

Fwd: Fw: Proceso divisorio numero 2016 944 de Carmenza Santamaria contra Leidy Muñoz y otros

Sandra Reyes <asistente@salonxx.com.co>

Mié 02/03/2022 16:44

Para: jairojcbillos@yahoo.es <jairojcbillos@yahoo.es>; Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; hexxisa@hotmail.com <hexxisa@hotmail.com>; jeidisanchez@gmail.com <jeidisanchez@gmail.com>; Angela Quitian <angelaquitian@hotmail.com>

señor juez 19 civil municipal de bogota

Mediante el presente adjunto obsecion al avaluo de la demandante y aporto avaluo presentado por perito idoneo . envio al corro de la demantante y su apoderada

Atentamente

ANGELA QUITIAN ANGULO
CC 51.675.552 DE BOGOTÁ
T.P 60980 DEL C.S. DE LA J
APODERADA DE LOS DEMANDADOS .

Señor
JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
E. S. D.

REF: Proceso Divisorio de MARIA CARMENZA SANTAMARIA ARIZA
contra OSCAR EDUARDO MUÑOZ GUAYAMBUCO, LEIDY
MARCELA MUÑOZ GUAYAMBUCO Y JAIRO MUÑOZ LOPEZ
No. 2016-944

ANGELA LISBETH QUITIAN ANGULO, mayor de edad, vecina y residente en Bogotá, identificada con la C. C. No. 51'675.552 de Bogotá, abogada en ejercicio, con T. P. No. 60980 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada especial de los demandados dentro del proceso de la referencia, con mi acostumbrado respeto y dentro del término procedo a interponer al despacho objeción al avalúo, presentado por la demandante con fundamento en las siguientes consideraciones:

INCONSISTENCIAS AVALÚO CONTRAPARTE – BOSA ESCOCIA –

1. ÁREA DE TERRENO DEL AVALÚO ES INCORRECTA.

EL ÁREA REAL DEL LOTE Y SEGÚN TÍTULOS es: 67.05 m² y NO es: 67,90m²
ESTO SIGNIFICA QUE EL PERITO NO MIDió EL LOTE.

2. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL AVALÚO ES INCORRECTA

EL ÁREA REAL DE LA CONSTRUCCIÓN es: 119.07 m² y no 132,68 m²
ESTO SIGNIFICA QUE EL PERITO NO MIDió LA CONSTRUCCIÓN.

3. EL AVALÚO ESTÁ MUY POR ENCIMA DE LA REALIDAD

- a. EL VALOR M² (INTEGRAL: TERRENO + CONSTRUCCIÓN) DE CASA ESTABLECIDO EN EL AVALÚO ESTÁ MUY POR ENCIMA DEL PROMEDIO DE M² DE LAS OFERTAS ENCONTRADAS POR EL MISMO AVALUADOR DE LA DEMANDANTE.

OFERTA	VALOR NEGOCIADO OFERTA	ÁREA CONSTRUIDA	VR. M2 INTEGRAL
1	\$ 770.000.000	360	\$ 2.138.889

2	\$ 340.000.000	130	\$ 2.615.385
3	\$ 495.000.000	280	\$ 1.767.857
4	\$ 230.000.000	125	\$ 1.840.000
PROMEDIO VR. M2 INTEGRAL OFERTAS:			\$ 2.090.533

El promedio de VALOR INTEGRAL DE LAS OFERTAS DEL AVALÚO DE LA DEMANDANTE es: \$2.090.533

EL VALOR INTEGRAL DEL AVALÚO DE LA DEMANDANTE:

AVALÚO DEMANDANTES	\$ 316.557.500
ÁREA CONSTRUCCIÓN AVALÚO DEMANDANTES:	132,68
VR. M2 INTEGRAL AVALÚO DEMANDANTE:	\$ 2.385.872

El promedio de VALOR M2 INTEGRAL AVALÚO DEMANDANTE es: \$2.385.872.

4. EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN calculado por el perito de la demandante, NO CORRESPONDE A LA REALIDAD DEL INMUEBLE.

Dado que EL AVALUADOR NO PUDO INGRESAR AL INTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN NO PUEDE ESTABLECER DE MANERA CIERTA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.

5. El perito de la demandante NO MENCIONA CÓMO CALCULÓ EL VALOR M2 DE REPOSICIÓN \$1.527.941

7.3. CONSTRUCCIÓN

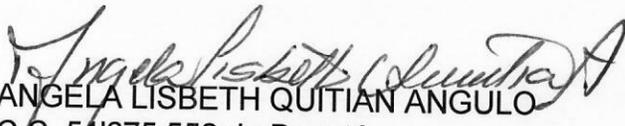
ITEM	DIRECCION	ÁREA EN m2 TERRENO	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Sujeto	67,9	132,68	\$ 1.527.941	29	3,0	33,42	\$1.017.318	\$134.977.804

NO APORTA PRESUPUESTO DE OBRA.

- 6. El avalúo de la demandante, NO TUVO EN CUENTA QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA EN ZONA DE AMENAZA DE CATEGORÍA MEDIA POR INUNDACIÓN, lo cual afecta el valor del inmueble.**

En estos términos objeto el avalúo, adjuntando el avalúo que corresponde al valor real del inmueble

Atentamente,


ANGELA LISBETH QUITIAN ANGULO
C.C. 51'675.552 de Bogotá
T.P. No 60980 del C.S. de la J.



**DICTAMEN PERICIAL No. 102-22
CONFORME AL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO - CGP (LEY 1564 DE 2012).**

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

PROCESO: DIVISORIO No. 11001-40-03-019-2016-00944-00

DEMANDANTE: MARÍA CARMENZA SANTAMARÍA

**DEMANDADOS: LEYDI MARCELA MUÑOZ GUAYAMBUCO, OSCAR
EDUARDO MUÑOZ GUAYAMBUCO Y JAIRO DE JESÚS
MUÑOZ LÓPEZ.**

**AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE, PROCEDENCIA DE
DIVISIÓN Y AVALÚO DE MEJORAS (ART. 406 CGP.)**

DIRECCIÓN PREDIO: CALLE 57 SUR No. 86F-43

BARRIO ESCOCIA – BOGOTÁ D.C – COLOMBIA

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40214360

PERITO: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA – U. DISTRITAL

AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA - IGAC (RES. 639/2020).

BOGOTÁ D.C., 28 DE FEBRERO DE 2022.

ENCARGO PERICIAL

Conforme a lo solicitado y en atención a lo ordenado en el artículo 406 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO - CGP, el encargo pericial comprende los siguientes aspectos:

- I. VALOR DEL BIEN (AVALÚO COMERCIAL),
- II. TIPO DE DIVISIÓN QUE FUERE PROCEDENTE, la partición, si fuere el caso, y
- III- VALOR DE LAS MEJORAS. si las reclama.

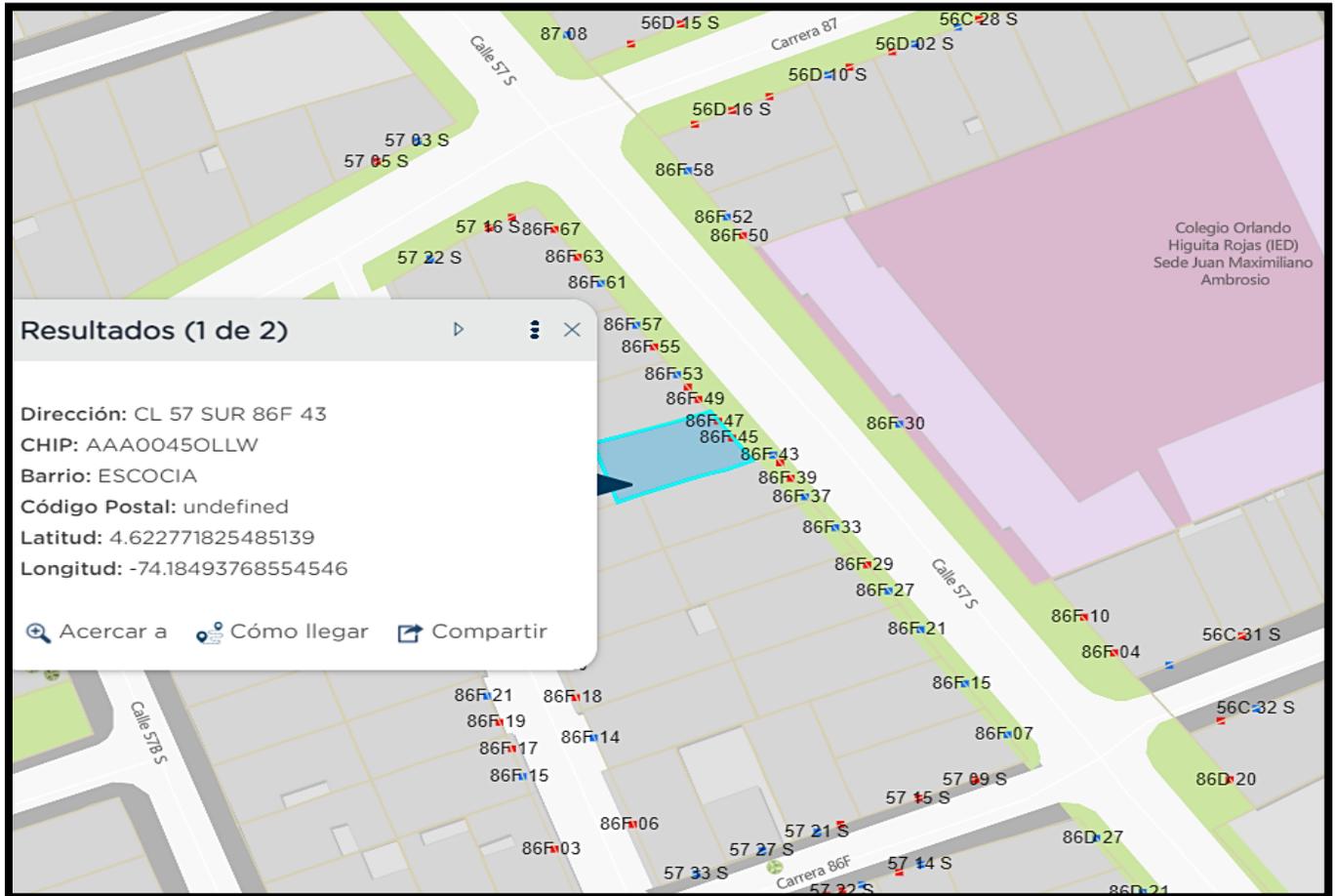
I- AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 TIPO DE AVALÚO : Avalúo Comercial Urbano.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : El inmueble objeto de avalúo consiste en una CASA de dos pisos con terraza.
- 1.3 DESTINACIÓN ACTUAL : Vivienda.
- 1.4 DIRECCIÓN : CALLE 57 SUR No. 86F-43

-
- 1.5 LOCALIDAD** : 7-BOSA
- 1.6 BARRIO CATASTRAL** : 004519 – ESCOCIA
- 1.7 DESARROLLO** : SIRACUZA (Legalizado mediante Resolución 337 de 09-Oct.-89).
- 1.8 CIUDAD** : BOGOTÁ D.C.
- 1.9 DEPARTAMENTO** : CUNDINAMARCA
- 1.10 PAÍS** : COLOMBIA.
- 1.11 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA**
- 1.11.1 UBICACIÓN** : El inmueble se encuentra ubicado de manera MEDIANERA en el costado sur de la CALLE 57 SUR entre la Carrera 86F y la Carrera 87, frente al Colegio (IED) “Orlando Higueta Fojas” Sede Juan Maximiliano Ambrosio, en el Barrio Escocia de la Localidad de Bosa – Bogotá D.C.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO



Fuente: IDECA - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá.

1.11.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS

LATITUD : **4.622771825485139**
LONGITUD : **-74.18493768554546**

1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL

Código CHIP	Cédula Catastral	Número Predial Nacional	Tipo de Predio	Fecha Incorporación SIIC	Clase de Predio	Dirección Oficial	Marca Dirección	Tipo Dirección	Dirección S-I	Área Terreno	Área Construcción
AAA0045OLLW	004519961200000000	110010145071900960012000000000	Particular	1997/12/31	Predio No Propiedad Horizontal	CL 57 SUR 86F 43	Definitivo	Secundaria	CL 57 SUR 86F 45	67.9	132.68

Fuente: IDECA - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá.

