

252

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D. C., 1-7 OCT 2019

Proceso Pertenencia
Radicado: No. 2017-00403

En virtud del informe y documentales que anteceden, por ser lo procedente, el Despacho DISPONE:

1º AGREGAR al expediente para los fines legales pertinentes, el dictamen pericial rendido por el ingeniero perito evaluador de bienes inmuebles inscrito en el RAA¹, FREDDY BARRIOS MENESES (fls. 190-251). Por lo demás el dictamen en cita se deja en conocimiento y disposición de los aquí intervinientes para los efectos de que tratan los Artículos 227, 231 y s.s. del C.G. del P.

Colofón de lo anterior se le recuerda al perito que habrá de comparecer a la audiencia De Instrucción y Juzgamiento programada en auto de la misma calenda donde se dispondrá lo pertinente acerca de la contradicción del dictamen e interrogatorio del Juzgado, entre otros.

2º TÉNGANSE en cuenta que el extremo demandante aportó constancia de diligenciamiento de oficios dirigidos a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (fl. 187) y el Juzgado 42º Civil del Circuito de esta urbe, conforme fue ordenado en auto que decreto pruebas de oficio emitido en diligencias del 11 de diciembre de 2019. Advertido según da cuenta informe secretarial que antecede que dichas entidades no han atendido los referidos requerimientos se les REQUIERE para que en el término de cinco (5) días siguientes a la notificación de presente proveído procedan a dar cabal cumplimiento a lo ordenado por el Despacho y que le fue comunicado por oficios No. 2356 y 2357 de 12 de diciembre de 2019, respectivamente y según corresponda. Por secretaría líbrense las comunicaciones correspondientes.

En oportunidad ingresen las diligencias al Despacho para continuar con el trámite a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE (2),


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
Juez

KPM

¹ Ver Certificado de Registro Abierto de Avaluadores a folio 235 c.1.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por anotación en Estado
No. 011 hoy 4/ 8 OCT 2020
SECRETARIO (A)

190

**INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE
URBANO DE USO RESIDENCIAL**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
CL 38 SUR # 3 B – 77 ESTE
BOGOTÁ D.C.
CUNDINAMARCA**

**PROPIETARIO
BLANCA ALCIRA CALDERON ASTUDILLO**

**AVALUADOR RESPONSABLE
ING. FREDDY A. BARRIOS MENESES
R.A.A. # AVAL-79758643
R.N.A. # 3776
SCdA # 200-053**

**FECHA DE LA VALUACION
13/01/2020**

Bogotá, D.C., 13 de enero de 2020

Señores
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
JUEZ LILIANA CORREDOR MARTINES
Ciudad

Apreciados señores

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de BLANCA ALCIRA CALDERON ASTUDILLO, ubicado en la CL 38 SUR # 3 B – 77 ESTE, Barrio LA VICTORIA, en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **QUINIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$517.869.860.00).**

Atentamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Registro Nacional de Avaluadores
R.N.A. 3776
Certificación en Avalúos Urbanos
URB-0742
Certificación en Avalúos Rurales
RUR-0494
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053



192

CS-1144



Página 3 de 50

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El Avalúo se elabora sobre la Base del Valor de Mercado del activo

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción" (NIV 1).

VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

VIDA UTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble de un predio urbano destinado a residencial, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.





CS-1144

Página 4 de 50

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL SOLICITANTE: BLANCA ALCIRA CALDERON ASTUDILLO

1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL DESTINATARIO: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
JUEZ LILIANA CORREDOR MARTINES

1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para conocer el valor del activo debidamente actualizado .

1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Casa

1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial

1.8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Se trata de un lote de terreno junto con la construcción sobre él levantada, consistente en predio de 3 niveles, medianero, sobre via vehicular con moderado flujo vehicular.

1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:

DIRECCION CATASTRAL: CL 38 SUR # 3 B – 77 ESTE

1.9.1. BARRIO: LA VICTORIA – 1310

1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

1.9.3. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA



194

CS-1144



Página 5 de 50

1.9.4. COORDENADAS GEOGRAFICAS:

LATITUD: $4^{\circ} 33' 07.9'' N$

LONGITUD: $74^{\circ} 05' 33.4'' W$

4.552206, -74.092618



$4^{\circ} 33' 07.9'' N$ $74^{\circ} 05' 33.4'' W$

4.552206, -74.092618



1.10. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:



El Barrio LA VICTORIA es de uso residencial, con presencia de comercio informal de barrio sobre las vías principales, en este sector predomina la presencia de estrato 2, posee acceso por la Diagonal 36 sur o Antigua Avenida Villavicencio.



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

La concentración de colegios, centros médicos y supermercados en el sector ofrecen un aceptable nivel de vida a sus habitantes.

1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario inmediato está conformado por casas entre 1, 2 y 3 pisos consolidadas para usos residenciales.

El uso residencial se localiza en toda la zona, en edificaciones unifamiliares de baja y mediana altura.

El uso comercial y de servicios se acentúa predominantemente sobre los ejes viales principales de la zona, en edificaciones adecuadas para dichos usos.

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

La zona cuenta con toda la infraestructura urbanística apropiada para su adecuado funcionamiento y equipamiento comunal público conformado por vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, parques, zonas verdes y arborización.

1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:





CS-1144

Página 8 de 50

ALCANTARILLADO:	Instalado
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Instalado
TELÉFONO:	Instalado
GAS DOMICILIARIO:	Instalado

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

Bajo (2)

NOTA: Ver anexo, CONSOLIDADO

1.16. FECHA DE LA VISITA:

18 de diciembre de 2019

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad No. 50S-40221768, impreso el 10 de Diciembre de 2019. – FOLIO CERRADO -

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO

BLANZA ALCIRA CALDERON ASTUDILLO

TITULO DE PROPIEDAD:

SENTENCIA 00 DEL 15/10/2104 DEL
JUZGADO 42 DEL CIRCUITO DE BOGOTA
D.C.

MATRICULA INMOBILIARIA:

50S-40694311

CHIP:

AAA0249DCDM

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA



3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

198

CS-1144



Página 9 de 50



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 38 SUR 3 B 77 ESTE**

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD: DE INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE	FICHA: 4
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD: 4 SAN CRISTOBAL
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 407 de 2004	UPZ: 50 LA GLORIA
		SECTOR: 4 LA GLORIA

Sector de Demarcación: D

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- ☒ Bienes de Interés Cultural
- ☐ Excepciones de Norma
- ☐ Subsectores Uso
- ☐ Subsectores Edificabilidad
- ☐ Sectores Normativos
- ☐ Acuerdo 6
- ☐ Lotes de adición
- ☐ Malla Vial
- ☐ Lotes
- ☐ Parques Metropolitanos
- ☐ Parques Zonales
- ☐ Manzanas
- ☐ Cuerpos de Agua
- ☐ Barrios

Active
ir a Coi

NOTA: Ver anexo, USOS PERMITIDOS

TRATAMIENTO: Mejoramiento Integral
AREA DE ACTIVIDAD: Residencial
MODALIDAD: De Intervención reestructurante
ZONA: Zona residencial con actividad económica en la vivienda
No. DE DECRETO: 407 de 2004
FICHA: 4
LOCALIDAD: 4 San Cristobal
UPZ: 50 La Gloria
SECTOR: 4 La Gloria

NOTA: Ver anexo, USOS PERMITIDOS

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO



3197767756®
gestioninmobiliariayavaluos®
Gia Ltda®
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com®

- 5.1. FORMA GEOMETRICA:** Regular.
- 5.2. TOPOGRAFIA:** 7 % - 12 % : Ligeramente inclinado.
- 5.3. LINDEROS:**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA DE 238.33 M2 Y SUS LINDEROS SON: NORTE: EN EXT DE 7 METROS LINDA CON EL LOTE NO. 28. SUR: EN EXTENSION DE 7 METROS CON LA CALLE 39A SUR DE BOGOTÁ. ORIENTE: EN EXTENSION DE 21.85 MÉTROS LINDA CON EL LOTE NO. 13. OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 21-73 METROS CON EL LOTE NO. 11 DE LA MISMA MANZANA DE LA URBANIZACIÓN.

FUENTE: Certificado de tradición y libertad No. 50S-40221768, impreso el 10 de Diciembre de 2019. – FOLIO CERRADO -.

