

Bogotá D.C., 29 de Marzo de 2021

Señores

JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.

E. S. M.

REFERENCIA: PROCESO No. 2002-12103.

NATURALEZA: DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA AUTOPISTA NORTE No. 232 – 35.

Respetados Señores:

PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO Y FREDY GERARDO SÁNCHEZ, identificados civil y profesionalmente como aparece al pie de nuestras correspondientes firmas, en calidad de Peritos Avaluadores de Bienes Inmuebles designados dentro del Proceso de la Referencia por la parte solicitante, de la manera más cordial, nos dirigimos a su Despacho con el fin de allegarle la experticia correspondiente.

El desarrollo de esta experticia está basado en los procedimientos descritos y en nuestros conocimientos especializados e independientes, dentro del contexto de eficiencia, experiencia y calidad, orientado al logro de las mejores soluciones posibles.

Ante la diversidad de opiniones y la variedad de criterios que conlleva este tipo de experticias, los profesionales que presentan la misma esperan que la solución encontrada sea la más adecuada desde el punto de vista de mi conocimiento aplicado.

En los anteriores términos rendimos a usted el anterior Avalúo, pretendiendo dar informe ecuaníme y real.

Por último, agradecemos y esperamos haber cumplido cabal y objetivamente con la misión encomendada.

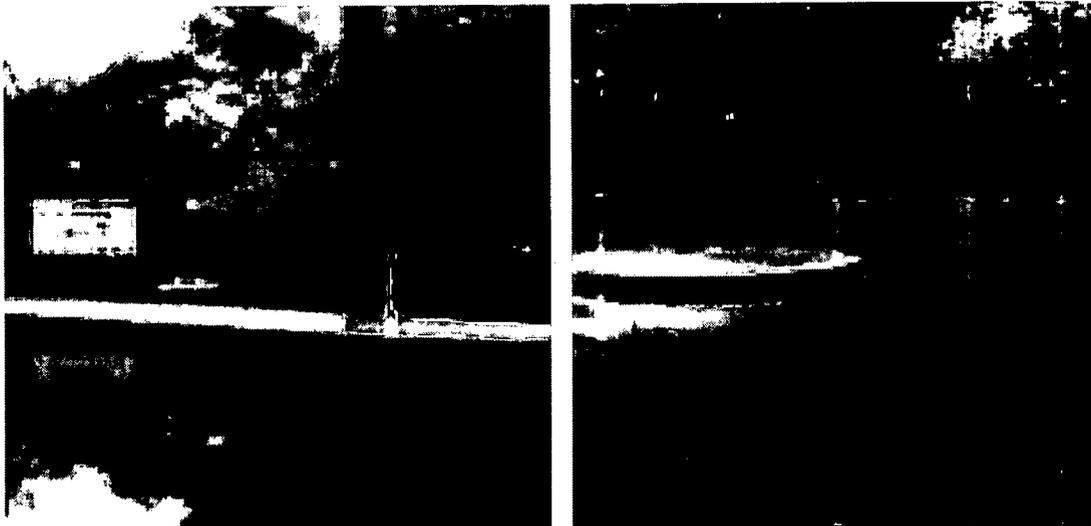
Sus Servidores;


ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO
Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)
AVAL – 80225412 de la A. N. A.


FREDY GERARDO SANCHEZ VALERO
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE LA JUSTICIA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)
AVAL – 80183161 DE LA ANAVI

Dictamen Pericial de Bien Inmueble Urbano
Dirección: AUTOPISTA NORTE No. 232 - 35
Bogotá D. C.

Fecha: 29 – 03 – 2021



DICTAMEN PERICIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO
(DIRECCIÓN DEL INMUEBLE, NOMENCLATURA FOLIO Y LA ACTUAL)

Dirección: AUTOPISTA NORTE No. 232 - 35
Barrio: Guaymaral
Ciudad: Bogotá D. C.

Solicitante: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ - ESP

Elaborado por: ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO
Registro Abierto de Avaluadores
RAA No. AVAL - 80225412 de la ANA

FREDY GERARDO SÁNCHEZ VALERO
Registro Abierto de Avaluadores
RAA No. AVAL – 80183161 de la ANAV

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitud
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Tipo de avalúo
- 1.4. Marco Normativo
- 1.5. Departamento
- 1.6. Municipio
- 1.7. Dirección de inmueble
- 1.8. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.9. Uso por norma.
- 1.10. Información Catastral
- 1.11. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socio económica
- 4.4. Vías importantes
- 4.5. Topografía
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Transporte

5. NORMA URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Forma del inmueble
- 6.6. Servicios públicos.
- 6.7. Estratificación

7. MÉTODOLOGÍA VALUATORIA

8. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

9. CONSIDERACIONES GENERALES

10. RESULTADO DE AVALUO

- 11. REGISTRO FOTOGRÁFICO
- 12. CONCLUSIONES
- 13. ANEXOS
- 14. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **Solicitud:** EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ D. C. – ESP, para la ejecución del Proyecto Sistema Canal Humedal Guaymaral.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de Terreno y Construcción donde funciona el Parque Comercial BIMA.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Comercial Urbano.
- 1.4. **Marco Normativo:** El avalúo comercial se realiza en el marco de la Leyes 388 de 1997, 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Se tienen en cuenta también los Artículos 226 y 227 del Código General del Proceso y la Sentencia C-124 de la Corte Constitucional en los que se tipifica el Peritaje como Prueba fundamental dentro de cualquier tipo de proceso y se muestran sus características e importancia.

Decreto 190 de 2004 (junio 22) POT "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

Decreto 080 de 2016 (febrero 22) "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones." Deroga los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010.