1.13 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

PARA EL AVALÚO

- : - Recibo Impuesto Predial 2015.
- Certificado de Tradición – Mat.: 50S-40214360 – 25 - Nov. - 2021.
- Escritura No. 399 de Enero 30 de 2015 Notaria 9 de Bogotá D.C.

1.14 FECHA DE LA VISITA

: 19 de febrero de 2022.

1.15 FECHA DE INFORME

: 28 de febrero de 2022.

2. TITULACIÓN

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

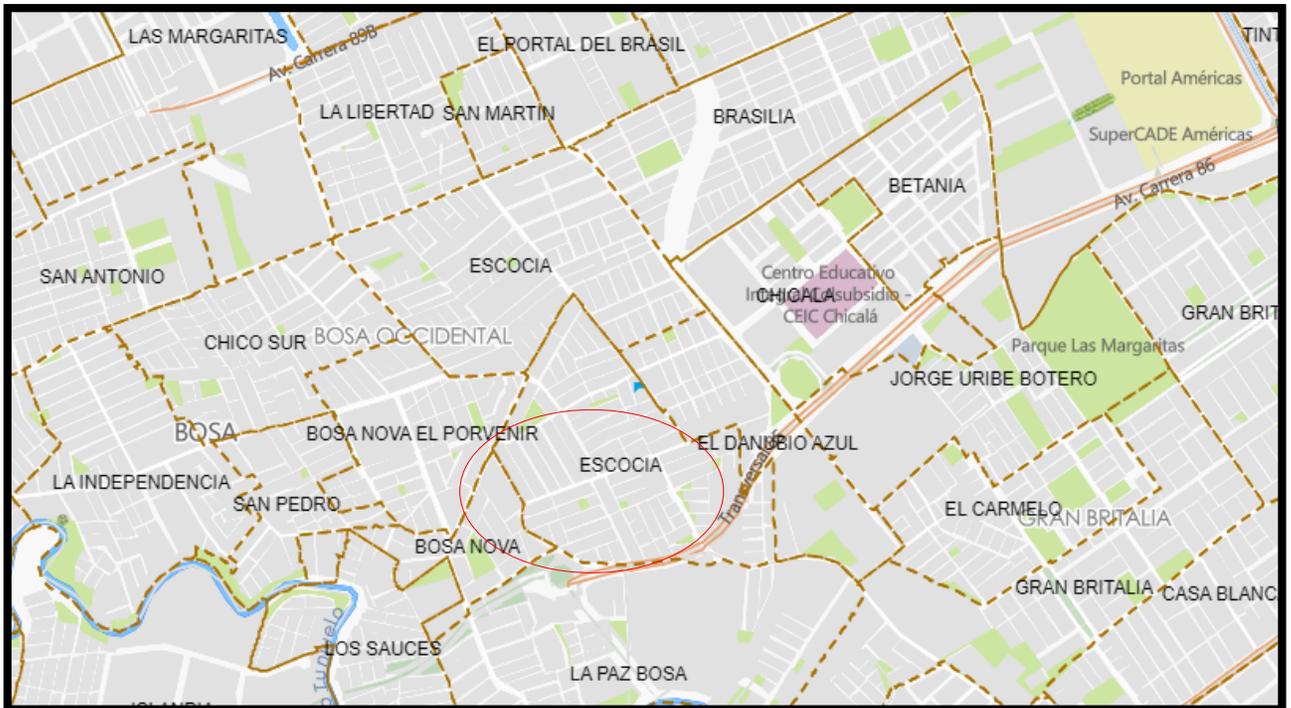
- 2.1 PROPIETARIOS** : **MUÑOZ GUAYAMBUCO LEIDY MARCELA**
MUÑOZ GUAYAMBUCO OSCAR EDUARDO
MUÑOZ LÓPEZ JAIRO DE JESÚS.
- Fuente** : Certificado de Tradición – Mat.: 50S-40214360 – 25 - Nov. - 2021.
- 2.2 TÍTULO** : **Escritura No. 399 de Enero 30 de 2015**
Notaria 9 de Bogotá D.C
- Fuente** : Certificado de Tradición – Mat.: 50S-40214360 – 25 - Nov. - 2021.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA** : **50S-40214360.**
- Fuente** : Certificado de Tradición – Mat.: 50S-40214360 – 25 - Nov. - 2021.
- 2.4 CHIP** : **AAA0045OLLW.**
- Fuente** : Certificado de Tradición – Mat.: 50S-40214360 – 25 - Nov. - 2021.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

El inmueble objeto de avalúo se localiza en el BARRIO ESCOCIA ubicado en la parte central de la Localidad de Bosa , sector residencial con presencia de comercio sobre los principales ejes viales de acceso. El sector se encuentra localizado cerca del Rio Tunjuelo, en zona de riesgo Media por inundación.

LOCALIZACIÓN DEL SECTOR Y SUS COLINDANTES



Fuente: www.mapasbogota.gov.co

3.2 SECTORES CATASTRALES COLINDANTES

El sector colinda con los sectores catastrales:

NORTE	:	004588 – EL DANUBIO AZUL Y 004579 - ESCOCIA
ORIENTE	:	004588 – EL DANUBIO AZUL
SUR	:	004520 – LA PAZ BOSA.
OCCIDENTE	:	004526 – BOSA NOVA.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza principalmente por el uso residencial acompañado de comercio puntual en algunas viviendas.

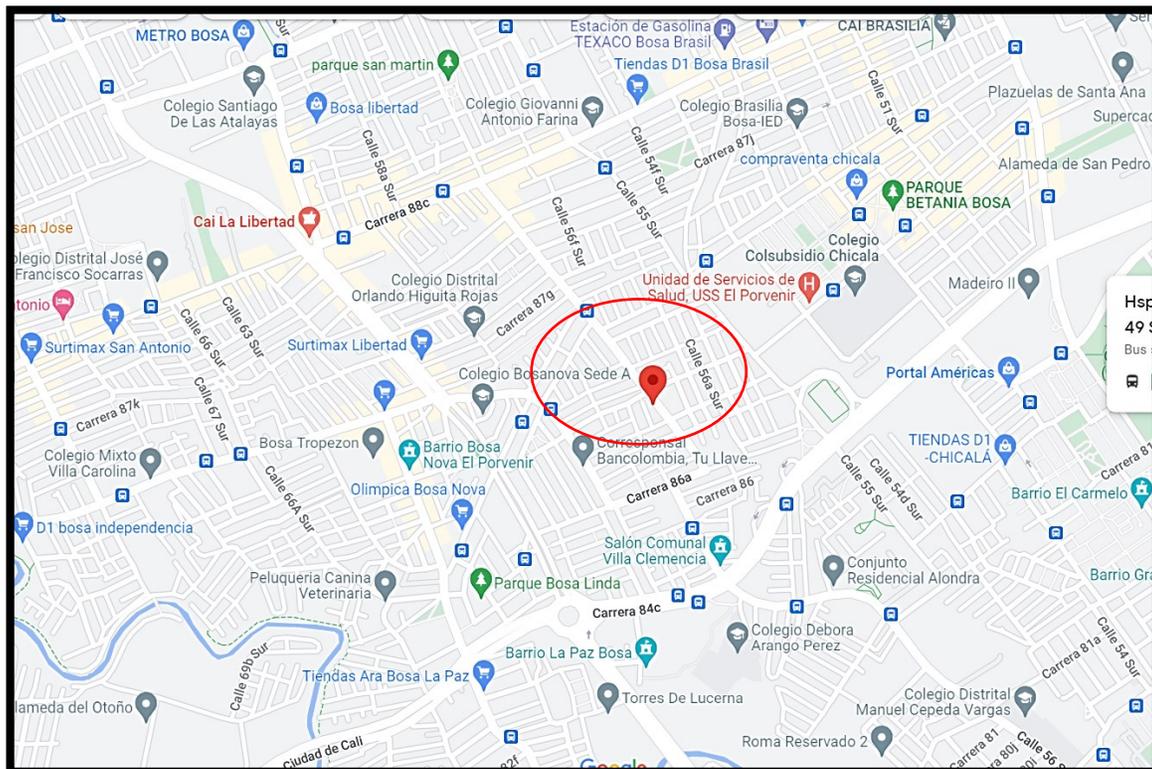
3.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN

En el sector inmediato donde se ubica el inmueble objeto de avalúo, se localizan en su mayoría Construcciones Unifamiliares de uso residencial desarrolladas por autoconstrucción, algunas con locales en el primer piso y vivienda en los pisos superiores.

3.5 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Como edificaciones importantes del sector inmediato se destacan: Colegio (IED) “Orlando Higueta Fojas” Sede Juan Maximiliano Ambrosio, Colegio Bosanova, Colegio Colsubsidio Chicalá, Unidad de servicios de Salud USS- El Porvenir, Sutimax la Libertad, Salón Comunal Villa Clemencia y muy cerca el CAI la libertad.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



Fuente: www.googlemaps.com

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO - ECONÓMICA

Para los inmuebles de uso residencial, aplica el ESTRATO DOS (2), según el Decreto No 551 del 12 de septiembre de 2019.

3.7 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Al sector se accede por importantes vías de carácter metropolitano: De Norte a Sur y vsa. por la Avenida Ciudad de Cali (Carrera 86) y de Oriente a Occidente y vsa. principalmente por la Avenida Primero de Mayo y Calle 56 sur.

3.8 VÍA FRENTE A LA PROPIEDAD

El predio tiene frente sobre la Calle 57 sur, vía vehicular pavimentada en asfalto de una sola calzada en doble sentido.

3.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

3.9.1 ZONAS VERDES : El sector únicamente cuenta con el Parque Nueva Escocia.

-
- 3.9.2 VÍAS** : El sector inmediato cuenta con vías vehiculares pavimentadas en asfalto en regular estado y otras sin pavimentar.
- 3.9.3 ANDENES** : El sector cuenta con andenes en regular estado.
- 3.9.4 SARDINELES** : Se encuentran en concreto, en regular estado.
- 3.9.5 ALUMBRADO PÚBLICO** : El sector cuenta con alumbrado público, en luminarias de mercurio sobre postes de concreto.
- 3.9.6 TRANSPORTE PÚBLICO** : El sector cuenta con cobertura de buses del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP principalmente sobre la Avenida Ciudad de Cali.

3.9.7 SERVICIOS PÚBLICOS : El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas natural.

3.9.8 ACTIVIDAD EDIFICADORA : Aunque el sector ya se observa consolidado, se encuentran algunas actividades edificadoras en su mayoría destinadas a Ampliación y Remodelación de los predios existentes.