5.4. AREA DE TERRENO:

AREA DE TERRENO: 238,33 M²

FUENTE: Certificado de tradición y libertad No. 50S-40221768, impreso el 10 de Diciembre de 2019. – FOLIO CERRADO -.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:

6.1. CONSTRUCCION PRINCIPAL

- 6.1.1. TIPO DE CONSTRUCCION:** Casa
- 6.1.2. RANGO DE CONSTRUCCION:** 1978 - 1984 Aproximadamente
- 6.1.3. VIDA UTIL:** 70
- 6.1.4. EDAD APROXIMADA:** 39 Años
- 6.1.5. VIDA REMANENTE:** 31 Años
- 6.1.6. NUMERO DE PISOS:** 3
- 6.1.7. NUMERO DE SOTANOS:** 0
- 6.1.8. ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno
- 6.1.9. CALIDAD DE LOS ACABADOS:** Normal





CS-1144

Página 11 de 50

- 6.1.10. IRREGULARIDAD EN PLANTA:** Sin irregularidad
- 6.1.11. IRREGULARIDAD EN ALTURA:** Sin irregularidad
- 6.1.12. DAÑOS PREVIOS:** No disponible
- 6.1.13. REPARADOS:** No disponible
- 6.1.14. ESTRUCTURA REFORZADA:** No disponible
- 6.1.15. DEPENDENCIAS:**
- PRIMER PISO:** 5 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas y escalera a segundo nivel
- SEGUNDO PISO:** **PARTE FRONTAL:** 4 habitaciones (2 en obra negra) sala-comedor, cocina, baño y zona de ropas.
PARTE TRASERA: 2 habitaciones, cocina y baño.
- TECER PISO:** terraza cubierta, sin terminados
- 6.1.16. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:**
- **ESTRUCTURA:** Concreto
 - **TIPO DE ESTRUCTURA:** Muros
 - **CUBIERTA:** Placa de concreto
- 6.2.17. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:**
- **FACHADA:** Pañete rustico y pintura
 - **ESCALERA:** Concreto
 - **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
 - **PISOS:** Cemento y tableta de cerámica.
 - **CIELO RASO:** Caraplast y cubierta a la vista
 - **PUERTAS EXTERIORES:** Metálica
 - **PUERTAS INTERIORES:** Madera
 - **VENTANERÍA:** Metálica



201



CS-1144

Página 12 de 50

Observaciones:

[Acabados acordes a la edad y estrato del inmueble; en general en aceptable estado de conservación y mantenimiento.]

6.2.18. ACABADOS DE BAÑOS:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| • PISOS: | Tableta cerámica |
| • MUROS: | Enchape corriente |
| • MESÓN – LAVAMANOS: | Empotrado |
| • MUEBLES: | Sin mueble |
| • SANITARIOS: | Normal |
| • DIVISIONES: | Sin división |

Observaciones:

[Acabados acordes a la edad y estrato del inmueble; en general en aceptable estado de conservación y mantenimiento.]

6.1.19. ACABADOS DE COCINA:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| • PISOS: | Corriente |
| • MUROS: | Tableta cerámica |
| • MESÓN – LAVAPLATOS: | Enchape corriente |
| • MUEBLES: | Enchapado |
| | Mueble alto en formica |

Observaciones:

[Acabados acordes a la edad y estrato del inmueble; en general en aceptable estado de conservación y mantenimiento.]

6.1.20. EQUIPOS ESPECIALES: [No posee]

6.3. AREA DE LA CONSTRUCCION:

- | | |
|--|-----------------------|
| • AREA TOTAL CONSTRUIDA 1 y 2 PISO: | 428,99 M ² |
| • AREA TOTAL CONSTRUIDA 3 PISO (OBRA NEGRA): | 78,00 M ² |
| • AREA TOTAL CONSTRUIDA TOTAL: | 506,99 M ² |

NOTA: Areas verificadas en campo, por tanto se consideran aproximadas.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

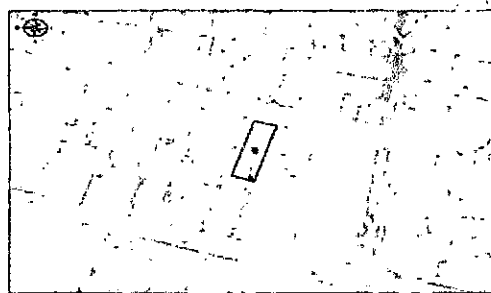


3197767756[®]
gestioninmobiliariayavaluos[®]
Gia Ltda[®]
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com[®]

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El inmueble está localizado en zona de riesgo por remoción en masa baja.

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



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



Dirección: CL 38 SUR 3 B 77 ESTE

El predio correspondiente al lote de código 0013105026 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría baja.



NOTA: Ver anexo, AMENAZAS

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.



203

CS-1144



Página 14 de 50

PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes

8. ASPECTO ECONOMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora de la zona es baja por cuanto está prácticamente consolidada

COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA:

En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION:

8 meses

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Buenas

ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron los siguientes:

- Usos permitidos para el inmueble.
- Ubicación del inmueble en vía de moderado flujo vehicular.

ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Dentro de los aspectos desvalorizantes se encontraron los siguientes:



209



CS-1144

Página 15 de 50

- El sector no presenta elementos urbanos que afecten positivamente el normal comportamiento de valorización.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble se encuentra habitado por su propietario y arrendatarios

Su mayor y mejor uso es residencial

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona en la que se desarrollan actividades residenciales.
- El vecindario inmediato, conformado por edificaciones de baja a mediana altura, consolidadas para vivienda y comercio.
- La facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales.
- La infraestructura de servicios públicos de la zona.



3197767756[®]

gestioninmobiliariayavaluos[®]

Gia Ltda[®]

gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com[®]

205



CS-1144

Página 16 de 50

- La normatividad urbanística vigente
- Los precios de oferta de inmuebles relativamente comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado.

A continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO:

El enfoque por Comparación de mercado permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

ENFOQUE DEL COSTO:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CRD):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):



3197767756[®]
gestioninmobiliariayavaluos[®]
Gio Ltda[®]
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com[®]

206



CS-1144

Página 17 de 50

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la técnica basada en el método de comparación de mercado y reposición.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

- El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.
- Para hallar el valor de las construcciones se utilizó la metodología del enfoque del Costo de Reposición Depreciado, tomando el Costo de Reposición y depreciándolo por edad, estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las Tablas de Fitto Corvini.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

VER ANEXOS

- Enfoque de Mercado (Valor de terreno)
- Costo de reposición (Valor de Construcción)

14. VALOR DE MERCADO:

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
TERRENO	238,33 M ²	\$ 800.000,00	\$ 190.664.000,00
CONSTRUCCIONES			
AREA CONSTRUIDA 1 Y 2 PISO	428,99 M ²	\$ 690.000,00	\$ 296.005.860,00
AREA CONSTRUIDA 3 PISO	78,00 M ²	\$ 400.000,00	\$ 31.200.000,00
TOTAL VALOR DE MERCADO			\$ 517.869.860,00

SON: QUINIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$517.869.860.00).



3197767756[®]
 gestioninmobiliariayavaluos[®]
 Gia Ltda[®]
 gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com[®]

207

CS-1144



Página 18 de 50

15. FIRMA DEL AVALUADOR

FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Registro Nacional de Avaluadores
R.N.A. 3776
Certificación en Avalúos Urbanos
URB-0742
Certificación en Avalúos Rurales
RUR-0494
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro



3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

208

CS-1144



Página 19 de 50

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

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta



3197767756[®]
gestioninmobiliariayavaluos[®]
Gia Ltda[®]
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com[®]

209



CS-1144

Página 20 de 50

- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

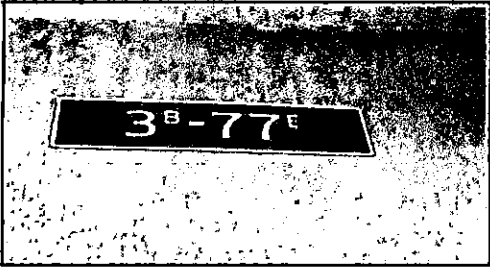
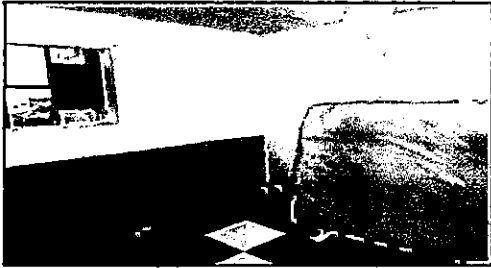
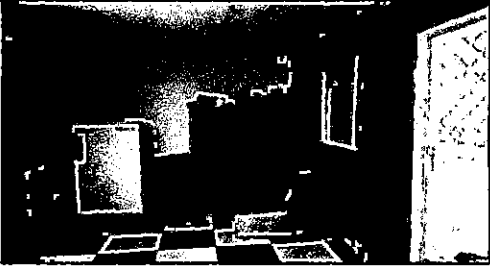
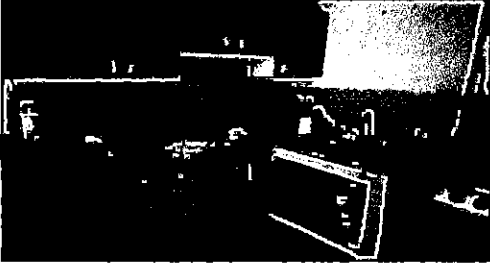
18. ANEXOS

