

CACR CARLOS A CALLEJAS R

AVALUOS COMERCIALES



## AVALUO COMERCIAL

CASA DE HABITACION (TERRENO Y CONSTRUCCION)

TRANSVERSAL 12 F N° 46B – 18 SUR

MARCO FIDEL SUAREZ

BOGOTA D.C.

FEBRERO DE 2020

Tel: 210 37 71 – 317 266 90 51  
E-mail: [ccallejas888@gmail.com](mailto:ccallejas888@gmail.com) [ccallejas888@hotmail.com](mailto:ccallejas888@hotmail.com)



## CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN
2. ASPECTOS JURÍDICOS
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR
4. DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO
5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
6. CONSIDERACIONES GENERALES
7. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
9. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
10. CODIGO GENERAL DEL PROCESO
11. METODOLOGIA VALUATORIA
12. AVALUO COMERCIAL
13. AVALUO MEJORAS

## 1. INTRODUCCION

- 1.1 SOLICITANTE : JUAN CARLOS GARCIA.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Casa de habitación (terreno y construcción).
- 1.3 TIPO DE AVALUO : Comercial.
- 1.4 OBJETO DE AVALUO : Determinar el valor comercial de los inmuebles citados, teniendo en cuenta las características determinantes, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 300 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.5 DIRECCION : Transversal 12F N° 46B – 18 Sur.
- 1.6 LOCALIZACION : El inmueble se ubica en el costado Oriental de la transversal 12F entre las calles 46B y \$6C Sur de esta ciudad.
- 1.7 BARRIO : Marco Fidel Suarez.
- 1.8 LOCALIDAD : Rafael Uribe.

# CACR CARLOS A CALLEJAS R

AVALUOS COMERCIALES



- 1.9 DESTINACION ACTUAL :** Vivienda.
- 1.10 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS :** Escritura pública y certificado de tradición y libertad.
- 1.11 FECHA DE INSPECCION :** Enero 22 de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.12 FECHA DE INFORME :** Febrero 4 de 2020.

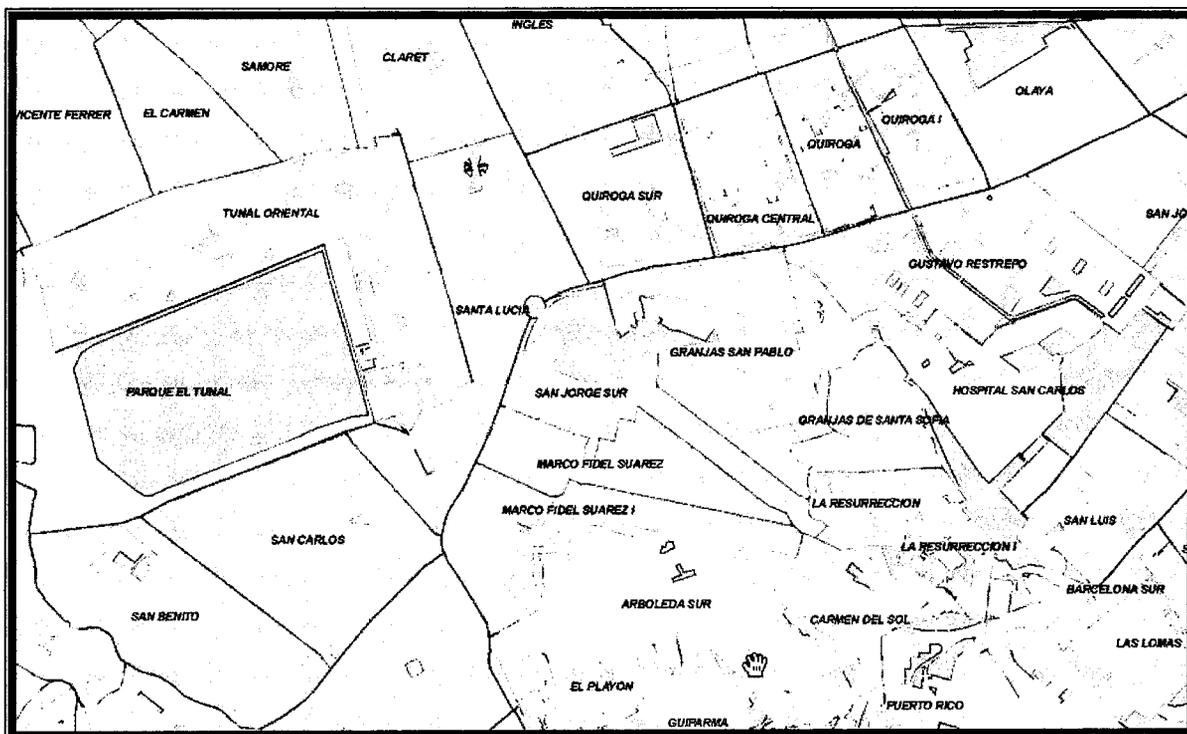


## 2. ASPECTOS JURIDICOS

- 2.1 PROPIETARIOS : JUAN CARLOS GARCIA OCASIÓN Y  
JAIME ANTONIO CASRIBLANCO  
OCASION.
- 2.2 TITULO DE  
ADQUISICION : Escritura pública número 7084 de fecha  
octubre 16 de 1990, protocolizada en la  
Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá  
D. C.
- 2.3 MATRICULA  
INMOBILIARIA : 50S-1076335.
- 2.4 REGISTRO  
CATASTRAL : Sin información.
- 2.4 CHIP : AAA0009KWTD.
- 2.5 DOCUMENTOS  
SUMINISTRADOS : Folio de matrícula inmobiliaria y escritura  
pública.

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

## 3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR



### 3.1 URBANIZACION MARCO FIDEL SUAREZ

La Urbanización Marco Fidel Suarez, en la cual se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, pertenece al sector catastral denominado con el mismo nombre, cuyos límites son los siguientes:

### 3.2 DELIMITACION DEL SECTOR

POR EL NORTE : Diagonal 42 sur.

POR EL SUR : Diagonal 47 sur.

POR EL ORIENTE : Transversal 12B.

POR EL OCCIDENTE : Transversal 14.

### 3.3 SECTORES CATASTRALES PROXIMOS

POR EL NORTE : San Jorge Sur y La Resurrección.

POR EL SUR : Arboleda sur.

POR EL ORIENTE : Carmen del Sol.

POR EL OCCIDENTE : Santa Carlos.

### 3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector de Marco Fidel Suarez, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar los usos residenciales y comerciales principalmente.

El uso residencial se desarrolla en viviendas unifamiliares de una y cuatro plantas, adelantadas por el sistema de autoconstrucción.

El uso comercial se desarrolla a lo largo de las avenidas principales y es de carácter local, representado por panaderías, droguerías, misceláneas, restaurantes y tiendas de barrio.

### 3.5 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

De conformidad con el Decreto 551 de 2019, que actualiza la estratificación socio - económica de Bogotá, el sector se clasifica dentro del estrato dos (2), para inmuebles con destino económico de vivienda.