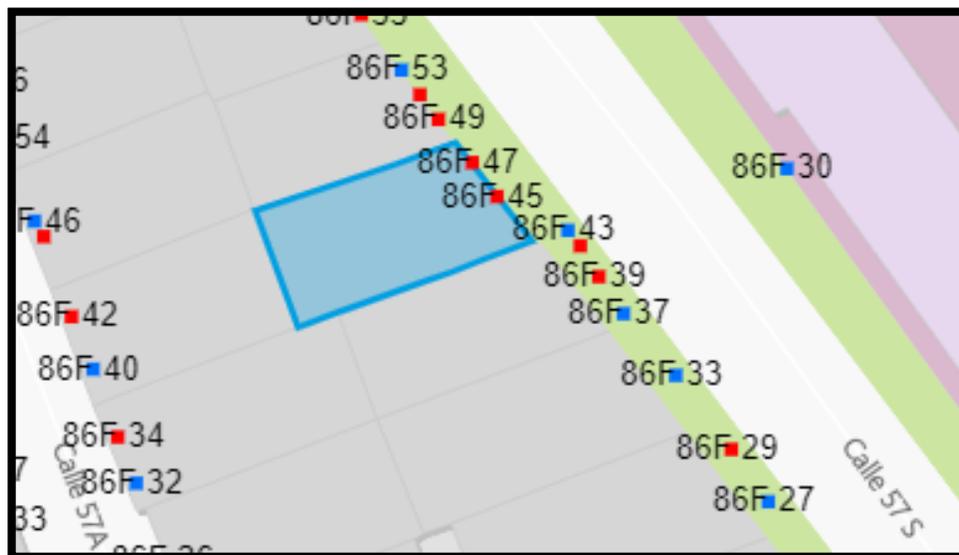
3.9.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Debido a su cercanía con la Avenida Ciudad de Cali, la cual recientemente está siendo construida y ampliada hacia el sur (Municipio de Soacha), el sector presenta perspectivas de valorización. Sin embargo, estas perspectivas se ven atenuadas por la condición del sector de encontrarse en AMENAZA MEDIA POR INUNDACIÓN.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

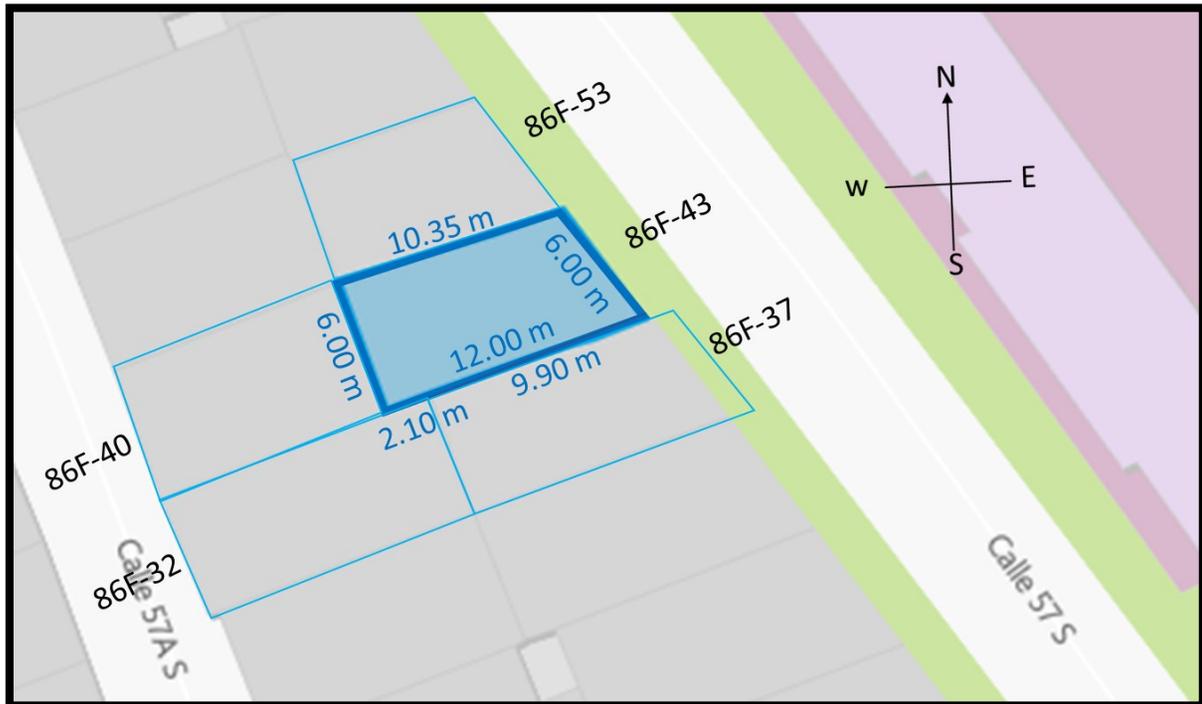
El inmueble se encuentra ubicado de manera MEDIANERA en el costado sur de la CALLE 57 SUR entre la Carrera 86F y la Carrera 87, frente al Colegio (IED) "Orlando Higueta Fojas" Sede Juan Maximiliano Ambrosio, en el Barrio Escocia de la Localidad de Bosa – Bogotá D.C. Según Catastro: se identifica con la nomenclatura domiciliaria principal: CALLE 57 SUR No. 86F-43 y secundarias: CALLE 57 SUR No. 86F- 45 y 47.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA



Fuente: www.mapasbogota.gov.co

4.2 LINDEROS ACTUALES:



Base Cartográfica: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá.

Conforme a la inspección pericial realizada, los linderos actuales del predio son los siguientes:

POR EL NORTE : En diez metros con treinta y cinco centímetros (10.35mts), con el predio identificado con placa de nomenclatura urbana: 86F-53 de la Calle 57 Sur.

POR EL ORIENTE : En seis metros con quince centímetros (6.00mts.), con Calle 57 Sur.

- POR EL SUR** : En un total de doce metros (12.00mts.), nueve metros con noventa centímetros (9,90mts) con el predio identificado con placa de nomenclatura urbana: 86F-37 de la Calle 57 Sur y, dos metros con diez centímetros (2,10mts) con el predio identificado con placa de nomenclatura urbana: 86F-32 de la Calle 57A Sur.
- POR EL OCCIDENTE** : En seis metros (6.00mts.), con el predio identificado con placa de nomenclatura urbana: 86F-40 de la Calle 57A Sur.

4.3 ÁREA DEL PREDIO (CABIDA SUPERFICIARIA):

- ÁREA SEGÚN TÍTULOS** : **67.05M2**
- Fuente** : Certificado de Tradición – Mat. 50S-40214360.
- ÁREA MEDIDA EN CAMPO** : **67.05M2**
- Fuente** : Medición del Perito.

4.4 FORMA GEOMÉTRICA : Forma de RECTANGULAR.

4.5 TOPOGRAFÍA : PLANA.

4.6 RIESGOS : AMENAZA MEDIA POR INUNDACIÓN

Según la Secretaría de Planeación de Bogotá, el predio se encuentra en una **zona de amenaza por inundación de categoría media.**



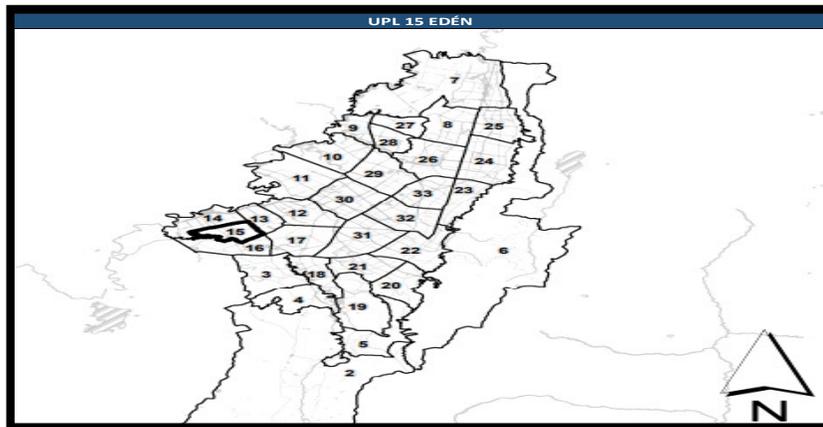
Fuente: sinupot.gov.co

4.7 **NORMATIVIDAD URBANÍSTICA**

4.7.1 No. DECRETO : **DECRETO 555 DE 2021.**

4.7.2 UNIDAD DE PLANEAMIENTO

LOCAL : **UPL 15 EDÉN.**



Fuente: DECRETO 555 DE 2021 (NUEVO POT).

4.7.3 TRATAMIENTO URBANÍSTICO : **MEJORAMIENTO INTEGRAL.**



4.7.4 ÁREA DE ACTIVIDAD : ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD.- AAP – RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS.



4.7.5 EDIFICABILIDAD : ACTUACIONES ESTRATÉGICAS



Artículo 338. Altura máxima y cesiones de espacio público en actuaciones urbanísticas de obra nueva o ampliación en el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral. La altura máxima y las cesiones de espacio público en actuaciones urbanísticas de obra nueva o ampliación en el tratamiento urbanístico de mejoramiento son las siguientes:

		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO			
		Menor a 240 m ²	Igual o mayor a 240m ² y menor a 800 m ²	Mayor a 800m ² y hasta 2.000 m ²	mayor a 2.000 m ²
Ancho de vía	menor a 12 metros	3			
	igual o mayor a 12	3	5		
	igual o mayor a 16	5	8	12	
	igual o mayor a 22	5	8	12	
Sobrecancho de andenes	La condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos. En todo caso, para alcanzar la altura máxima se debe garantizar la relación 2:1, entre la altura de la edificación y el perfil vial sobre el cual se desarrolla la fachada, desde el nivel de la vía sobre el cual se propone el proyecto. Se podrán generar sobrecanchos de andén que pueden corresponder con la franja de circulación peatonal y/o la franja de paisajismo y resiliencia urbana, hasta completar el ancho de vía exigido para alcanzar la altura máxima permitida. Cuando la altura máxima establecida sea más de dos veces el ancho del perfil vial establecido para ampliación, el paramento de la edificación deberá retroceder a partir de la placa de cubierta del tercer piso, la distancia necesaria para alcanzar la relación 2:1 sin generar más de un retroceso en toda la edificación. El retroceso mínimo exigible a los predios en cada estado de la vía es la mitad del ancho total adicional requerido para configurar el ancho mínimo de perfil establecido en el presente plan.				
Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público	25% del área del terreno para predios igual o mayor a 2000 m ² y hasta 5000 metros cuadrados. 30% del área de terreno para predios mayores a 5000 metros cuadrados.				
Obligación urbanística para la construcción de redes locales y de infraestructura.	Para predios igual o mayor a 2.000 m ² se aplica la fórmula establecida en el tratamiento de consolidación.				
Obligación de Vivienda de Interés Prioritario	Para predios igual o mayor a 2000 m ² se exige el 20% del área vendible del proyecto para Vivienda de Interés Prioritario – VIP.				

4.7.6 ALTURA MÁXIMA : 3 PISOS

CU-5.4.15. SDP. Edificabilidad UPL 15. SDP. Mejoramiento Integral.

DISPOSICIONES SEGÚN CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

TRATAMIENTO	SIGLAS
CONSOLIDACIÓN	C
CONSERVACIÓN	CO
RENOVACIÓN URBANA	R
DESARROLLO	D
MEJORAMIENTO INTEGRAL	MI
TIPOLOGÍA	
TIPOLOGÍA AISLADA	TA

Nota: Cuando no se indique TA, la tipología es continua

4.7.7 ÁREA MÍNIMA SUBDIVISIÓN : 53M2

4.7.8 FRENTE MÍNIMO LOTE : 4.5M

Artículo 340. Subdivisiones. Para las nuevas subdivisiones aplican las siguientes condiciones de frente y área mínima, según el número de pisos planteados:

Para desarrollar alturas (pisos)	Área mínima (m ²)	Frente mínimo (metros)
3	53	4,5
5	144	12
8	216	18
12	360	30

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 GENERALIDADES

En el predio se encuentra levantada una **CASA DE DOS PISOS CON TERRAZA**, la cual se levantó por el sistema de autoconstrucción hace aproximadamente 28 años, las características de la construcción se describen a continuación:



Fachada de la casa tomada por el perito

F

5.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

- | | | |
|-------------------|---|-------------------------|
| 5.2.1 CIMENTACIÓN | : | Ciclópeo. |
| 5.2.2 ESTRUCTURA | : | Ferrocemento. |
| 5.2.3 ENTRE PISO | : | Placa. |
| 5.2.4 CUBIERTA | : | Placa impermeabilizada. |

- 5.2.5 ACABADOS FACHADA** : Fachaleta de tableta de cerámica y pañete liso.
- 5.2.6 MAMPOSTERÍA** : Bloque.
- 5.2.7 VENTANERÍA** : Lámina metálica doblada,
- 5.2.8 PUERTAS** : **Exteriores:** Marco y Hoja metálica.
Interiores: Primer piso: Marco metálico y hoja en madera. **Segundo piso:** Marco y hoja metálicos.

5.3 DISTRIBUCIÓN INTERNA

La casa cuenta con la siguiente distribución:

APARTAMENTO - PRIMER PISO:

- Sala – comedor
- Cocina
- 2 alcobas
- Baño
- Patio de ropas.

APARTAMENTO - SEGUNDO PISO Y TERRAZA:

- Escaleras del primer piso al segundo piso (acceso desde la calle).
- Sala
- Comedor
- 2 alcobas
- Cocina

- Baño
- Escaleras a la terraza.
- Terraza descubierta.
- Cuarto de ropas en la terraza.