Resolución 1673 de 2010. "Por la cual se complementa la Ficha reglamentaria del Sector Normativo No. 5, de la Upz No. 19".

Resolución 820 de 2007. "Por la cual se complementa la Ficha reglamentaria del Sector Normativo No. 1, de la Upz No. 19".

Decreto Distrital 299 de 2002. Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 19, PRADO, ubicada en la localidad de Suba y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto".

LEY 1673 DE 2013. "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones". Artículo 3". Definiciones.

TÍTULO 11 DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR. Artículo 4°. Désempeño de las Actividades del Avaluador. Artículo 17: Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio.

LEY 510 DE 1999 "Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades."

- 1.5. **Departamento:** Cundinamarca.
- 1.6. **Ciudad:** Bogotá.

- 1.7. **Dirección del inmueble:** AUTOPISTA NORTE No. 232 - 35.
- 1.8. **Uso actual del inmueble:** Recreacional.
- 1.9. **Uso por norma:** Agrícola, Recreación Pasiva, Servicios y conservación.
- 1.10. **Información Catastral:**

Departamento:	Cundinamarca
Municipio:	Bogotá D. C.
CHIP catastral:	AAA0156SCNN
Matrícula Inmobiliaria:	50N-20323833 50N-20291091 (Mayor Extensión)
Registro catastral:	SBR 88 63
Destino económico:	Recreación Pasiva
Dirección:	AUTOPISTA NORTE No. 232-35
Zona física:	Urbano
Zona geoeconómica:	Consolidación
Área de terreno:	3.9209,81 M ² (Área Afectada) 131.137,48 M ² (Mayor Extensión)

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad, Escritura Pública.

- 1.11. **Fecha del informe de avalúo:** 29 de marzo de 2021.

2. DOCUMENTOS

A. Certificado de tradición y libertad:

- No. 50N-20323833 de fecha 17 de febrero de 2020- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., Zona Norte.
- **Escritura Pública:** No. 2.714 del 09 de noviembre de 1998 de la Notaría 10 de Bogotá D. C.

B. Impuesto Predial Unificado y Complementarios: 2020.

C. Información Catastral y Mapas.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **Propietarios:** Parque Comercial Bima S. A. en Liquidación, Nit. 8002131241.

3.2. **Título de adquisición:** Escritura Publica No. 2.714 del 09 de noviembre de 1998 de la Notaría 10 de Bogotá D. C.

3.3. **Matricula inmobiliaria:** 50N-20323833. 50N—20291091 (Mayor Extensión).

3.4. **Observaciones jurídicas:** "Este es netamente un Informe Pericial en el que se pretende dar el valor comercial a la fecha de su emisión, por lo tanto, no corresponde a un Estudio de Títulos". La Tradición del Inmueble se encuentra dentro de las anotaciones de cada uno de los Certificados de Tradición y Libertad No. 50N-20291091,

y, No. 50N-20323833 de fecha 25 de febrero de 2020 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., Zona Norte.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector:

LOCALIDAD DE SUBA



Fuente: https://www.google.com/search?q=FOTOS+DE+LA+LOCALIDAD+DE+SUBA&tbm=isch&source=iu&ictx=1&fir=VzsvtMdgOquERM%253A%252C3dNALMM73jOB9M%252C_&vet=1&usg=AI4_-kRpfm2QF-1wYO4CX09gap1IG8URDA&sa=X&ved=2ahUKEwj2wKanobvkAhUKnlkKHR6XDSsQ9QEwAnoEAcQCA#imgsrc=VzsvtMdgOquERM:

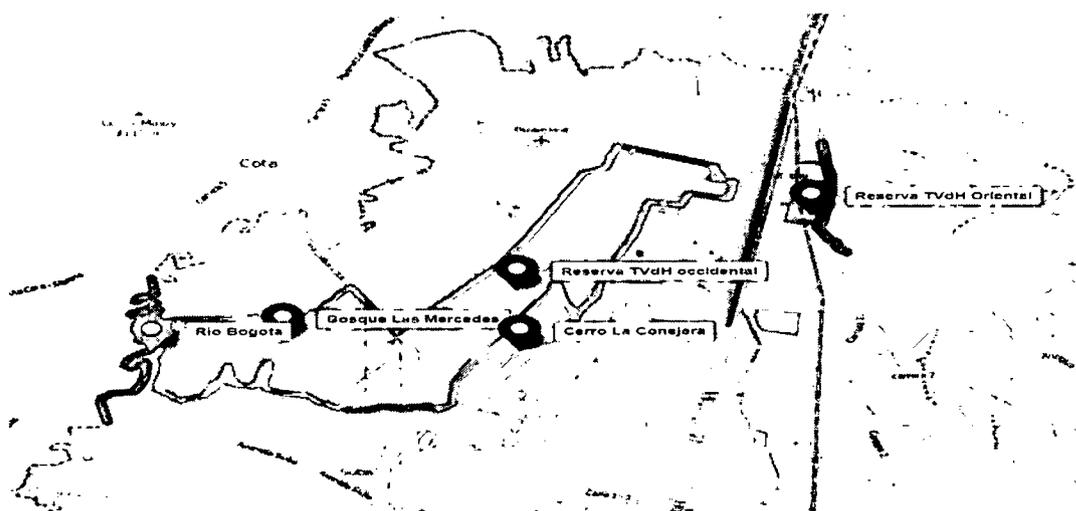
País: 001 – Colombia	Área de la Actividad: Recreación Pasiva y Comercio
Departamento: 12 – Cundinamarca	Tratamiento: Consolidación
Municipio: Bogotá D. C.	Modalidad: Con Cambio de Patrón
Barrio: Guaymaral	Estrato: Tres (03)
Predio: AUTOPISTA NORTE No. 232 - 35	Usos permitidos del Suelo: Recreación Pasiva, Vegetalización, Forestación y Reforestación, Infraestructura para manejo Hidráulico, Mitigación de Amenazas. Restringidos: Residencial, Industrial, Comercial, Institucional.
Código del sector catastral: 004202 10 03 000 00000	UPZ: 3 - Guaymaral
Localidad: 11 – Suba	Código Postal: 111176

UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD EN BOGOTÁ D. C.



Fuente: https://www.google.com/search?q=FOTOS+DE+LA+LOCALIDAD+DE+SUBA&tbm=isch&source=iu&ictx=1&fir=VzsvtMdgOquERM%253A%252C3dNALMM73jOB9M%252C_&vet=1&usg=AI4_-kRpfm2QF1wYO4CX09gap1IG8URDA&sa=X&ved=2ahUKEwj2wKanobvkAhUKnlkKHR6XDSsQ9QEwAnoEAcQCA#imgrc=4FLgB4yazE9BgM

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: https://www.google.com/search?q=fotos+de+ubicacion+del+barrio+guaymaral+en+bogota&tbm=isch&ved=2ahUKEwiK8_6A3tznAhXB0FMKHXXQBzsQ2-cCegQIABAA&oq=fotos+de+ubicacion+del+barrio+guaymaral+en+bogota&gs_l=img.3...29784.32548..34625...0.0..0.227.1671.0j12j1.....0....1..gws-wiz-img.T3Z_RbTGa9U&ei=pLNMXoqRGsGhzwL1oJ_YAw&bih=937&biw=1920#imgrc=qAcv8LPuABE1CM

Características representativas del sector: Suba está en el norte de Bogotá. Posee zonas verdes y cuerpos hídricos protegidos como los humedales. Tiene zonas residenciales, industriales y comerciales. Se destaca por ser la más poblada, con más de un millón de habitantes. Sitios de interés: Plaza Fundacional de Suba, Teatro Mayor Julio Mario Santo Domingo, Humedal Córdoba, entre otros.

Suba es la localidad número 11 de la ciudad, se encuentra ubicada al noroccidente de la ciudad y es la cuarta localidad más extensa de la capital, con 10.056 hectáreas después de Sumapaz, Usme y Ciudad Bolívar, respectivamente. Su suelo urbano comprende 6.271 hectáreas de las cuales 559 son protegidas; el suelo rural comprende 3.785 hectáreas de las cuales 910 corresponden a suelo de protección rural. Limita al Norte con el municipio de Chía; al Sur con la localidad de Engativá; al Oriente con la localidad de Usaquén y al Occidente con el municipio de Cota.

Está compuesta por 13 UPZ y tiene un total de 259 barrios.

A través del Plan Zonal del Norte se proyecta la edificación de viviendas para aproximadamente 200.000 nuevos pobladores en el área de influencia del plan, del cual hacen parte tres UPZ de Suba (Guaymaral, La Academia y una parte de San José de Bavaria). Sus áreas de protección ascienden al 17,5% de la superficie total de Suba (1.749.77 hectáreas).

La localidad cuenta con tres Casas de la Cultura que vienen desarrollando desde hace más de 13 años un trabajo cultural y artístico comunitario de carácter informal en tres territorios diferentes de la localidad: Suba-Centro, Rincón y Ciudad Hunza (Casa de la Cultura de Suba, Casa de la Cultura Juvenil El Rincón y Casa de la Cultura Ciudad Hunza, respectivamente); estas organizaciones son actores importantes en la dinámica cultural local pues atienden a adultos mayores y especialmente, a niños y jóvenes.

La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías secundarias y principales en buen estado de conservación, con una buena capacidad y continuidad, las vías peatonales (andenes) están en condiciones NORMALES para la movilidad de los habitantes del sector.

Vías principales: Avenida Calle 127, 129, 138, 153 y 170, Avenida Suba, Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali, Carreras 50, Autopista Norte, Avenida Guaymaral.

El sector en mención se encuentra con clasificación socioeconómica y estratificación económica Tres (03) por una Valoración Normal del sector. Se aclara que el Estrato se aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Sector: Conformado por predios con construcciones de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, y, locales comerciales, además el sector se identifica por la presencia de la Alcaldía de Suba, Parroquias, centros educativos y culturales, parques, humedales; las construcciones en los predios del sector presentan una vetustez general de cuarenta y cinco (45) años aproximadamente que han sido adecuados para la actividad residencial y comercial principalmente. El comercio que se observa es de carácter zonal desarrollado sobre los corredores viales primarios y secundarios del sector.

4.2. Actividad predominante: Comercio y Recreación Pasiva.

4.3. Estratificación socio económica: El Predio en mención no se encuentra con clasificación socioeconómica y estratificación económica.

4.4. Vías importantes: Avenida Calle 127, 129, 138, 153 y 170, Avenida Suba, Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali, Carreras 50., Autopista Norte, Avenida Guaymaral.

4.5. Topografía: Plana Regular.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas natural, y recolección de basuras.

4.7. Servicios comunales: Cuenta con la Alcaldía Local de Suba, Entidades Bancarias, Colegios Privados y Públicos, Parques, Iglesias, Centros comerciales, entre otros.

4.8. Transporte: El servicio de transporte es bueno, prestado por empresas públicas y privadas, que abastecen el servicio con rutas que conectan el sector con sus alrededores. Comprende transporte de SITP, Varias rutas colectivas y buses intermunicipales, taxis, motos y carros de servicio particular.

5. NORMA URBANÍSTICA

Decreto 190 de 2004 (junio 22) POT "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

POT Lagos de Torca UPZ 1(Paseo de los Libertadores - Usaquén), UPZ 2 (La Academia - Suba), UPZ 3 (Guaymaral - Suba).

Fecha de inicio:

22 Marzo 2019, 09:00

Fecha de fin:

22 Marzo 2019, 12:30

Lugar:

AK 45 (Autonorte) No. 205 - 59 Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito (Auditorio)

Información Contacto:

Dirección de Participación y Comunicación para la Planeación 3358000 Ext. 8632 - 8634 - 9006 – 8637 **Fuente:**<http://www.sdp.gov.co/transparencia/informacion-interes/siguenos/pot-lagos-de-torca-upz-1-paseo-de-los-libertadores-usaquen-upz-2-la-academia-suba-upz-3-guaymaral>

El área del inmueble motivo de estudio, se encuentra situada en la Zona de Manejo y preservación Ambiental del Canal Torca, en la cual está comprendida la Ronda Hidráulica que varía entre 40 cm y 4 m en toda su extensión. Estas zonas están definidas en el Artículo 12 del Decreto 619 de 2001, por la cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., como sigue:

Ronda Hidráulica: Es la franja paralela a la línea media del cauce o alrededor de los nacimientos o cuerpos de agua, hasta 30 metros de ancho (a cada lado de los cauces), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 2811 de 1974.

Zona de Manejo y Preservación ambiental (ZMPA): Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente al mantenimiento, protección, preservación o restauración ecológica de los cuerpos y cursos de agua y ecosistemas aledaños.

En el caso que nos atañe, para el avalúo del terreno se utilizó la información existente en la base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, para predio ubicados sobre las zonas de manejo y preservación ambiental y de ronda hidráulica.

ÁREA DE ACTIVIDAD

Residencial: Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Zona de Comercio Vecinal (CV): Es el tipo de comercio destinado a ofrecer bienes de consumo diario especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad.

MODALIDAD: Con cambio de patrón.

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

TRATAMIENTO

Consolidación. El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada.

USOS PERMITIDOS

Usos permitidos del Suelo: Recreación Pasiva, Vegetalización, Forestación y Reforestación, Infraestructura para manejo Hidráulico, Mitigación de Amenazas.

Restringidos: Residencial, Industrial, Comercial, Institucional.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS: La Norma No Especifica.

ZONAS DE AMENAZA: El predio correspondiente al lote de código 0091361538 se encuentra en una zona de amenaza por inundación de categoría alta y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

USOS PREDOMINANTES: Comercial y Servicios.

RONDAS DE RIO: El predio seleccionado se encuentra afectado por zona de manejo y preservación ambiental Qda. La Floresta según Resolución SDA 7837 de 2010 5/01/2011.

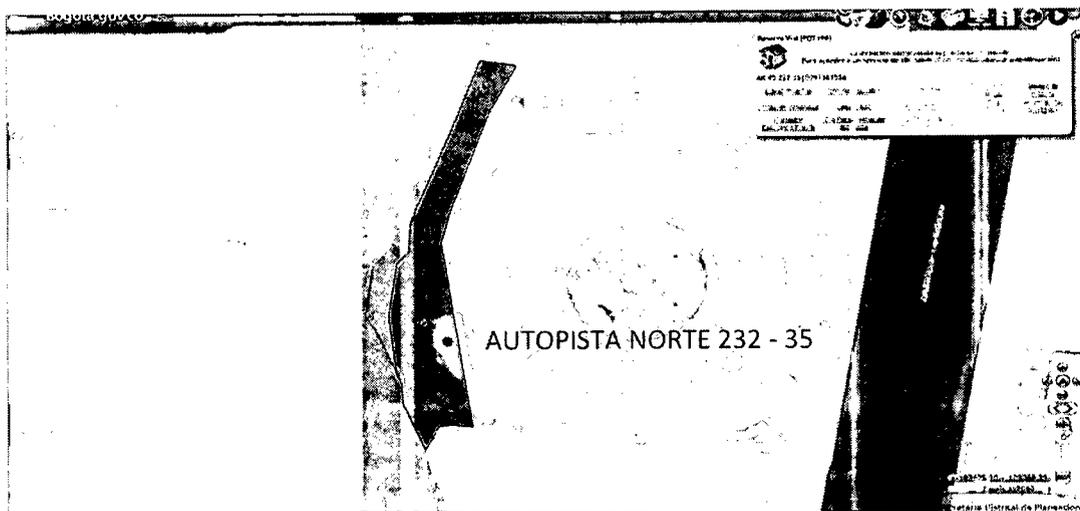
SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Redes de Servicios Públicos Básicos: Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica, Gas Natural en buen estado.

Redes de Servicios Públicos Complementarios: Alumbrado Público y Recolección de Basuras, en buen estado.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. Ubicación



Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>.

NOMENCLATURA ACTUAL DEL PREDIO: AUTOPISTA NORTE No. 232 - 35.

BARRIO: Guaymaral.

PAÍS: Colombia.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

MUNICIPIO: Bogotá D. C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.:50N-202323833.

CHIP CATASTRAL: AAA0156SCNN.

TIPO DE PROPIEDAD: Vivienda Bifamiliar Tipo Casa, de dos (2) pisos, con dos (2) apartamentos por cada piso, y, una (1) azotea con zona húmeda que tiene parte a la intemperie. En su primer piso tiene un garaje para vehículo liviano que fue adaptado como alcoba.

FRENTES DEL TERRENO: El predio comercial y de servicios cuenta con los siguientes frentes:

- Autopista Norte.
- Avenida Guaymaral.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El predio de recreación pasiva y Vegetalización, se encuentra al momento de la visita en buen estado de mantenimiento y conservación.

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE: Es un inmueble medianero ubicado en la AUTOPISTA NORTE No. 232 – 35 del barrio Guaymaral de Bogotá D. C. Construido sobre un terreno de 131.137,48 m² (mayor extensión o matriz) y área de afectación adoptada de 3.909,81 (área a valorar). El inmueble presenta un buen estado de conservación. Tiene encerramiento en palos y alambre de púas y en rejas.

FORMA GEOMÉTRICA: El terreno del predio de vivienda unifamiliar es de forma trapezoidal (a valorar franja) - Plana.

ÁREAS DEL INMUEBLE

Área del terreno: 3.909,48 M²

6.2. Área del terreno:

Área del terreno:	3909,48m ²
-------------------	-----------------------

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad y Escritura Pública.

6.3. Linderos: Dando cumplimiento a lo reglado en el Artículo 83 del Código General del Proceso, los contemplados en la Escritura Pública de la titularidad del inmueble.

NORTE: Ídem.

SUR: Ídem.

ORIENTE: Ídem.

OCCIDENTE: Ídem.

De igual manera, los linderos del inmueble, están en el Plano 2 del Sistema Canal de Guaymaral de fecha Mayo de 2001 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP, División de Bienes Raíces, y se enmarcan en el siguiente Cuadro de coordenadas:

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
7	104.161.475	123.363.776	
6	104.176.850	123.416.860	33.36
5	104.163.960	123.448.010	30.23
4	104.135.560	123.537.820	66.80
3	104.197.570	123.580.800	65.77
2	104.158.960	123.578.822	2.42
1	104.159.850	123.580.840	2.42
24	104.142.010	123.562.862	17.64
23	104.134.460	123.567.850	26.14
22	104.128.010	123.537.849	77.54
21	104.115.220	123.493.845	33.51
20	104.102.890	123.462.085	17.37
19	104.096.747	123.433.039	29.89
18	104.080.766	123.411.760	22.00
17	104.063.800	123.387.730	24.87
16	104.073.801	123.364.724	24.42
15	104.069.543	123.327.800	77.28
14	104.061.609	123.310.896	20.67
13	104.101.820	123.283.021	34.81
12	104.116.610	123.261.236	26.88
11	104.118.731	123.247.456	14.12
10	104.141.519	123.247.066	3.02
9	104.116.047	123.291.209	45.16
8	104.086.920	123.334.459	61.59
7	104.161.475	123.363.776	

6.4. Vías de acceso al predio: Avenida Calle 127, 129, 138, 153 y 170, Avenida Suba, Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali, Carreras 50, Autopista Norte y Avenida Guaymaral.

6.5. Forma del inmueble: El inmueble de acuerdo al terreno es de forma trapezoidal (a valirar franja)- Plana.

6.6. Servicios públicos: Cuenta con disponibilidad de los servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y recolección de basuras.

6.7. Estratificación: No tiene.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el **Método de Mercado o Comparación**, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Justificación de la utilización de este método

Este método es utilizado para este Avalúo, toda vez, que en la investigación se encontró buena y completa información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden de alguna manera en particular comparar con el bien objeto de esta valuación.

Las ofertas cumplen con todos los parámetros estadísticos que han sido establecidos tácitamente por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

8. CÁLCULO DE VALOR CONSTRUCCIÓN

8.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MEMORIA DE CÁLCULO: Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre y cuando que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5 %, la media obtenida se podrá adoptar como el más valor asignable al bien, de lo contrario, tocaría reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

FACTOR DE NEGOCIACIÓN: Los datos recolectados de las ofertas en venta tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio era negociable. Por ende, se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas del 3 %. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y la demanda en el sector, que se considera normal.

TABLA ESTADÍSTICA

PREDIO No.	CEIP	MATRÍCULA	ÁREA TERR. M2	ÁREA CONST. M2	AVALUO	VALOR M2 TERRENO
AR004	AAA0142KHZM	050N00102776	191232,83	2404,11	\$ 4.604.758.600	\$ 24.079,33
AR013	AAA0141CZCN	050N00275035	93413,34	0	\$ 2.155.574.200	\$ 23.075,65
AR268	AAA0141DXDM	050N00709060	25774,99	0	\$ 542.991.800	\$ 21.066,61
AR338	AAA0197NUCX	050N20347299	69258,63	6580,92	\$ 1.467.776.745	\$ 21.192,69

SUMA	\$ 89.414,28
PROMEDIO	\$ 22.353,57
DESVESTÁNDAR	1472,362673
VARIANZA	2167851,84
COEF. VARIACIÓN	0.07 %

MUESTRA DE MERCADO A JUNIO DE 2020

PREDIO No.	CHIP	MATRICULA	AREA TERR. M ²	AREA CONST. M ²	AVALÚO
AR004	AAA0142KHZM	050N00102776	191232,83	2404,11	\$4.604.758.600
AR007	AAA0144FMHY	050N00019018	63244,77	278	\$1.227.202.600
AR009	AAA0154ACKL	050N20333376	343348,7	310,7	\$4.416.685.000
AR010	AAA0156PTLW	050N00018898	286110	0	\$4.592.742.700
AR013	AAA0141CZCN	050N00275035	93413,34	0	\$2.155.574.200
AR018	AAA0141DHYX	050N20213536	25718	0	\$943.757.126
AR019	AAA0162KLJH	050N20338890	25482	0	\$926.528.484
AR267	AAA0141DXZM	050N20282897	32618,51	2053,36	\$1.912.340.300
AR268	AAA0141DXDM	050N00710960	25774,99	0	\$542.991.800
AR338	AAA0197NUCX	050N20347299	69258,63	6580,92	\$1.467.776.745
AR362	AAA0197NUDM	050N20347287	40974,25	2125,88	\$518.140.534
			1197.176,02	13752,97	\$23.308.498.089

ACTUALIZACIÓN EN BASE AL INCREMENTO DEL IPC A 2021 DEL PROMEDIO

$$\$22.353,57 \times 3.62\% = \$23.162,76$$

AVALÚO COMERCIAL A MARZO DE 2021

	VALOR M ² ADOPTADO	VALOR ADOPTADO
TERRENO 3.909,81 m ²	\$23.162,76	\$90.561.990,67
VALOR COMERCIAL		\$90.561.990,67
VALOR COMERCIAL ADOPTADO		\$91.000.000,00

“SE ADVIERTE QUE ÉSTE VALOR SE DA, TODA VEZ QUE, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN ZONA DE PROTECCIÓN HÍDRICA”.