### 3.6 VIAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importantes vías de acceso integradas al sistema vial de la ciudad.

Dentro de las Vías importante podemos citar las Avenidas Troncal de la Caracas y calle 30 sur.

### 3.7 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

### 3.8 REGLAMENTACION URBANISTICA DEL SECTOR

De conformidad con el Decreto 364 del 26 de agosto de 2013, por el cual se modifica excepcionalmente el Decreto 190 de 2004, Ficha 3, Localidad 10 RAFAEL URIBE URIBE, UPZ 53 Marco Fidel Suarez, Sector 3 Marco Fidel Suarez, Decreto 216 del 13 de julio de 2005, Gaceta 372 de 2005, el sector e inmueble se encuentran dentro del Tratamiento de Mejoramiento Integral, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Modalidad de Intervención Complementaria.

## 4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

### 4.1 TERRENO

Se trata de un globo de terreno medianero, de forma geométrica irregular, topografía plana.

Cuenta con una cabida superficial de Noventa y un metros cuadrados (91,00 m<sup>2</sup>), se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales:

POR EL NORTE	:	En 16,00 metros con el lote número 1 de la misma manzana.
POR EL SUR	:	En 12,00 metros el lote número 3 de la misma manzana.
POR EL ORIENTE	:	En 8,50 metros, con propiedad particular.
POR EL OCCIDENTE	:	En 5,50 metros con la transversal 12F.

FUENTE: Los datos de cabida superficial y linderos generales fueron tomados de los documentos públicos suministrados por el solicitante.

### 4.2 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

El inmueble se desarrolló en tres pisos de altura, mediante el sistema de autoconstrucción, tiene un área construida de ciento sesenta y seis metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (166,60 m<sup>2</sup>).

## 4.3 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA	:	Muros de carga.
ENTREPISOS	:	Placa aligerada.
FACHADA	:	Bloque de ladrillo.
CUBIERTA	:	Teja ondulada de zinc.
MUROS	:	Ladrillo.
PUERTAS	:	Acceso metálicas, internas en madera con marcos en el mismo materia.
VENTANERIA	:	Marcos metálicos con vidrio plano.
ESTADO DE CONSERVACION	:	Bueno.

## 4.4 DEPENDENCIAS

Primer piso  
Hall de acceso y circulación, patio interno, alcoba, baño, cocina y escaleras.

Segundo piso  
Estar, cocina, baño y dos alcobas.

Tercer piso  
Dos áreas libres.

## 4.5 ACABADOS INTERIORES

PISOS	:	Tableta de cerámica, tableta precocida.
MUROS	:	Pañete, estuco y pintura y enchapes en baldosa de cerámica.

# CACR CARLOS A CALLEJAS R

AVALUOS COMERCIALES



CIELOS RASOS : Pañete, estuco y pintura y cubierta a la vista.

PUERTAS : Madera con marcos en el mismo material.

CATEGORIA DE

LOS ACABADOS : Buena.

## 4.6 SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble objeto del presente avalúo dispone de los servicios de acueducto (1 acometida), alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica (1 acometida), gas natural.



## 5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo con lo establecido por la Secretaria de Planeación Municipal, el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación ni por remoción en masa.

### 5.2 LEGALIDAD DE ÁREAS

Conforme el art. 18 de la Resolución 620, del 23/09/08 del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

### 5.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo.

### 5.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

### 5.5 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presentan problemáticas de seguridad.

### 5.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmuebles objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

Fin de página...

## 6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La localización general del inmueble en un sector sur - occidental de la ciudad, Urbanización Marco Fidel Suarez, zona caracterizada por presentar los usos residenciales y comerciales.
- La ubicación específica del inmueble en el costado oriental de la Transversal 12F entre calles 46B y 46C sur, vías del sector en buen estado de conservación y mantenimiento, sobre el cual se desarrolla el uso residencial.
- La disposición de importantes vías de acceso y desalojo que permiten la comunicación con diferentes puntos de la ciudad, teniendo en cuenta que el intenso flujo vehicular y el reducido ancho de las vías secundarias, dificultan un rápido y cómodo desplazamiento.
- La reglamentación urbanística vigente para el inmueble, que permite el uso actual.
- Las características físicas del terreno como cabida superficial, linderos, dimensiones, forma, topografía y ubicación dentro de la manzana y urbanización.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble, así como la calidad de los acabados interiores, distribución, iluminación natural, ventilación, vetustez aproximada de 25 años, estado general de conservación y mantenimiento.
- El valor comercial asignado al inmueble, se presenta de manera discriminada (terreno y construcción), pero los valores parciales no se deben tomar por separado, debido a que se trata de un análisis del conjunto.

- El valor asignado al terreno se relaciona con la descrita en los documentos públicos suministrados por el solicitante.
- El valor de la construcción está relacionado con el área construida consultada en la Secretaría de Hacienda de Bogotá, la cual fue corroborada por el personal técnico durante la visita de inspección al inmueble.
- La oferta y demanda de inmuebles, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- El valor asignado, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.
- Que el valuador, no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

# CACR CARLOS A CALLEJAS R

AVALUOS COMERCIALES



- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que los Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Abierto de Avaluadores, Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Tel: 210 37 71 – 317 266 90 51

E-mail: [ccallejas888@gmail.com](mailto:ccallejas888@gmail.com) [ccallejas888@hotmail.com](mailto:ccallejas888@hotmail.com)



## 7. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "GoodWill", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

## 8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores, Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- 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 presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.



## 9. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



## 10. CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Este dictamen se hace bajo la gravedad del juramento, que mi opinión es independiente y que corresponde a mi real convicción profesional, no existiendo vínculo de parentesco y familiaridad entre las partes.

1.- Dando aplicación a lo señalado por el artículo 406 del C.G.P. aclaro y adiciono mi informe pericial sobre inmueble avaluado ubicado en la Transversal 12F N° 46B – 18 Sur, con matrícula inmobiliaria 50S-1079335 de la oficina de registro de Instrumentos públicos y privados de Bogotá Zona Centro y CHIP AAA0009KWTD, inmueble materialmente **NO ES SUCEPTIBLE DE DIVISION MATERIAL, SOLO ES VIABLE LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA.**

2.- Igualmente adiciono y aclaro mi informe pericial dando aplicación a lo preceptuado por el artículo 226 del C.G.P. en el sentido de manifestar a su despacho:

De acuerdo y en cumplimiento con las exigencias previstas en el artículo 226 ibídem, me permito exponer:

Inicialmente, me permito manifestar que mi opinión en esta experticia, es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

1. Mi nombre es CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ. Me identifico con mi Cédula de Ciudadanía No.79.389.011 expedida en Bogotá.

Nadie fuera del suscrito participó en la elaboración del informe pericial, que obra en el proceso divisorio a que me refiero al inicio de este anexo.