5.4 ACABADOS PRINCIPALES POR DEPENDENCIAS

Los acabados actuales de la casa son los siguientes:

❖ APARTAMENTO - PRIMER PISO

SALA - COMEDOR

TECHO	:	Rústico - vinilo.
MUROS	:	Estuco vinilo.
PISOS	:	Tableta cerámica 46cmx46cm.

COCINA

TECHO	:	Rústico.
MUROS	:	Estuco vinilo/ tableta cerámica de 20cmx20cm.
PISOS	:	tableta cerámica de 46cmx46cm.

ALCOBAS

TECHO	:	Rústico - vinilo.
MUROS	:	Estuco vinilo.

PISOS : Laminado de madera.

BAÑO

TECHO : Rústico.

MUROS : Estuco vinilo/ tableta cerámica de
20cmx20cm.

PISOS : Baldosa de 20cmx20cm.

PATIO DE ROPAS

TECHO : Terraza / teja ondulada plástica.

MUROS : Pañete - vinilo

PISOS : Cemento.

ESCALERA A SEGUNDO PISO

TECHO : Pañete vinilo.

MUROS : Pañete vinilo.

PISOS : Tableta cerámica de 49cmx49cm.

❖ APARTAMENTO - SEGUNDO PISO

SALA COMEDOR

TECHO : Estuco Vinilo.

MUROS : Pañete vinilo.

PISOS : Baldosa de 20cmx20cm.

ALCOBA PRINCIPAL

TECHO	:	Estuco Vinilo.
MUROS	:	Pañete vinilo.
PISOS	:	Tableta cerámica de 20cmx20cm.

ALCOBA

TECHO	:	Estuco Vinilo.
MUROS	:	Estuco Vinilo.
PISOS	:	Tableta cerámica de 20cmx20cm.

COCINA

TECHO	:	Estuco Vinilo.
MUROS	:	Tableta cerámica de 20cmx20cm.
PISOS	:	Baldosa de 20cmx20cm.
MOBILIARIO	:	Mesón concreto enchapado.

BAÑO

TECHO	:	Estuco Vinilo.
MUROS	:	Tableta cerámica de 20cmx20cm
PISOS	:	Baldosa de 20cmx20cm.

❖ TERRAZA

CUARTO DE ROPAS

❖ TECHO	:	Teja fibrocemento/plástica.
---------	---	-----------------------------

- ❖ **MUROS** : Bloque a la vista.
- ❖ **PISOS** : Cemento.

Ver fotografías en anexo: registro fotográfico.

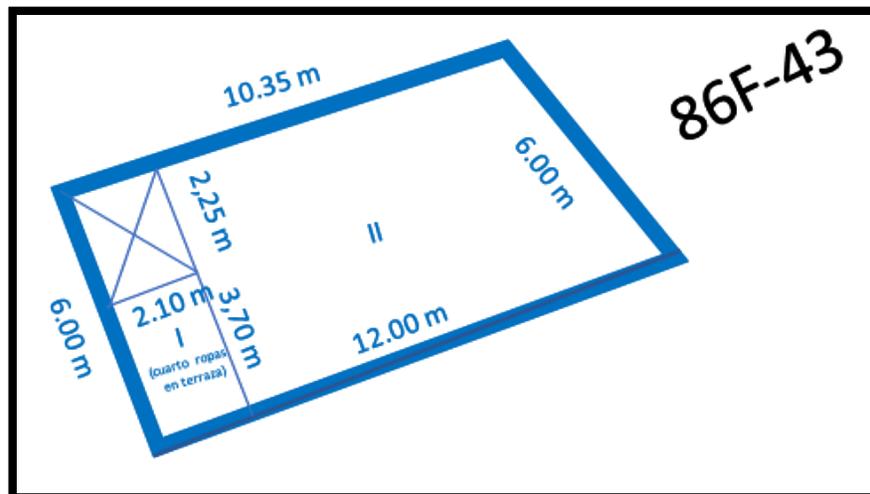
5.2.9 ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN. (Fuente: Perito)

ÁREA CONSTRUIDA 1ER PISO: 54,45 M2

ÁREA CONSTRUIDA 2 PISO: 56,85 M2 (INCLUYE VOLADIZO 40CM)

ÁREA CONSTRUIDA 3 PISO: 7,77 M2

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 119.07 M2



Levantamiento de construcción realizado por el perito

6 SERVICIOS PÚBLICOS

El Inmueble cuenta con los servicios públicos de: ENERGÍA ELÉCTRICA. ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO y GAS NATURAL DOMICILIARIO.

7 MÉTODOS DE AVALÚO Y CONSIDERACIONES GENERALES

Con el fin determinar el **AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE** se utilizó el **MÉTODO VALUATORIO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO** reconocido internacionalmente y avalado en Colombia mediante la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC, y el DECRETO NACIONAL 148 DE 2020.

Resolución 620 de 2008 - IGAC: *“Art. 1. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. “*

Decreto Nacional 148 de 2020: Art. Artículo 1: Avalúo comercial. *Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.*

Teniendo en cuenta lo ordenado en el **Decreto Nacional 148 de 2020**, a través del Método de Comparación **se obtiene el VALOR M2 INTEGRAL DE CASA, y el AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO.**

El **resumen del MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO O DE MERCADO**, se observa a continuación:

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - CASAS SECTOR ESCOCIA - LOCALIDAD DE BOSA - BOGOTÁ D.C													
			ÁREA LOTE:	67,05							ÁREA CONSTRUIDA:	119,07	
TIPO OFERTA	FOTOGRAFIA	FUENTE	SECTOR	VALOR OFERTA	VR. M2 INTEGRAL SIN AJUSTE	AJUSTE NEG.	AJUSTE UBICACIÓN	AJUSTE ÁREA	AJUSTE CARACT. CONST.	VALOR AJUSTADO	AREA CONST.	OBSERVACIONES	VR. M2 INTEGRAL AJUSTADO
VENTA CASA		https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-856237591-vendo-casa-de-242-metros-cuadrados-bien-ubicada-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9	BOSA ESCOCIA	\$420.000.000	\$1.735.537	1,00	1,00	1,05	0,96	\$423.360.000	242,00	Tiene 5 apartamentos independientes rentables totalmente terminada internamente cerca a la avenida Cali por la avenida principal de bosa la libertad documentos al día libre de todo cita previa.	\$1.749.421
VENTA CASA		https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-816803020-vendo-hermosa-casa-de-4-pisos-con-parqueadero-y-domo-en-bosa-escocia-JM#position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9c55935a-ac2b-4eb2-a8c7-c8a6128b1f4a	BOSA ESCOCIA	\$265.000.000	\$1.840.278	1,00	1,05	1,00	0,90	\$250.425.000	144	Vendo casa de cuatro pisos con excelentes acabados recien construida , PRIMER PISO Parqueadero y apartaestudio independiente con cocina integral baño Sala comedor y alcoba. SEGUNDO PISO apartamento independiente con dos habitaciones salacomedor cocina integral y baño. TERCER PISO apartamento independiente con dos habitaciones salacomedor cocina integral y baño.	\$1.739.063
VENTA CASA		https://listado.mercadolibre.com.co/casa-bosa-escocia-muy-bien-ubicada	BOSA ESCOCIA	\$330.000.000	\$1.240.602	1,00	1,05	1,10	1,05	\$400.207.500	266,00	Área de 6 x 12 mts2 BODEGA Y 2 APARTAMENTOS. 1 piso: Bodega y baño. 2 Piso: Apartamento grande con 3 habitaciones, cocina, sala comedor, cocina, baño y patio. 3 piso: Apartamento grande con 3 habitaciones, cocina, sala comedor, cocina, baño y patio.	\$1.504.539
VENTA CASA		https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-848501447-casa-venta-en-bogota-bosa-escocia-JM#position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9c55935a-ac2b-4eb2-a8c7-c8a6128b1f4a	BOSA ESCOCIA	\$184.900.000	\$1.712.037	1,00	1,05	1,00	0,98	\$190.262.100	108	Con licencia de construcción . consta de: tres (3)pisos,primero (1)garaje, sala, comedor, cocina y baño social,segundo (2) dos habitacionescon closet baño principal con ducha.,tercero (3),habitacióny zona de lavadomás terrazza cubierta domo .	\$1.761.686
					\$1.632.113	MEDIA ARITMÉTICA					\$1.688.677		
LÍMITE SUPERIOR:												\$1.761.686	
LÍMITE INFERIOR												\$1.504.539	
DESVIACIÓN ESTANDAR												\$123.106	
MAXIMO PERMITIDO IGAC; 7,50%						COEFICIENTE DE VARIACIÓN:						7,29%	
VALOR M2 INTEGRAL ADOPTADO:												\$ 1.690.000	

En el cuadro anterior se muestran:

1. **TIPO DE OFERTA:** Se refiere al tipo de inmueble y si la oferta es en VENTA o en ARRIENDO.
2. **FOTOGRAFÍA:** Foto del inmueble en oferta.
3. **FUENTE:** Link para la consulta de cada OFERTA.
4. **SECTOR:** El sector en donde se ubica el predio objeto de oferta inmobiliaria.
5. **VALOR OFERTA:** Precios de las ofertas publicados en el medio de consulta.
6. **VALOR M2 INTEGRAL SIN AJUSTE:** Este valor se obtiene dividiendo el Valor de cada oferta en su Área Construida respectiva.
7. **AJUSTE FACTOR DE NEGOCIACIÓN:** Se aplica el criterio de afectación por la fuente, considerado por el Perito tomando la disposición del vendedor a ajustarse a una oferta cierta del comprador con ese **descuento**.
8. **AJUSTE FACTOR UBICACIÓN:** Dependiendo de si el inmueble oferta tiene una similar, mejor o peor ubicación en comparación con el inmueble objeto de avalúo, se aplicará un factor: menor de uno si la oferta está mejor ubicada, igual a 1 si son similares, o mayor de 1 si la oferta está en un sector no tan comercial o industrial en comparación con el inmueble avaluado. Para las ofertas que no están sobre vía principal se les aplica un factor de 1.05, dado que el inmueble objeto de avalúo si está sobre vía principal del sector.

-
9. **AJUSTE FACTOR ÁREA:** Dependiendo de si el inmueble oferta tiene una mayor o menor área construida en comparación con el inmueble objeto de avalúo. Se aplicará un factor: menor de 1 si la oferta tiene menos área, y mayor de 1 si la oferta tiene más área.
 10. **AJUSTE FACTOR CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** Dependiendo de si el inmueble oferta tiene mejores o peores características constructivas en comparación con el inmueble objeto de avalúo. Se aplicará un factor: menor de 1 si la oferta tiene mejores características (por ejemplo: está recién construida, tiene terraza con domo acrílico o cuenta con 5 apartamentos independientes rentables), y mayor de 1 si la oferta tiene peores características constructivas que el inmueble objeto de avalúo.
 11. **VALOR TOTAL AJUSTADO:** Este valor se obtiene multiplicando el Valor de la oferta respectiva por cada uno de los factores de homogenización.
 12. **ÁREA CONSTRUIDA:** Corresponde al área de construcción de cada uno de los inmuebles oferta.
 13. **OBSERVACIONES:** Se describe la información más importante de cada oferta.
 14. **VALOR M2 INTEGRAL AJUSTADO:** Este valor se obtiene dividiendo el Valor Total Ajustado de cada oferta en su Área Construida respectiva.

En la parte inferior del cuadro, se realizan los **cálculos estadísticos ordenados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC. para el Método de Comparación o de Mercado.** Se calcula la **Media Aritmética o valor promedio de integral de bodega**, con los ajustes indicados anteriormente.

Con este valor de promedio se realizaron los cálculos para establecer la diferencia con cada variable para, a su vez, obtener cada uno de los argumentos de la fórmula con la que se calcula la desviación típica de la muestra:

$$s = \sqrt{\sum(X_i - X)^2 / (n - 1)}$$

Dónde:

s : Desviación típica o estándar

X_i : Cada uno de los valores de hectárea ajustado

X : Promedio del precio por hectárea ajustado

n : Cantidad de muestras.

