

Re: Buenas tardes. conforme a su solicitud como PERITO DESIGNADO envío link expediente 04 2016 16

alexander gomez <alexgobe1@gmail.com>

Miércoles 21/07/2021 9:37 AM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

Avaluo Juzgado 5 Civil del Circuito CS Comuneros proceso divisorio 004 2016 0001600.pdf;

Señores Juzgado 05 Civil del Circuito de Bogotá

Buenos días estimados señores, reciban un cordial saludo.

Teniendo en cuenta la designación como PERITO INMUEBLES, en el PROCESO 04 2016 16, atentamente me permito adjuntar documento que contiene el informe de avalúo.

Cualquier requerimiento al respecto estaré atento a través de este medio y/o a mi celular.

Por otro lado me gustaría que me informaran como debo proceder para el cobro de los honorarios y cual es el valor de los mismos que debo cobrar. Muchas Gracias.

Cordialmente,

JOSÉ ALEXANDER GÓMEZ BENAVIDES

CEL 3126828366

KR 97A No. 75-16 Bogotá

El miércoles, 23 jun 2021 a las 15:32, Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

(<ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>) escribió:

Reciba un Cordial saludo, [11001310300420160001600 Divisorio](#)

EFIGENIAS RAMIREZZ S
ESCRIBIENTE

Juzgado 5 Civil Circuito Bogotá D.C.
Carrera 9 # 11-45 Piso 5 Virrey Torre Central Piso 5.
Celular: 3205975804. Tel: 2820023
Correo para Tutelas: j05cctobt@notificacionesrj.gov.co

Apreciado Funcionario y/o Usuario:

Comendidamente me permito informarle que el horario de recepción de mensajes a través del correo electrónico institucional, es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Los correos electrónicos enviados después de las 5:00 p.m., sábados, domingos y festivos, se entenderán recibidos el día hábil siguiente. Evite inconvenientes y envíe su mensaje de datos en el horario hábil

establecido.

Lo anterior también para propender, fomentar y garantizar no solo su derecho al descanso y desconexión laboral, sino el de los funcionarios institucionales (Artículo 37 del Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020).

De: alexander gomez <alexgobe1@gmail.com>

Enviado: miércoles, 23 de junio de 2021 2:37 p. m.

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Re: Buenas tardes.

Señores Juzgado 05 Civil del Circuito de Bogotá

Buenas tardes estimados señores, reciban un cordial saludo.

Una vez revisada la designación me permito informar que acepto el cargo de PERITO INMUEBLES, dentro del PROCESO 04 2016 16, en tal sentido me permito solicitar de manera atenta el link del proceso para validar la información correspondiente.

Sin otro particular me suscribo de ustedes, agradeciendo de antemano su oportuna colaboración.

Cordialmente,

JOSÉ ALEXANDER GÓMEZ BENAVIDES

CC 79.656.240

CEL 3126828366

El vie, 11 jun 2021 a las 16:54, Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

(<ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>) escribió:

Reciba un Cordial saludo, le informo que este Despacho lo designó PERITO INMUEBLES, PROCESO 04 2016 16

EFIGENIA RAMIREZ S
ESCRIBIENTE

Juzgado 5 Civil Circuito Bogotá D.C.

Carrera 9 # 11-45 Piso 5 Virrey Torre Central Piso 5.

Celular: 3205975804. Tel: 2820023

Correo para Tutelas: j05cctobt@notificacionesrj.gov.co

Apreciado Funcionario y/o Usuario:

Comendidamente me permito informarle que el horario de recepción de mensajes a través del correo electrónico institucional, es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Los correos electrónicos enviados después de las 5:00 p.m., sábados, domingos y festivos, se entenderán recibidos el día hábil siguiente. Evite inconvenientes y envíe su mensaje de datos en el horario hábil establecido.

Lo anterior también para propender, fomentar y garantizar no solo su derecho al descanso y desconexión laboral, sino el de los funcionarios institucionales (Artículo 37 del Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020).

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



AVALÚO COMERCIAL O DE MERCADO

CASA ORIGINAL DE HABITACIÓN DESARROLLADA EN TRES PISOS DE ALTURA LA CUAL PRESENTA UNA AMPLIACIÓN A NIVEL DE CUARTO PISO, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DE DISPOSICIÓN MEDIANERA SOBRE ÉL EDIFICADA

**CALLE 5 N° 30-50
SECTOR CATASTRAL COMUNEROS
LOCALIDAD PUENTE ARANDA
BOGOTÁ, D.C.**



**SOLICITADO POR:
JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

**BOGOTÁ, D.C.
JULIO 19 DE 2021**



1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Juzgado 5 Civil del Circuito de Bogotá D.C. –

Proceso: divisorio.

Expediente: 004 2016-0001600.

Demandante: Luis Alberto Mestizo Mayorga.

Demandados: Ana Lucia Mayorga de Mestizo y Rosaura Mestizo de Montaña.

1.2. VALORACIÓN REALIZADA POR:

Alexander Gómez Benavides con registro del Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA No. AVAL 79.656.240.

1.3. TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Se trata de una casa original de habitación desarrollada en tres pisos de altura la cual presenta una ampliación a nivel de cuarto piso, junto con el lote de terreno de disposición medianera sobre él edificada.

1.4. TIPO DE AVALÚO:

Comercial o de Mercado.

DEFINICIÓN: para los propósitos de esta valoración, el valor de mercado se define como el precio más probable en términos de dinero que una propiedad se espera produzca en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones necesarias para una venta justa, en la que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido. Implícito en esta definición está la consumación de la venta en una fecha específica y el paso del título de propiedad de vendedor a comprador bajo las siguientes condiciones:

- Comprador y vendedor están típicamente motivados;
- Ambas partes están bien informados o asesorados, y actúan de acuerdo a lo que consideran como sus mejores intereses;
- Un tiempo razonable de exposición en el mercado antecede la venta;
- El pago es hecho en pesos colombianos o en un arreglo financiero en términos comparables; y
- El precio representa la consideración normal para que la propiedad sea vendida y no esté afectada por una estructura de financiación no convencional o concesiones otorgadas por cualquiera de las partes asociadas con la venta.

Conforme lo establece el Decreto 1420 de 1998 (julio 24) expedido por la Presidencia de la República de Colombia, el cual tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, se entiende por **valor comercial de un inmueble** el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.



- 1.11. CIUDAD O MUNICIPIO:**
Bogotá, D.C.
- 1.12. DEPARTAMENTO:**
Cundinamarca.
- 1.13. PAÍS:**
República de Colombia.
- 1.14. DESTINACIÓN ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE:**
Casa unifamiliar con destinación de vivienda subdividida, actualmente ocupada.
- 1.15. FECHA DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS:**
El evaluador revisó el expediente digital del proceso de donde tomó los documentos concernientes al bien inmueble objeto de estudio, el día 1 de julio de 2021.
- 1.16. FECHA DE LA VISITA:**
La visita de inspección técnica realizada al bien inmueble se realizó el miércoles 7 de julio de 2021.
- 1.17. FECHA DEL AVALÚO:**
Julio 19 de 2021. Solamente a esta fecha son válidos los análisis, descripciones y conclusiones presentados.



2. ASPECTOS JURÍDICOS

Nota: el resumen que se incorpora a continuación no constituye un estudio jurídico de títulos.

2.1. PROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE:

Los titulares de los derechos de dominio completo del inmueble objeto de avalúo son los señores Luis Alberto Mestizo Mayorga y Rosaura Mestizo de Montaña.