- Registro fotográfico
- Memorias de calculo
- Reportes de Usos permitidos Consolidado y Amenaza.
- Aclaraciones



210

CS-1144

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
ENTORNO	FACHADA
	
NOMENCLATURA	HABITACION - 1 PISO
	
HABITACION - 1 PISO	BAÑO - 1 PISO
	
COCINA - 1 PISO	HALL - 1 PISO

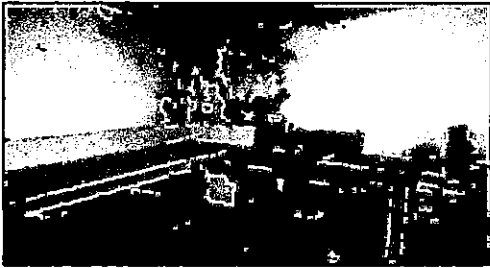


211

CS-1144



Página 22 de 50

REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
COCINA - 1 PISO	HALL - 2 PISO
	
ZONA SOCIAL - 2 PISO	HABITACION - 2 PISO - FRONTAL
	
BAÑO - 2 PISO - FRONTAL	COCINA - 2 PISO - FRONTAL
	
OBRA NEGRA - 2 PISO - FRONTAL	OBRA NEGRA - 2 PISO - FRONTAL

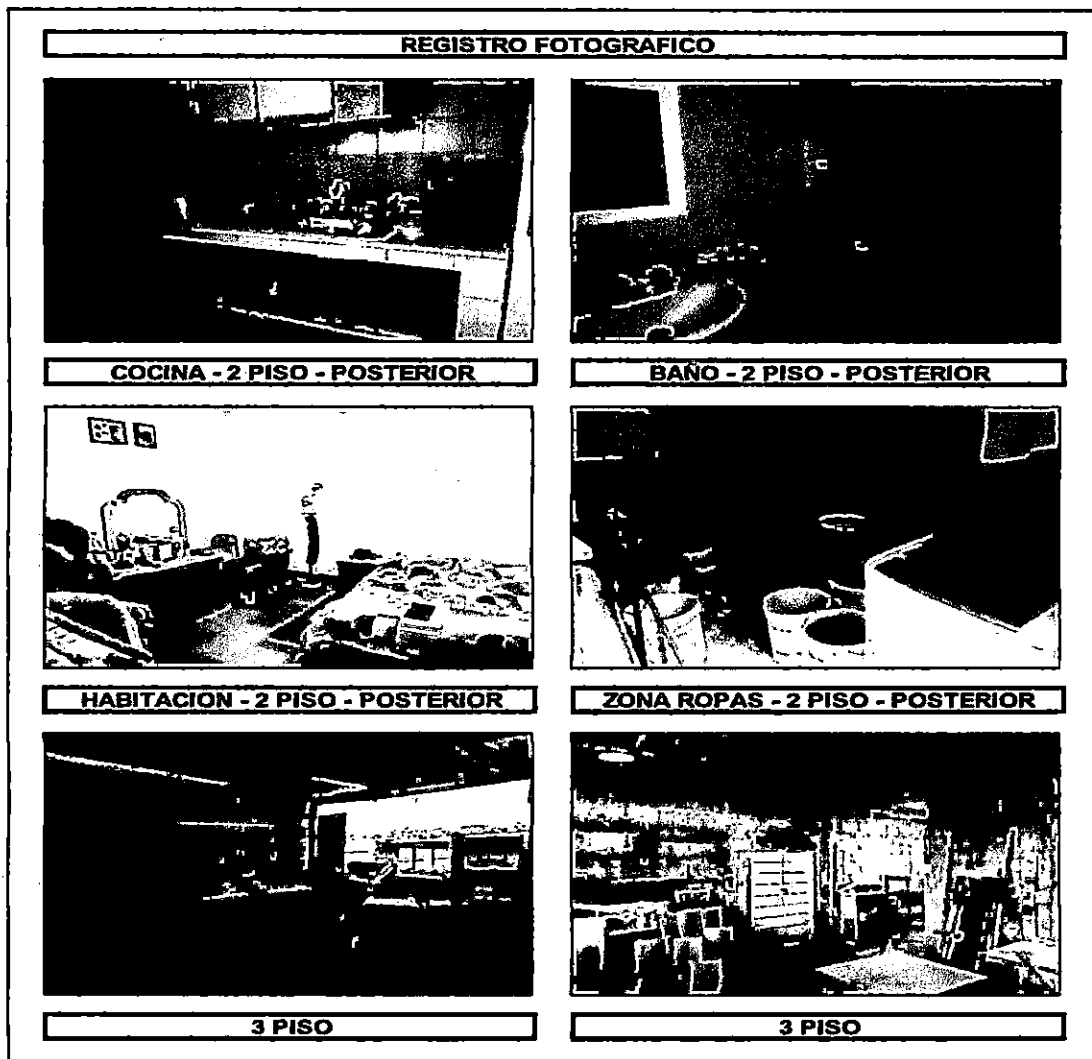


2/2

CS-1144



Página 23 de 50



3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gía Ltda
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

213

CS-1144



Página 24 de 50

MEMORIA DE CALCULO										
INVESTIGACION DE MERCADO										
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor MP	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Acabados	Factor Ubicación	Resultados
1	CASA - LA VICTORIA	\$ 290.000.000,00	\$ 895.061,73	3187103947	324,00 MP	0,97	1,00	1,00	1,00	\$ 868.209,68
2	CASA - LA VICTORIA	\$ 320.000.000,00	\$ 695.652,17	3202039763	460,00 MP	0,97	1,00	1,00	1,20	\$ 808.739,13
3	CASA - LA VICTORIA	\$ 350.000.000,00	\$ 815.850,82	3213972441	429,00 MP	0,90	1,00	1,00	1,00	\$ 734.266,73
							Límite Inferior MP		\$ 736.919,89	
							Límite Superior MP		\$ 871.223,27	
							Promedio MP		\$ 804.071,58	
							Desv.Standard		\$ 67.151,69	
							Coef. De Variación		8,35%	
Límite Inferior		\$ 474.200.581,79								
Límite Superior		\$ 560.623.460,77								
Promedio		\$ 517.412.021,23								
VALOR ADOPTADO POR MP		\$ 810.000,00								
ÁREA DEL PREDIO									643,49 M2	

NOTAS			
FACTOR OFERTA			
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
FACTOR ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACION			
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición del inmueble, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
FACTOR TAMAÑO			
"No existen formulas matemáticas para aplicar el factor Tamaño. Únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Romero)			
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu tamaño.			
RANGO TAMAÑO			
TAMAÑO	FACTOR		
1 - 2 VECES	1,00	1,00	%
2 - 4 VECES	0,95	1,05	%
4 - 6 VECES	0,90	1,10	%
6 - 8 VECES	0,85	1,15	%
8 - 10 VECES	0,80	1,20	%
10 - 15 VECES	0,75	1,25	%
15 VECES O MAS	0,70	1,30	%
FACTOR UBICACIÓN			
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato			



214

CS-1144



Página 25 de 50

MEMORIA DE CALCULO			
COSTO DE REPOSICION			
VALOR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA			643,49
COSTOS DIRECTOS	\$	1.000.000,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$	250.000,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$	1.250.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$	-	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	1.250.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$	804.362.500,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$	-	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	804.362.500,00	\$ 1.250.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fíto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA - AÑOS		70	
EDAD APROXIMADA - AÑOS		39	
VIDA REMANENTE - AÑOS		31	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		55,71%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN-Rango de 1 a 5		2	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	360.623.171,98	44,83%
Determinación valor actual de la Construcción	\$	360.623.171,98	
TOTAL REPOSICIÓN	\$	804.362.500,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	360.623.171,98	
SUBTOTAL	\$	443.739.328,02	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	443.739.328,02	\$ 689.582,32
VALOR 100%	\$	443.739.328,02	\$ 689.582,32
VALOR PISOS RESTANTES	\$	-	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$	444.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0	
VALOR POR M²	\$	689.582,32	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$	690.000,00	



205

CS-1144



Página 26 de 50

ACLARACIONES

1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

DIRECCION DEL INMUEBLE:

DIRECCION CATASTRAL: CL 38 SUR # 3 B – 77 ESTE

BARRIO: LA VICTORIA – 1310

MUNICIPIO / CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

COORDENADAS GEOGRAFICAS:

LATITUD: $4^{\circ} 33' 07.9'' N$

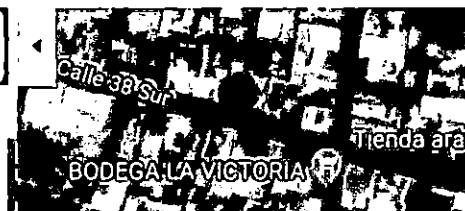
LONGITUD: $74^{\circ} 05' 33.4'' W$

≡ 4.552206, -74.092618



$4^{\circ} 33' 07.9'' N$ $74^{\circ} 05' 33.4'' W$

4.552206, -74.092618



2. FOLIO DE MATRICULA

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40694311

3. FOLIO DE MATRICULA ADICIONAL:

Según lo observado en la documentación suministrada y en los datos obtenidos del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL, el predio no posee mas folios de matricula.



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

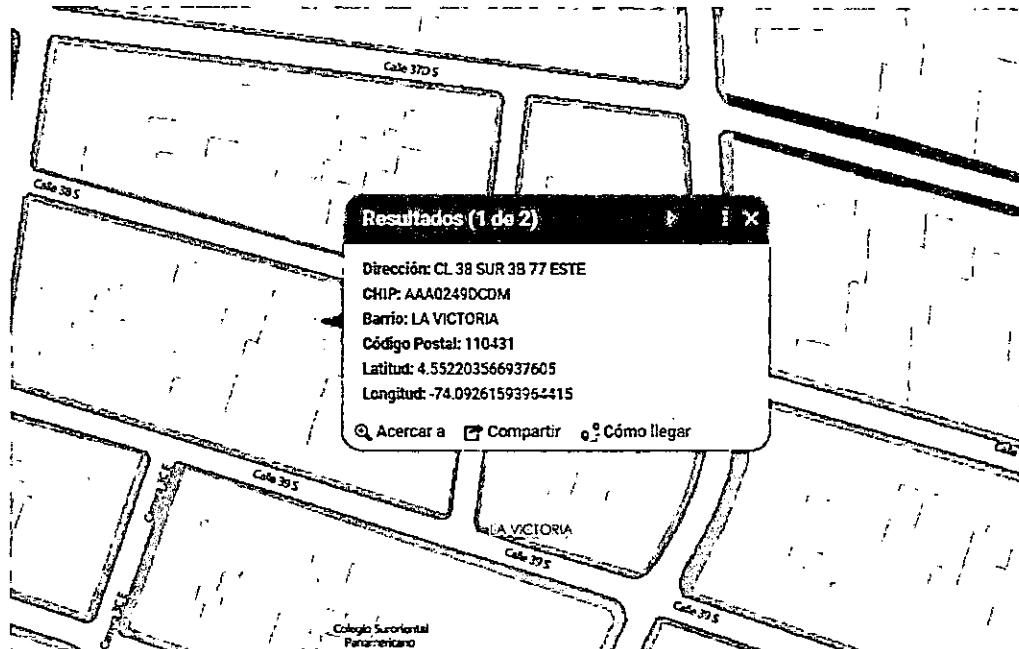
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

216



CS-1144

Página 27 de 50



MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40694311

CHIP: AAA0249DCDM

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. MAYOR EXTENSION:

El inmueble según la tradición, no es parte de un predio de mayos extensión.

LINDEROS:

DESCRIPCION: CASIDA Y LINDEROS

AREA DE 238.33 M2 Y SUS LINDEROS SON: NORTE, EN EXT DE 7 METROS LINDA CON EL LOTE NO. 28, SUR: EN EXTENSION DE 7 METROS CON LA CALLE 39A SUR DE BOGOTA, ORIENTE: EN EXTENSION DE 21.85 MESTROS LINDA CON EL LOTE NO. 13, OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 21-73 METROS CON EL LOTE NO. 11 DE LA MISMA MANZANA DE LA URBANIZACION.

FUENTE: Certificado de tradición y libertad No. 50S-40221768, impreso el 10 de Diciembre de 2019. – FOLIO CERRADO -.



3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

217



CS-1144

Página 28 de 50

5. PREDIO OBJETO DE AVALUO:

Se identifico y ubico plenamente el inmueble.

DIRECCION CATASTRAL: CL 38 SUR # 3 B – 77 ESTE

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40694311

CHIP: AAA0249DCDM

6. DESTINACION Y CLASE DE CONSTRUCCION:

TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Casa

DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial

DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Se trata de un lote de terreno junto con la construcción sobre él levantada, consistente en predio de 3 niveles, medianero, sobre via vehicular con moderado flujo vehicular.

DEPENDENCIAS:

PRIMER PISO: 5 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas y escalera a segundo nivel

SEGUNDO PISO: **PARTE FRONTAL:** 4 habitaciones (2 en obra negra) sala-comedor, cocina, baño y zona de ropas.

PARTE TRASERA: 2 habitaciones, cocina y baño.

TERCER PISO: terraza cubierta, sin terminados

TIPO DE CONSTRUCCION: Casa



3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

218

CS-1144



Página 29 de 50

RANGO DE CONSTRUCCION: 1978 - 1984 Aproximadamente

VIDA UTIL: 70

EDAD APROXIMADA: 39 Años

VIDA REMANENTE: 31 Años

NUMERO DE PISOS: 3

FECHA DE LA VISITA:

18 de diciembre de 2019

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

BLANCA ALCIRA CALDERON ASTUDILLO

El inmueble se encuentra habitado por su propietario y arrendatarios

Su mayor y mejor uso es residencial

7. UBICACIÓN DEL PREDIO EN ZONA PROTEGIDA

El predio objeto de avaluo no se encuentra en zona protegida, o hace parte de baldio, zona de uso publico o bien fiscal.

METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la técnica basada en el método de comparación de mercado y reposición.

JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

- El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser



219



CS-1144

Página 30 de 50

homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

- Para hallar el valor de las construcciones se utilizó la metodología del enfoque del Costo de Reposición Depreciado, tomando el Costo de Reposición y depreciándolo por edad, estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las Tablas de Fitto Corvini.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

- Enfoque de Mercado

MEMORIA DE CÁLCULO										
INVESTIGACIÓN DE MERCADO										
Item	Tipo - Dirección	Valor Venta	Valor M ²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Acabados	Factor Ubicación	Resultados
1	CASA - LA VICTORIA	\$ 250.000.000,00	\$ 896.061,73	3187109647	324,00 M ²	0,97	1,00	1,00	1,00	\$ 665.209,88
2	CASA - LA VICTORIA	\$ 320.000.000,00	\$ 690.652,17	3202035783	460,00 M ²	0,97	1,00	1,00	1,20	\$ 609.739,13
3	CASA - LA VICTORIA	\$ 350.000.000,00	\$ 616.850,82	3213972441	429,00 M ²	0,90	1,00	1,00	1,00	\$ 734.295,73
										Limite inferior M ²
										\$ 735.919,89
										Limite Superior M ²
										\$ 871.223,27
										Promedio M ²
										\$ 804.071,58
										Coef. De Variación
										8,35%
		Limite inferior	\$ 474.200.581,73							
		Limite Superior	\$ 500.623.460,77							
		Promedio	\$ 517.412.021,25							
		VALOR ADOPTADO POR M ²	\$ 610.000,00							
									ÁREA DEL PREDIO	843,49 M ²

NOTAS			
FACTOR OFERTA			
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
FACTOR ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición del inmueble, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
FACTOR TAMAÑO			
"No existen fórmulas matemáticas para aplicar el factor Tamaño. Únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podrá tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTÍAS Oscar A. Borrero)			
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a su tamaño.			
TAMAÑO	RANGO TAMAÑO		FACTOR
1-2 VECES	1,00	1,00	%
2-4 VECES	0,95	1,05	%
4-6 VECES	0,90	1,10	%
6-8 VECES	0,85	1,15	%
8-10 VECES	0,80	1,20	%
10-15 VECES	0,75	1,25	%
15 VECES O MAS	0,70	1,30	%
FACTOR UBICACIÓN			
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien evaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato			



220

CS-1144



Página 31 de 50

- Costo de reposición (Valor de Construcción)

MEMORIA DE CALCULO			
COSTO DE REPOSICION			
VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION		
AREA CONSTRUIDA			843,49
COSTOS DIRECTOS	\$	1.000.000,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$	250.000,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$	1.250.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$	-	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	1.250.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$	804.362.500,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$	-	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	804.362.500,00	\$ 1.250.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA - AÑOS		70	
EDAD APROXIMADA - AÑOS		39	
VIDA REMANENTE - AÑOS		31	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		55,71%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN-Rango de 1 a 5		2	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	360.623.171,98	44,83%
Determinación valor actual de la Construcción	\$	360.623.171,98	
TOTAL REPOSICIÓN	\$	804.362.500,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	360.623.171,98	
SUBTOTAL	\$	443.739.328,02	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	443.739.328,02	\$ 689.582,32
VALOR 100%	\$	443.739.328,02	\$ 689.582,32
VALOR PISOS RESTANTES	\$	-	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$	444.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1.0	
VALOR POR M²	\$	689.582,32	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$	690.000,00	



22

CS-1144



Página 32 de 50

8. AFECTACIONES HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El inmueble está localizado en zona de riesgo por remoción en masa baja.

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



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



Dirección: CL 38 SUR 3 B 77 ESTE

El predio correspondiente al lote de código 0013105028 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría baja.



NOTA: Ver anexo, AMENAZAS

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:



3197767756[®]
 gestioninmobiliariayavaluos[®]
 Gia Ltda[®]
 gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com[®]

222

CS-1144



Página 33 de 50

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

PROBLEMAS SOCIOECONÓMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes

9. COMPLEMENTACIÓN AVALÚO, ARTÍCULO 226.

FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES identificado como aparece después de mi firma, en mi calidad de perito evaluador y teniendo en cuenta su providencia del día 21 de Octubre de la anualidad en el cual se me solicita complementar el dictamen pericial presentado conforme a lo normado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito adicionarlo así:

1. Numeral 3:

Profesión Ingeniero Catastral y Geodesta.

Matrícula Profesional 25222-357689 CND

Expedida por COPNIA

RAA Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79758643

Certificado de registro en:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

223



CS-1144

Página 34 de 50

- Intangibles
- Intangibles Especiales

Expedida por Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

RNA RNA-3776

- Certificación en Avalúos de Inmuebles Urbanos

No. URB-0742.

- Certificación en Avalúos de Inmuebles Rurales

No. RUR-0494.

Expedida por el Registro Nacional de Avaluadores

Registro Lonja SCdA 3734

Expedida por la Sociedad Colombiana de Avaluadores

Soy Ingeniero Catastral y Geodesta de profesión, con más de 15 años de experiencia con destreza en el manejo de las ciencias valuatorias. Realización de avalúos de inmuebles a nivel nacional ceñidos a las normas nacionales e internacionales de valuación, con informes presentados a instituciones financieras, crediticias, instancias judiciales y fiscales, y para ser utilizados como base de negociación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de informes de inmuebles rurales y urbanos a nivel nacional bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de informes maquinaria y equipo bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Elaboración de avalúos a nivel nacional para la presentación de informe financieros bajo Normas NIIF incluida la medición de los activos por componentes de acuerdo con la NIC 16 (propiedad, planta y equipos). Gracias a mis estudios adicionales y al nivel adquirido en la Universidad en el área de Catastro y Geodesia, puedo considerarme como un profesional vanguardista, moderno y de gran habilidad en las áreas anteriormente mencionadas.

- TALLER DE AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO
Lonja de Propiedad raíz de Bogotá. Bogotá, D.C
- CERTIFICADO DE COMPETENCIA LABORAL
Proceso de valuación teniendo en cuenta normas técnicas, tecnologías y legislación vigente. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. Bogotá, D.C
- SEMINARIO: PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- SEMINARIO INTERNACIONAL: SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- SEMINARIO: SISTEMAS CATASTRALES.



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

229



CS-1144

Página 35 de 50

- Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.

• **III SIMPOSIO: HERRAMIENTAS CIENTÍFICAS PARA LA PLANEACIÓN Y EL DESARROLLO.**

Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C

Así mismo he estado vinculado laboralmente a varias compañías del sector valuatorio:
- **TINSA COLOMBIA S.A.**

FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Bancolombia, BBVA, Colpatría), Fondo Nacional del Ahorro y Particulares.

CARGO: Ingeniero Avaluador. 7 46 00 37

Bogotá D.C.
- **ISA INMOBILIARIA LTDA.**

FUNCIONES: Revisión y elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Banco de Bogotá, Banco Av Villas, Corpbanca, Bancolombia y Banco Popular, entre otras), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.

CARGO: Profesional de revisión técnica de Avalúos y Avaluador. Enero de 2014 – Marzo de 2017

314 295 83 94 – 3 23 04 50 Ext 209

Bogotá D.C.
- **CONSTRUYE INVERSIONES LTDA**

FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (AV Villas, Colmena, Caja Social, Davivienda), Central de Inversiones, Corporación Social de Cundinamarca y Particulares.

CARGO: Ingeniero Avaluador. Marzo de 2004 – Diciembre de 2013 3 17 02 11 – 3 17 02 13

Bogotá D.C.
- **SALAZAR MORALES ARQUITECTOS**

FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (BBVA y Banco Popular), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.

CARGO: Ingeniero Avaluador. Octubre de 2005 – Diciembre de 2013 2 48 40 28 – 3 47 12 40

Bogotá D.C.
- **GEOSISTEMAS S.A.**

Operador de GPS, manejo de información. Bogotá D.C.

Asistente de GPS, trabajo de campo. Bogotá D.C.



225



CS-1144

Página 36 de 50

- INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTÍN CODAZZI" Elaboración de la Plusvalía para el municipio de Sopo. Auxiliar de Ingeniería. Sopo, Cundinamarca.
- 2. Numeral 4: No he realizado hasta el momento ningún tipo de publicación (es) respecto a la materia de peritaje, pero que próximamente estaré publicando, libro el cual está en etapa de revisión por parte de la editorial.
- 3. Numeral 5: A la fecha he elaborado más 1.200 avalúos, en su gran mayoría para el sector bancario (Davivienda, Grupo Aval entre otros) los cuales han servido para estudio de títulos en el otorgamiento de créditos hipotecarios. Para el sector Judicial he fungido como perito en los últimos cuatro años, en los siguientes procesos:

JUZGADO	No Radicado	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
29 CC	2018-0063	RAFAEL EMILIO LOPEZ	CORFIAMERICA	JENNIFER FARIGUA
4ECC (26)	2001-116	DAVIVIENDA	PAOLA MERCADO Y OTROS	MARIELA LEAL
8CM	2012-285	DAVIVIENDA	HIPOLITO ROJAS Y OTRO	ANNE CAROLINA VASQUEZ
39 CM	2012-1012	DAVIVIENDA	JONH ALEJANDRO CARRANZA	MARIA DEL PILAR SANCHEZ
2ECC (39)	2013-788	TITULARIZADORA	LUIS CARLOS PINZON OLIVEROS	CLAUDIA PATRICA MONTERO
32 CC	2015-939	ZENON CRUZ	PERSONAS INDETERMINADAS	MARIA LUCRECIA RIAÑO

- 4. Numeral 6: No he sido designado como perito evaluador en procesos anteriores o en curso en los cuales tengan que ver las partes del proceso de la referencia y/o sus apoderados.
- 5. Numeral 7: No me encuentro en curso, de ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
- 6. Numeral 8 y 9: Manifiesto que: a) En el avalúo realizado y presentado dentro del proceso referenciado, obre con diligencia y responsabilidad en la labor tratada, de acuerdo con los factores e indicadores técnicos, científicos y comerciales comparativos o de referencia, los conocimientos dentro de los mismos órdenes que mi experiencia, destreza y habilidades personales permiten al tenor de las disposiciones pertinentes y que los métodos e investigaciones son similares a los utilizados en otros peritajes practicados sobre la materia y son los que utilizo regularmente en el ejercicio de mi



226

profesión; b) Este Informe Técnico de Avalúo, es producto de métodos científicos, esencialmente objetivos, comunes y universalmente aceptados; c) No he sido influido por intención, sentimiento personal algunos que pudiesen alterar los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones; d) Como Avaluador, no tengo interés directo o indirecto, presente ni futuro, ni lazos familiares de ninguna índole con el solicitante, cliente o propietario del inmueble; e) He sido contratado para la realización de este avalúo y el respectivo Informe Técnico, únicamente en mi condición de profesional

competente y consciente de mis deberes y responsabilidades; f) Las descripciones y hechos presentados en el Informe Técnico, son correctos y veraces en la medida de mi alcance y conocimiento; se fundamentan en la buena fe del solicitante o gestores y las personas que por su conducto han suministrado información o documentos que soportan las observaciones, consideraciones y concepto final sobre el valor comercial asignado a la propiedad; g) No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del avalúo e Informe Técnico; h) No he condicionado mis honorarios profesionales a dar un valor predeterminado, o a un valor orientado a favorecer la causa de las partes intervinientes, solicitantes, gestores o destinatarios del experticio como tampoco a obtener un resultado supeditado a un posible acontecimiento subsiguiente; i) He inspeccionado personalmente el bien objeto de este Informe Técnico de Avalúo por conducto del señor secuestre del inmueble quien me permitió el acceso al mismo; j) La valuación se llevó a cabo conforme a los cánones de Ética y normas de conducta sobre la materia; k) No he recibido asistencia profesional significativa para la elaboración de este Informe Técnico; l) Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien objeto de este trabajo; m) En ningún caso podrá entenderse que este avalúo garantiza el cumplimiento o satisfacción de expectativas, propósitos u objetivos del propietario del bien, solicitante o destinatario del Informe Técnico, para efectos de crédito hipotecario o cualquier tipo de negociación; n) La importancia de hacer énfasis sobre la diferencia que puede surgir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de la negociación interfieren múltiples factores subjetivos y entre otras circunstancias imprevisibles, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador; todos los cuales sumados, pueden distorsionar hacia arriba o hacia abajo, el valor comercial de los inmuebles; ñ) El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, siempre y cuando no surjan circunstancias o cambios inesperados de índole jurídico, técnico, económico o normativo que afecten o modifiquen los criterios



227

CS-1144



Página 38 de 50

analizados; o) Dentro de los límites y fuero profesional del Avaluador que no permiten su requerimiento testimonial ni su llamamiento a juicio por el

estimativo dado a la propiedad objeto, legalidad y tradición; estoy a disposición de los destinatarios de la información, para confirmar, aclarar o complementar cualquier aspecto que consideren necesario.

7. Numeral 10: Los documentos utilizados para realizar el citado dictamen pericial fueron, además de la visita técnica al inmueble fue el Certificado de tradición y libertad No. 50S-40221768, impreso el 10 de Diciembre de 2019. – FOLIO CERRADO -.

Las anteriores declaraciones las rindo bajo la gravedad del juramento.
Respetuosamente,

FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

Registro Abierto de Avaluadores

RAA - AVAL-79758643

Registro Nacional de Avaluadores

R.N.A. 3776

Certificación en Avalúos Urbanos

URB-0742

Certificación en Avalúos Rurales

RUR-0494

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Registro # 200-053



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

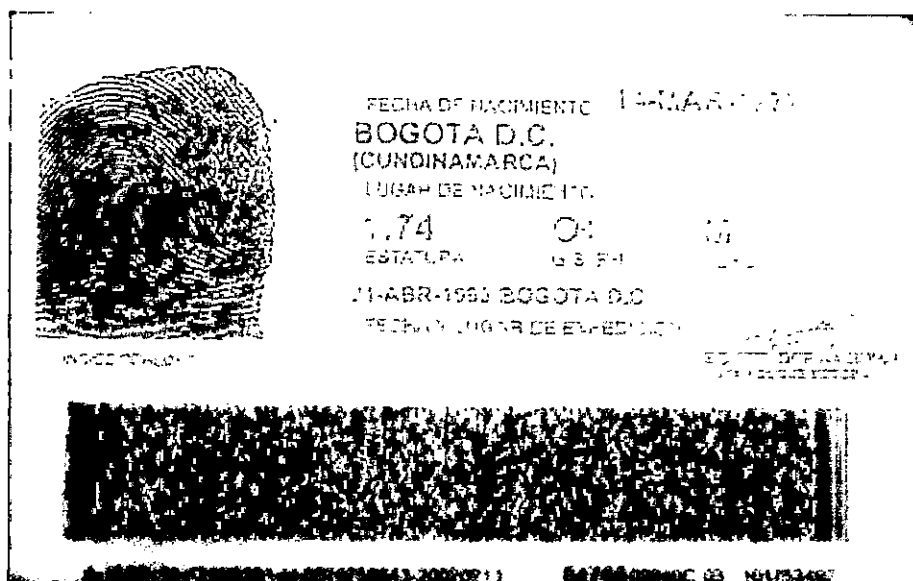
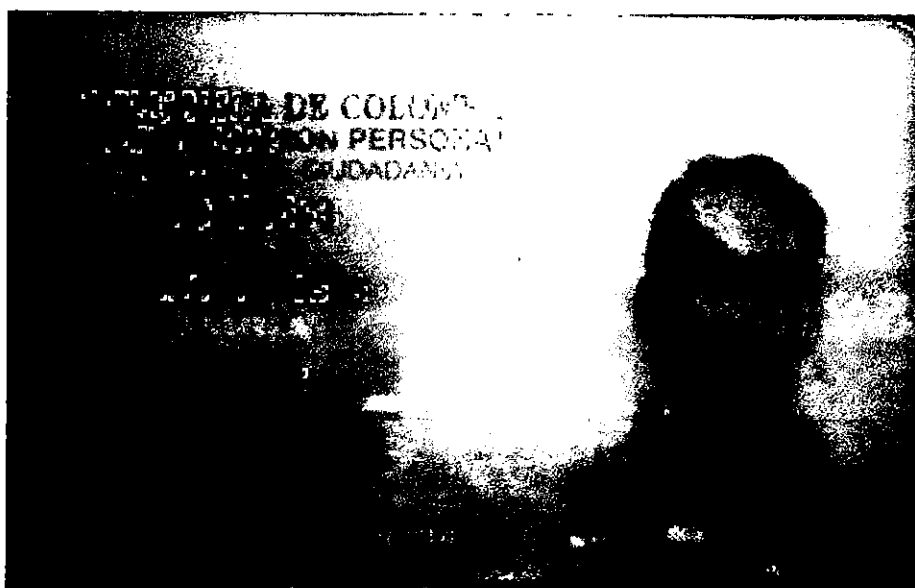
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

228

CS-1144



Página 39 de 50



229

CS-1144



Página 40 de 50



CERTIFICADO DE VIGENCIA Y ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
Nº E2018VEN00088256

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE
INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que BARRIOS MENESES FREDDY ARLEY identificado (a) con Cédula de Ciudadanía Nº 78758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, como INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA con Matrícula Profesional Nº 25222-357839 CND desde el (los) veintiocho (28) día(s) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017).
2. Que la (el) Matrícula Profesional es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que la (el) referida (o) Matrícula Profesional se encuentra vigente, por lo cual el profesional certificado actualmente NO está impedido para ejercer la profesión.
4. Que el profesional NO tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación tiene una validez de seis (6) meses y se expide en Bogotá, D.C., a los seis (6) días del mes (abril) del año dos mil dieciocho (2018).

RUBÉN DARÍO OCHOA ARBELÁEZ

Firma del titular (*)

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

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

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

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

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 Nº 9 - 57 - Teléfono: 322 0101 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co



Documento firmado por: CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA, N.º de serie: 12101089-4073378088222119188903038502.
Emisor de certificado: AG TESTINTE CERTIFICADORA S.A. Fecha de emisión del documento: 00042018 10:28:02.
Código de Verificación del documento: 0004201803038502. Para verificar la integridad del documento consulte en el sitio web <http://documento.copnia.gov.co/invest/CSV> indicado el código que se encuentra en el costado izquierdo de este documento.
Página 1 de un total de 1 página(s).



3197767756®
gestioninmobiliariayavaluos®
Gia Ltda®
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com®

230

CS-1144



Página 41 de 50



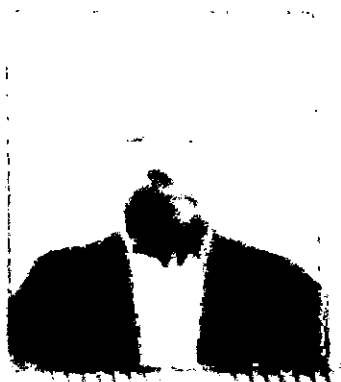
Matricula Profesional No.
25222-357689 CND
Fecha de Expedición: 28/04/2017

Nombre:
FREDDY ARLEY
BARRIOS MENESES

Identificación:
C.C. 78758643

Profesión:
INGENIERO CATASTRAL Y
AVALÚOS

Empresa:
GESTIÓN INMOBILIARIA Y AVALÚOS





3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

231

CS-1144



Página 42 de 50



Para la Verificación de la Información



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

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

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

El señor(a) FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79758643.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES 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 11 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
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 11 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
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 11 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 11 Abr 2018	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



7767756
gestioninmobiliariayavaluos®
Gia Ltda®
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com®

239

CS-1144



Página 43 de 50



PDF de Valoración CS-1144



Fecha: 11/04/2018



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 11 Abr 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, 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 11 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 11 Abr 2018	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 11 Abr 2018	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.	Fecha 11 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	Fecha 11 Abr 2018	Regimen Régimen



239

CS-1144



Página 44 de 50



PIN de Validación: a2910a08



PIN DE VALIDACIÓN

a2910a08

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 seis (06) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



234

CS-1144



Página 45 de 50



PIN de Verificación: a251ba08



https://www.raa.org.co



Académico

herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 53 N° 104B -35 OF 612

Teléfono: 3197767756

Correo Electrónico: barriosfreddy@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La 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) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643. El(la) señor(a) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES** 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 pueda 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.

Página 3 de 4



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

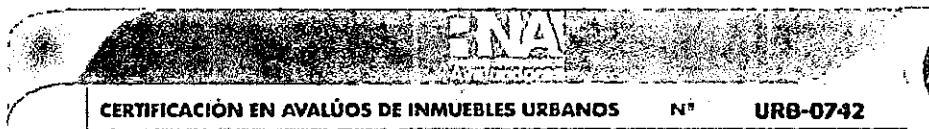
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

235

CS-1144



Página 46 de 50



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES
C.C. 79758643

R.N.A. 3776

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

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

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


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/08/2016
Fecha de vencimiento: 31/08/2020

Toda el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6204232 y nuestro página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR02
Versión: 2

Página 1 de 1



3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

236

CS-1144



Página 47 de 50

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° **URB-0742**



CERTIFICA QUE:

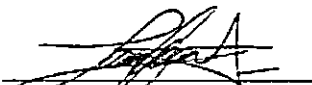
FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES
C.C. 79758643

R.N.A. 3776

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

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

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


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/08/2016

Fecha de vencimiento: 31/08/2020

Trabaja el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifica por la validez de la información a través de la línea 82066721 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD-FR02
Versión: 2

Página 1 de 1



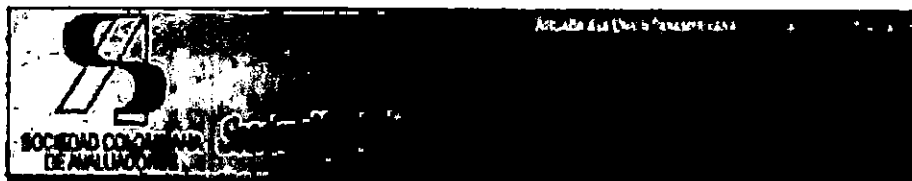
3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

232

CS-1144



Página 48 de 50



SCdA 3734

Pereira, 23 de Noviembre de 2016

CERTIFICACIÓN

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Respetados Señores:

Con la presente hacemos constar que el Ingeniero Catastral Geodesta **FREDDY BARRIOS MENESES**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.758.643 de la Ciudad de Bogotá es miembro activo afiliado a esta Corporación como evaluador.

Que el citado señor tiene el Registro # 200-053 de La Sociedad Colombiana de valuadores Seccional Eje Cafetero que lo acredita para realizar avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo desde el día 01 de Noviembre de 2016.

Expira la presente Certificación la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, a solicitud del interesado a los veintitrés (23) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis (2016).

Rainer Ramiro Ortiz Zapata
Presidente
Sociedad Colombiana de Valuadores
Seccional Eje Cafetero

Edificio Banco Unión Colombiano, Carrera 6ª # 20-67, oficina 402 Pereira,
Teléfono 3243389



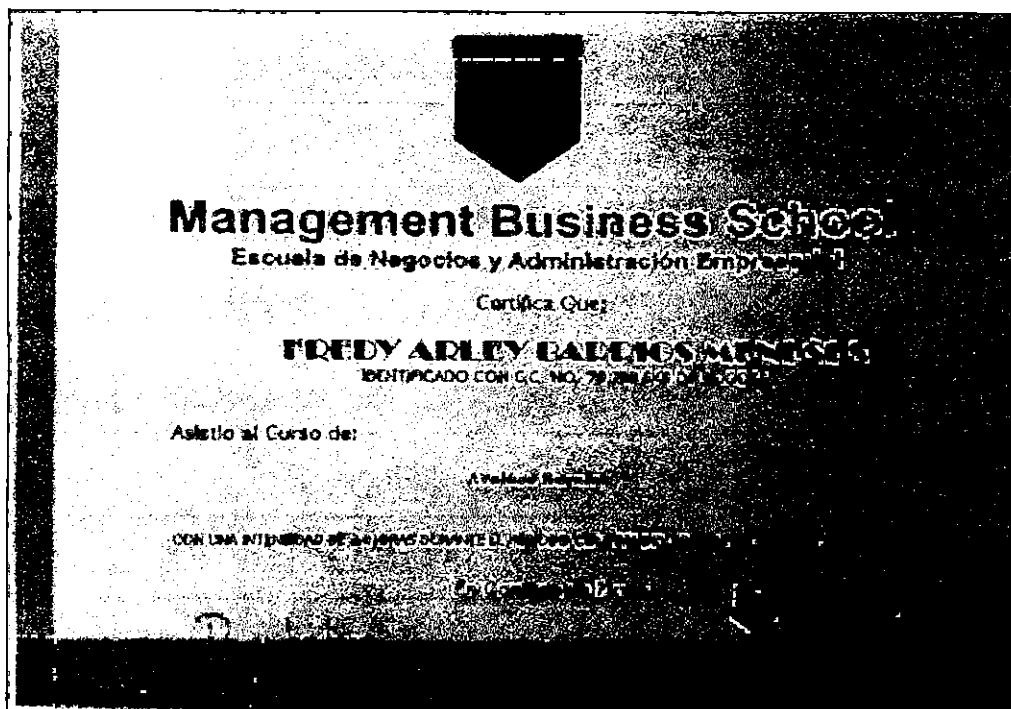
3197767756☎
gestioninmobiliariayavaluos®
Gia Ltda®
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com☎

238

CS-1144



Página 49 de 50



3197767756☎
gestioninmobiliariayavaluos@
Gia Ltda.📍
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com☺

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Certifica que:

Fredy Arley Barrios Arias

Cédula de Ciudadanía No. 29.758.643

Asistió y aprobó el

Waller de Avalúos de Maquinaria y Equipo

Realizado entre el 23 de Octubre y el 31 de Octubre de 2014, con una intensidad de 20 horas. Se expide en Bogotá D.C. a los Tres (03) días del mes de Octubre de 2014.

Jorge Enrique Gómez
Jorge Enrique Gómez
Presidente Ejecutivo



Señor

SS SIF

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

JUZ. 3 CIVIL CTO BOG

JAN 13 '20 PH. 5:00

REF: PROCESO DE PERTENENCIA

RADICADO: 2017-403

DTE: BLANCA ALCIRA CALDERÓN ASTUDILLO

DDO: PERSONAS INDETERMINADAS

WILLIAM JAVIER CASTAÑEDA MURILLO, en mi calidad de apoderado judicial de la parte actora, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 259.555 del C.S de la J., obrando en calidad de apoderado judicial de la parte actora, me dirijo muy respetuosamente a su Despacho, con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado por este despacho y conforme a lo señalado en la audiencia celebrada el día 11 de diciembre de 2019, en los siguientes términos:

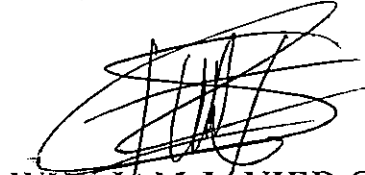
1. Se allega informe del dictamen pericial ordenado por su Despacho del predio objeto de proceso en 50 folios.

De esta manera se da cumplimiento a lo ordenado por su digno Despacho, en la audiencia arriba señalada.

NOTIFICACIONES:

Del suscrito: En su Despacho o en la Calle 30 D Sur No. 5ª – 04 Of- 102 de la ciudad de Bogotá, D.C. E-Mail: exegesisgroup.colombia@gmail.com. Cel.: 3004653681.

Del Señor Juez. Atentamente,



WILLIAM JAVIER CASTAÑEDA MURILLO

C.C. 80.115.382 de Bogotá D.C

T.P 259.555 del H.C.S de la J.

1000 1000 1000

1000 1000 1000

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Al Despacho del Señor Juez informando que:

- ☐ 1. En firme el auto anterior
- ☒ 2. Venció el termino del traslado contenido en el auto anterior
- ☐ 3. La (s) parte (s) se pronuncio (aron) en tiempo: SI **NO**
- ☐ 4. Se presentó la anterior solicitud para resolver
- ☐ 5. Ejecutoriada la providencia anterior para costas
- ☐ 6. Despacho por reparto
- ☐ 7. Se dio cumplimiento al auto anterior
- ☐ 8. Con el anterior escrito en _____ folios
- ☐ 9. Venció el termino de traslado del recurso
- ☐ 10. Venció el traslado de liquidación
- ☐ 11. Se recibió de la Honorable Corte Suprema de Justicia
- ☐ 12. Informe dictamen solicitado en
audiencia

Bogotá

15 ENE 2020

Secretaría

12

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solís
Teléfono 2820261

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.**

HACE CONSTAR:

**Que el DIA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019 , no corrieron términos
judiciales, por cuanto no se permitió el acceso al público a las
instalaciones del Juzgado, debido a la suspensión del servicio para la fecha
convocada por los Sindicatos de la Rama Judicial .**

AMANDA RUTH SALINAS CELIS
Secretaria

2019

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solís
Teléfono 2820261

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR:

Que el **DIA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019**, no corrieron términos judiciales, por cuanto no se permitió el acceso al público a las instalaciones del Juzgado, debido a la suspensión del servicio para la fecha convocada por los Sindicatos de la Rama Judicial.