El coeficiente de variación se obtiene:

Coeficiente de variación = s / X

Dónde:

s : Desviación típica o estándar

X : Promedio del precio por hectárea ajustado

Aplicando las fórmulas anteriores sobre los datos del cuadro base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008¹, artículo 11 inciso 4 que dice: “Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a

¹ http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION%20620+DE+2008.pdf

menos (-) 7,5%, **la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.**"

Luego, son válidos los datos del mercado encontrados puesto que se ajusta con los establecidos en la norma, ya que el **coeficiente de variación** que se halló en el presente caso fue de **7,29%**.

De acuerdo con lo anterior: **Se adopta como VALOR M2 INTEGRAL DE CASA: \$ 1.690.000**

Luego el Avalúo comercial del predio, por el Método Comparativo es:

AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM	ÁREA CONSTRUIDA	VR. M2 INTEGRAL	AVALÚO COMERCIAL
CASA	119,07	\$1.690.000	\$201.228.300
AVALÚO COMERCIAL			\$201.228.300

Una vez obtenido el **AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE**, es posible determinar el **AVALÚO DEL TERRENO** y el **AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN**. Para esto se utilizó el **MÉTODO VALUATORIO DE COSTO DE REPOSICIÓN** reconocido internacionalmente y avalado en Colombia mediante la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC, con el fin de determinar el Avalúo de la Construcción.

RESOLUCIÓN 620 DE 2008- IGAC:

“Artículo 3º: Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar **el costo total de la construcción a precios de hoy**, de un bien semejante al del objeto de avalúo, **y restarle la depreciación acumulada.**”

COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN A PRECIOS DE HOY.

Para calcular el precio de la construcción a precios de hoy, se realizó un PRESUPUESTO DE OBRA, teniendo en cuenta valores unitarios de construcción de la Revista CONSTRUDATA y de la página de construcción: [http://www.colombia.generadordeprecios.info/.](http://www.colombia.generadordeprecios.info/):

PRESUPUESTO CASA						
CAP.	DESCRIPCIÓN	UN	Cant.	Vr. Unitario	Vr. Total	Vr. Capítulo
1	PRELIMINARES					\$1.849.172
1,1	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO DE CIMIENTOS CON ELEMENTOS DE PRECISIÓN	m ²	67,05	\$11.157	\$748.077	
1,2	DESCAPOTE MANUAL Y RETIRO E= 0.20 M APILE A 15 M + RETIRO	m ²	67,05	\$16.422	\$1.101.095	
2	CIMENTACIÓN					\$23.649.740
2,1	EXCAVACIÓN MANUAL ZANJA EN TIERRA HASTA H=1.0 M VIGAS Y ZAPATAS + RETIRO	m ³	12,72625	\$39.875	\$507.459	
2,2	CONCRETO CICLÓPEO 2000 PSI, 40% RAJÓN CHH010	m ³	4	\$209.511	\$838.045	
2,3	ZAPATAS EN CONCRETO 3500 PSI (1X1X1) CSZ010	m ³	10	\$615.041	\$6.150.406	
2,4	VIGA DE AMARRE EN CONCRETO 3500 PSI 30X25 CAV010	m ³	3,92625	\$639.736	\$2.511.763	

2,5	BASE AGREGADO PÉTREO (MATERIAL DE AFIRMADO) H=1,2M AMC010	m ³	50,2875	\$68.331	\$3.436.171	
2,6	PLACA FLOTANTE (CONTRAPISO) 0.2M ESTRUCTURAS 3500 PSI CSL010	m ³	13,41	\$761.066	\$10.205.896	
3	ESTRUCTURA DE CONCRETO					\$46.611.779
3,1	COLUMNAS 3500 PSI 30X30 EHS010	m ³	4,77	\$1.109.534	\$5.292.479	
3,2	VIGA AÉREA 3500 PSI 30X25 EHV010	m ³	7,8525	\$951.161	\$7.468.989	
3,3	ENTREPISO LOSA MACIZA 3000 PSI H=0,2 M EHL010	m ²	118,56	\$244.649	\$29.005.566	
3,1	ARREGLO DE LOZA MACIZA TERRAZA	m ²	63,33	\$76.500	\$4.844.745	
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$9.431.624
4,1	MURO EN BLOQUE N° 5 E=0.12 M FFM010	m ²	136,11	\$30.310	\$4.125.451	
4,2	PAÑETE LISO MUROS 1:4, E=2 CM RPR011	m ²	163,332	\$20.721	\$3.384.402	
4,3	PAÑETE LISO PLACAS 1:4, E=2 CM	m ²	63,33	\$22.793	\$1.443.487	
4,4	APERTURA DE MURO EN BLOQUE N° 5 E=0.12 M COCINA	m ²	2	\$15.000	\$30.000	
4,5	APERTURA DE MURO EN BLOQUE N° 5 E=0.12 M SALA	m ²	6,25	\$15.000	\$93.750	
4,6	APERTURA DE MURO EN BLOQUE N° 5 E=0.12 M 2 PISO ALCOBA	m ²	5,72	\$15.000	\$85.800	
4,7	PAÑETE INTERNO LISO MUROS 1:4, E=2 CM	m ²	4	\$20.721	\$82.884	
4,8	PAÑETE FACHADA LISO MUROS 1:4, E=2 CM	m ²	7	\$26.550	\$185.850	
5	CUBIERTA					\$2.420.097
5,1	TEJA FIBROCEMENTO	m ²	10,77	\$62.179	\$669.668	
5,2	PINTURA MINERAL ROJA TERRAZA ROO020	m ²	62,33	\$28.086	\$1.750.429	
6	CARPINTERÍA EN MADERA					\$458.944
6,1	HOJA ENTAMBORADA PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.10	und	2	\$134.558	\$269.116	
6,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO	und	6	\$31.638	\$189.828	
7	CARPINTERÍA METÁLICA					\$4.827.125
7,1	PUERTA EN LÁMINA CAL 18 INC. ANTICORROSIVO CORTINA METÁLICA	m ²	12	\$345.000	\$4.140.000	
7,2	VENTANA LÁMINA CALIBRE 18 INC. ANTICORROSIVO	und	1	\$135.525	\$135.525	
7,1	VENTANA FACHADA LÁMINA CALIBRE 18 INC. ANTICORROSIVO	und	2	\$275.800	\$551.600	
8	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					\$3.464.386
8,1	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 3"	und	2	\$91.894	\$183.788	
8,2	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 4"	und	4	\$97.975	\$391.900	
8,3	BAJANTE AGUAS LLUVIAS PVC 4"	m	5	\$37.916	\$189.580	

8,4	PUNTO HIDRÁULICO PVC-P/PARAL 1/2"	und	5	\$69.848	\$349.240	
8,5	REGISTRO 1/2"	und	1	\$64.991	\$64.991	
8,6	RED SUMINISTRO PVC 1/2"	m	4	\$9.357	\$37.428	
8,7	TANQUE PLÁSTICO ELEVADO 1000 LT (INCLUYE ACCESORIOS E INSTALACIÓN)	und	1	\$506.116	\$506.116	
8,8	CAJA DE INSPECCIÓN DE 100X100	und	1	\$482.023	\$482.023	
8,9	TUBERÍA DRENAJE PVC 200	m	20	\$62.966	\$1.259.320	
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$8.061.533
9,1	ACOMETIDA AÉREA 10 M. PVC	m	10	\$391.283	\$3.912.830	
9,2	PUNTO (INSTALACIÓN, TUBERÍA Y CABLEADO)	und	20	\$65.000	\$1.300.000	
9,3	BOMBILLO FLUORESCENTE 60W	und	14	\$50.000	\$700.000	
9,4	SALIDA TOMA DOBLE PVC COMPLETA	und	20	\$60.028	\$1.200.560	
9,5	SALIDA TRIFÁSICA PVC COMPLETA	und	4	\$137.630	\$550.520	
9,6	LÍNEA A TIERRA TABLERO GENERAL (VARILLA COOPER WELL)	und	1	\$293.790	\$293.790	
9,7	TABLERO PARCIAL 4 CIRCUITOS	und	1	\$103.833	\$103.833	
10	INSTALACIONES DE GAS					\$1.380.491
10,1	ACOMETIDA DE GAS ICCU	und	1	\$324.209	\$324.209	
10,2	RED TUBERÍA COBRE 1/2 ICCU	m	20	\$19.105	\$382.100	
10,3	VÁLVULA DE GAS BOLA 1/2" ICCU	und	2	\$21.025	\$42.050	
10,4	ACCESORIO COBRE 1/2" ICCU	und	12	\$6.254	\$75.048	
10,5	MEDIDOR DE GAS Y CAJA	und	1	\$557.084	\$557.084	
11	PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS					\$15.486.462
11,1	ALISTADO ENDURECIDO 1:3, E=0.04	m ²	67,05	\$42.172	\$2.827.633	
11,2	ALISTADO PISOS 1:3, E=0.04	m ²	62,33	\$27.349	\$1.704.526	
11,3	PISO CERÁMICO 30 X 30	m ²	124,65	\$49.650	\$6.188.873	
11,4	GUARDAESCOBA GRES Y CERÁMICA	m	80	\$10.666	\$853.280	
11,5	JUEGOS INCRUSTAR (INCLUYE TOALLERO, PORTA ROLLO, JABONERA, CEPILLERA Y PERCHA SIMPLE)	und	2	\$133.589	\$267.178	
11,6	REJILLA METÁLICA TRADICIONAL 3X2 SOSCO	und	2	\$16.161	\$32.322	
11,7	TABLETA CERÁMICA 30X30	m ²	30,00	\$55.000	\$1.650.000	
11,8	PISO LAMINADO ALCOBAS	m ²	20,45	\$65.000	\$1.329.250	
11,9	FACHALETA	m ²	7,00	\$56.200	\$393.400	
11,10	GUARDAESCOBA GRES Y CERÁMICA	m	20	\$12.000	\$240.000	
12	CIELO RASO					\$0
12,1	LISTÓN M.H. PINO ROMERÓN (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	m ²	0	\$113.070	\$0	
12,2	CIELO RASO PLANO DRYWALL (INCLUYE PINTURA)	m ²	0	\$56.076	\$0	
13	APARATOS SANITARIOS					\$2.411.723

13,1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO TANQUE (INCLUYE GRIFERÍA)	und	2	\$325.302	\$650.604	
13,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS COLGAR (INCLUYE GRIFERÍA)	und	2	\$154.079	\$308.158	
13,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN ORINAL DE LLAVE (INCLUYE GRIFERÍA)	und	0	\$429.453	\$0	
13,4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DUCHA SENCILLA	und	2	\$92.175	\$184.350	
13,4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAPLATOS DE SOBREPONER EN ACERO INOXIDABLE 120 X 60 cm (INCLUYE ACCESORIOS Y GRIFERÍA)	und	2	\$394.615	\$789.230	
13,5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO TANQUE (INCLUYE GRIFERÍA) 2 PISO	und	1	\$325.302	\$325.302	
13,6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS COLGAR (INCLUYE GRIFERÍA) 2 PISO	und	1	\$154.079	\$154.079	
14	PINTURAS					\$10.380.962
14,1	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	226,662	\$17.540	\$3.975.651	
14,2	VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	136,11	\$14.095	\$1.918.470	
14,3	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS DE MUROS Y TECHO NUEVO	m ²	172,17	\$25.410	\$4.374.840	
14,4	VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	7	\$16.000	\$112.000	
				Total costo directo		\$130.434.037
				Administración	10%	\$13.043.404
				Imprevistos	6%	\$7.826.042
				Utilidad	8%	\$10.434.723
				IVA (Utilidad)	19%	\$1.982.597
				COSTO TOTAL CASA (A NUEVO):		\$163.720.803
				Área total construida (m²)		119,07

ACTIVIDADES DE MEJORAS

EL COSTO TOTAL DE LA CASA A PRECIOS DE HOY (NUEVA) ES: \$163.720.803

Dado que la casa ya tiene 28 años de construida, se le debe restar la DEPRECIACIÓN ACUMULADA. Para ello de acuerdo con lo ordenado en la Resolución 620 de 2008 – IGAC, se debe aplicar los FACTORES DE DEPRECIACIÓN de FITO Y CORVINI.