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Los actuales propietarios adquirieron el bien inmueble por Adjudicación en Sucesión (Modo de Adquisición) del señor Eusebio Mestizo, a través de la Escritura Pública No. 3614 de fecha 20/09/2004, otorgada en la Notaría Doce (12) del Circulo Notarial de Bogotá D.C. **(Anotación No. 004 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-259202 de fecha 28 de mayo de 2019).**

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

50C-259202.

2.4. CÓDIGO CHIP:

AAA0035THAF.

2.5. CÉDULA CATASTRAL:

5 30A 36.

2.6. CÓDIGO SECTOR CATASTRAL:

004202100300000000.

2.7. DOCUMENTOS VERIFICADOS POR EL PROFESIONAL AVALUADOR:

- Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble en estudio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-259202, impreso el 28 de mayo de 2019.
- Certificación Catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con fecha de expedición 12/052021.

2.8. OBSERVACIONES JURIDICAS:

- a) Especificación: 0314 Constitución de Usufructo sobre el 50% (limitación al dominio)
De: Rosaura Mestizo de Montaña
A: Ana Lucia Mayorga de Mestizo.
Documento: Escritura Pública No. 4103 de fecha 23/11/2010 otorgada en la Notaria Sesenta y dos (62) del Circulo Notarial de Bogotá D.C.
(Anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-259202 de fecha 28 de mayo de 2019).
- b) Especificación: 0415 Demanda en Proceso Divisorio REF: 2016-016 (medida cautelar)
Demándate: Luis Alberto Mestizo Mayorga
Demandados: Ana Lucia Mayorga de Mestizo y Rosaura Mestizo de Montaña.



Documento: Oficio 0719 de fecha 07/03/2017 del Juzgado 004 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

(Anotación No. 009 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-259202 de fecha 28 de mayo de 2019).



3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. SECTOR CATASTRAL COMUNEROS:

Se caracteriza por albergar usos residenciales de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, hace parte de las áreas residenciales del occidente de la ciudad y se configura como una zona de vivienda consolidada en estrato medio bajo.

3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

POR EL NORTE : AC 6 y/o Avenida Comuneros.
POR EL SUR : AC 3 y/o Avenida Montes.
POR EL ORIENTE : AK 30 y/o Avenida Ciudad de Quito.
POR EL OCCIDENTE : AK 36 y/o Avenida Cundinamarca.

3.3. SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS:

POR EL NORTE : Pensilvania.
POR EL SUR : Bochica y La Asunción.
POR EL ORIENTE : Ricaurte y la Pepita.
POR EL OCCIDENTE : Tibaná y Jorge Cortes.

3.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y en serie y luego se desarrolló la vivienda multifamiliar en edificios más recientes, se complementa con el uso comercial de escala vecinal desarrollado en diversos locales a nivel de primeros pisos.

Sobre ejes principales como la AK 30 y la AC 3 se desarrollan corredores comerciales de mediano impacto donde se encuentran establecimientos comerciales de escala zonal, oficinas y servicios.

3.5. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

Construcciones de tipología unifamiliar de relativa antigüedad con alturas variables de uno, dos y tres pisos principalmente; y desarrollos multifamiliares con alturas variables de cinco a ocho pisos; se observa un significativo aumento de este tipo de proyectos en los últimos años, evidenciando la ejecución actual de varios proyectos de vivienda multifamiliar principalmente.

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto 551 de fecha 12/09/2019 de la Secretaria Distrital de Planeación, por el cual se adopta la última actualización de la estratificación en el Distrito Capital y se determina su aplicación, el sector de localización se encuentra clasificado en estrato tres (3), correspondiente al nivel socioeconómico medio bajo de la población.



3.7. VÍAS DE ACCESO:

El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. Entre las vías de mayor importancia que permiten el acceso y desalojo del sector se encuentran:

- AC 6 y/o Avenida Comuneros.
- AC 3 y/o Avenida Montes.
- AK 30 y/o Avenida NQS - correspondiente a una vía troncal de Transmilenio.

El inmueble en estudio tiene frente sobre la CL 5 que corresponde a una vía local de la urbanización con un perfil aproximado de 13,00 metros de ancho, pavimentada y en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.8. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

El sector posee la infraestructura urbanística y de servicios necesaria para la destinación económica que en la actualidad se desarrolla. Dispone de servicios instalados de acueducto, alcantarillado, red de teléfonos, gas natural y energía eléctrica, como también dispone de un adecuado amoblamiento urbano conformado por elementos básicos como parques, zonas verdes, calzadas vehiculares pavimentadas, andenes y áreas de tránsito peatonal, sardineles y alumbrado público, con un manejo óptimo del espacio público, cuyo diseño responde a un modelo urbanístico homogéneo.

3.9. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público urbano para el sector es oportuno y permanente, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad por medio del sistema de transporte masivo de pasajeros Transmilenio que circula por la AK 30 y/o Avenida NQS; además de diferentes rutas SIT y tradicionales de busetas, colectivos y taxis, teniendo como ejes principales de circulación la AK 36 y/o Avenida Cundinamarca, la AC 3 y/o Avenida Montes y la AC 6 y/o Avenida Comuneros.

3.10. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Debido al grado de consolidación de la zona, la presencia de lotes disponibles donde se pueda adelantar algún tipo de proyectos es mínima, la tendencia desde hace algunos años es demoler edificaciones vetustas para dar paso a nuevos proyectos inmobiliarios. En la actualidad se adelantan algunos nuevos proyectos de vivienda multifamiliar, en torres de apartamentos con alturas superiores a cinco pisos.

3.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

La valorización es un hecho cumplido que se analiza con base en el comportamiento de los precios observados, en este caso son los conocidos a la fecha. Bajo las condiciones actuales, donde las actividades en general han tenido una fuerte desaceleración a causa



del Covid 19, con un panorama bastante incierto para el sector inmobiliario en especial para aquellos inmuebles de tipo comercial, consideramos que los efectos por causa de la emergencia sanitaria se reflejan en la baja demanda que al ser sostenida impacta en los precios de los inmuebles, tal vez medianamente evidente en este preciso momento, pero que de continuar así esta situación, de seguro será mucho más manifiesta en los siguientes meses.

Una vez se supere esta situación, se considera que las perspectivas de valorización a mediano y largo plazo vuelvan a ser positivas, pero en un escenario bastante moderado.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y USOS DEL SUELO VIGENTE

4.1. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS:

- Decreto 190 de 2004: por medio del cual se compilan las disposiciones establecidas en los Decreto 619 de 2000 y 469 de 2003 por los cuales se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital.
- Decreto 080 de 2016: por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 413 de 2005: por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40 CIUDAD MONTES, ubicada en la localidad de PUENTE ARANDA.

4.2. ZONIFICACIÓN:

Revisadas las fichas normativas que hacen parte del documento oficial, el inmueble en estudio pertenece al Sector Normativo N° 7 Subsector de Usos I y Subsector de Edificabilidad A, clasificado en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios, Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.

4.2.1. SUB. SECTOR DE USOS: 7-I

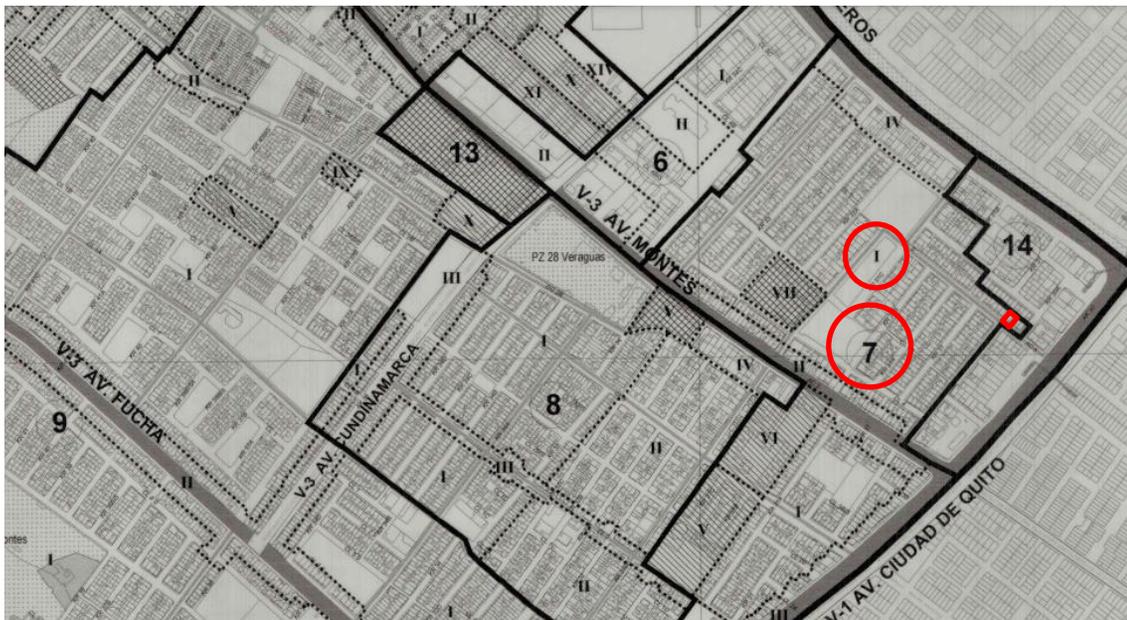


Ilustración 2: esquema ficha normativa de usos UPZ 40 Ciudad Montes.

Fuente: <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/norma-urbana/normas-urbanisticas-vigentes/upz/unidad-de-planeamiento-zonal-no-40-ciudad-montes>



Uso principal:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Complementarios:

- Equipamientos colectivos – Educativo Escala Vecinal. Planteles de educación preescolar básica y media hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos y escuelas de formación artística hasta 50 alumnos. Condiciones: 4 y 15.
- Equipamientos colectivos – Cultural Escala Vecinal: Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2. Condición 4.
- Equipamientos colectivos – Bienestar Social Escala Vecinal: salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas. Condición 4.
- Servicios Profesionales, Técnicos Especializados: ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS Escala Vecinal: Peluquerías, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías. Condiciones: 4, 7 y 26.
- Comercio Escala Vecinal B: ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN – TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR A 60,00 M2: artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas. Condiciones 4, 7 y 26.

CONDICIONES:

4. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso.
7. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso ni 60,00 M2 de construcción o en primeros pisos de edificaciones en altura.
15. No se permiten planteles de educación de más de 120 alumnos.
26. En predios con frente a la Carrera 31D y Calle 5.

4.2.2. SUB. SECTOR EDIFICABILIDAD: 7-A.

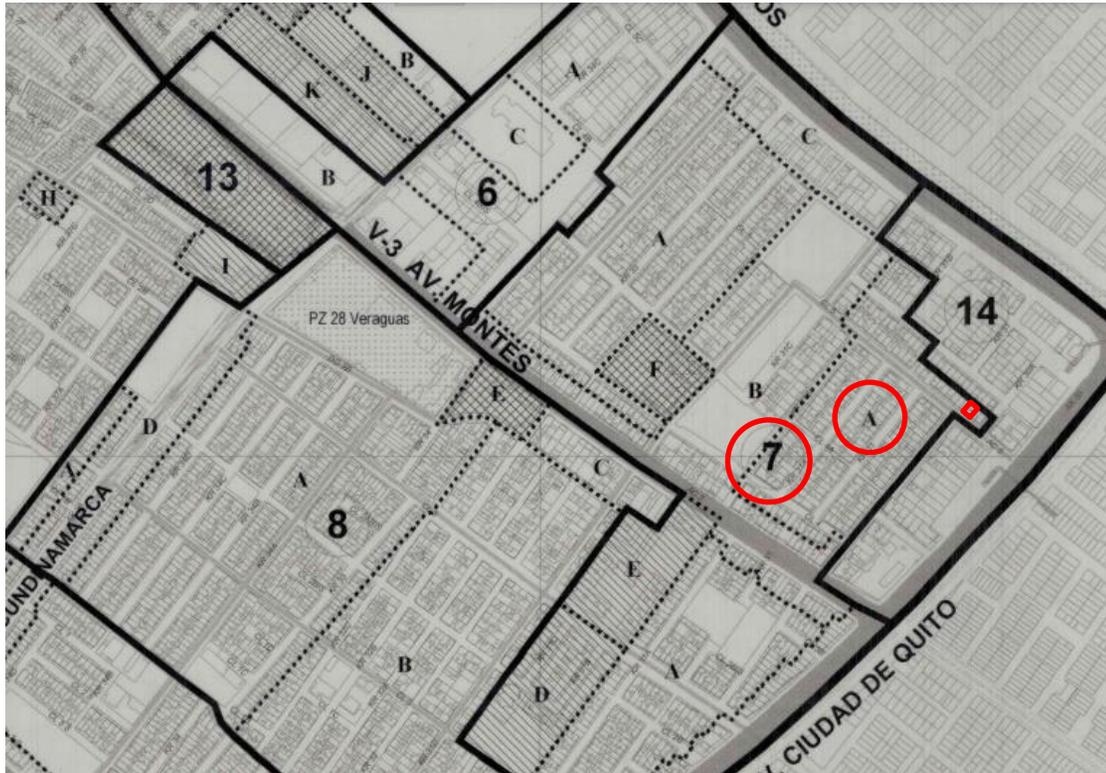


Ilustración 3: esquema ficha normativa de edificabilidad UPZ 40 Ciudad Montes.

Fuente: <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/norma-urbana/normas-urbanisticas-vigentes/upz/unidad-de-planeamiento-zonal-no-40-ciudad-montes>

4.3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: para nuevos proyectos.

ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3,00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	3,50 metros (Nota 12)
AISLAMIENTO POSTERIOR	3,00 metros
VOLADIZO	Se permite
SEMISÓTANO	Se permite
SUBDIVISIÓN MININA	Se permite con frente mínimo de 8,00 metros.

Nota 12: los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 235 / 4-8; 219 / 4-1 y 219 / 4-6A.



4.4. NORMAS GENERALES – DECRETO 080 DE 2016:

VOLADIZOS. Se podrán construir voladizos en los casos específicamente permitidos en las fichas reglamentarias, sujetos a las siguientes condiciones:

1. Dimensiones máximas:

SOBRE VÍAS PÚBLICAS O SUS ANTEJARDINES Y DEMÁS ESPACIOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN REGLAMENTARIO
- Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros - Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros - Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3.: 1.50 metros (Nota 2)	0.60 metros (Nota 1)
<p>Nota 1. Se exceptúan las vías iguales o menores a 6.00 metros, en las cuales no se permiten los voladizos.</p> <p>Nota 2. Estas dimensiones aplican también para las edificaciones paramentadas contra las franjas de control ambiental, siempre y cuando la norma original permita la construcción de voladizos.</p>	

2. Prohibiciones. El voladizo no se permite sobre áreas de cesión para parques y equipamientos.

AISLAMIENTOS.

Aislamiento posterior:

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.	La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3,00 metros , así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros De 4 a 6 pisos: 5.00 metros De 7 a 9 pisos: 6.50 metros De 10 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 a 15 pisos: 11.50 metros De 16 a 18 pisos: 14.00 metros De 19 o más pisos: 16.00 metros
<p>Nota 1. Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.</p>		



2. Reglas aplicables a los aislamientos.

- a. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.
- b. En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.
- c. El piso no habitable, definido en el artículo 12 del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.

4.5. RESERVA VIAL:

La casa objeto de avalúo se encuentra localizada en la plancha a escala 1:2000 número H89. Revisada dicha plancha se pudo evidenciar que el predio no se encuentra en zona de reserva vial para la conformación de la malla vial arterial.

4.6. NOTA GENERAL:

El anterior resumen de Reglamentación Urbanística y Usos del Suelo se presenta considerando que el Decreto 364 de 2013 se encuentra sujeto a la suspensión provisional de sus efectos, conforme con lo ordenado por la Sección Primera del Consejo de Estado en auto del veintisiete (27) de marzo de dos mil catorce (2014).

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

5.1. GENERALIDADES:

Se trata de un lote de terreno de disposición medianera y la edificación emplazada en él, desarrollada en tres pisos de altura y una adecuación en el cuarto piso.

5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.2.1. ÁREA:

Cuenta con una cabida superficial de 160,00 M2.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad No. 50C-259202 de fecha 28/05/2019.

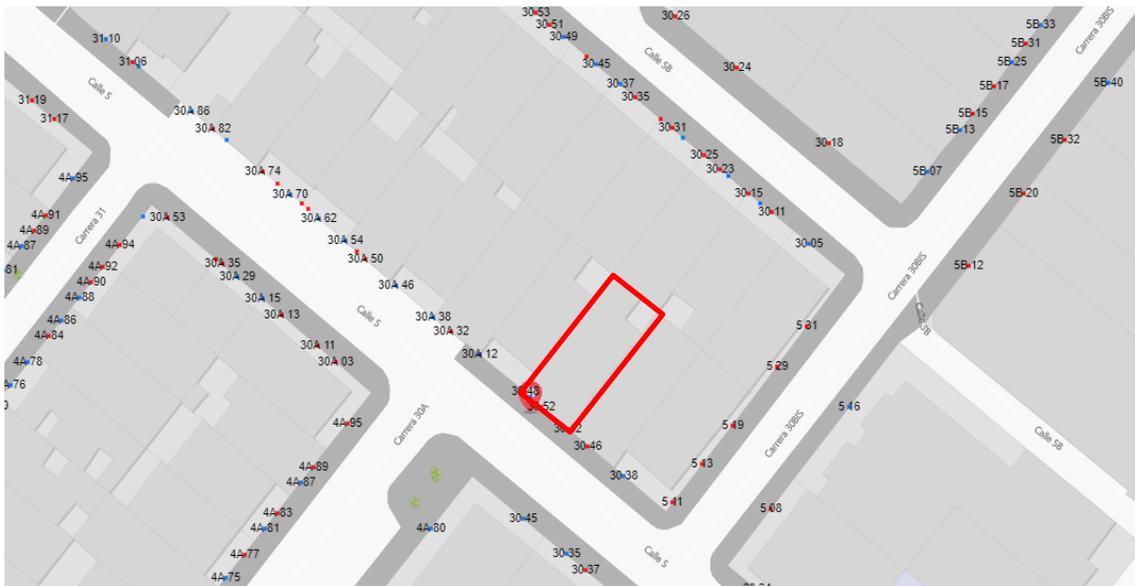


Ilustración 4: esquema predial del predio CL 5 No. 30-50.

Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

5.2.2. LINDEROS:

A continuación se indican los linderos generales del predio objeto de estudio:

POR EL NORTE	:	En 8,00 metros aproximadamente con el Lote 3 de la misma manzana.
POR EL SUR	:	En 8,00 metros aproximadamente con la CL 5 el cual es su frente.
POR EL ORIENTE	:	En 20,00 metros aproximadamente con el Lote 15 de la misma manzana.



POR EL OCCIDENTE : En 20,00 metros aproximadamente con el Lote 17 de la misma manzana.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad No. 50C-259202 de fecha 28/05/2019.

5.2.3. CONFIGURACIÓN Y FORMA GEOMÉTRICA:

Forma geométrica : Polígono de configuración regular de forma geométrica rectangular.
Frente sobre CL 5 : 8,00 metros
Fondo promedio : 20,00 metros.
Relación frente - fondo : 1:2,5 veces.

5.2.4. TOPOGRAFÍA:

El lote de terreno presenta superficie plana en toda su extensión.

5.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Se trata de una casa unifamiliar, conformada interiormente por cuatro unidades de vivienda, una por cada piso.

5.3.1. DEPENDENCIAS

Interiormente presenta la siguiente distribución:

- Primer piso: área de antejardín con cerramiento en muro y verja metálica y un garaje con acceso independiente. Unidad de vivienda de primer piso conformada por: sala, comedor, hall de circulación, cocina sencilla, tres alcobas, un espacio pequeño para estudio o zona de planchado, un baño privado, patio interior con lavadero y un baño adicional.
- Segundo piso: a este nivel se accede a través de escaleras exteriores localizadas en el antejardín. Unidad de vivienda de segundo piso conformada por: sala, comedor, hall de circulación, cocina sencilla, tres alcobas, un espacio pequeño para estudio o zona de planchado, dos baños y escalera de acceso al tercer piso.
- Tercer piso: Unidad de vivienda de tercer piso conformada por: un área libre de jardineras, un área intermedia con acabados muy básicos tipo enramada donde se aprecia la zona de servicios, un baño y zona de ropas, un área interior conformada por hall de circulación, salacomedor, dos alcobas, un estudio, un baño interior y cocina sencilla.
- Cuarto piso: este nivel al cual se accede a través de escaleras elaboradas en madera está conformada por una unidad de vivienda básica de una alcoba, un baño, cocina sencilla y zona de ropas.

5.3.2. ÁREA CONSTRUIDA TOTAL:

Físicamente, la casa cuenta con un área total construida de aproximadamente 413,20 M2, discriminados de la siguiente manera:



Descripción	Área M2
Área de lote	160,00
Antejardín	28,00
Patio interior	11,90
Primer piso	160,00
Voladizo	4,00
Segundo piso	124,10
Claraboya	10,50
Tercer piso	113,60
Cuarto piso	15,50
Total construcción existente	413,20

Fuente: datos calculados por el profesional evaluador a través de medida directa, por tal motivo se debe considerar un dato aproximado.

5.3.3. ÁREA CONSTRUIDA CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO:

Siguiendo los parámetros de orden normativo, el área de construcción que es considerada en el presente avalúo sin incluir el área de antejardín desarrollado en un piso y el área de aislamiento posterior desarrollado en tres pisos a partir del nivel del terreno, es de 334,80 M2, discriminados de la siguiente manera:

Descripción	Área M2
Primer piso	108,00
Segundo piso	110,90
Tercer piso	100,40
Cuarto piso	15,50
Área total de construcción considerada en el avalúo	334,80

Lo anterior con fundamento en lo establecido en el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos, el cual establece: cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

5.3.4. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Generales:

- Sistema Constructivo : La estructura primaria predominante es en



- Fachada : sistema de muros de carga.
- Cubierta : Muros de fachada en ladrillo a la vista.
- Escaleras : Inclined a dos aguas en teja de asbesto cemento sobre estructura liviana de madera y algunos perfiles metálicos. Se observa un espacio con claraboya de iluminación.
- Pisos : Elaboradas en concreto con acabados en granito. La escalera que permite el acceso al cuarto piso fue elaborada en madera.
- Muros : Predominan los pisos en granito, madera burda, gres y enchapes de baldosa cerámica.
- Techos : Predominan los muros en pañete, estuco y vinilo.
- Cocinas : Predominan los techos en pañete, estuco y vinilo; listón machihembrado en parte de tercer piso; cubierta a la vista en parte del tercer piso y en cuarto piso.
- Baños : Cocinas de tipología sencilla con lavaplatos en acero inoxidable y enchapes en azulejo y cerámica.
- Carpintería : Enchapes de muros y pisos en azulejo y cerámica, con accesorios sanitarios línea económica y divisiones de ducha en acrílico.
- Calidad de los acabados : Puertas de acceso y ventanas en estructura metálica, puertas interiores y algunos closets en madera.
- Vetustez : De calidad económica, en su gran mayoría son propios de la época de su construcción.
- : Es importante precisar que no se conoció documento alguno que acreditara la vetustez exacta de la edificación, no obstante, lo anterior, por sus especificaciones y sobre todo por el desarrollo de la urbanización, se estima una edad original de cuarenta y cinco (45) años.

5.3.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:

Se trata de una construcción original con buenos materiales, aunque nada modernos, con aceptable diseño y distribución, lo que le permite mantener condiciones aceptables de funcionamiento y habitabilidad. Su estado de conservación se puede clasificar como aceptable, toda vez que presenta algunas áreas especialmente en primer y cuarto piso que se observan con algunas humedades. De igual manera se observan filtraciones en los espacios que se habilitaron en cuarto piso.



5.4. SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble cuenta con la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado disponiendo de dos medidores; de energía eléctrica monofásica también con dos medidores y gas natural con tres medidores.



6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. **PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO:**

El sector de localización no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya sea por inestabilidad geológica, riesgo por remoción en masa, no es producto de adecuación de canteras, ni rellenos sanitarios, ni se halla en zona de amenaza por inundación.

6.2. **IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, gracias a las apropiadas zonas verdes con que cuenta la urbanización.

6.3. **PROBLEMÁTICAS DE SEGURIDAD:**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas significativas de seguridad que afecten su comercialización.

6.4. **PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afecten su comercialización. Sin embargo, no se puede desconocer el paso permanente de habitantes de calle al interior del barrio, especialmente de aquellos que se ubican en el Canal Comuneros a la altura de la AC 6.



7. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- 7.1. La localización general del inmueble objeto de avalúo, situado en un área residencial de buena categoría del occidente de la ciudad, configurada como una zona de vivienda consolidada de estrato medio bajo, concretamente en el sector catastral Comuneros de la localidad de Puente Aranda.
- 7.2. El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos que caracteriza al sector.
- 7.3. Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas favorables debido a que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte de la ciudad, entre las que se destacan la AC 3, la AC 6 y/o Avenida Comuneros, la AK 36 y/o Avenida Cundinamarca y la AK 30 y/o Avenida Ciudad de Quito, esta última localiza muy cerca de la propiedad avaluada y sobre la cual circulan de manera permanente los buses articulados del servicio de Transporte Masivo de Pasajeros.-Transmilenio.
- 7.4. La estratificación definida para este sector de la ciudad, clasificado en estrato tres (3) correspondiente al nivel socioeconómico medio bajo de la población.
- 7.5. Se ha considerado la reglamentación urbanística y usos del suelo aplicable al predio en estudio cuyo marco normativo se indica en el capítulo 4° del presente informe de avalúo, señalando que la casa cumple de manera precisa en cuanto a usos permitidos, pues todos los pisos de la edificación están destinados para vivienda. Respecto a las condiciones de edificabilidad se evidencia ocupación del área de antejardín y aislamiento posterior reglamentarios que se debieron prever, en tal sentido un área de construcción aproximada de 78,40 M2 que se localizan en estos espacios no fue considerada en la liquidación del presente estudio de avalúo.
- 7.6. Del terreno se han tenido en cuenta su cabida superficial de 160,00 M2, su configuración regular con forma geométrica rectangular, su disposición medianera con frente de 8,00 metros de longitud sobre la CL 5, considerando además la infraestructura de servicios públicos en él instalada.
- 7.7. De la construcción se han considerado aspectos inherentes para su valoración individual como componente sujeto a depreciación, señalando los siguientes aspectos:
 - Su estructura básica y tipo arquitectónico, además de los materiales y acabados empleados, considerados de categoría económica, conforme a la época de construcción.
 - La distribución interior de los espacios, cuyo diseño arquitectónico es aceptable, la cual presenta mínimas condiciones de ventilación e iluminación natural.



- El aceptable estado de conservación y mantenimiento que presenta en general, señalando que presenta algunas áreas con filtraciones y humedades, además de la vetustez que posee esta construcción estimada en 45 años.
- 7.8. En la determinación del valor comercial del inmueble, se ha valorado la construcción como un componente independiente, por ser susceptible de depreciación, al tener una vida útil limitada; siendo un valor nocional, puesto que no puede venderse sin el suelo sobre el cual está construido.
- 7.9. Como es común en este tipo de inmuebles, los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que se analizan como parte de un conjunto.
- 7.10. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- 7.11. Los datos consignados en el capítulo 2 del presente informe fueron extractados de los documentos obtenidos, son una simple información sobre el inmueble y no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- 7.12. Supuestos extraordinarios: ninguno considerado en el avalúo.
- 7.13. Condiciones hipotéticas: ninguna considerada en el avalúo.
- 7.14. Bienes Muebles: de acuerdo con el encargo valuatorio, el presente estudio de avalúo no incluye ningún tipo de bien mueble a incluir en la valuación ni aquellos de tipo desmontable que pudieran ser retirados de la edificación.
- 7.15. El presente estudio de valuación económica se realizó siguiendo parámetros en cuanto a metodología se refiere, contenidas en el Decreto 1420 de 1998 que hace referencia al tema de avalúos, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico; y en la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.
- 7.16. El valor presentado corresponde al valor comercial o de mercado del bien inmueble en estudio expresado en dinero, entendiendo por valor comercial aquel **valor más probable** que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir **de contado** o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- 7.17. Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio



concede un valor objetivo al inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever.

- 7.18. En ningún caso se puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o de los propietarios del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, aprobación o concesión de créditos o recepción de éste como garantía.
- 7.19. De acuerdo con los numerales 1, 2 y 3 del artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 expedida por el Congreso de La República, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso, se establece la siguiente información de la persona que participa en el presente estudio o dictamen: José Alexander Gómez Benavides, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.656.240 de Bogotá, valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de abril de 2017 a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA; técnico profesional en Gestión Inmobiliaria, estudiante en etapa de formación con las materias culminadas del programa de administración financiera de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, quien participa como evaluador responsable del estudio y/o dictamen pericial. Para cualquier notificación legal: Bogotá D.C., KR 97A No 75-16. Teléfono: (051) 7573392. Celular 3126828366. Correo electrónico: alexgobe1@gmail.com.
- 7.20. De acuerdo con el numeral 4 del artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 expedida por el Congreso de La República, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso, se señala que José Alexander Gómez Benavides no tiene publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
- 7.21. De acuerdo con el numeral 5 del artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 expedida por el Congreso de La República, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso, se señala que José Alexander Gómez Benavides, no ha sido designado como perito en la elaboración de dictámenes periciales en los últimos cuatro (4) años.
- 7.22. De acuerdo con el numeral 6 del artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 expedida por el Congreso de La República, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso, se declara que José Alexander Gómez Benavides, no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por parte del señor Luis Alberto Mestizo Mayorga, como tampoco de las señoras Ana Lucia Mayorga de Mestizo y Rosaura Mestizo de Montaña.
- 7.23. De igual forma se indica que el profesional valuador que participa en el presente estudio de avalúo, no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012 expedida por el Congreso de La República, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
- 7.24. El profesional valuador que participa en el presente estudio de avalúo cuenta con las aptitudes y conocimientos necesarios para el buen desempeño del trabajo requerido; es valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores de la Entidad Reconocida de



Autorregulación ANA mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

- 7.25. El profesional valuador que participa en el presente estudio cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.26. El profesional valuador que participa en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.27. El profesional valuador manifiesta que sus honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca a los propietarios, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- 7.28. Por último, se señala que el profesional valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El valuador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.



8. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios:

8.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO DEFINICIÓN

El método comparativo o de mercado proporciona una indicación de valor comparando el bien con otros idénticos, similares y/o en alguna medida comparables y con información disponible sobre el precio. Bajo este método, se consideran las transacciones y/o ofertas de bienes similares que se encuentran en un mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor razonable. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

La Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, señala que el **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 ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el bien inmueble que es objeto de estudio, tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

APLICACIÓN

Para tal efecto se ha procedido a realizar una investigación de ofertas de inmuebles similares en el mismo sector de localización y su zona de influencia; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor; en el análisis y comparación se tuvieron en cuenta entre otros factores: tipo y ubicación específica, número de pisos, áreas de terreno y de construcción, vetustez de la edificación, estado de conservación, calidad de acabados interiores, posibles remodelaciones, entre otros. La investigación de ofertas de casas permite estimar de forma aproximada el valor por metro cuadrado de terreno, al cual se llega descontando el valor del componente construcción a las diferentes ofertas. Es así como se buscaron y se analizaron seis ofertas de casas de similares especificaciones o en alguna manera comparables ubicadas en el mismo sector Comuneros y su zona de influencia. A continuación, se presenta la tabla que contiene la información del estudio de comparables:



ANEXO MEMORIAS DE CALCULO

COMPARACION DE MERCADO												
DATO	DIRECCION Y TIPO	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO (DESCUENTO DE 10% POR PAGO DE CONTADO)	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. CONST.	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	EDAD DE LA EDIFICACIÓN (Años)	VR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	IMAGEN
1	CL 5 No. 31A-28 Casa	160,00	180,00	\$ 650.000.000	\$ 585.000.000	Sonia Diaz. CEL. 3132838462.	\$ 740.000	\$ 2.823.750	Casa original desarrollada en dos pisos de altura; cuenta con dos apartamentos independientes. Dispone de 2 garajes cubiertos. Lote de localización medianera de 8,0 X 20,00 metros.	40	\$ 3.250.000	
2	KR 30A No. 4-70 Casa	156,00	450,00	\$ 880.000.000	\$ 792.000.000	Jenny. CEL. 3123363007.	\$ 900.000	\$ 2.480.769	Casa parcialmente reformada desarrollada en cuatro pisos de altura; cuenta con tres apartamentos independientes, acabados interiores de buena categoría. Lote de localización esquinera de 156,00 M2.	38	\$ 1.760.000	
3	CL 4 No. 31A-50 Casa	250,00	560,00	\$ 1.500.000.000	\$ 1.350.000.000	Consuelo. CEL. 3102936821.	\$ 850.000	\$ 3.496.000	Casa parcialmente reformada desarrollada en tres pisos de altura; cuenta con uso comercial y de oficinas, acabados interiores de buena categoría. Dispone de 2 garajes cubiertos. Lote de localización esquinera de 250 M2.	40	\$ 2.410.714	
4	KR 33 No. 4A-92 Casa	106,25	235,00	\$ 570.000.000	\$ 513.000.000	Jazmin Ortiz. CEL. 3165299726.	\$ 850.000	\$ 2.948.235	Casa parcialmente reformada desarrollada en tres pisos de altura; cuenta con sala, comedor, estudio, 6 alcobas, 4 baños, cocina integral. Dispone de 2 garajes cubiertos. Lote de localización esquinera de 106.25 M2 de 8.5 x 12.50 metros.	40	\$ 2.182.979	
5	KR 34 No. 4-26 Casa	198,00	450,00	\$ 1.000.000.000	\$ 900.000.000	Ana. CEL. 3107679945.	\$ 740.000	\$ 2.863.636	Casa original desarrollada en tres pisos de altura; cuenta con 2 locales comerciales y dos apartamentos independientes. Lote de localización medianera de 9,00 X 22,00 metros.	40	\$ 2.000.000	
6	KR 34 No. 4-29 Casa	162,00	433,00	\$ 890.000.000	\$ 801.000.000	Judit. TEL. 2883388.	\$ 740.000	\$ 2.966.543	Casa original desarrollada en tres pisos de altura; cuenta con un local comercial y dos apartamentos independientes. Lote de localización medianera.	40	\$ 1.849.885	

*valor depurado: valor resultante de aplicar un descuento por pago de contado de 10% sobre el valor de pedido

Análisis de la muestra de seis casas ofrecidas en venta:

PROMEDIO 6 DATOS	\$ 2.929.822
DESVIACION 6 DATOS	\$ 328.489
COEFICIENTE DE VARIACION	11,21%
NÚMERO DE DATOS	6
RAIZ N	2,45
T-STUDENT	1,692
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.156.728
LIMITE INFERIOR	\$ 2.702.917

Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación obtenido es mayor a 7,5% con lo cual no se puede extraer de manera directa el valor del terreno, se optará por excluir del estudio de mercado el dato 3 por considerarlo muy alto. A continuación, se presenta la tabla de comparables excluyendo el dato 3:



ANEXO MEMORIAS DE CALCULO

COMPARACION DE MERCADO												
DATO	DIRECCION Y TIPO	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO (DESCUENTO DE 10% POR PAGO DE CONTADO)	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. CONST.	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	EDAD DE LA EDIFICACIÓN (Años)	VR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	IMAGEN
1	CL 5 No. 31A-28 Casa	160,00	180,00	\$ 650.000.000	\$ 585.000.000	Sonia Diaz. CEL. 3132838462.	\$ 740.000	\$ 2.823.750	Casa original desarrollada en dos pisos de altura; cuenta con dos apartamentos independientes. Dispone de 2 garajes cubiertos. Lote de localización medianera de 8,0 X 20,00 metros.	40	\$ 3.250.000	
2	KR 30A No. 4-70 Casa	156,00	450,00	\$ 880.000.000	\$ 792.000.000	Jenny. CEL. 3123363007.	\$ 900.000	\$ 2.480.769	Casa parcialmente reformada desarrollada en cuatro pisos de altura; cuenta con tres apartamentos independientes, acabados interiores de buena categoría. Lote de localización esquinera de 156,00 M2.	38	\$ 1.760.000	
4	KR 33 No. 4A-92 Casa	106,25	235,00	\$ 570.000.000	\$ 513.000.000	Jazmín Ortiz. CEL. 3165299726.	\$ 850.000	\$ 2.948.235	Casa parcialmente reformada desarrollada en tres pisos de altura; cuenta con sala, comedor, estudio, 6 alcobas, 4 baños, cocina integral. Dispone de 2 garajes cubiertos. Lote de localización esquinera de 106,25 M2 de 8,5 x 12,50 metros.	40	\$ 2.182.979	
5	KR 34 No. 4-26 Casa	198,00	450,00	\$ 1.000.000.000	\$ 900.000.000	Ana. CEL. 3107679945.	\$ 740.000	\$ 2.863.636	Casa original desarrollada en tres pisos de altura; cuenta con 2 locales comerciales y dos apartamentos independientes. Lote de localización medianera de 9,00 X 22,00 metros.	40	\$ 2.000.000	
6	KR 34 No. 4-29 Casa	162,00	433,00	\$ 890.000.000	\$ 801.000.000	Judit. TEL. 2883388.	\$ 740.000	\$ 2.966.543	Casa original desarrollada en tres pisos de altura; cuenta con un local comercial y dos apartamentos independientes. Lote de localización medianera.	40	\$ 1.849.885	

El estudio de mercado adoptando cinco de los seis datos de la muestra y realizando los correspondientes ajustes, permitió obtener un valor promedio de terreno para la zona de localización de \$2.816.587 c/m2 con un coeficiente de variación aceptable del 6,99%, con un valor límite superior de \$2.970.223 c/m2 y un valor límite inferior de \$2.662.950 c/m2.