VALOR TOTAL COMERCIAL DEL PREDIO =
VALOR ACTUAL POR M² DEL LOTE ADOPTADO

SON: NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$91.000.000,00 M/CTE).

ESTUDIO DE MERCADO TOMADO DE:

<http://humedalesbogota.com/2017/07/12/precio-predios-van-der-hammen/>

“NOTA: Hay que tener en cuenta, además, que el Avalúo catastral es importante PARA LIQUIDAR IMPUESTOS, por esta razón es MENOR que los Avalúos Comerciales”.

PROMEDIOS DEL AVALÚO

PROMEDIO INTEGRAL POR m² DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA:

Este avalúo arroja un promedio integral por m² de lote (3.909,81 m²) de \$23.162,76; suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector

EL PRESENTE AVALÚO NO SE PUEDE CONSIDERAR INDIVIDUALMENTE, DEBE ANALIZARSE COMO UN TODO.

8.2. Análisis de datos obtenidos descriptivamente:

Los predios que se emplearon en el estudio de mercado y el predio objeto de avalúo, también se encuentran dentro del mismo sector y sectores aledaños, cuentan con los mismos servicios públicos y características constructivas, lo que tipológicamente y funcionalmente los hace propicios para comparación.

Se adopta el promedio, como el mejor valor que puede tomar el predio de acuerdo a los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y se aplica el factor de hogenización del mercado, con el fin de acercarnos al valor más real por metro cuadrado (m²), en el sector; buscando así, hallar el valor comercial actual para el inmueble motivo de este estudio, que en este caso resultó ser de:

NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE

(\$91.000.000,00 M/CTE).

9. CONSIDERACIONES GENERALES

ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

COMERCIABILIDAD:

Deterioro físico: Se determina pues, que el inmueble motivo de esta experticia se encuentra actualmente en buen estado de mantenimiento, uso y conservación. Cabe resaltar, que se tuvo en cuenta la depreciación del predio por efectos físicos y el estado de conservación al determinar su valor comercial actual.

Obsolescencia funcional: El inmueble cumple con la función para la cual fue construido según su diseño y sus adecuaciones son amplias, completas, cómodas y funcionales.

Obsolescencia externa: En el sector se mantiene el uso de recreación pasiva, Vegetalización y comercial y además se están construyendo bodegas y locales, por lo tanto, existe la obsolescencia del predio con respecto al sector ya que existe un mayor y mejor uso de los predios en tanto a los índices de ocupación y construcción a la altura y no en el sentido del uso

el cual se conserva. Pero para poder alcanzar dichos índices se deben englobar varios predios, lo que conlleva a que este tipo de predio unifamiliar y comercial, aunque queden pocos en el sector, las personas los mantengan muy conservados y remodelados como es el caso del que estamos tratando.

Debido a las características del inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales, este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.

RENTABILIDAD ACTUAL: La propiedad recibe renta actualmente y se encuentra ocupada en su totalidad.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Su precio se deberá incrementar mínimo del IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.

ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR: Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

DESTINO ECONÓMICO: Corresponde a la actividad económica potencial de explotación de un predio, es decir, la finalidad propuesta. El destino económico está asociado tanto al uso de la construcción como a la norma urbanística definida para el terreno.

POR TAL MOTIVO, DE ACUERDO A LAS NORMAS VIGENTES, USO ACTUAL Y LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTE PREDIO, SU DESTINO ECONÓMICO ES COMERCIAL Y DE RECREACIÓN PASIVA Y CUMPLE CON LOS REQUISITOS ENMARCADOS EN POT DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA.

CONSIDERACIONES VALUATOIAS

Para la fijación del avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principio generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de Sustitución.
- precio, costo, mercado y valor
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.

Al efectuarse la presente tasación, se analizaron los siguientes aspectos fundamentales:

- | | |
|---------------------|------------------|
| -El sector. | -Valorización. |
| -Localización. | -Vías de acceso. |
| -Terreno. | -Transporte. |
| -Clase de inmueble. | -Servicios. |
| -Reglamentación. | -Vetustez. |
| -Rentabilidad. | |

JUSTO Y PRECIO

“El Avalúo señalado en este Informe, es el valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial actual del inmueble para el Año 2021, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales, y en este caso específico tomando en cuenta como factor de suma importancia LAS MEJORAS realizadas por su propietario, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia; de la misma manera, se entiende esto como de común acuerdo”.

10. RESULTADOS DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL No. 001/29-03-2021 RESOLUCIÓN 620 DE 2008 IGAC

<u>TIPO DE INMUEBLE</u>	Recreación Pasiva y Conservación
--------------------------------	----------------------------------

<u>DIRECCIÓN</u>	AUTOPISTA Norte No. 232 - 35, Barrio Guaymaral, Bogotá D. C.
-------------------------	--

VALOR COMERCIAL DEL LOTE

	VALOR M ² ADOPTADO	VALOR ADOPTADO
TERRENO 3.909,81 m ²	\$23.162,76	\$90.561.990,67
VALOR COMERCIAL		\$90.561.990,67
VALOR COMERCIAL ADOPTADO		\$91.000.000,00

SON: NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$91.000.000,00 M/CTE).