CÁLCULO DE CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo

TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA	
VESTUSTEZ PROMEDIO	28	AÑOS
VIDA TÉCNICA PROMEDIO	100	AÑOS
% DE EDAD		28%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		VIDA REMANENTE 72
VALOR CONST. NUEVA	PRESUPUESTO	\$163.720.803
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	32,78	32,78%
VALOR CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA:		\$110.053.124

EL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN (28 AÑOS) ES : \$110.053.124

El Avalúo del terreno de obtendrá después de restarle al Avalúo Comercial del inmueble el Avalúo de la Construcción, obtenido por este método.

El Avalúo Comercial de terreno y construcción es:

AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
TERRENO	67,05	\$1.359.809	\$91.175.176
CONSTRUCCIÓN	119,07	\$924.272	\$110.053.124
AVALÚO COMERCIAL			\$201.228.300

8 OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

- El presente Avalúo tiene una vigencia de UN AÑO (1), contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable (Dec. 422/2000).
- He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.
- No tengo interés presente ni futuro en la propiedad evaluada.
- No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.
- Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como Avaluador profesional por más de 28 años.
- Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

9 AVALÚO COMERCIAL

CASA

DIRECCIÓN PREDIO: CALLE 57 SUR No. 86F-43

BARRIO ESCOCIA – BOGOTÁ D.C – COLOMBIA

28 de Febrero de 2022.

Liquidación de avalúo:

AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
TERRENO	67,05	\$1.359.809	\$91.175.176
CONSTRUCCIÓN	119,07	\$924.272	\$110.053.124
AVALÚO COMERCIAL			\$201.228.300

AVALÚO COMERCIAL: \$201.228.300=

**SON: DOSCIENTOS UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS
PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

Cordialmente,



JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS
Ingeniero Catastral y Geodesta

Perito Auxiliar de la Justicia - IGAC (RES. 639/2020).

Avaluador Certificado

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

II- TIPO DE DIVISIÓN QUE FUERE PROCEDENTE.

1. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN.

ÁREA DEL LOTE	:	67.05 M2
FRENTE DEL LOTE	:	6 METROS
NÚMERO DE LOTES A RESULTAR EN DIVISIÓN	:	2

2. SUBDIVISIÓN MÍNIMA PERMITIDA POR NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE CADA LOTE SUBDIVIDIDO	:	53M2
FRENTE MÍNIMO DE CADA LOTE SUBDIVIDIDO	:	4.5M

Artículo 340. Subdivisiones. Para las nuevas subdivisiones aplican las siguientes condiciones de frente y área mínima, según el número de pisos planteados:

Para desarrollar alturas (pisos)	Área mínima (m ²)	Frente mínimo (metros)
3	53	4,5
5	144	12
8	216	18
12	360	30

Fuente: DECRETO 555 DE 2021 (POT ACTUAL)

3. PROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN: NO ES PROCEDENTE

Teniendo en cuenta las características del lote a dividir y la normatividad urbanística actual, **NO ES PROCEDENTE LA DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO.**

III- VALOR DE LAS MEJORAS Y QUIEN LAS RECLAMA.

1. MEJORAS

Según información de las personas ocupantes del inmueble que atendieron la inspección pericial: LEYDI MARCELA MUÑOZ GUAYAMBUCO - C.C. No. 1030565840 y CECILIA GUAYAMBUCO BERNAL – C.C. No. 51.960.308, la CASA construida hace 28 años, **fue objeto de remodelación parcial (MEJORAS) hace 4 años por parte de la señora CECILIA GUAYAMBUCO BERNAL.**

2. CARACTERÍSTICAS DE LAS MEJORAS

Las Mejoras constructivas que se lograron evidenciar son las siguientes:

ARREGLOS EN FACHADA:



Antes



Hoy

-
- Se cambiaron las ventanas: Ahora en lamina doblada, más amplias.
 - Se colocó fachaleta de cerámica en primer piso de la fachada y pañete y pintura en segundo piso.

MEJORAS EN PRIMER PISO:



- Se colocaron NUEVOS Todos los acabados del primer piso: techo, muro y pisos. (ver numeral 4.13 Acabados por dependencias).
- Arreglo de la cocina: se demolió parte del muro para hacerla tipo americana.

MEJORAS EN SEGUNDO PISO:

- Arreglo de la cocina: se demolió parte del muro para hacerla tipo americana.



- Se instaló nuevo lavamanos y sanitario en el baño del segundo piso.



MEJORAS EN TERRAZA

- Se arregló la placa de terraza la cual se encontraba totalmente deteriorada.



3. VALOR DE LAS MEJORAS REALIZADAS

Con el fin de calcular el valor de las mejoras realizadas se utilizó el MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN, es decir buscando establecer cuánto costaría a PESOS DE HOY realizar dichas mejoras.

Para lo anterior se realizó un presupuesto de obra, tomando valores unitarios de la página <http://www.colombia.generadordeprecios.info/>.

PRESUPUESTO MEJORAS						
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	UN	Cant.	Vr. Unitario	Vr. Total	Vr. Capítulo
3	ESTRUCTURA DE CONCRETO					\$5.054.295
3,1	ARREGLO DE LOZA MACIZA TERRAZA	m ²	63,33	\$76.500	\$4.844.745	
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$3.962.935
4,1	APERTURA DE MURO EN BLOQUE N° 5 E=0.12 M COCINA	m ²	2	\$15.000	\$30.000	
4,2	APERTURA DE MURO EN BLOQUE N° 5 E=0.12 M SALA	m ²	6,25	\$15.000	\$93.750	
4,3	APERTURA DE MURO EN BLOQUE N° 5 E=0.12 M 2 PISO ALCOBA	m ²	5,72	\$15.000	\$85.800	
4,4	PAÑETE INTERNO LISO MUROS 1:4, E=2 CM	m ²	172,17	\$20.721	\$3.567.535	
4,5	PAÑETE FACHADA LISO MUROS 1:4, E=2 CM	m ²	7	\$26.550	\$185.850	
7	CARPINTERÍA METÁLICA					\$551.600
7,1	VENTANA FACHADA LÁMINA CALIBRE 18 INC. ANTICOR	und	2	\$275.800	\$551.600	
11	PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS					\$3.612.650
11,1	TABLETA CERÁMICA 46X46	m ²	30,00	\$55.000	\$1.650.000	
11,2	PISO LAMINADO ALCOBAS	m ²	20,45	\$65.000	\$1.329.250	
11,3	FACHALETA	m ²	7,00	\$56.200	\$393.400	
11,4	GUARDAESCOBA GRES Y CERÁMICA	m	20	\$12.000	\$240.000	
13	APARATOS SANITARIOS					\$479.381
13,1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO TANQUE (INCLUYE GRIFERÍA) 2 PISO	und	1	\$325.302	\$325.302	
13,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS COLGAR (INCLUYE GRIFERÍA) 2 PISO	und	1	\$154.079	\$154.079	
14	PINTURAS					\$4.486.840
14,1	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS DE MUROS Y TECHO	m ²	172,17	\$25.410	\$4.374.840	
14,2	VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	7	\$16.000	\$112.000	
					Total costo directo	\$18.147.700
					Administración	5% \$907.385
					Imprevistos	4% \$725.908
					Utilidad	5% \$907.385
					IVA (Utilidad)	19% \$172.403
					TOTAL MEJORAS A NUEVO:	\$20.860.781

EL VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS ES DE: \$20.860.781

VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.

4. QUIEN RECLAMA LAS MEJORAS: CECILIA GUAYAMBUCO BERNAL

Según información de las personas ocupantes del inmueble que atendieron la inspección pericial: LEYDI MARCELA MUÑOZ GUAYAMBUCO - C.C. No. 1030565840 y CECILIA GUAYAMBUCO BERNAL – C.C. No. 51.960.308, **LAS MEJORAS** descritas fueron realizadas por la señora: **CECILIA GUAYAMBUCO BERNAL – C.C. No. 51.960.308** y es quien las va a reclamar.

**IV- DECLARACIONES BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO - ART. 226
DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

En cumplimiento al artículo 226 del Código General de Proceso Colombiano – CGP, EL SUSCRITO PERITO MANIFIESTO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO, las siguientes declaraciones e informaciones:

- Tal y como se expresó en el capítulo anterior (OBSERVACIONES DEL AVALUADOR) **EL DICTAMEN PRESENTADO ES INDEPENDIENTE, Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN PROFESIONAL.**
- Considero que el presente dictamen de Avalúo comercial es **CLARO, PRECISO, EXHAUSTIVO Y DETALLADO**, en él se explican los exámenes, métodos, e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos y científicos de las conclusiones.

INFORMACIÓN DEL PERITO: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

1. **IDENTIFICACIÓN:** C.C. No. 79.486.446
DIRECCIÓN: CALLE 98BIS No. 70C-39 (303/5) BOGOTÁ
TELÉFONO: 311 8100774
2. **PROFESIÓN E IDONEIDAD:**
 - **INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA** de la Universidad Distrital “Francisco José de Caldas”,
 - **ESPECIALIZACIÓN EN “GERENCIA DE EMPRESAS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS”** de la Universidad Externado de Colombia,

EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA

- **28 años de experiencia profesional,**
- Perito Auxiliar de la Justicia,

- Supervisor de Avalúos en el Catastro Distrital de Bogotá y
- Director de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- Docente de Postgrado en materia de Avalúos en la Universidad Piloto de Colombia
- Avaluador Independiente desde hace 26 años
- Docente en materia de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia.

FORMACIÓN ACADÉMICA RELACIONADA (Idoneidad)

- Diploma de Ingeniero catastral y Geodesta – 18 de diciembre de 1992.
- Acta de grado de Ingeniero Catastral y Geodesta - 18 de diciembre de 1992.
- Diploma de Especialización en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios – 26 de junio de 1996

EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA (Experiencia)

- Resolución de nombramiento – Oficial de Catastro III – 2 de abril de 1990.
- Certificación de contrato con Catastro Distrital: 0117 de 1993.
- Certificación de contratos con Catastro Distrital: 0074 de 2005 y 0082 de 1994.
- Certificación de Conferencista en la Sociedad Colombiana de Avaluadores - 30 de mayo de 1996
- Certificación de Docente en Avalúos de la Universidad Piloto de Colombia - 31 de mayo de 2004.
- Acta de Iniciación – Contrato 0427 con Catastro Distrital – Estimación de avalúos catastrales – 14 de julio de 2003
- Constancia de trabajo como evaluador para inmuebles del ICBF – Contrato con la Gobernación de Cundinamarca – Enero 7 de 2005.
- TARJETA PROFESIONAL.

3. **LISTA DE PUBLICACIONES:** NO tengo.

4. **LISTA DE CASOS EN QUE HE PARTICIPADO:**

PERITAJES RECIENTES:

- **Febrero de 2022**
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
PROCESO: DIVISORIO No. 11001-40-03-019-2016-00944-00
DEMANDANTE: MARÍA CARMENZA SANTAMARÍA
DEMANDADOS: LEYDI MARCELA MUÑOZ GUAYAMBUCO,
OSCAR EDUARDO MUÑOZ GUAYAMBUCO Y
JAIRO DE JESÚS MUÑOZ LÓPEZ.
Se realizó: INFORME DE INSPECCIÓN PERICIAL de conformidad con lo ordenado en el ART. 236 del CGP.

- **Enero de 2022**
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PINCHOTE
PROCESO: DIVISORIO PREDIO OJO DE AGUA
DEMANDANTES: MARCHA CECILIA ARENAS RODRÍGUEZ Y PEDRO PABLO ARENAS RODRÍGUEZ
DEMANDADOS: CARMENZA ARENAS RODRÍGUEZ, ESPERANZA ARENAS RODRÍGUEZ Y VICENTE ARENAS RODRÍGUEZ.
Se realizó: DIVISIÓN DEL PREDIO OJO DE AGUA calculando el AVALÚO DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES, CULTIVOS Y MAQUINARIA presente en el mismo.

- **Diciembre de 2021**
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PINCHOTE
PROCESO: DIVISORIO PREDIO EL CASTILLO
DEMANDANTES: CARMENZA ARENAS RODRÍGUEZ, ESPERANZA ARENAS RODRÍGUEZ Y VICENTE ARENAS RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MARCHA CECILIA ARENAS RODRÍGUEZ Y PEDRO PABLO ARENAS RODRÍGUEZ

Se realizó: DIVISIÓN DEL PREDIO EL CASTILLO Y CONCEPTO A DIVISIÓN PROPUESTA POR PARTE DEMANDANTE.