Por las características del terreno de la casa avaluada, de localización medianera situado muy cerca del corredor de la AK 30 y/o Avenida Ciudad de Quito, se consideró que el valor que se podría adoptar es de \$2.815.000 c/m2 localizado en el promedio obtenido, valor que aplica sobre el área definida en documentos, es decir sobre 160,00 M2.

Análisis de la muestra seleccionada con cinco de los seis datos de la muestra

PROMEDIO 5 DATOS	\$ 2.816.587
DESVIACION 5 DATOS	\$ 196.759
COEFICIENTE DE VARIACION	6,99%
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ N	2,24
T-STUDENT	1,746
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.970.223
LIMITE INFERIOR	\$ 2.662.950
VR M2 ADOPTADO	\$ 2.815.000



8.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN - VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEFINICIÓN

Para determinar el valor comercial de la edificación existente, se ha empleado el Método de Costo de Reposición, el cual consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

La depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien por el tiempo de uso, teniendo en cuenta además aspectos como el estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica si es el caso.

El costo de reposición a nuevo se tomó con base a información contenida en revistas especializadas en construcción, además de encuestas realizadas a profesionales dedicados a la construcción.

Acatando las disposiciones de la Resolución 620, se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

APLICACIÓN

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de la construcción objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

Dentro del análisis de la construcción se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Tipo de construcción – casa original de habitación.
- Plantas arquitectónicas – tres completas y una pequeña ampliación en cuarto piso.
- Sótanos – no.
- Semisótano – no.
- Sistema constructivo predominante – muros de carga.
- Tipo de acabados – calidad normal de categoría económica.
- Estado de conservación – aceptable (3).
- Edad cronológica – 45 años.
- Vida útil estimada – 70 años.
- Vida útil remanente – 25 años.
- Edad para efectos de depreciación – 45 años.
- Obsolescencia funcional y económica – no.
- Valor residual – no solicitado.



Para obtener el valor a nuevo de la construcción en estudio, se utilizaron datos de Nivel 2, considerado valores de referencia por M2 de distintos prototipos de construcción de casas en estrato 3 con altura de tres pisos sin sótano. Para tal efecto se revisaron varias tipologías, tomando como referencia el siguiente prototipo de construcción cuyo presupuesto se elaboró en febrero de 2019:

Código tipología	Costo Total Directo + Indirecto	Descripción
171214	\$ 1.426.000	Vivienda en Tipo 3,5, con un Área construida promedio hasta 400 m2, con acabados típicos del tipo, de 4 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, de 8 habitacion(es), cuenta con 5 baño(s), y 3 cocina(s), y la Cubierta en teja.

El valor unitario a precios de hoy fue indexado con un indicador acumulado de 10,88% que resulta de sumar la variación del ICCV índice de precios de construcción de vivienda elaborado por el DANE así: para los meses de marzo a diciembre de 2019 un indicador de 1,47%; el año 2020 toma un indicador para todo el periodo de 4,38%, más lo que va corrido de 2021 de enero a junio con un indicador de 5,03%.




ICCV - Variaciones porcentuales														
Total ICCV 1972 - 2021														
Mes	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Enero	1,42	0,52	0,58	0,85	0,96	0,79	0,41	1,03	0,95	1,28	0,98	0,74	0,87	0,78
Febrero	1,56	0,44	0,35	1,77	0,97	0,57	0,61	0,98	1,02	1,70	0,47	0,60	0,90	0,67
Marzo	0,75	-0,02	0,46	0,80	0,26	0,57	0,42	0,42	0,54	0,64	0,37	0,47	0,37	1,22
Abril	0,50	-0,18	0,44	0,49	0,20	0,03	0,25	0,55	0,32	0,07	0,14	0,10	0,33	0,63
Mayo	0,32	-0,21	0,53	0,82	0,07	-0,02	0,06	0,36	0,35	0,04	0,15	0,09	0,09	0,64
Junio	0,91	-0,37	0,25	0,42	-0,15	0,02	-0,02	0,10	0,07	-0,10	0,10	0,08	0,20	1,03
Julio	0,32	-0,02	-0,07	0,46	0,20	0,15	-0,01	0,19	0,04	0,02	0,02	0,19	0,09	0,09
Agosto	0,20	-0,29	-0,34	0,36	0,04	-0,07	-0,01	0,17	0,09	0,02	0,00	0,09	0,14	0,14
Septiembre	-0,01	0,05	-0,33	0,15	-0,13	0,29	-0,04	0,71	0,04	0,27	0,09	0,17	0,21	0,21
Octubre	-0,29	-0,21	-0,12	0,41	0,04	0,10	0,04	0,28	-0,10	0,33	-0,03	0,15	0,27	0,27
Noviembre	-0,31	-0,56	-0,05	0,22	-0,03	0,16	0,01	0,25	-0,15	0,25	0,09	0,03	0,34	0,34
Diciembre	-0,19	-0,28	0,06	0,13	0,05	0,03	0,09	0,09	-0,04	0,18	0,09	0,10	0,48	0,48
Annual	5,29	-1,12	1,77	6,87	2,51	2,65	1,81	5,25	3,16	4,77	2,49	2,84	4,38	6,75

Fuente: DANE - Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)
 Actualizado el 16 de julio de 2021

INDEXACIÓN		
Fecha	Vr M2 indexado	Variación
feb-19	\$ 1.426.000	1,47%
dic-19	\$ 1.446.962	4,38%
dic-20	\$ 1.510.339	5,03%
jun-21	\$ 1.586.309	
Valor actual	\$ 1.586.500	



De acuerdo con lo anterior, el valor a nuevo de un prototipo de construcción como la casa que nos ocupa se sitúa en **\$1.586.500 c/m2**.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste.

Diversas son las tablas y expresiones matemáticas que se pueden encontrar en la bibliografía sobre tasación de activos para el cálculo de la depreciación. Incluso, algunos autores plantean que dentro de una misma construcción no todos los elementos se deprecian al mismo ritmo y proponen métodos de depreciación más complejos, entre estos existen un método continuo y que consideran la edad y el estado de conservación un sistema se conoce como el de Fitto y Corvini.

Este método se basa en cuatro (4) curvas en las cuales se tabulan los coeficientes de depreciación para edificaciones con vida útil determinada en años. Tienen la particularidad de que no son aplicables cuando la edad de la edificación se encuentra en el entorno del 70% de su vida útil, ya que las curvas para las clasificaciones de los estados de conservación bueno y regular tienden a converger, y la del estado malo mantiene un desarrollo que da como resultado coeficientes inferiores a los de los estados anteriores. (Es decir, son confiables para las edades tempranas, pero no lo son para edades mayores.

La Expresión para usar este método es: $A = (V_n * Y) + V_t$

Dónde: A = avalúo del bien.

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

$$Y = 0.0052 X^2 + 0.47 X + 0.1603.$$

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

$$Y = 0.0051 X^2 + 0.4581 X + 2.3666.$$

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

$$Y = 0.0043 X^2 + 0.385 X + 17.968.$$

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. $Y = 0.0025 X^2 + 0.02216 X + 52.556$.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, 1,5, 2,5, 3,5 y 4,5.



Además X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

DATOS DE ENTRADA (INPUTS)

A continuación se resumen los datos de entrada en la aplicación del método del costo de reposición para la construcción:

VARIABLE	EDIFICACIÓN
Edad	45
Vida útil	70
Vida útil remanente	25
Estado	Aceptable (3)
Valor a nuevo M2	\$1.586.500
Depreciación	61,35%

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de los autores Fitto y Corvini.

FITTO Y CORVINI			EDAD	45	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	70	AÑOS
			COSTO	\$	1.586.500
1	64,29	4132,65	52,81%	\$	748.742
1,5	64,29	4132,65	52,82%	\$	748.519
2	64,29	4132,65	54,04%	\$	729.156
2,5	64,29	4132,65	56,57%	\$	689.076
3	64,29	4132,65	61,35%	\$	613.124
3,5	64,29	4132,65	68,31%	\$	502.689
4	64,29	4132,65	77,46%	\$	357.580
4,5	64,29	4132,65	88,31%	\$	185.484

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO c/m2
Construcción	45	70	64,29%	3	61,35%	\$ 1.586.500	\$973.376	\$613.124	\$ 615.000

A continuación, se presentan los valores unitarios de terreno y construcción definitivos y que fueron adoptados en nuestro avalúo:



9. AVALÚO COMERCIAL O DE MERCADO

CASA ORIGINAL DE HABITACIÓN DESARROLLADA EN TRES PISOS DE ALTURA LA CUAL PRESENTA UNA AMPLIACIÓN A NIVEL DE CUARTO PISO, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DE DISPOSICIÓN MEDIANERA SOBRE ÉL EDIFICADA.

**CL 5 N° 30-50
SECTOR CATASTRAL COMUNEROS
LOCALIDAD PUENTE ARANDA
BOGOTÁ, D.C.**

**SOLICITADO POR:
JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
PROCESO DIVISORIO, EXPEDIENTE 004 2016-0001600**

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	160,00	\$ 2.815.000	\$ 450.400.000
CONSTRUCCIÓN	334,80	\$ 615.000	\$ 205.902.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 656.302.000

VALOR COMERCIAL EN LETRAS; SON: SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL PESOS M/CTE.

Vigencia del avalúo: así como lo establece el Decreto 1420 de 1998, el cual tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles, este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición.

Bogotá, D.C., julio 19 de 2021.

JOSÉ ALEXANDER GÓMEZ BENAVIDES

Consultor profesional de avalúos

R.N.A. 3055 Fedelonjas

R.A.A.: AVAL-79656240



Aspecto general del entorno inmediato – CL 5 hacia el occidente



Aspecto general del entorno inmediato – CL 5 hacia el oriente





Fachada de la casa



Detalle placa domiciliaria





Área de antejardín, construcción no tomada en cuenta en el presente avalúo



Detalle interior garaje





Detalle interior sala unidad de vivienda en primer piso



Detalle interior comedor y hall de circulación unidad de vivienda en primer piso





Detalle interior alcobas unidad de vivienda en primer piso



Detalle interior alcobas unidad de vivienda en primer piso





Detalle interior estudio y cocina unidad de vivienda en primer piso



Detalle interior baño y patio interior unidad de vivienda en primer piso





Detalle interior patio y baño auxiliar unidad de vivienda en primer piso



Otros detalles en primer piso





Detalle interior sala unidad de vivienda en segundo piso



Detalle interior comedor y cocina unidad de vivienda en segundo piso





Detalle interior hall de circulación y estudio unidad de vivienda en segundo piso



Detalle interior alcobas unidad de vivienda en segundo piso





Detalle interior alcoba y zona de ropas unidad de vivienda en segundo piso

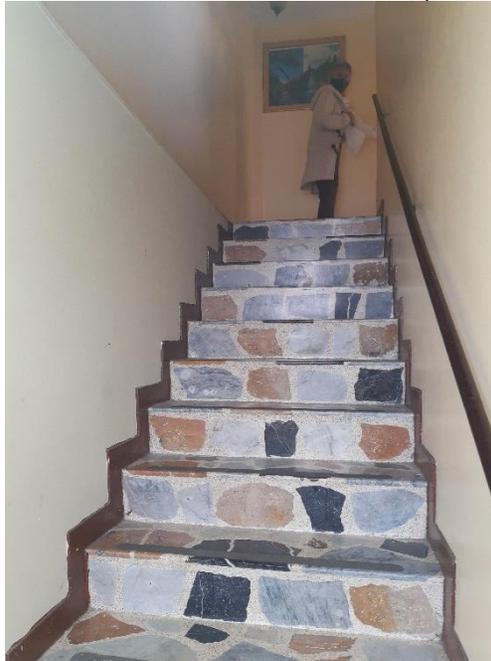


Detalle interior baños unidad de vivienda en segundo piso





Detalle escaleras de acceso al tercer piso



Detalle interior tercer piso, zona de servicios





Detalle interior zona de servicios en tercer piso, al fondo escaleras de acceso al cuarto piso



Detalle interior baño auxiliar y zona de ropas unidad de vivienda en tercer piso





Detalle interior sala y estudio unidad de vivienda en tercer piso



Detalle interior alcobas unidad de vivienda en tercer piso





Detalle interior baño y cocina unidad de vivienda en tercer piso



Vista general jardineras en tercer piso





Detalle interior unidad de vivienda en cuarto piso



Detalle interior unidad de vivienda en cuarto piso





Otros detalles





Detalle medidores de servicios públicos



Gas natural



Energía eléctrica



Acueducto



CERTIFICADO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES - URBANO



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-0628

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

JOSE ALEXANDER GOMEZ BENAVIDES
C.C. 79.656.240

R.N.A 3055

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuator que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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.

Fecha de otorgamiento : 01/10/2016 *Fecha de actualización : -
 Fecha de renovación : 01/10/2020 Fecha de vencimiento : 30/09/2021

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 6205025 y nuestra página web www.rna.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 05






CERTIFICADO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES – RURAL

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº **RUR-0890**

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JOSE ALEXANDER GOMEZ BENAVIDES
C.C. 79656240

R.N.A. 3055

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210902012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210902006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

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

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

Fecha de aprobación: 01/05/2018
Fecha de vencimiento: 31/05/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 0205023 y nuestro página web: www.rna.gov.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RGFR02
Versión: 3

Página 1 de 1

ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008



CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES -RAA



PIN de Validación: a18d09e6



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) JOSÉ ALEXANDER GÓMEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79656240, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79656240.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ ALEXANDER GÓMEZ BENAVIDES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	20 Abr 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	20 Abr 2017	Régimen de Transición

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 Octubre 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 Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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



PIN de Validación: a18d09e6



Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 97A NO. 75-16
Teléfono: 3126828366
Correo Electrónico: alexgobe1@gmail.com

Experiencia verificada:

- CORPORACIÓN INMOBILIARIA LTDA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2011 A 2013.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2016.
- RV INMOBILIARIA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2014.

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) JOSÉ ALEXANDER GÓMEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79656240.

El(la) señor(a) JOSÉ ALEXANDER GÓMEZ BENAVIDES 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

a18d09e6

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

Firma: _____



PIN de Validación: a18d09e6



Alexandra Suarez
Representante Legal