2. Mi dirección es Calle 161 N° 54 – 10 Torre 2 Apartamento 201; mi teléfono celular es 317 266 9051 FIJO 210 37 71, me identifico con la Cédula de Ciudadanía No. 79.389.011 de Bogotá y mi correo electrónico es: ccallejas888@hotmail.com

3. Soy Técnico Judicial profesional hace varios años. Desde hace aproximadamente veintiséis (26) años. Mi profesión es realizar dictámenes periciales y avalúos con destino a los procesos civiles que se tramitan en los Juzgados Cuarenta y Dos (42) y Treinta y

Ocho (38) Civil Municipal de Bogotá, Juzgado Segundo (2°) Civil del Circuito de Soacha, donde soy designado como perito y también laboro como perito independiente.

- Juzgado Cuarenta y Dos (42) Civil Municipal de Bogotá Referencia N° 110014003042-2015-01471-00 Representante Demandante Edgar Izquierdo Esguerra, Demandada María del Socorro Rosario Gómez Abogado apoderado Nepomuceno Vargas Patiño, Asunto de la demanda Aumento del Canon de Arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7ª N° 125 – 71 LC, del Sector denominado Santa Bárbara Oriental de la Ciudad de Bogotá D.C.
- Juzgado Segundo (2°) Civil del Circuito de Soacha, Proceso Ejecutivo N° 2012-085 Demandante Alexander Rodríguez Meneses, Demandada Marisol Vásquez Días, Abogada apoderado Isabel Contreras, Asunto de la demanda Hipoteca del inmueble ubicado en la Transversal 7D N° 26 – 141/41, del Sector denominado El Nogal del Municipio de Soacha.
- Juzgado 38 civil del circuito de Bogotá D.C., Radicado 2017 337 Referencia Proceso Divisorio Venta de Cosa Común. demandante: Angie Juliana Caicedo Orozco Demandado: Néstor Danilo Rivero Mayorga, Abogado Doctor Ricardo Serrano, asunto de la demanda Proceso Divisorio venta cosa común del inmueble ubicado en la Calle 83 No 22 A 69 Apartamento 507 de la ciudad de Bogotá D.C.

La fotocopia de mi cédula de ciudadanía con la que me identifico y de los documentos que me acreditan como perito se halla anexos al final del informe pericial que obra dentro del Proceso de la referencia

En la elaboración del informe pericial que obra en el proceso, no participó nadie en particular.

4. No he realizado ninguna publicación relacionada con la materia del peritaje.
5. He sido designado como perito en procesos civiles que se han tramitado en el Juzgado Cuarenta y Dos (42), Treinta y Ocho (38)

Civil Municipal de Bogotá, Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha.

Manifiesto que me es imposible enumerar y relacionar los procesos civiles donde he sido designado como perito por dichos Juzgados, porque en los veintiséis (26) años que llevo como perito Avaluador, son muchos los avalúos y procesos y no tengo una relación o un listado respecto de los mismos.

6. Declaro que no he sido designado en ocasiones anteriores en procesos civiles, ni de ninguna índole, donde hayan actuado las mismas partes.
7. No me encuentro incurso en ninguna de las causales previstas en el artículo 50 del C. G. del P.
8. Declaro que el método utilizado para este dictamen es el de comparación de mercado el normal y el mismo que he utilizado en los muchos dictámenes periciales que he rendido en los diferentes e innumerables procesos donde he sido designado por los mencionados Juzgados y la misma metodología utilizada en los dictámenes periciales elaborados para particulares.
9. Los documentos y la información utilizados para la elaboración del informe pericial que obra dentro del proceso, antes referenciado, fueron suministrados por la parte demandante, me permito anexar a este informe. (Artículo 226, numeral 10 C. G. del P.).-

Registro Fotográfico

Plano

Certificaciones Registro Abierto de Avaluadores, Registro Nacional de Avalúos

Documentos y certificaciones

Hoja de vida

## 11. METODOLOGIA VALUATORIA

### DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

#### 11.1 ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

#### 11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones. Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

De acuerdo con lo anterior, por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio el método más conveniente para determinar su valor comercial es: el método de comparación o de mercado.

## 11.3 ENFOQUE O METODO DE MERCADO

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

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Por tratarse de un local de un amplia área privada y teniendo en cuenta que cuanta con un triple altura, se determinó un análisis para el desarrollo de varios locales típicos en el área, teniendo en cuenta que se pueden desarrollar dos pisos de locales, para tal análisis se enfocó el método de comparación de mercado para hall un valor promedio de acuerdo con las ofertas de los locales en primer y segundo piso del centro, de la siguiente manera:

Dentro de la investigación económica de ofertas y transacciones encontradas, y del análisis estadístico resultaron los valores siguientes, un rango de valores por metro cuadrado de área de terreno entre \$1.288.750 hasta \$1.479.444, con una media aritmética de \$1.406.990, una desviación

# CACR CARLOS A CALLEJAS R

AVALUOS COMERCIALES



estándar de \$103.264 y un coeficiente de variación del 7,34% un límite inferior de \$1.303.727 y límite superior de \$1.510.254, de donde se adoptó un valor para el terreno de \$1.400.000.

Para la estimación del valor comercial de la construcción, se utilizó el Método de Costo de Reposición. Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 IGAC.

Por lo anterior, se tienen presupuestos de construcciones de especificaciones similares para el tipo de uso a desarrollar, así como la consulta a expertos dado que son construcciones con diseños específicos o por autoconstrucción, de acuerdo con el análisis realizado se determinó que el costo de reposición unitario para la construcción objeto de avalúo, teniendo en cuenta sus características constructivas, materiales de construcción, y los costos de la mano de obra en el sector de localización son:

DESCRIPCIÓN	VR REPOSICION M2
CONSTRUCCION	\$700.000

A estos valores se les resta la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 IGAC, lo que se resume a continuación:

TIPO DE CONST	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	13,73	25	70	35,71%	3	37,95%	\$ 700.000	\$265.636	\$434.364	\$ 435.000

Tel: 210 37 71 – 317 266 90 51

E-mail: [ccallejas888@gmail.com](mailto:ccallejas888@gmail.com) [ccallejas888@hotmail.com](mailto:ccallejas888@hotmail.com)



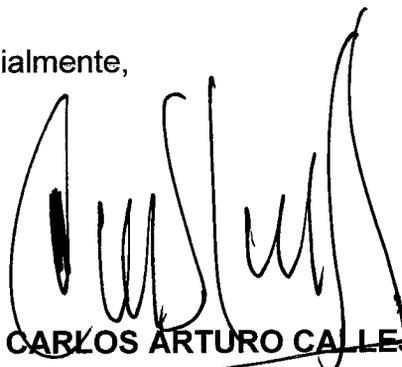
**12 AVALUO COMERCIAL**  
**CASA DE HABITACION (TERRENO Y CONSTRUCCION)**  
**TRANSVERSA 12F N° 46B – 18 SUR**  
**MARCO FIDEL SUAREZ**  
**BOGOTA D. C.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
TERRENO	91,00	\$ 1.400.000	\$ 127.400.000
CONSTRUCCION	166,50	\$ 435.000	\$ 72.427.500
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$ 199.827.500</b>

**SON: CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Bogotá D.C., febrero 4 de 2020

Cordialmente,



**ING. CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ**  
**DEPARTAMENTO DE AVALUOS**  
**R.A.A. AVAL-79389011**  
**R. N. A. 4045 FEDELONJAS**

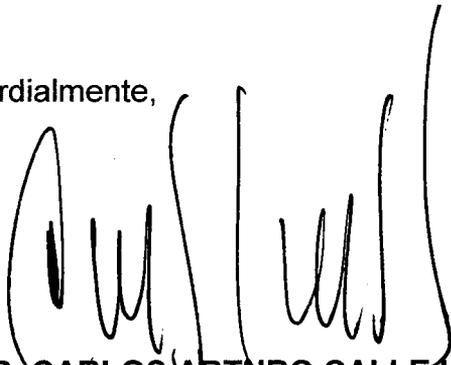
13 AVALUO MEJORAS  
CASA DE HABITACION (TERRENO Y CONSTRUCCION)  
TRANSVERSA 12F N° 46B – 18 SUR  
MARCO FIDEL SUAREZ  
BOGOTA D. C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	53,30	\$ 435.000	\$ 23.185.500
<b>TOTAL MEJORAS</b>			<b>\$ 23.185.500</b>

SON: VEINTITRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá D.C., febrero 4 de 2020

Cordialmente,



**ING. CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ**  
DEPARTAMENTO DE AVALUOS  
R.A.A. AVAL-79389011  
R. N. A. 4045 FEDELONJAS



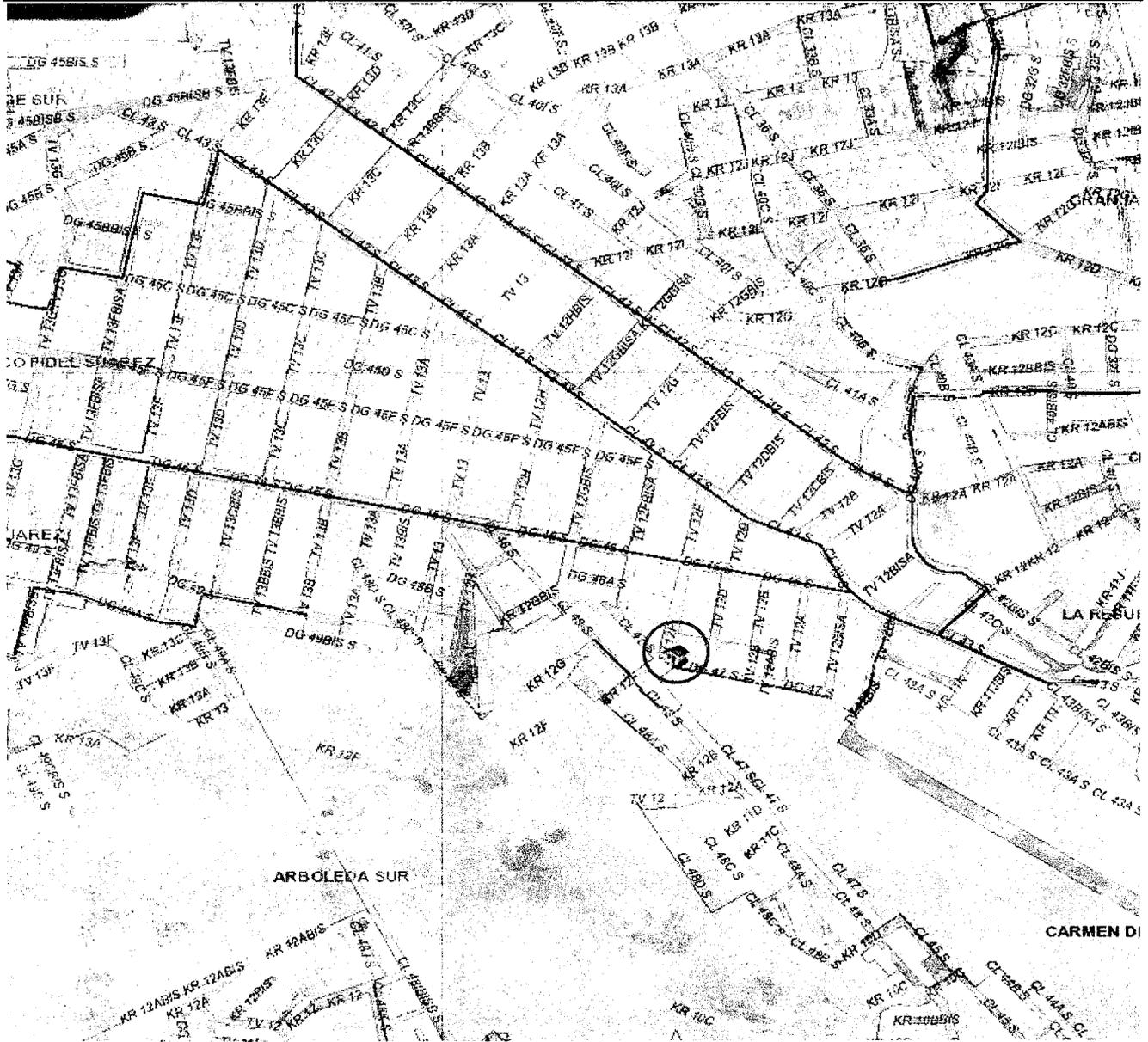
## ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACION

- ANEXO FOTOGRAFICO

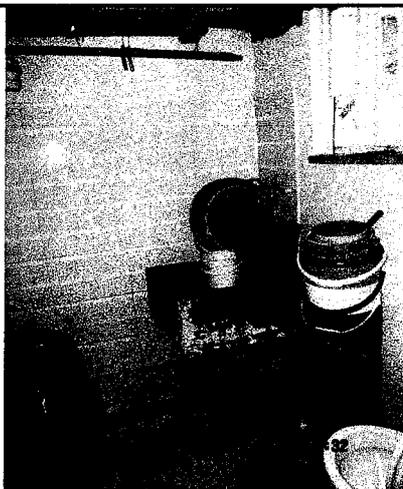


CASA DE HABITACION (TERRENO Y CONSTRUCCION)  
TRANSVERSAL 12F N° 46B - 18 SUR  
SECTOR MARCO FIDEL SUAREZ  
BOGOTÁ D.C.



24

CASA DE HABITACION (TERRENO Y CONSTRUCCION)  
TRANSVERSAL 12F N° 46B - 18 SUR  
SECTOR MARCO FIDEL SUAREZ  
BOGOTÁ D.C.



BANO



ALCOBA



SALA



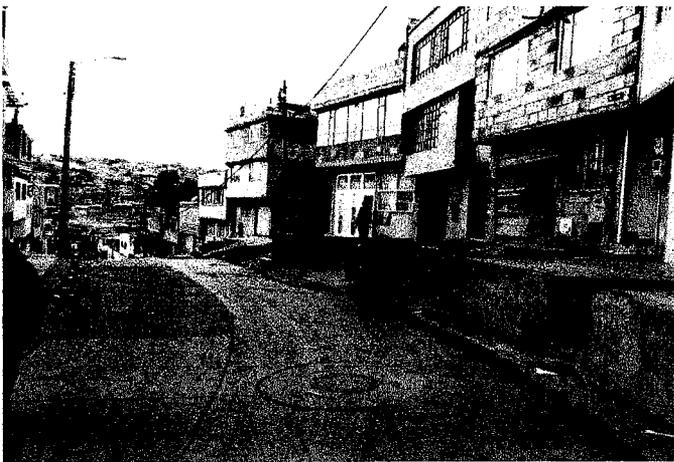
TERCER PISO



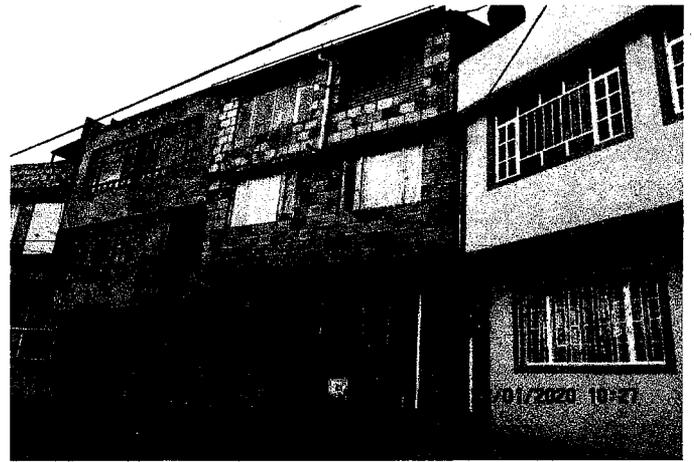
AREA LIBRE

242

CASA DE HABITACION (TERRENO Y CONSTRUCCION)  
TRANSVERSAL 12F N° 46B - 18 SUR  
SECTOR MARCO FIDEL SUAREZ  
BOGOTÁ D.C.



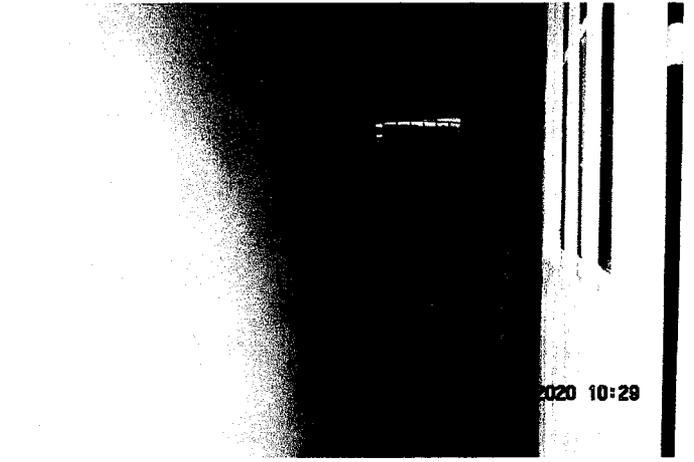
VISTA GENERAL DEL SECTOR



FACHADA DEL INMUEBLE



SECTOR



ACCESO



PATIO



COCINA



PIN de Validación: a050a51



<http://www.raa-reg.co>



2A3

**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) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79389011, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79389011.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	26 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	26 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	26 Mayo 2018	Régimen de Transición	

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

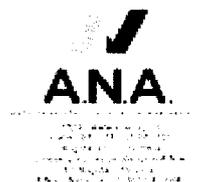
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de validación: af0b0a8e



Registro Abierto de Avaluadores



2AA

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente 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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
 Dirección: CALLE 164 NO. 18-11 INTERIOR 5 APT 319  
 Teléfono: 3172669051  
 Correo Electrónico: ccallejas888@gmail.com

**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) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79389011.**

**El(la) señor(a) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ 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**

**af0b0a8e**

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.



PIN de Verificación: 4837730



245

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Bogotá, D.C. 29 de mayo de 2018

SEÑOR  
CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ  
[ccallejas888@gmail.com](mailto:ccallejas888@gmail.com)  
CALLE 164 No. 18-11 INTERIOR 5 APT 319  
Ciudad.

Referencia: Aprobación Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA.

Respetado señor Callejas:

En relación con el tema de la referencia y de conformidad con su proceso de solicitud de prerregistro efectuada en nuestra página web, nos permitimos informarle que revisada la información suministrada bajo los parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y el Decreto 1074 de 2015 (que recopila el Decreto 556 de 2014, que a su vez reglamenta la Ley del avaluador) nos permitimos informarle que su solicitud registro ha sido **APROBADA** el pasado 26 de mayo de 2018 efectuamos la correspondiente inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, asignándole el código de avaluador **AVAL-79389011**, su inscripción podrá validarla con este código en la página web [www.raa.org.co](http://www.raa.org.co), en el campo "Confirmar Avaluador".

Adjunto encontrará la certificación expedida por el RAA, en la cual constan las categorías en las cuales ha sido inscrito, así como las certificaciones voluntarias; este certificado cuenta con una vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición. Tenga en cuenta que la certificación vigente es el único medio por el cual puede acreditar su inscripción en el RAA.

El certificado tiene dos métodos de validación, con el fin de que el destinatario pueda verificar el certificado para lo cual cuenta con un código de QR, que puede ser escaneado con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas; o ingresar el código PIN asignado, directamente en la página web [www.raa.org.co](http://www.raa.org.co), en el campo "Validar Certificado".

En adelante, los certificados que requiera deberá solicitarlos por correo electrónico a la dirección [certificados@ana.org.co](mailto:certificados@ana.org.co), anexando comprobante de transferencia electrónica por valor de \$10.000,00, en el Convenio Nacional Bancolombia No. 71119 a nombre del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. (El recibo de

2AA

consignación debe contener los datos del evaluador que está realizando la solicitud del certificado).

Con el fin de que pueda estudiar sus derechos y obligaciones adjunto encontrará una copia de los Estatutos y del Reglamento Interno del Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.<sup>1</sup>

Es de vital importancia tener en cuenta que, por disposición expresa de la Superintendencia de Industria y Comercio, la única entidad autorizada para usar el nombre y logo del Registro Abierto de Avaluadores – RAA, es el Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA, como Entidad Reconocida de Autorregulación facultada para la operación del RAA; por lo anterior, con el fin de evitar posibles sanciones, agradecemos prescindir del uso de los logos o insignias del Registro Abierto de Avaluadores – RAA y del Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Nos complace darle la bienvenida al Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para nosotros es un privilegio contar con usted en este proceso de profesionalización de la actividad valuatoria.

Cordial saludo,



**DIRECTORA DE ADMISIONES E INSCRIPCIONES**  
**ANA LUCÍA CASTILLO FERNÁNDEZ**  
[admisiones@ana.org.co](mailto:admisiones@ana.org.co)

---

<sup>1</sup> Autorregulador Nacional de Avaluadores posee en propiedad el original del documento remitido, y este envío no representa autorización para su reproducción ni para ser utilizado para fines diferentes a aquellos para los cuales son facilitadas. Está prohibida la reproducción y difusión a terceros de la documentación adjunta bajo cualquier circunstancia.

248

**CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ**  
**R.N.A. N° 4045**  
**C.C. 79389011**



**Especialidades**  
 EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS  
 EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

**ESP** | Aprobación: 01-05-2018  
 Vencimiento: 31-05-2022

**Fecha Vinculación R.N.A.**  
 01-04-2018

**CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ**  
**R.N.A. N° 4045**  
**C.C. 79389011**



**Especialidades**  
 EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS  
 EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

**URB** | Aprobación: 01-05-2018  
**TUR** | Aprobación: 01-05-2018

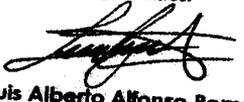
**Fecha Vinculación R.N.A.**  
 01-04-2018

**RNA**  
 Registro Nacional de  
 Avaluadores

ACREDITADO  
**ONAC**  
 ORGANISMO NACIONAL DE  
 CERTIFICACIÓN DE COLOMBIA

ISO/IEC 17024:2012  
 14-OCF-008

El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.



**Luis Alberto Alfonso Romero**  
 Director Ejecutivo R.N.A.

Calle 99 N° 7A-51 Edf. SO 100 OF 304  
 Bogotá D.C. Colombia  
 Teléfonos: 57 (1) 4205023 Cel: 310 334 4407  
 direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co

**RNA**  
 Registro Nacional de  
 Avaluadores

ACREDITADO  
**ONAC**  
 ORGANISMO NACIONAL DE  
 CERTIFICACIÓN DE COLOMBIA

ISO/IEC 17024:2012  
 14-OCF-008

El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.



**Luis Alberto Alfonso Romero**  
 Director Ejecutivo R.N.A.

Bogotá D.C. Colombia  
 Calle 99 N° 7A-51 Edf. SO 100 OF 304  
 Teléfonos: 57 (1) 4205023 Cel: 310 334 4407  
 direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co



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

### CERTIFICA QUE:

*CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ*  
*C.C. 79389011*

**R.N.A 4045**

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 Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

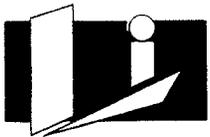
Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

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

**Fecha de aprobación: 01/04/2018**

**Fecha de vencimiento: 30/04/2022**

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815  
NIT. 830.023.814-9



250

**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA, D.C.**

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el decreto 2150 de 1.995 y la Sentencia 0492 de 1.996 de la Corte constitucional de Colombia, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No.000870, Libro I.

**CERTIFICA**

Que el Profesional **CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.389.011 de Bogotá, se encuentra registrado en esta Lonja como miembro activo desde el año 1998, con Matrícula No. M-048-98.

La presente se expide a los quince (15) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 612 33 78**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119 - 43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá, D.C. - Colombia**

251

**CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ**  
**C. C. 79'389.011 de Bogotá**  
**Calle 161 N° 54 – 10 Torre 2 Apartamento 201**  
**Teléfonos 270 71 60, 210 37 71 Cel. 317 266 90 51**  
**E-mail ccallejas888@hotmail.com ccallejas888@gmail.com**

---

**R.A.A. AVAL-79389011**  
**R. N. A. 4045 FEDELONJAS**  
**Bogotá D. C. Colombia**

---

### **PERFIL PROFESIONAL**

Dibujo y diseño de partes mecánicas de motobombas, compresores, así como el diseño de catálogos de productos de la industria I. H. M.

Experiencia en topografía, cartografía y programa de cálculo de mapas de líneas sísmicas para el inicio de estudios para hallar petróleo.

Diseño, elaboración y ensayos físicos de diferentes piezas para el avión monomotor Pijao; análisis estructurales del proyecto Pijao.

Avalúos urbanos y rurales a nivel nacional con experiencia de más de veinte años, específicamente en investigación y análisis para la determinación del justiprecio de bienes inmuebles urbanos y rurales, lucro cesante y daño emergente de empresas en marcha entre otros.

Avalúos comerciales de maquinaria, enseres y vehículos de transporte terrestre en sus diferentes modalidades.

Experiencia en el manejo de programas Office 2000 Word, Excel, Auto Cad.

Docente catedrático en matemáticas y lógica, dibujo técnico, geometría descriptiva, matemáticas financieras, matemáticas y física de la electricidad.

Conferencias y charlas en relación con el tema de avalúos comerciales, metodologías y ejemplos generales.

Avalúos corporativos, participación en las Juntas Técnicas de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, como Ponente con las firmas Orjuela y Cía. Ltda.,

Inmobiliarias Aliadas y Cía. Ltda., Continental de Bienes, BIENCO, adicionalmente como profesional de Avalúos de la Lonja.

Participación en el Comité de Avalúos de la Inmobiliaria Cundinamarquesa, empresa de la Gobernación de Cundinamarca.

Miembro de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

253

## EXPERIENCIA Y LOGROS

INDUSTRIAS HIDROMECAICAS I. H. M.  
Dibujante y diseñador.

Jefe inmediato: Ricardo Betancourt.

GEOPHYSICAL SERVICE INCORPORATED  
Asistente del Departamento de Topografía.

Jefe inmediato: Francisco Barrera.

HALLIBURTON SERVICE INCORPORATED  
Asistente del Departamento de Topografía.

Jefe inmediato: Francisco Barrera.

AVIONES DE COLOMBIA S. A.  
Jefe del Departamento de Ingeniería.

Jefe inmediato: Antonio Urdaneta.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA  
Profesional de Avalúos.

Jefe inmediato: Jairo Rodríguez Espinel.

INMOBILIARIA AMERICANA LIMITADA  
Director Departamento de Avalúos

Jefe inmediato: Diego Monroy Rodríguez.

25A

## EXPERIENCIA INDEPENDIENTE

### SERTFIN LTDA

Jefe inmediato Manuel de la Torre  
Teléfono: 6949345.

### BUSTAMANTE VASQUEZ Y CÍA. LTDA.

Jefe inmediato Camilo Bustamante  
Teléfono: 2147511.

### JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL

e-VALUARTE SAS.

Jefe inmediato Jairo Rodríguez Espinel  
Teléfono: 320 403 78 15

### CONTINENTAL DE BIENES S.A. BIENCO S.A.

Jefe inmediato Jorge Eduardo Oviedo  
Teléfono: 3904444 Extensiones 240 y 241.

### LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D. C.

Director Departamento de Avalúos  
Coordinador Contratos 163 Fondo de Desarrollo de la Alcaldía Local de San  
Cristóbal – Avalúos e inventarios  
Teléfono: 6123378/50

### LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D. C.

Director Departamento de Avalúos  
Coordinador Contratos 04 IDU Fases II y III de TRANSMILENIO y 062 IDU Obras  
varias de Bogotá D. C. Valorización  
Teléfono: 6123378/50

### LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA

Proyecto: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO 2002  
A cargo de Gerardo Fresneda  
Teléfono: 248 72 72

### LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA

Proyecto: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO 2003  
A cargo de Gerardo Fresneda  
Teléfono: 248 72 72

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA  
Proyecto: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO 2004  
A cargo de Gerardo Fresneda  
Teléfono: 248 72 72

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA  
Proyecto: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO 2005  
A cargo de Esperanza Durán de Gámez.  
Teléfono: 248 72 72

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL  
Proyecto: ACTUALIZACION Y CONSERVACIÓN CATASTRAL DE BOGOTA D. C.  
2003.  
Jefe inmediato Manuel Tiberio Bolívar Ospina.  
Teléfono: 268 14 55, 244 72 87 y 269 67 11 Extensiones 273 y 278.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL  
Proyecto: ACTUALIZACION Y CONSERVACIÓN CATASTRAL DE BOGOTA D. C.  
2002  
Jefe inmediato Manuel Tiberio Bolívar Ospina.  
Teléfono: 268 14 55, 244 72 87 y 269 67 11 Extensiones 273 y 278.

SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL  
Proyecto: ACTUALIZACION Y CONSERVACIÓN CATASTRAL DE BOGOTA D. C.  
2004  
Jefe inmediato Manuel Tiberio Bolívar Ospina.  
Teléfono: 268 14 55, 244 72 87 y 269 67 11 Extensiones 273 y 278.

CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR "COLSUBSIDIO"  
Proyecto: Técnico Laborales  
Jefe inmediato: Jorge Zabala Vargas.  
Teléfono: 3438220/8090 Extensión 2231

ORJUELA Y CIA. LTDA. (ANTES RODRÍGUEZ ORJUELA Y CIA. LTDA.)  
Jefe inmediato: Dr. José del Carmen Orjuela Chaparro.  
Teléfono 310 39 88.

256

SURAMERICANA DE AVALUOS S. A.  
Jefe inmediato: Dr. Jairo Rodríguez Espinel.  
La firma ya no existe.

INMOBILIARIAS ALIADAS Y CIA. LTDA.  
Jefe inmediato: Dr. Antonio Gómez.  
Teléfono: 633 77 00 extensiones 131 y 132.

INMOBILIARIA BOGOTA Y CIA. LTDA.  
Jefe inmediato: Dr. Antonio Gómez.  
Teléfono: 350 06 96.

INMOBILIARIA VALOR S. A.  
Jefe inmediato: Dr. Sergio Mutis.  
Teléfono: 610 30 95, 636 55 13, 611 41 89 y 636 30 25

INMOBILIARIA GANADERA S. A.  
Jefe inmediato: Dr. Jorge Franco Cañón.  
Teléfono 312 46 66.

VENTAS Y AVALUOS LTDA.  
Jefe inmediato: Dr. Omar Isaza Isaza.  
Teléfono 610 29 05/35

FIDEL S. CUELLAR Y CIA. LTDA.  
Jefe inmediato: Dra. Olga Cuellar de García.  
Teléfono 215 48 43.

EDUARDO PEÑA A. E HIJOS LTDA.  
Jefe inmediato: Dr. Eduardo Peña Barreto.  
Teléfono 256 62 56.

FERNANDO REINA Y CIA. LTDA.  
Jefe inmediato: Dr. Jaime Reina Andrade.  
Teléfono 621 98 23/621 97 72/73/72.

INMOBILIARIA ARMANDO DIAZ Y CIA. LTDA.  
Jefe inmediato: Dr. Armando Díaz Mesa.  
Teléfono 268 88 57/952

25

**ROMERO CORTES Y CIA. LTDA. ASESORES INMOBILIARIOS**

Jefe inmediato: Dr. Miguel Romero Cortés.

Teléfono 236 76 34.

**PROMOVALLE S. A.**

Jefe inmediato: Dr. Jairo Rodríguez Espinel.

Teléfono 636 18 26.

**SOLUCIONES E INVERSIONES LIMITADA.**

Jefe inmediato: Dr. Ricardo Valdiri.

Teléfono 313 291 50 29.

**INMOBILIARIA GLOBAL Y DE COBRANZAS LIMITADA**

Jefe inmediato: Dr. Nelson Pinilla.

Teléfono 312 386 12 70.

**AVALÚOS IMPORTANTES REALIZADOS**

- CENTRO DE CONVENCIONES GONZALO JIMÉNEZ DE QUESADA
- INSTALACIONES DE SOFASA RENAULT EN PAIPA
- CONTRATO 062 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, INCLUYE INDEMNIZACIONES DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.
- CONTRATO 04 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU FASES DOS Y TRES TRANSMILENIO TRAMO DE LA AVENIDA CARRERA 10ª Y AVENIDA EL DORADO, INCLUYE INDEMNIZACIONES DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.
- PROYECTO MATATIGRES PARA EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
- PROYECTO AVENIDA NORTE QUITO SUR TRAMO DE LA AVENIDA CALLE 26 A LA AVENIDA JOSE CELESTINO MUTIS (CALLE 63) PARA TRANSMILENIO INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
- AVALUOS CORPORATIVOS DE LA VIA AL LLANO.
- AVALUOS CORPORATIVOS DE LA VIA FONTIBON – FACATATIVA – LOS ALPES.
- AVALUOS SERVIDUMBRE DE TRANSPORTADORA DE GAS DEL INTERIOR
- LABORATORIOS SANDOZ.
- LABORATORIOS AVENTIS.
- LABORATORIOS VOGUE.



- LABORATORIOS FARMACOOOP.
- CLUB DE GOLF PAYANDE.
- LOCAL SUPERMERCADO EN EL CENTRO COMERCIAL MONTERREY – MEDELLÍN.
- BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE PANAMCO – CALI
- SUPERMERCADO SUPER LEY NIZA
- SUPERMERCADO OLIMPICA Y EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE LA CASTELLANA.
- VARIOS TERRENOS PARA DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
- AVALUOS CINE COLOMBIA EN BOGOTA Y GIRARDOT.
- FINCAS LECHERAS, AGRÍCOLAS Y GANADERAS.
- VARIOS INMUEBLES PARA LA EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA.
- AVALUOS BANCO GANADERO. S. A.
- AVALUOS BANCO POPULAR.
- AVALUOS BANCO DEL ESTADO.
- AVALUOS BANCO AV VILLAS.
- AVALUOS BANCO COLPATRIA.
- AVALUOS HIPOTECARIOS ACERCASA.
- AVALUOS GRANAHORRAR.
- AVALUOS DE VARIAS SUCURSALES BANCARIAS.
- AVALUOS PARA BAVARIA. S. A.
- AVALUOS PARA ALUMINIOS REYNOLDS S. A.
- AVALUOS INMUEBLES DE LA NUEVA TRANSPORTADORA DE BOGOTA.
- UNIVERSIDAD LIBRE SEDE CENTRO Y CAMPUS UNIVERSITARIO
- EDIFICIO COVINOC BOGOTA
- CLUB CAMPESTRE LA HACIENDA
- INSTALACIONES INDUSTRIALES
- AVALUOS CENTRAL DE INVERSIONES S. A.
- AVALUOS ZONAS COMUNES DE VARIOS EDIFICIOS
- AVALUOS COMERCIALES DE MAQUINARIA DE VARIAS EMPRESAS, AVALUOS DE VEHICULOS DE TRANSPORTE EN SUS DIFERENTES MODALIDADES
- AVALUOS COMERCIALES DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE GEOLOGIA Y MINERIA “INGEOMINAS”
- HOTEL INTERCONTINENTAL DE CALI – AVALUO CORPORATIVO CON LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA.
- ESTACIONES DE SERVICIOS TERPEL, EQUIPOS, MUEBLES Y ENSERES Y CALCULO DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

- AVALUOS COMERCIALES PARA LA AMPLIACION DE LA VÍA BOGOTA – SUBA- COTA.
- AVALUOS COMERCIALES PARA LA AMPLIACION DE LA VÍA BOGOTA – CHIA, POR LA CARRERA SEPTIMA, AUTOPISTA DEL NORTE Y LA INTERCONEXION DE LA AUTOPISTA DEL NORTE CON LA VARIANTE CAJICA – ZIPAQUIRA POR HATO GRANDE.
- AVALUOS COMERCIALES VIA DE INTERCONEXIÓN ENTRE LA AUTOPISTA DEL NORTE HASTA LA PERIMETRAL DE ORIENTE DEL MUNICIPIO DE SOPO.
- INSTALACIONES TERMOPAIPA.
- INSTALACIONES SERVICIO GEOLOGICO COLOMBIANO SEDES BOGOTA Y PASTO.
- INSTALACIONES INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS.
- INSTALACIONES SUPERCADDE 20 DE JULIO.
- INSTALACIONES Y TERRENOS DE LOS PATIOS DEL SITP.
- INSTALACIONES DEL HOSPITAL CENTRAL DE PEREIRA.
- INSTALACIONES TERMOCANDELARIA.
- PLANTA INDUSTRIAL PALMAGRO.
- INSTALACIONES GENERADOR DE CORRIENTE PROELECTRICA.
- AVALUOS AUTOPISTA AMPLIACION DE LA AUTOPISTA NORTE.
- AVALUOS DE LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CARRERA SEPTIMA CON LA CARO.
- AVALUOS COMERCIALES BAJO NORMAS NIIF DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES DE YARA.
- AVALUOS DE LA PLANTA DE GENERACION ELECTRICA DE GECELCA EN PUERTO LIBERTADO.
- ÉXITO MATUNA DISTRITO CULTURAL Y TURISTICO DE CARTAGENA DE INDIAS.
- HIDROELECTRICA URRÁ.
- TERMoelectricas TERMOTASAJERO 1 Y 2.
- CARCEL DISTRITAL DE BOGOTA D.C.
- SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION COLEGIOS DE BOGOTA
- SECRETARIA DE INTEGRACION SOCIAL DEL DISTRITO, JARDINES INFANTILES DE BOGOTA
- EDIFICIO DE LA CONTRALORIA NUEVO CALLE 26
- PLANTA GENERADORA DE ENERGIA PROELECTRICA, BAJO NORMAS INTERNACIONALES.
- AVALUOS COMERCIALES PARA ADUISION PREDIAL CONCESION MONTES DE MARIA- VIA – PALMITOS, OVEJAS, CARMEN DE BOLIVAR, SAN JACINTO, SAN JUAN DE NEPOMUCENO, MAHATES Y CALAMAR.

- COMANDO C4 DE BOGOTA D.C.
- LABORATORIOS CLARIPACK.
- TORRE KRYSTAL NORTH POINT
- REFINERIA COSTARRICENSE DE PETROLEO "RECOPE" COSTA RICA
- COMPLEJO HIDROELECTRICO BAJO FRIO - PANAMA

### **ESTUDIOS REALIZADOS**

**INGENIERIA CIVIL**  
UNIVERSIDAD LA SALLE

**DISEÑO DE MAQUINAS**  
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

**BACHILLER TECNICO**  
COLEGIO INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL PILOTO  
OTROS

**COLOMBO AMERICANO - BOGOTA**  
8 NIVELES DE INGLES

**SIMPOSIO DE AVALUOS RURALES**  
LONJA DE PROPIEDAD DE CALI

**SIMPOSIO INTERNACIONAL DE AVALUOS Y LANZAMIENTO DEL VALOR  
DEL SUELO URBANO DE BOGOTA 2005**  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA

**SEGURIDAD INDUSTRIAL**  
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

**TIEMPOS Y MOVIMIENTOS EN PROCESOS INDUSTRIALES**  
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

**CAD – CAM PARA CONTROL NUMERICO**  
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

**DISEÑO POR AUTOCAD**  
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

ASISTENCIA DE LOS CURSOS BÁSICOS Y AVANZADOS SOBRE AVALUOS COMERCIALES Y REALIZACION DE INVESTIGACIONES, ANÁLISIS Y DETERMINACION DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE PARA EMPRESAS EN MARCHA EN LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA.

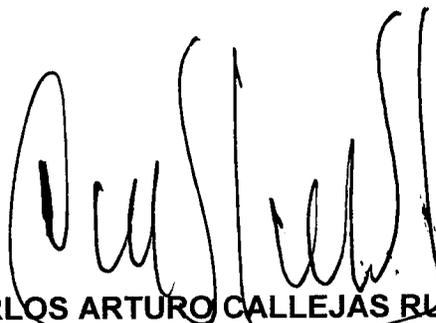
**REFERENCIAS PROFESIONALES Y PERSONALES**

JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL  
e-VALUARTE SAS.  
Teléfono: 320 403 78 15

OMAR ISAZA ISAZA  
VENTAS Y AVALUOS LTDA.  
Teléfono: 610 29 05/35

CLAUDIA PEÑA JARAMILLO.  
EDUARDO PEÑA A. E HIJOS LTDA.  
Teléfono: 530 47 62

OLGA CUELLAR DE GARCIA  
FIDEL S. CUELLAR Y CIA. LTDA.  
Teléfono: 865 12 72



**CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ**  
**C. C. 79'389.011 de Bogotá**  
**R. A. A. AVAL-79389011**  
**R. N. A. 4045**

---

262

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 IDENTIFICACION PERSONAL  
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.389.011**  
**CALLEJAS RUIZ**

APELLIDOS  
**CARLOS ARTURO**

NOMBRES

*[Handwritten Signature]*  
 FIRMA




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **22-ABR-1986**  
**BOGOTA D.C.**  
**(CUNDINAMARCA)**  
 LUGAR DE NACIMIENTO

**1.83**      **O+**      **M**  
 ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**10-SEP-1984 BOGOTA D.C.**  
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *[Signature]*  
 REGISTRADOR NACIONAL  
 CARLOS AMEL SANCHEZ TORRES



A-1500100-00027683-M-0079389011-20080721      0001313722A 1      6210010757