- **Octubre 15 de 2021**
ANÁLISIS DE DIVISIÓN MATERIAL REALIZADA EN PREDIO LA FLORESTA
PROCESO: **CONCILIACIÓN - DIVISORIO**
DEMANDANTES: LEIDY ROCÍO CASTILLO PATIÑO
DEMANDADOS: OTROS HEREDEROS PREDIO LA FLORESTA

Se realizó: DICTAMEN PERICIAL DE REVISIÓN DE LA DIVISIÓN MATERIAL REALIZADA para el PREDIO LA FLORESTA - MUNICIPIO DE SOCORRO – SANTANDER.

- **Marzo 23 de 2021**
JUEZ 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.
PROCESO: **DIVISORIO**
DEMANDANTE: GILMA YOLANDA GARZÓN
DEMANDADO: PABLO EMILIO HERNÁNDEZ CARVAJAL

Se realizó: DICTAMEN PERICIAL DE PROPUESTA DE DIVISIÓN MATERIAL para el PREDIO ubicado en la Calle 22 Sur No. 69-06 Bogotá D.C.

- **Marzo 31 de 2021**
JUZGADOS DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C - REPARTO
PROCESO: DEMANDA CIVIL DE DAÑOS Y PERJUICIOS
DEMANDANTES: ARENERA SAGAMASA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN
DEMANDADOS: SOCIEDADES DEVINORTE S.A EN LIQUIDACIÓN y MINCIVIL S,A

Se realizó: DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL RURAL, AMBIENTAL Y DE INTANGIBLES ESPECIALES (DAÑOS Y PERJUICIOS) para

**FINCA SAGAMASA - PARCELA DIECIOCHO (18) VEREDA HATO GRANDE -
MUNICIPIO DE SOPÓ (CUNDINAMARCA.**

- **Noviembre 24 de 2020.**
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD – BARBOSA (SANTANDER)
PROCESO: SIMULACIÓN - RADICADO: 2019-0043
DEMANDANTES: GUILLERMO LONDOÑO VELÁZQUEZ
JUAN CAMILO LONDOÑO ALFARO.
DEMANDADOS: DARÍO PINZÓN ARIZA
JOSÉ LAUREANO PINZÓN ARIZA
Se realizó: AVALÚO COMERCIAL RETROACTIVO AL AÑO 2016 - casa esquinera - Carrera 7 No. 21- 04 y Calle 21 no. 9-16-18-24 Barbosa (Santander).
- **Noviembre 20 de 2020.**
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SOCORRO- SANTANDER
Proceso Verbal: SUMARIO DE IMPOSICIÓN DE
SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
Demandantes: LUIS MARÍA SOLANO GALVIS
LIGIA SANTOS GALVIS
Demandado: ADIOSTRO MUÑOZ DAZA
Se realizó AVALÚO DEL INMUEBLE, AVALÚO DE LA SERVIDUMBRE, Y AVALÚO DE INDEMNIZACIONES: DAÑOS Y PERJUICIOS.
- **Octubre 20 de 2020.**
JUZGADO DE SÁCHICA - BOYACÁ
Proceso: PERTENENCIA
Demandante: NESTOR LEANDRO SIERRA
Predio: CALLE 1 No. 2 - 57 Municipio Sáchica - Boyacá
Se realizó dictamen de AVALÚO COMERCIAL.

- **Febrero 21 de 2020.**
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: RESPONSABILIDAD CIVIL – Exp. No. 11001-31-03-044-2019-00473
Demandante: ALCIRA BAQUERO MORA
Demandado: AUTONIZA S.A.
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)
 - **Septiembre 13 de 2019**
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: VERBAL (RECISIÓN POR LESIÓN ENORME)
Demandante: JAIME AURELIO OCHOA TORRES
Demandados: ANDRÉS ERNESTO OCHOA ULLOA y JUAN SEBASTIÁN OCHOA ULLOA.
DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL ACTUAL Y RETROACTIVO. PREDIO RURAL: SAN LUIS - VEREDA EL HIGUERÓN MUNICIPIO DE ANAPOIMA - CUNDINAMARCA
 - **6 de abril de 2018.**
JUEZ VEINTISIETE (27) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: DIVISORIO No. 2017-00715
Demandante: ANGELA MARÍA ATUESTA TAVERA
Apoderado parte demandante: MARÍA ESTHER OCHOA DE GUERRERO
Demandados: BLANCA BAUTISTA DE TAVERA
JOSÉ LIBARDO POVEDA
CARLOS ARTURO ATUESTA TAVERA
Apoderado parte demandada: JAIME HUMBERTO POVEDA PINEDA
- Se realizaron los **AVALÚOS COMERCIALES** de los inmuebles ubicados en: **AK 28 No. 39A-04** y **AK 28 No. 39A-08 Barrio La Soledad.**
- **17 de agosto de 2018.**
JUZGADO: 01 Civil del Circuito de Zipaquirá

Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: ARMANDO HERNÁNDEZ
Demandado: MARYSOL ARCINIEGAS

Peritaje: AVALÚO DE PREDIO RURAL
Inmueble: Finca Villa Laura, Vereda Fonquetá, Municipio de Chía –
(Cundinamarca).
Valor del Inmueble: \$893.950.506=

- **13 de Septiembre de 2017.**

Arreglo extrajudicial.

Accionante: ETELVINA REYES DE VALBUENA

Peritaje: AVALÚO DE PREDIO RURAL

Inmueble: Predio “El Jazmín” - Vereda Pajonales – Municipio de Pacho
(Cundinamarca).

Valor del Inmueble: \$450.270.000=

- **6 de abril de 2017.**

Arreglo extrajudicial.

Accionante: CAMILO GUTIERREZ

Peritaje: Avalúo de predio Rural

Inmueble: FINCA JAMAICAL (LOTE No. 2 Subdivisión de Hacienda La
Sierra) - Vereda: Rio Frio Oriental - Municipio: Tabio (Cundinamarca)

Valor del Inmueble: \$568.710.210=

- **13 de Septiembre de 2016.**

JUEZ CATORCE (14) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

Proceso: PERTENENCIA: 2016 - 494

Demandante: BLANCA STELLA RAMIREZ

Apoderado demandante: DORA ESPERANZA JARAMILLO

Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE
EPIFANIO RODRÍGUEZ ROSAS

Apoderado demandada: CURADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA – NO SE HA NOMBRADO.

Se presentó Avalúo de **CASA** ubicada en la **CALLE 52A SUR No. 37-40 / 38 BARRIO FÁTIMA** .Bogotá, D.C.

- **29 de Abril de 2016.**
JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
PROCESO: **DIVISORIO No. 2016-365**
Demandante: LUZ DORIS LÓPEZ GUTIERREZ
Apoderado demandante: DORA ESPERANZA JARAMILLO
Demandado: MARÍA INÉS LOPEZ, EDGAR LÓPEZ GUTIÉRREZ Y OTROS
Apoderado demandada: MARIA HILDA MUÑOZ MORA

Se presentó Avalúo de **CASA** ubicada en la **CARRERA 27A No. 63G-25 BARRIO: LA PAZ (7 de agosto)** Bogotá, D.C.

- **12 de noviembre de 2015.**
JUEZ DIECISÉIS (16) DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: **EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2013/ 334**
Juzgado de Origen: SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Demandante: ZHI YONG SONG
Apoderado demandante: ANA LUCIA ORJUELA
Demandado: JHON JAIRO DE JESUS VIANA PRECIADO
Apoderado demandada: Demandado no nombró apoderado – Hubo arreglo extracontractual por cancelación total de la obligación.

Se presentó el Valor del inmueble: **LOCAL 213 CENTRO COMERCIAL ISERRA 100** ubicado en la **TRANSVERSAL 55 No. 98A-66** de la Ciudad de Bogotá D.C, de conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 516. del Código de procedimiento civil Colombiano, el cual fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 564 de 2012.

- **29 de Abril de 2016.**
JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: DIVISORIO No. 2016-365
Demandante: LUZ DORIS LÓPEZ GUTIERREZ
Demandado: MARÍA INÉS LOPEZ, EDGAR LÓPEZ
GUTIÉRREZ Y OTROS

Se presentó Avalúo de **CASA ubicada en la CARRERA 27A No. 63G-25 BARRIO: LA PAZ (7 de agosto) Bogotá, D.C.**

- **13 de Septiembre de 2016.**
JUEZ CATORCE (14) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: PERTENENCIA: 2016 - 494
Demandante: BLANCA STELLA RAMIREZ
Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE
EPIFANIO RODRÍGUEZ ROSAS

Se presentó Avalúo de **CASA ubicada en la CALLE 52A SUR No. 37-40 / 38 BARRIO FÁTIMA. Bogotá, D.C.**

- **12 de noviembre de 2015.**
JUEZ DIECISÉIS (16) DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2013/ 334
Juzgado de Origen: SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Demandante: ZHI YONG SONG
Demandado: JHON JAIRO DE JESUS VIANA PRECIADO

Se presentó el AVALÚO Inmueble: **LOCAL 213 CENTRO COMERCIAL ISERRA 100** ubicado en la **TRANSVERSAL 55 No. 98A-66** de la Ciudad de Bogotá D.C, de conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 516. del Código de Procedimiento Civil Colombiano, el cual fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 564 de 2012.

5. **NO he sido designado en procesos anteriores en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.**
6. **No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.**
7. **Los métodos y tipo de investigaciones** efectuados en el presente dictamen **son los mismos utilizados en otros peritajes rendidos.**
8. **Los métodos y tipo de investigaciones** efectuados en el presente dictamen **son los mismos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión.**

Cordialmente,



JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS

Ingeniero Catastral y Geodesta

Perito Auxiliar de la Justicia - IGAC (RES. 639/2020).

Avaluador Certificado

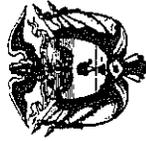
AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

ANEXOS:

- **CERTIFICADOS DE FORMACIÓN - IDONEIDAD Y EXPERIENCIA PERITO – ART. 226 CGP.**
- **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES Y VIGENCIA TARJETA PROFESIONAL.**
- **ARCHIVO FOTOGRÁFICO.**

FORMACIÓN ACADÉMICA



En nombre de la República de Colombia
y por autorización del Ministerio de Educación Nacional

La Universidad Distrital

"Francisco José de Caldas"

en atención a que

Sairo Orlando Jaramillo Cubillos

con Cédula de Ciudadanía No. 79.486.446 expedida en Bogotá aprobó satisfactoriamente el Plan de Estudios correspondiente y cumplió con las condiciones académicas requeridas,

le confiere el título de

Ingeniero Catastral y Geodesta

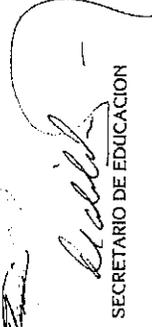
En testimonio de lo anterior se firma y se refrenda con los respectivos sellos en Santa Fe de Bogotá, D. C., a los 18 días del mes de dic. de 1992


RECTOR


SECRETARIO GENERAL


SECRETARIO DE FACULTAD


DECANO


SECRETARIO DE EDUCACION

ACTA No. 6935 FOLIO No. 6430

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL "FRANCISCO JOSE DE CALDAS", COMPULSA A CONTINUACION COPIA DEL ACTA DE GRADO DEL SEÑOR: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

En Santafé de Bogotá, a los DIECIOCHO (18) días del mes de DICIEMBRE de 1.992, se efectuó en el salón central de la Universidad Distrital "Francisco José de Caldas" el acto solemne de grado del señor JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS quien terminó sus estudios de acuerdo a los pñsumes y reglamentos de la Universidad.