AMANDA RUTH SALINAS CELIS
Secretaria

2019

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solís
Teléfono 2820261

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR:

**Que los DIAS 2 Y 3 DE OCTUBRE DE 2019, no corrieron términos
judiciales, por cuanto no se permitió el acceso al público a las Instalaciones
del Juzgado, debido a la suspensión del servicio para estas fechas
convocado por los Sindicatos de la Rama Judicial .**

AMANDA RUTH SALINAS CELIS

Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solís
Teléfono 2820261

242

24/3

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solis
Teléfono 2820261

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR:

Que el día 21 de noviembre de 2019, no corrieron términos judiciales, por cuanto no se permitió el acceso al público a las Instalaciones del Juzgado, debido al PARO NACIONAL.

AMANDA RUTH SALINAS CELIS
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solis
Teléfono 2820261

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR:

Que el día 22 de noviembre de 2019 no corrieron términos toda vez que a partir de las 2 de la tarde fueron suspendidos, por la situación de orden público según Acuerdo No.CSJBTA19-76 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 Del Consejo Seccional de la Judicatura de Bogotá.

AMANDA RUTH SALINAS CELIS
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

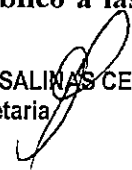
Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solis
Teléfono 2820261

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR:

**Que el día 27 de noviembre de 2019, no corrieron términos judiciales, por
cuanto no se permitió el acceso al público a las Instalaciones del Juzgado,
debido al PARO NACIONAL.**

AMANDA RUTH SALINAS CELIS
Secretaria



244

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solís
Teléfono 2820261

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR:

Que el día 4 de diciembre de 2019, no corrieron términos judiciales, por cuanto no se permitió el acceso al público a las Instalaciones del Juzgado, debido al PARO NACIONAL.

AMANDA RUTH SALINAS CELIS
Secretaria

245

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

**Carrera 9 No.11-45 Piso 6 Torre Central Edificio Virrey Solis
Teléfono 2820261**

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR:

Que el día 17 de diciembre de 2019, no corrieron términos día del Poder Judicial, y del 20 de diciembre de 2019 al 13 de enero de 2020 vacancia judicial..

AMANDA RUTH SALINAS CELIS
Secretaria

246

247



CS-1144-ALCANCE

Página 1 de 4

Bogotá, D.C., 16 de enero de 2020

Señores
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el alcance y aclaraciones del informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de BLANCA ALCIRA CALDERON ASTUDILLO, ubicado en la CL 38 SUR # 3 B – 77 ESTE, Barrio LA VICTORIA, en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA.

Atentamente,

FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Registro Nacional de Avaluadores
R.N.A. 3776
Certificación en Avalúos Urbanos
URB-0742
Certificación en Avalúos Rurales
RUR-0494
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053



7227589 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35 - Of. 612
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

CS-1144-ALCANCE

DETALLES DE CONSTRUCCION Y ACABADOS CON MEJORAS

Se realizaron diferentes mejoras al bien, tanto en pisos, muros y acabados en general.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:

CONSTRUCCION PRINCIPAL

TIPO DE CONSTRUCCION:	Casa
RANGO DE CONSTRUCCION:	1978 - 1984 Aproximadamente
VIDA UTIL:	70
EDAD APROXIMADA:	39 Años

Aunque la estructura en general data de aproximadamente 39 años, se han realizado remodelaciones en los últimos 2 años en pisos, pañete, estuco y pintura de muros y construcción del 3 nivel, el cual en este momento de se encuentra en obra negra.

VIDA REMANENTE:	31 Años
NUMERO DE PISOS:	3
NUMERO DE SOTANOS:	0
ESTADO DE CONSERVACION:	Bueno
CALIDAD DE LOS ACABADOS:	Normal
IRREGULARIDAD EN PLANTA:	Sin irregularidad
IRREGULARIDAD EN ALTURA:	Sin irregularidad
DAÑOS PREVIOS:	No disponible
REPARADOS:	No disponible
ESTRUCTURA REFORZADA:	No disponible



249

DEPENDENCIAS:

PRIMER PISO:

5 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas y escalera a segundo nivel

SEGUNDO PISO:

PARTE FRONTAL: 4 habitaciones (2 en obra negra) sala-comedor, cocina, baño y zona de ropas.

PARTE TRASERA: 2 habitaciones, cocina y baño.

TECER PISO:

terrazza cubierta, sin terminados

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

- **ESTRUCTURA:** Concreto
- **TIPO DE ESTRUCTURA:** Muros
- **CUBIERTA:** Placa de concreto

REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

- **FACHADA:** Pañete rustico y pintura
- **ESCALERA:** Concreto
- **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
- **PISOS:** Cemento y tableta de cerámica.
- **CIELO RASO:** Caraplast y cubierta a la vista
- **PUERTAS EXTERIORES:** Metálica
- **PUERTAS INTERIORES:** Madera
- **VENTANERÍA:** Metálica

Observaciones:

Acabados acordes a la edad y estrato del inmueble; en general en aceptable estado de conservación y mantenimiento.

ACABADOS DE BAÑOS:

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAMANOS:** Empotrado
- **MUEBLES:** Sin mueble
- **SANITARIOS:** Normal
- **DIVISIONES:** Sin división

Observaciones:

Acabados acordes a la edad y estrato del inmueble; en general en aceptable estado de conservación y mantenimiento.



ACABADOS DE COCINA:

Corriente

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| • PISOS: | Tableta cerámica |
| • MUROS: | Enchape corriente |
| • MESÓN – LAVAPLATOS: | Enchapado |
| • MUEBLES: | Mueble alto en formica |

Observaciones:

Acabados acordes a la edad y estrato del inmueble; en general en aceptable estado de conservación y mantenimiento.

FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores y en el informe de avalúo y con base en las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- Estado original del inmueble
- Calidad de las mejoras
- Especificaciones constructivas y arquitectónicas de las mejoras realizadas al local.
- Estado de conservación y mantenimiento de las mejoras.
- Los precios de oferta de especificaciones constructivas y de acabados comparables.

FIRMA DEL AVALUADOR



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Registro Nacional de Avaluadores
R.N.A. 3776
Certificación en Avalúos Urbanos
URB-0742
Certificación en Avalúos Rurales
RUR-0494
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053



Señor

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E.

S.

D.

JUZ 3 CIVIL CTO BOG

JAN 16 '20 PM 2:22

REF: PROCESO DE PERTENENCIA

RADICADO: 2017-403

DTE: BLANCA ALCIRA CALDERÓN ASTUDILLO

DDO: PERSONAS INDETERMINADAS

**ASUNTO: ALCANCE Y ACLARACIONES A DICTAMEN
PERICIAL**

WILLIAM JAVIER CASTAÑEDA MURILLO, en mi calidad de apoderado judicial de la parte actora, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 259.555 del C.S de la J., obrando en calidad de apoderado judicial de la parte actora, me dirijo muy respetuosamente a su Despacho, con el fin de presentar alcance y aclaraciones del informe de dictamen pericial de fecha 13 de enero de 2019.

Del Señor Juez. Atentamente,



WILLIAM JAVIER CASTAÑEDA MURILLO

C.C. 80.115.382 de Bogotá D.C

T.P 259.555 del H.C.S de la J.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Al Despacho del Señor Juez informando que:

- ☐ 1. En firme el auto anterior
- ☐ 2. Venció el término del traslado contenido en el auto anterior
- ☐ 3. La (s) parte (s) se pronunció (aron) en tiempo: **SI** ☒ **NO** ☐
- ☐ 4. Se presentó la anterior solicitud para resolver
- ☐ 5. Ejecutoriada la providencia anterior para costas
- ☐ 6. Al Despacho por reparto
- ☐ 7. Se dio cumplimiento al auto anterior
- ☐ 8. Con el anterior escrito en _____ folios
- ☐ 9. Venció el término de traslado del recurso
- ☐ 10. Venció el traslado de liquidación
- ☐ 11. Se recibió de la Honorable Corte Suprema de Justicia
- ☐ 12. **ALLEGAR DAVID ALCAUSE DICTAMIN**

Bogotá 16-01-2020

Secretaria