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO

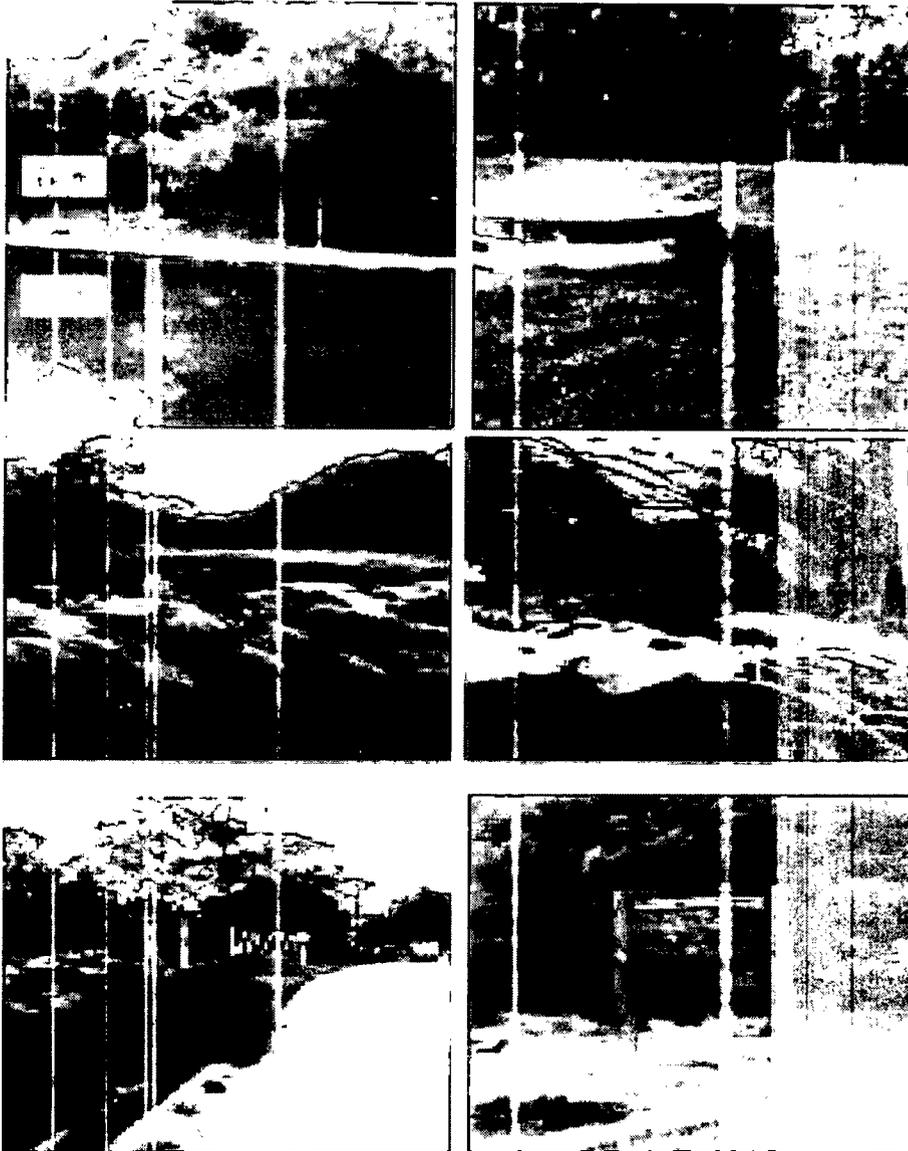


Vías de acceso al Inmueble.



Ubicación del Inmueble

DIMENSIÓN DEL TERRENO



12. CONCLUSIONES

- Los términos de este dictamen pericial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.
- El dictamen pericial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial y el destino del avalúo es un juzgado o tribunal.
- Se pudo identificar que sí corresponde al predio motivo de estudio, por su ubicación, por sus áreas, por su escritura y registro de tradición y libertad; cabe importante resaltar, que se trata de una casa medianera que pertenece a régimen de propiedad no horizontal.
- Haciendo un estudio detallado, se pudo determinar que el inmueble descrito dentro de este informe, sí corresponde al predio motivo de esta acción en particular, se identifica

con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20323833 y 50N-20391091 de fecha 25 de febrero de 2020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., Zona Norte.

- Que se pretende dar cumplimiento a lo que norma la Ley 1564 de 2012: Código General del Proceso Artículo 83. Requisitos Adicionales. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.

Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso. En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda. En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran”.

- Tórnense como fundamentos de derecho los Artículo 226 y 227 del Código General del Proceso y la Sentencia C – 124 de 2011 de la Corte Constitucional; pues nos definen la importancia de la Prueba Pericial, sus características y requisitos fundamentales, los cuales pretendo cumplir con la elaboración de este informe.
- Que cumple con lo estipulado en el artículo 226 del C.G.P (Ley 1564 de 2012).
- Este dictamen pericial incluye la asistencia por parte de los Peritos valuadores a juzgado o tribunal.
- El dictamen pericial contiene cálculos no condenas, pues ellas corresponden únicamente al fallador.
- Este dictamen pericial no incluye cálculos ni valores de indemnización.
- Este dictamen pericial no es para renta, ni con destino a entidades financieras.
- **EL VALOR COMERCIAL A MARZO DE 2021 DEL INMUEBLE MOTIVO DE ESTUDIO SE FIJÓ EN NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$91.000.000,00 M/CTE).**

13. ANEXOS

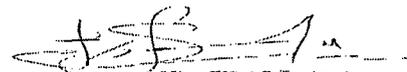
1. MAPAS E INFORMACIÓN DEL SINUPOT (INCLUIDAS EN EL INFORME).
2. DOCUMENTACIÓN DE ACREDITACIÓN DE LOS PERITOS.

15. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

- Que los aluadores, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o rentabilidad de la participación tenida sobre la operación de algún negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las Normas del "Código de Ética de la actividad del Avaluador y sus implicaciones" Ley 1673 de 2013 en el Decreto 556 de 2014 y en El Reglamento Interno A.N.A.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas por mí en su debido momento.
- En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable, o que por Ley se ordene actualizarlo.
- Advierto que no nos encontramos en ninguna causal de sanción y/o exclusión de la lista (Artículo 50 del C. G. del P.) y cumpla con lo reglamentado en el Artículo 226 del Código General del proceso (Ley 1564 de 2012), y todos los soportes de dichas exigencias los soporto en los anexos de la idoneidad del Perito y documentación que acredita mi competencia, y que en concordancia con el Artículo 245 del Código General del Proceso, poseemos los originales de los documentos de soporte, para cuando se requieran.

Sus Servidores;


ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO
Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)
AVAL – 80225412 de la A. N. A.


FREDY GERARDO SANCHEZ VALERO
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE LA JUSTICIA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)
AVAL – 80183161 DE LA ANAVI



República de Colombia

Fundación Interamericana Técnica

Personería Jurídica N.º 954 del 1º de Marzo de 1997 Minjusticia y en su nombre el Rector de la Fundación, en atención a que:

LONDOÑO LAZARO PEDRO JORGE

C.C. No. 412 de Bogotá

Contiene el título de:

Técnico Profesional en Avalúos Inmobiliarios Urbanos y Rurales.

Le expide el presente Diploma que acredita su idoneidad. En testimonio de lo cual firmanos en los sellos de esta institución en Bogotá D. C. a las (08) horas del mes de noviembre de 2013.

EDUCACIÓN SUPERIOR INTERAMERICANA

Dr. Gustavo Adolfo Riberos S.
Rector

Dr. Juan José García C.
Director Académico

Enrolado al folio N.º 042 Registro N.º 1020 del libro de Registro de Dignidad



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) PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80225412, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Noviembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80225412.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 30 Nov 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 30 Nov 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 30 Nov 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de	Fecha 30 Nov 2018	Regimen Régimen Académico



tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

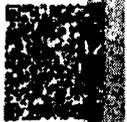
Régimen Académico Art 6 LITERAL A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
 Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 3 #21-46 TORREB APT-603
 Teléfono: 3172548035
 Correo Electrónico: pedrolonia48@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Profesional en Avalúes Inmobiliarios en Avalúes Urbanos y Rurales - Fundación Interamérica Técnica.
 Profesional en Administración y Gestión Ambiental - Corporación Universidad Piloto de Colombia.

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) PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80225412. El(la) señor(a) PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

898a0e1a

El presente certificado es válido en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA, a los días (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días



Plaza de Valderama 7, Jacó, Costa Rica

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



Asesoría Nacional de Avaluadores
Calle 27, San José, Costa Rica
Teléfono: 2222-1111
Fax: 2222-1111
E-mail: ana@ana.org.co

calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente

INSTITUTO TECNOSISTEMAS

El Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente, a través de su Instituto Tecnosistemas, ofrece el curso de **Asistencia en Análisis** para el personal de los departamentos de control de calidad y laboratorio de análisis de los diferentes sectores industriales.

(Sanchez Vitero, Freddy Gerardo)

Elaborado

Asistencia en Análisis

Este curso está diseñado para proporcionar al personal de los departamentos de control de calidad y laboratorio de análisis de los diferentes sectores industriales, los conocimientos necesarios para la correcta ejecución de los análisis de laboratorio.



El curso está dividido en tres módulos: **Módulo I: Fundamentos de Análisis**, **Módulo II: Métodos de Análisis** y **Módulo III: Análisis de Laboratorio**. El curso se imparte en modalidad presencial y tiene una duración de 120 horas.

Este curso es impartido por el personal de la División de Estudios Superiores de Occidente.



PDF GENERATED BY

2023-11-16 10:00:04

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900370027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26498 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FREDY GERARDO SANCHEZ VALERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 90183181 se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Enero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80183181.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FREDY GERARDO SANCHEZ VALERO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Régimen
• 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.	23 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Régimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, corrales, sistemas de riego, canales, 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.	23 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Régimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, estadios, hospitales, cárceles y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Ene 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 8 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: GARRERA 105 A #72-32 APTO 520
Teléfono: 3902794492



Correo Electrónico: registroabierto@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FREDY GERARDO SANCHEZ VALERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80183161.

El(la) señor(a) FREDY GERARDO SANCHEZ VALERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 códigos 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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

09190607

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

Firma: _____
Antonio Barbaro Salcedo Pizarro
Representante Legal

DICTAMEN PERICIAL Y SOLICITUD HONORARIOS DEFINITIVOS

PEDRO JORTGE LONDOÑO LÁZARO <pedrolonla46@gmail.com>

Lun 05/04/2021 10:39

Para: Juzgado 47 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (3 MB)

SOLICITUD HONORARIOS DE PERITOS.pdf; DICTAMEN DE AVALÚO PARQUE BIMA.pdf;

ENVIAMOS DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL DEL PARQUE BIMA; PROCESO 2002-12103. EXPROPIACIÓN DEL LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ-ESP CONTRA EL PARQUE BIMA. Y DE IGUAL MANERA, ENVIAMOS DOCUMENTO DE SOLICITUD DE HONORARIOS DEFINITIVOS.

CORDIALMENTE;

ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO

FREDY GERARDO SÁNCHEZ VALERO