El señor JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, presentó el trabajo de grado titulado GUIA DEL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL, del cual fué director el doctor ELY ENCISO ROMERO

Según acta No. 288/92 el trabajo mereció el carácter de APROBADO con una calificación de CUATRO PUNTO CINCO (4.5)

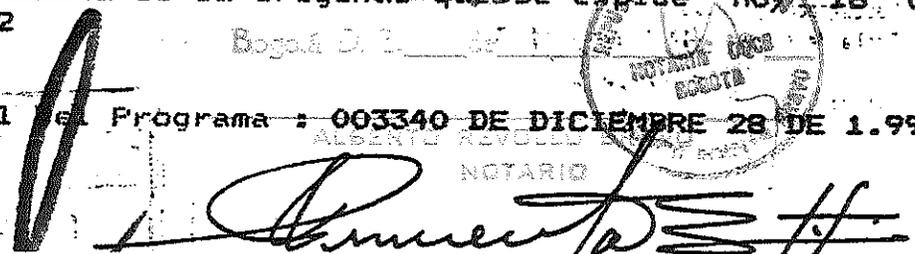
Acto seguido el señor Rector a nombre de la Universidad Distrital le tomó el juramento de rigor y confirió al señor JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS identificado con cédula de ciudadanía No. 79.486.446 BOGOTÁ y libreta militar No. 00906 D.M. #3 el título de INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA y dispuso la entrega inmediata del acta del presente grado y la del diploma que acredita el correspondiente título universitario. Para la constancia se firma la presente por los que en ella intervinieron a los DIECIOCHO (18) días del mes de DICIEMBRE de 1.992.

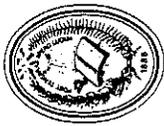
(fdo) EMIGDIO JOSE JARMA BARROS, RECTOR, JAIME ENRIQUE PIMIENTA BRITO, SECRETARIO GENERAL, FRANCISCO MUÑOZ DAZA, DECANO, GABRIELA DIAZ DE LA TORRE, SECRETARIO DE FACULTAD

Es fiel copia tomada de su original que se expide hoy 18 de DICIEMBRE de 1.992

Renovación Oficial del Programa : 003340 DE DICIEMBRE 28 DE 1.990 ICFES

CERTIFICADO:
Que la presente copia coincide exactamente con el original que se expide hoy 18 de DICIEMBRE de 1.992 en Bogotá D.C.
NOTARIO
ALBERTO ROVARDI
NOTARIO





República de Colombia



La Universidad Externado de Colombia
Facultad de Administración de Empresas y
La Federación Colombiana de Lonjas y Asociaciones Inmobiliarias
Fedelonjas

Certifican que Jairo Orlando Jaramillo Cubillos

curso y aprobó el programa correspondiente, le confieren el título de
Especialista en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios
y en testimonio le expiden el presente

Diploma

[Signature]
El Rector

[Signature]
El Secretario

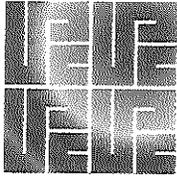
Dionisio Cordero
El Decano

[Signature]
El Presidente de Fedelonjas

[Signature]
El Director del Programa

En Santa Fe de Bogotá, D. C., a 26 de Junio 1996.

EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA



JRH.373

EL SUSCRITO JEFE DE RECURSOS HUMANOS

CERTIFICA

Que el señor **JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS**, identificado con cédula de ciudadanía 79.486.446 de Bogotá, estuvo vinculado a ésta institución en los siguientes periodos: del 18 de febrero de 1997 al 11 de marzo de 1997 y del 03 de septiembre de 1997 al 15 de octubre de 1997, mediante contrato de prestación de servicios profesionales, como **DOCENTE CATEDRA** del Programa de Administración y Mercadeo y Gerencia Inmobiliaria, dictando las siguiente asignaturas:

- **AVALUOS II**
- **LEY 9**

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los treinta y un (31) días del mes de mayo del año dos mil cuatro (2004).


CARLOS HERNÁN BELTRÁN URREGO
Jefe Recursos Humanos

Ano. Dos mil.

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA



Sociedad Colombiana de Avaluadores



21008

CERTIFICA QUE

JAIRO JARAMILLO

Asistió al Seminario de Conservación Arquitectónica. " Historia, Patrimonio y Valor "

realizado Del 27 al 30 de Mayo de 1996

En calidad de Conferencista

D. ca. Kónes Pérez

Presidente Sociedad



Presidente Ejecutivo



Miembros de la Lonja de Bogotá - Cundinamarca
Registro Nacional Avaluadores
Asociación Nacional de Lonjas y Fedeeasolonjas
M.A. No. 1054

Bogotá, D.C., Enero 7 de 2005

R&R – 240

A QUIEN INTERESE

Ref.: Contrato No. 012 – 2004 Avalúos Comerciales Inmuebles de propiedad del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (I.C.B.F.).

Con el fin de realizar las funciones necesarias para llevar a cabo el Contrato No. 012 2004, suscrito entre la Gobernación de Cundinamarca y la Inmobiliaria “**R&R EL LAGO LTDA**”, cordialmente **LE SOLICITAMOS SU COLABORACION** con el Ingeniero **JAIRO JARAMILLO C.**, identificado con la cédula número 79.486.446 de Bogotá y quien hace parte de nuestro personal de expertos peritos avaluadores para realizar los avalúos de los predios pertenecientes al I.C.B.F.

De antemano agradecemos la atención prestada.

Atentamente,

ORLANDO ROJAS RICO
GERENTE



ACTA DE INICIACIÓN

Contrato: 0427 DE 2003

Objeto: Se obliga para con el DACD a realizar mediante técnicas reconocidas y según la metodología establecida, por el DACD, doscientos setenta (270) avalúos comerciales en los puntos de investigación determinados por la División de Actualización, con el fin de formular los modelos econométricos para la estimación de los avalúos catastrales de los predios objeto de Actualización Catastral, con un rendimiento promedio de dos (2) avalúos por día.

Valor: (\$ 10,800,000)

Contratista: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

Supervisor: Jefe División de Actualización

Plazo: SEIS (6) MESES

Fecha de Iniciación: 14-Jul-03

En Bogotá, D.C, se reunieron en el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, el contratista y el Supervisor arriba descritos, con el fin de dejar constancia de la iniciación real y material de los trabajos, de acuerdo al objeto contratado descrito en la cláusula primera y cuyos términos se encuentran estipulados en el clausulado del citado contrato.

El Supervisor deja la siguiente constancia: El contratista deberá mantener los elementos y equipos suministrados por el DACD en buen estado y funcionamiento, utilizarlos dentro del tiempo establecido y para actividades relacionadas UNICAMENTE con la ejecución del contrato.

El Jefe de la División de Actualización MANUEL TIBERIO BOLIVAR OSPINA, ejecutara las labores de Supervisión y Vigilancia del citado contrato a partir de la fecha.



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

OFICIO No. 2071/90

Bogotá, 2 de abril de 1990

Señor
JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS
Presente

Apreciado señor:

Con el presente me permito comunicarle que mediante Resolución No.0549 del 29 de marzo de 1990, ha sido vinculado como supernumerario en el cargo de Asistente Técnico V E (Oficial de Catastro III) del Departamento, con una asignación mensual de \$ 94.000.00, por el término de tres (3) meses contados a partir del 23 de marzo al 22 de junio de 1990.

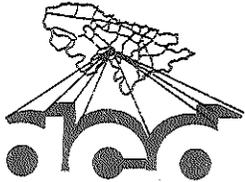
Sírvase presentarse en esta División, donde le explicarán los trámites a seguir.

Cordialmente,


Maria Natalia Velásquez Hernández
MARIA NATALIA VELÁSQUEZ HERNÁNDEZ
Jefe División de Personal DAGO

Anexo: Copia de la Resolución en mención.

saa



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

EL SUSCRITO JEFE DE LA DIVISION DE RECURSO HUMANO

C E R T I F I C A

Que: **JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79'486.446 de Bogotá, ejecuta el Contrato de Prestación de Servicios No. 074 de 1995, como Profesional,

Duración : Doce (12) meses

Fecha de iniciación: Abril 3 de 1995

Fecha de terminación: Abril 2 de 1996

Ejecutó el Contrato de Prestación de Servicios No. 0002 de 1994, como Profesional,

Duración : Diez (10) meses

Fecha iniciación: Mayo 9 de 1994

Fecha de terminación: Marzo 6 de 1995

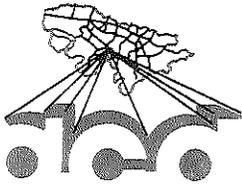
Objeto: El Contratista se obliga para con el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, a prestar sus servicios Profesionales para desarrollar actividades de la formación catastral consistentes en el reconocimiento predial, la revisión y complementación de la nomenclatura vial y domiciliaria, la actualización manual de la cartografía y la revisión del proceso de transcripción y validación de la información del reconocimiento predial, de predios ubicados en una zona comprendida por varios sectores de la ciudad, actividad que no puede desarrollar el Departamento con su personal de planta.

Dada en Santafé de Bogotá, D.C., a los veintinueve (29) días del mes de junio de mil novecientos noventa y cinco (1995).

Rosa G.
M.L.R./Rosa G.

Gustavo Quijano Rojas
GUSTAVO QUIJANO ROJAS





DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JURIDICA

CERTIFICA :

Que JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.79.486.446 expedida en Bogotá, celebró con el Departamento Administrativo de Catastro Distrital el siguiente contrato de Prestación de Servicios Personales:

Contrato Nro. 0117 del 23 de abril de 1993

Objeto: Prestar sus servicios profesionales en la atención de las funciones asignadas al Departamento Administrativo de Catastro Distrital, relacionadas con el Plan de Formación Catastral.

Duración: Nueve (9) Meses

Fecha de iniciación: 19 de mayo de 1993

Fecha de terminación: 18 de febrero de 1994

Se expide en Santafé de Bogotá, D.C., a los veintinueve (29) días del mes de junio de mil novecientos noventa y cinco (1995).

CELIA RENTERIA DE CABRERA



VISTA DE FACHADA



VISTAS DEL SECTOR



CALLE 57 SUR - TOMA DE ORIENTE A OCCIDENTE.

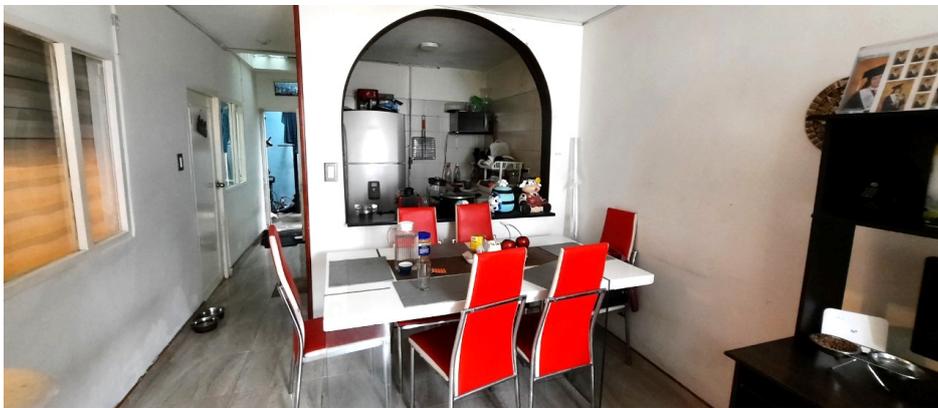


CALLE 57 SUR - TOMA DE OCCIDENTE A ORIENTE.

VISTA INTERIOR PRIMER PISO



SALA



COMEDOR



ALCOBA



COCINA

VISTA INTERIOR PRIMER PISO



BAÑO



ALCOBA



PATIO DE ROPAS

VISTA INTERIOR SEGUNDO PISO



ESCALERAS



SALA - CORREDOR A LA TERRAZA



SALA - CORREDOR - ESCALERAS A LA TERRAZA

VISTA INTERIOR SEGUNDO PISO



ALCOBAS



BAÑO

VISTA INTERIOR SEGUNDO PISO



COMEDOR



COCINA



ESCALERAS A LA TERRAZA

VISTA TERRAZA



VISTA DE LA TERRAZA - TOMA HACIA EL FRENTE



VISTA DE LA TERRAZA - TOMA HACIA EL FONDO



CUARTO DE ROPAS - AL FONDO DE LA TERRAZA



PIN de Validación: bc5b0b2f



<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) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486446, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79486446.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Jun 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 de inscripción
08 Jun 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 de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc5b0b2f



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc5b0b2f

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bc5b0b2f



Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 98BIS 70C-39 IN 5 AP 303

Teléfono: 3118100774

Correo Electrónico: jairojcubillos@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486446.

El(la) señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS 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: bc5b0b2f



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



PIN DE VALIDACIÓN

bc5b0b2f

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal