

**AVALÚO COMERCIAL –
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00**

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

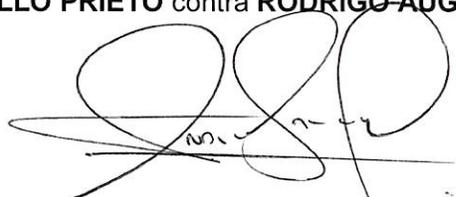
AVALÚO COMERCIAL

N° 15-31012023

DIRECCIÓN:
**AVENIDA CARRERA 14 # 44 – 36
BOGOTÁ DC.**

SOLICITADO POR:
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

DIRIGIDO A:
**JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00
RAFAEL EDUARDO CASTILLO PRIETO contra RODRIGO AUGUSTO CASTILLO ORJUELA**



PERITO AVALUADOR:
EDGAR ANDRES SANCHEZ V. RAA: AVAL-1014201274
Avalúos Urbanos y rurales.

**TECNILONJAS S.A.S. - 31 DE ENERO 2023
BOGOTA D.C – COLOMBIA.**

**AVALÚO COMERCIAL –
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00**

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

TABLA DE CONTENIDO

- CARTA PRESENTACIÓN DEL INFORME - RESUMEN.
1. INFORMACIÓN GENERAL
 2. ASPECTOS URBANISTICOS DEL SECTOR
 3. NORMATIVIDAD URBANA – TITULACIÓN
 4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
 5. SERVICIOS PUBLICOS
 6. ASPECTOS ECONÓMICOS
 7. METODOS VALUATORIOS
 8. CONSIDERACIONES GENERALES OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES.
 9. DETERMINACION DEL PRECIO COMERCIAL
 10. ANEXOS
 11. BIBLIOGRAFIA.

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

Bogotá DC – 31 de enero del 2023

Señores
Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá.

Ref: Avalúo comercial
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

De acuerdo a la solicitud del Juzgado 49. Se entrega el presente dictamen de avalúo comercial, realizado para el predio ubicado en la dirección AK 14 # 44 – 36 de Bogotá DC.

Este avalúo comercial tuvo en cuenta y está de acuerdo con las disposiciones del Código General del Proceso (C.G.d.P.) citadas en los artículos del 226 al 235 respecto a la prueba pericial, así como los artículos 406 al 418 acerca del proceso divisorio.

DECLARACIONES SEGÚN ARTICULOS 226 DEL C.G.d.P

Dado lo anterior y según lo expuesto en el artículo 226 del C.G.d.P. se declaran los siguientes puntos:

1. El informe valuatorio es realizado únicamente por EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO con CC: 1.014.201.274. De Bogotá DC.
2. Los datos del perito evaluador encargado son:
 - Teléfono: 3107564171
 - Email: andressanva@gmail.com
 - Dirección de correspondencia: TV 22 N° 28 – 33 APTO 305 TORRE 2 - ZIPAQUIRÁ
3. El tasado muestra la siguiente profesión y experiencia, los documentos que lo certifican serán anexos al final del presente informe.
 - Profesión: Economista UCMC, con TP # 52898 expedida por el concejo nacional profesional de economía.
 - Certificación Registro Abierto Avaluador RAA # AVAL-1014201274 vigente apto para todas las categorías de avalúos. Adicional se cuenta con certificaciones del Registro Nacional de Avaluadores RNA y Saber Lonjas.
 - Experiencia y experticia: El perito ha participado en más de 1000 avalúos comerciales, teniendo certificación apta desde el año 2008, en las labores específicas de ejecución y elaboración de avalúos comercial de diferentes tipos y fines. Las empresas para las cual he trabajado son TINSA COLOMBIA, TECNILONJAS SAS, ASOLONJAS, además avalúos presentados como persona natural, o trabajos independientes.
4. Publicaciones: Se declara no haber realizado publicaciones respecto al tema valuatorio en los últimos 10 años.
5. Avalúos realizados por el perito fueron:

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
 RAA AVAL 1014201274

DIRECCION	CLIENTE	FECHA DE ENTREGA	ENTIDAD SOLICITANTE
1. Kr 2 #16 45casa 11. Chia	CREDITO HIPOTECARIO BANCO	19-01-2023	TINSA COLOMBIA
2. Lote Urbano El Roble Suesca	CREDITO HIPOTECARIO BANCO	23-01-2023	TINSA COLOMBIA.
3. Carrera 108 # 16H - 32 barrio el Carmen Fontibón	ALVARO PATIÑO REYES	25-10-2022	Solicitud. Particular.
4. Bogotá Cundinamarca – barrio Normandía.	STELLA LAVERDE - C.G. DEL P.- 11001310302520180008300	OCTUBRE DEL 2018	JUZGADO 25 CIVIL MUNICIPAL
5. CARRERA 2C N° 2 – 30 SUR APTO 301 BLOQUE 27	MARTHA LUCIA SANCHEZ LOPEZ- Divisorio N° 11001400302020190112600	FEBRERO DEL 2020	JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL
6. LOTE A – FINCA LA GAVIOTA VEDA FAGUA – CHIA CUNDINAMARCA	PROCESO HIPETECARIO 2017-051	21/09/2020	JUZGADO 1 CIVIL DE CHIA

6. Se declara que es la primera vez que se elabora un trabajo para alguna de las partes vinculadas en la demanda, es decir que NO me ha contratado como evaluador anteriormente, así como se declara que el contratado y el cliente no posee ninguna relación adicional que la estrictamente laboral por el servicio contratado.
7. No estoy incurso en los puntos referenciados en el artículo 50 del C.G.d.P. De acuerdo con la ley 1674 del 2013 en el artículo 4 punto C, el evaluador está facultado para participar ejerciendo su labor en los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros
8. El presente avalúo comercial, con acceso permitido al inmueble, no obstante, para el fin de este documento, se examinaron todas las variables endógenas y exógenas posibles del interior y exterior del área privada del inmueble. Las metodologías utilizadas para la determinación del valor del inmueble se realizan con base a lo contemplado en la resolución 620 del 2008 del IGAC y no difiere de lo presentado en casos anteriores.
9. La metodología, información y actuación del presente dictamen valuatorio, no difieren de los casos entregados anteriormente y hace parte de mi ejercicio regular como perito evaluador, siguiendo lo estipulado en la resolución 620 del 2008 del IGAC y la ley 1673 del 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador)
10. Para la elaboración del presente informe se tienen en cuenta las disposiciones de las siguientes leyes, decretos y resoluciones que atañen al ejercicio del perito evaluador:
 - Ley 1673 del 2013 - Ley 388/97 - Resolución 0620 del IGAC. - Decreto 1420 de 1998. - Decreto 1788 de 2004. - Ley 675/2001.

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

DECLARACION DE IMPARCIALIDAD

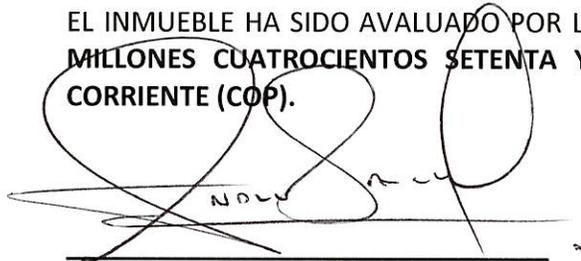
El perito declara total imparcial y objetividad para la realización del presente avalúo, donde solo se tuvieron en cuenta aspectos y características propios del bien, así como se contemplaron los conceptos técnicos que atañen al ejercicio valuatorio.

RESUMEN RESPECTO AL PRECIO DEL INMUEBLE

Para determinar el precio del inmueble a la fecha 31-01-2023, se realizó un estudio de mercado con metodología comparativa y metodología de costos o reposición.

AVALÚO COMERCIAL			
AK 14 # 44 - 36 Barrio Sucre - Chapinero - Bogotá DC.			
FECHA. 31-01-2023			
ITEM	AREA M2	VALOR M2	SUB-TOTAL
TERRENO	262,4	\$4.950.000	\$1.298.880.000,00
EDIFICIO	613	\$1.167.000	\$715.371.000,00
CASA	184,9	\$760.000	\$140.524.000,00
AREA LIBRE	121	\$262.000	\$31.702.000,00
VALOR TOTAL - AVALÚO COMERCIAL			\$2.186.477.000,00

EL INMUEBLE HA SIDO AVALUADO POR LA SUMA DE: **DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE (COP).**



EDGAR ANDRÉS SÁNCHEZ VALERO
ECONOMISTA UCMC
AVALUADOR PROFESIONAL
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR - RAA – AVAL 1014201274

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

TEL: 3107564171
EMAIL: andressanva@gmail.com

1. INFORMACIÓN GENERAL O BÁSICA

- 1.1. CLASE DE AVALÚO : Comercial.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE : Lote urbano con casa y edificio
- 1.3. TIPO DE PROPIEDAD : No propiedad horizontal.
- 1.4. DIRECCIÓN : AK 14 # 44 – 36 de Bogotá DC
- 1.5. LOCALIZACIÓN : Zona Urbana – Bogotá, Localidad de Chapinero.
 - 1.5.1. BARRIO O VEREDA : Barrio Sucre
 - 1.5.2. CIUDAD O MUNICIPIO : Bogotá.
 - 1.5.3. DEPARTAMENTO : Cundinamarca
- 1.6. FECHA DE SOLICITUD : 25 de Enero de 2023
- 1.7. FECHA DE VISITA : 26 de Enero de 2023
- 1.8. FECHA DEL INFORME : 31 de Enero de 2023
- 1.9. MOTIVO DEL AVALUO : Determinación de avalúo comercial para fines judiciales – transacción comercial en compraventa.
- 1.10. PERITOS AVALUADORES : EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
ECONOMISTA UCMC
RAA: REGISTRO ABIERTO AVALUADOR,
AVAL – 1014201274.
CEL: 3107564171

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

2. ASPECTOS URBANISTICOS DEL SECTOR:

- 2.1. SECTORES DE INFLUENCIA : El inmueble está en el marco de la localidad de Chapinero, Cercano a la localidad de Teusaquillo. Lo barrios lindantes al barrio Sucre son Marly, Pardo Rubio, Santa Teresita, Palermo, Quesada, La Magdalena, Sagrado Corazón y Teusaquillo.
- 2.2. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO : Estrato 4 y Comercial.
- 2.3. ACTIVIDAD DEL SECTOR : Comercial y residencial
- 2.4. CARACTERISTICAS DE URBANISMO : Existe un equipamiento urbanístico adecuado, vías, aceras, parques, alumbrado, ciclo rutas, instituciones, y centros de salud relativamente cerca.
- 2.5. TRANSPORTE PÚBLICO : Transporte Público urbano suficiente, cuenta con servicio de Transmilenio, taxis, buses y servicio especial.
- 2.6. VIAS PRINCIPALES : AV Caracas, AC 45, AC 39, CL 34, KR 13, AK 7, CL 44, AC 53, KR 17, KR 19.
- 2.7. PROYECTOS VIALES EN EL SECTOR : En la actualidad no hay ninguna afectación vial registrada. No obstante, en catastro registra una afectación vial sobre la AV Caracas, situación que afecta el predio tasado, esta afectación aún no está registrada en el CTL, por lo que no será tenida en cuenta en el presente avalúo. El paso del metro está planeado por la AV Caracas.
- 2.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA : En el sector se encuentran varios proyectos edificadores para de uso mixto, la re - densificación es una tendencia creciente en la zona.

AVALÚO COMERCIAL

DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

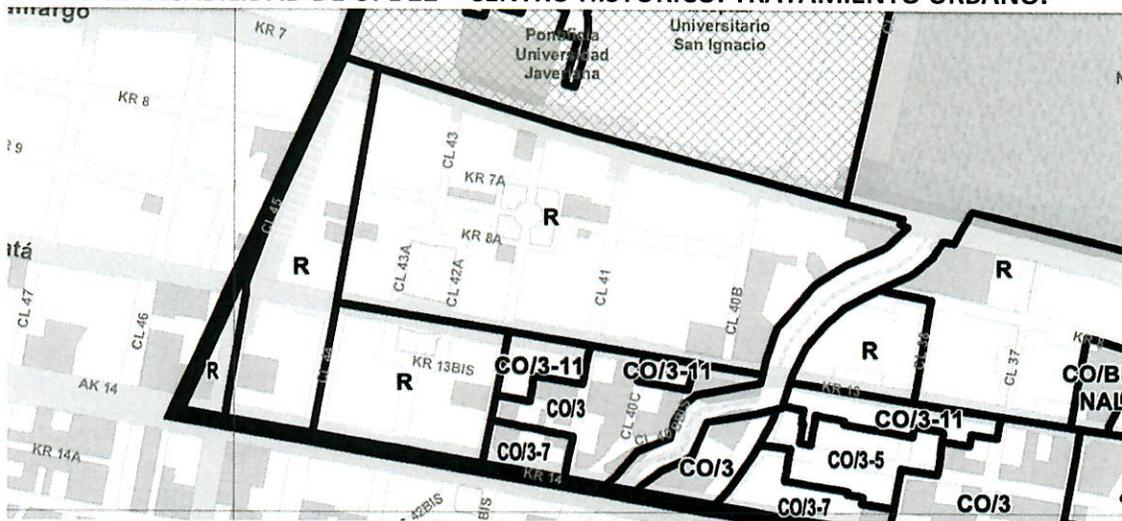
EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

3. NORMATIVIDAD URBANA Y DATOS JURIDICOS:

3.1. ACUERDO - DECRETOS : Decreto 555 de 2021 – UPL 22 Centro Historico.

3.2. USO DEL SUELO : Comercio y Servicios.

PLANO EDIFICABILIDAD DE UPL 22 – CENTRO HISTORICO. TRATAMIENTO URBANO.



DISPOSICIONES SEGÚN CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

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

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

UPL 22
CENTRO HISTORICO

CONTIENE:
EDIFICABILIDAD



MAPA No: **CU-5.4.22**

Renovación Urbana

Con este POT la renovación se hará mediante revitalización urbana, que busca el aprovechamiento de sectores ya construidos que actualmente tienen grandes potencialidades para el desarrollo de la ciudad o han sufrido un desgaste o deterioro. El objetivo es proponer intervenciones integrales que permitan un uso más eficiente del suelo urbano y protejan la permanencia de moradores, actividades productivas tradicionales y el tejido social de los barrios en los que se lleven a cabo.

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

3.2.1 NORMA URBANA ESPECIFICA.

- ASLAMIENTO POSTERIOR: Según tratamiento de renovación urbana.
- AISLAMIENTO LATERAL: Según tratamiento de renovación urbana.
- TIPOLOGIA: Según tratamiento de renovación urbana.
- ALTURA: Según tratamiento de renovación urbana.
- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Según tratamiento de renovación urbana.
- INDICE DE OCUPACIÓN: Según tratamiento de renovación urbana.

Fuente: Planeación distrital <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>.

3.5 ASPECTOS JURIDICOS:

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-549503
CHIP: AAA0088EKMS
CEDULA CATASTRAL: 44 13 19

TRADICION: El predio actualmente tiene varios propietarios, fue adquirido mediante varios actos de adquisición, las escrituras que contienen su tradición son:

ESCRITURA	FECHA	NOTARIA	ACTO
2563	12/06/1992	25 DE BOGOTÁ	Adjudicación liquidación sociedad
2020	10/05/2013	1 DE BOGOTÁ	Adjudicación en sucesión
3968	3/07/2014	9 DE BOGOTÁ	Donación

LINDEROS: Sus linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública 2563 del 12-06-1992 de la notaria 25 de Bogotá.

DOCUMENTOS APORTADOS: Cliente suministra el CTL, y se realiza consulta de certificado catastral.

Fuente: Certificado de tradición y libertad (CTL) con folio de matrícula inmobiliaria 50C-549503

NOTA: La anterior información y ninguna de la que se presente en este informe no constituye un estudio de títulos.

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
 RAA AVAL 1014201274

4. CARACTERISTICAS FISICAS - GENERAL

En el predio se encontraron dos construcciones, un edificio de 6 niveles y una casa de tres plantas. En campo se realiza un recorrido a las edificaciones y se realiza un croquis de la distribución del predio con mediciones aproximadas. Cada construcción se describe de manera independiente.

4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

ÁREA	262,4
FRENTE	9.20
FONDO	28.65
RELACIÓN F/f	De 1 a 3.1
TOPOGRAFÍA	Plana
FORMA	Rectangular

4.2 DESCRIPCIÓN ESPECIFICA DE LA CONSTRUCCIÓN:

CUADRO DE CARACTERISTICAS FISICAS		
CARACTERISTICAS	EDIFICIO	CASA
1. CUADRO DE AREAS		
<i>Área de Terreno (catastro)m2</i>	262,4	
<i>Área construida Total m2 (aprx)</i>	613	184,9
<i>Piso 1 m2</i>	88,5	62,1
<i>Piso 2 m2</i>	102,5	62,8
<i>Piso 3 m2</i>	102,5	60
<i>Piso 4 m2</i>	102,5	NA
<i>Piso 5 m2</i>	102,5	NA
<i>Piso 6 m2</i>	114,5	NA
<i>Área libre zona dura no cubierta</i>	110	11
<i>Construcción según CATASTRO m2</i>	959,40	
2. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS		
<i>Número de Pisos</i>	6	3
<i>Vetustez aproximada años</i>	51	66
<i>Vida útil años</i>	100	100
<i>Vida remanente</i>	49	34
<i>Tipo de estructura</i>	Tradicional	Tradicional
<i>Material de construcción</i>	Ferro concreto	Ferro concreto
<i>Cimentación</i>	Pilotes	Zapatas
<i>Cubierta</i>	Teja fibrocemento	Teja de Barro

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
 RAA AVAL 1014201274

<i>Muros</i>	Ladrillo prensado	Ladrillo prensado
<i>Licencia de construcción</i>	No suministrada	No suministrada
<i>Daños aparentes</i>	No se observa	No se observa
<i>Estado de conservación</i>	Bueno	Bueno
<i>Clasificación estado Ross-Heidecke</i>	1.5	1.5
3. ACABADOS		
<i>Pisos</i>	Vinisol y cerámica	madera y porcelanato
<i>Paredes</i>	Estucadas pintadas	Estucadas pintadas
<i>Baños</i>	Enchape sencillo	Enchape sencillo
<i>Cocinas</i>	Semi integral	Semi integral
<i>Carpintería madera</i>	Closets, puertas	Closets, puertas y pisos.
<i>Remodelado (menos de 10 años)</i>	Parcial (10% aprox)	Parcial (15% aprox)
<i>Calidad general</i>	Normal	Normal
<i>Estado general</i>	Bueno	Bueno
CARACTERISTICAS	EDIFICIO	CASA
4. DISTRIBUCIÓN		
<i>Baños</i>	17	4
<i>alcobas</i>	22	6
<i>cocinas</i>	8	1
<i>Sala - Comedor</i>	8	1
<i>local</i>	0	1
<i>parqueadero</i>	3	0
<i>antejardín</i>	1	1
<i>unidades de vivienda</i>	8	1
<i>accesos independientes</i>	Si	Si

NOTAS IMPORTANTES:

1. La información registrada en el cuadro anterior tiene como fuente la inspección física del inmueble y medidas aproximadas tomadas en campo. Estos datos deben considerarse aproximados, en ningún momento el perito actuante realiza estudios de ingeniería, estudios estructurales, topográficos, levantamientos arquitectónicos o alguno específico sobre las cualidades y características físicas del inmueble. Se adjunta un croquis de la distribución aproximada de las edificaciones.
2. Se valora el área de terreno según certificación catastral que coincide con los linderos registrados en el CTL.
3. Se valora la superficie construida según mediciones aproximadas en campo de teniendo en cuenta cada tipo de construcción. Se considera legalizable ya que la edificación tiene más de 52 años de vetustez.

4.3 CROQUIS: El siguiente croquis de distribución no está realizado a escala y presenta mediciones aproximadas tomadas en campo. No es un levantamiento arquitectónico.

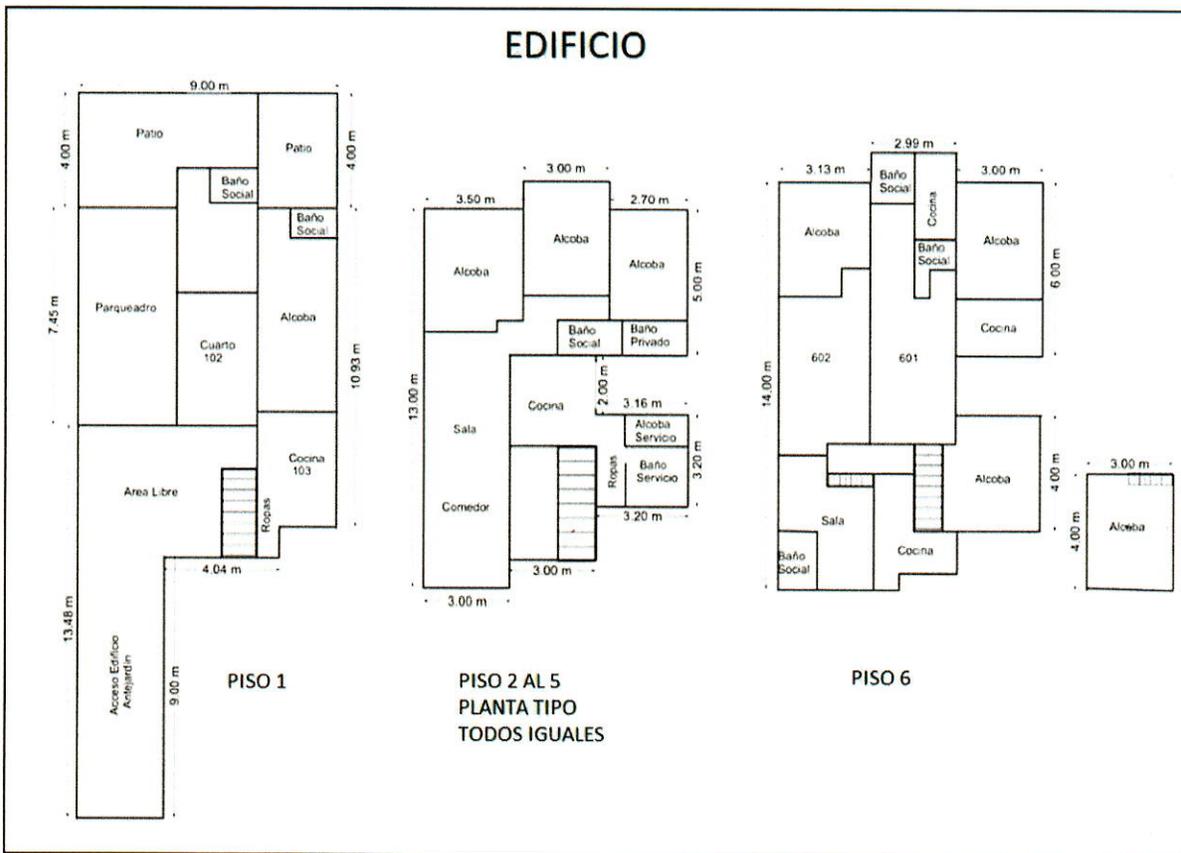
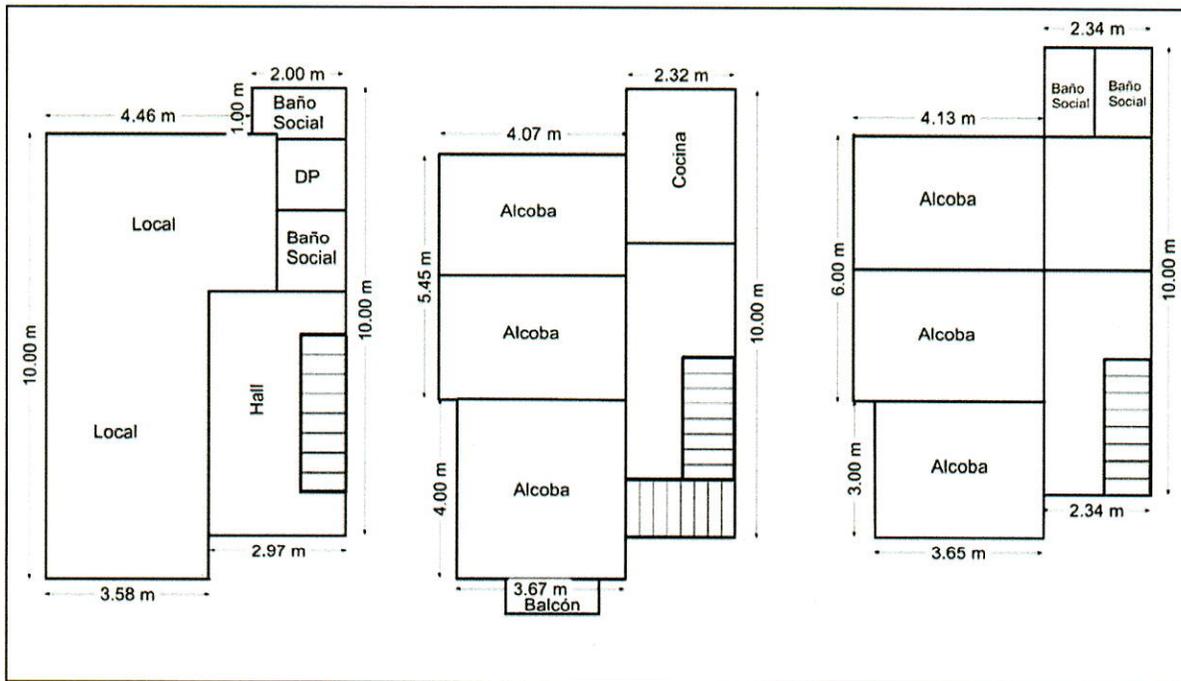
CASA

Móvil: 3107564171 – AVALUADOR PROFESIONAL – ECONOMISTA – email: andressanva@gmail.com

AVALÚO COMERCIAL

DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274



AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

AVALUOS TÉCNICOS DE COLOMBIA SAS.
REGISTRO FOTOGRÁFICO AVALÚO COMERCIAL
AK 14 # 44 - 36 – BOGOTÁ (ENERO 2023)



CASA: Alcobas



CASA – Alcoba - Cocina



CASA: Antejardín - Hall



CASA: Baños



CASA: Baños - Escalera

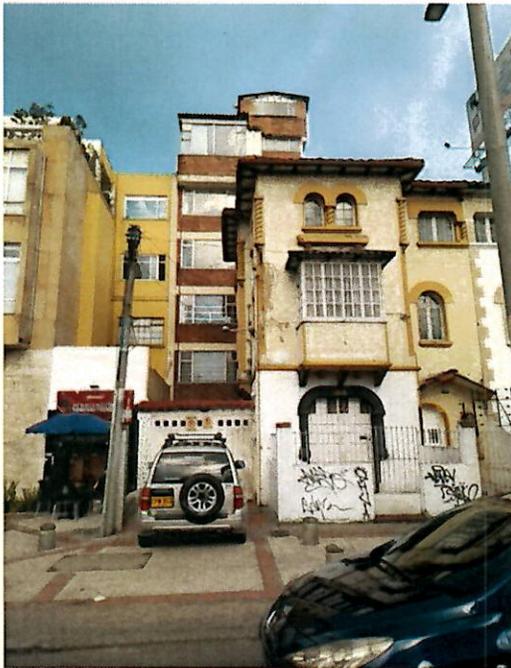


CASA - Local

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

AVALUOS TÉCNICOS DE COLOMBIA SAS.
REGISTRO FOTOGRÁFICO AVALÚO COMERCIAL
AK 14 # 44 - 36 – BOGOTÁ (ENERO 2023)



Fachada



Fachada



Numenclatura.

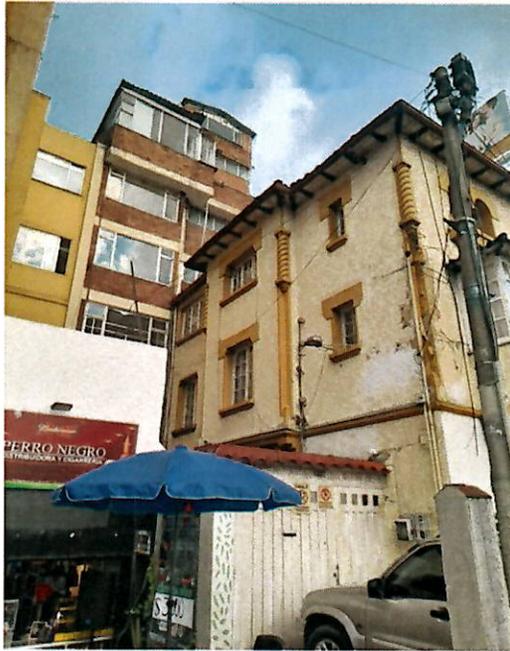


Numenclatura.

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

AVALUOS TÉCNICOS DE COLOMBIA SAS.
REGISTRO FOTOGRÁFICO AVALÚO COMERCIAL
AK 14 # 44 - 36 – BOGOTÁ (ENERO 2023)



Fachada edificio



Fachada Casa



Fachada



Fachada edificio

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

AVALUOS TÉCNICOS DE COLOMBIA SAS.
REGISTRO FOTOGRÁFICO AVALÚO COMERCIAL
AK 14 # 44 - 36 – BOGOTÁ (ENERO 2023)



EDIFICIO: Alcobas



EDIFICIO: Sala comedor



EDIFICIO: Alcobas - Sala



EDIFICIO: Alcobas



EDIFICIO: Sala Comedor



EDIFICIO: Alcobas - Closet

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

AVALUOS TÉCNICOS DE COLOMBIA SAS.
REGISTRO FOTOGRÁFICO AVALÚO COMERCIAL
AK 14 # 44 - 36 – BOGOTÁ (ENERO 2023)



EDIFICIO: Cocinas



EDIFICIO: Cocinas



EDIFICIO: Baños



EDIFICIO: Baños



EDIFICIO: Garaje – Cuarto



EDIFICIO: Patios

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

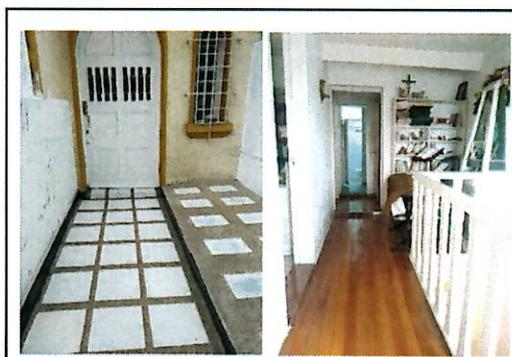
AVALUOS TÉCNICOS DE COLOMBIA SAS.
REGISTRO FOTOGRÁFICO AVALÚO COMERCIAL
AK 14 # 44 - 36 – BOGOTÁ (ENERO 2023)



CASA: Alcobas



CASA – Alcoba - Cocina



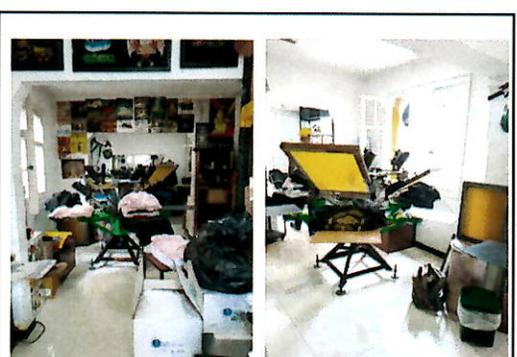
CASA: Antejardín - Hall



CASA: Baños



CASA: Baños - Escalera



CASA - Local

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

5. SERVICIOS PÚBLICOS:

S. PÚBLICOS: Al lindero del predio están disponibles servicios de acueducto, alcantarillado, gas y energía eléctrica. Los servicios públicos son compartidos para toda la edificación.

6. ASPECTOS ECONÓMICOS

6.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA
ACTUAL:

Residencial – Comercial.

6.2. OFERTA Y DEMANDA Y
VALORIZACION:

Del estudio de mercado inmobiliario de la zona, se encontró una oferta media - baja y una demanda alta para este tipo de inmuebles, de lo que se infiere que la valorización en el sector es alta}

6.3. TASA DE CAMBIO DÓLAR TMR:

\$4.660°° PESOS COP

7. METODOS VALUATORIOS:

MERCADO - REPOSICIÓN

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.

COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

METODO DE RENTAS . Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

AVALÚO COMERCIAL

DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

7.1 ESTUDIO DE MERCADO

EST. (T+C) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA (Terreno + Construcciones)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa- ración	Valor Constr \$/m ²	Área Lote m ²	Área Const m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor [\$/m ²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	LT			
1 CL 44 - 13 2 PISOS	3133915935	60	Similar	\$ 700.000	418	246	S	S	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	\$ 4.745.933	\$ 2.200.000.000
2 KR 6 51	3041326577 https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-pardo-rubio-5-habitaciones-4-banos-2-garajes/3614-M2363884	60	Similar	\$ 600.000	320	100	S	S	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	\$ 4.406.250	\$ 1.500.000.000
3 CL 63 - 15	3144702486 https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-chapinero-sur-occidental-1-banos-2-garajes/973-M3476094	40	Similar	\$ 900.000	380	550	S	S	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	\$ 5.144.737	\$ 2.500.000.000
4 CL 46 - 13	3132930704	60	Similar	\$ 1.000.000	147	280	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	\$ 5.136.054	\$ 1.150.000.000
5 CL 68 13	3108036112 https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/chapinero-central/bogota/7577439	50	Similar	\$ 1.500.000	402	1	S	S	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	\$ 4.631.841	\$ 1.900.000.000
6 CL 59 - 13	3118499036 https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/chapinero-central/bogota/7459258	15	Similar	\$ 1.500.000	225	1.125	S	S	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	\$ 5.131.111	\$ 2.900.000.000
		Edad Sujeto	50	Área del sujeto:		262	613	PROMEDIO							\$ 4.865.988	\$ 2.025.000.000

Leyenda:

P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor

S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor

M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor

Cons.: Conservación
Acab.: Acabados
C/T.: Índice de Construcción

Media Aritmética	\$ 4.865.988
Desviación Estándar	316.709
Coef. De Variación	6,51%

FUENTE - LINKS DE OFERTAS:

- Oferta tomada en campo Ubicada en la calle 44 con 13.
- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-pardo-rubio-5-habitaciones-4-banos-2-garajes/3614-M2363884>
- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-chapinero-sur-occidental-1-banos-2-garajes/973-M3476094>
- Oferta tomada en campo Ubicada en la calle 46 con 13.
- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/chapinero-central/bogota/7577439>
- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/chapinero-central/bogota/7459258>

7.2 METODO REPOSICIÓN.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN							
Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado	
EDIFICIO	100	53	2	\$ 2.013.000	\$ 846.831	\$ 1.166.169	
CASA	100	68	2	\$ 1.819.000	\$ 1.059.624	\$ 759.376	
AREA LIBRE	70	53	2	\$ 805.200	\$ 542.990	\$ 262.210	

NOTA: 1. Valores de referencia de reposición a nuevo son tomados de revista especializada Construdata edición 204, se opta por el valor promedio ya que debido a la vetustez del predio tasado tiene acabados que actualmente son considerados sencillos o susceptibles a remodelación por tendencia o moda. 2. Se muestra información de Construdata en la siguiente imagen.

AVALÚO COMERCIAL

DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

BOGOTÁ

	EDICIÓN 201 DICIEMBRE 2021 - FEBRERO 2022		EDICIÓN 202 MARZO - MAYO 2022		EDICIÓN 203 JUNIO - AGOSTO 2022		EDICIÓN 204 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2021	
	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL
UNFAMILIAR VIP	1.168.235	1.343.470	1.293.236	1.487.221	1.306.168	1.502.093	1.345.353	1.547.156
UNFAMILIAR VIS	1.527.941	1.696.015	1.575.367	1.748.667	1.591.120	1.766.144	1.638.854	1.819.128
UNFAMILIAR MEDIO	2.176.160	2.502.584	2.235.949	2.571.341	2.258.308	2.597.056	2.326.057	2.674.966
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.624.112	1.847.356	1.701.517	1.935.740	1.718.532	1.955.097	1.770.088	2.013.750
MULTIFAMILIAR VIP	1.235.668	1.422.168	1.408.204	1.619.434	1.422.286	1.635.628	1.464.954	1.684.697
MULTIFAMILIAR VIS	1.468.851	1.689.178	1.614.947	1.857.189	1.631.096	1.875.760	1.680.029	1.932.033
MULTIFAMILIAR MEDIO	2.355.443	2.708.760	2.630.597	3.025.186	2.666.902	3.055.437	2.683.471	3.065.992
VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR	1.686.987	1.940.035	1.884.582	2.167.270	1.903.428	2.188.942	1.942.818	2.234.241

- **DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA:**

Para realizar el presente avalúo se ha utilizado el método de comparación de mercado y método de reposición. Para ello se han tomado inmuebles comparables con el predio valuado en características de superficie, edad, situación, distribución, entorno y capacidad económica, etc. Procurando sean del mismo sector y del mismo tipo. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que aprecia o deprecia la oferta. Para realizar el estudio de mercado se han tomado predios con similares características topográficas, en el municipio y en la zona de influencia. Los costos determinados en el estudio de reposición, están en base al catálogo de costos del IGAC y a la revista construdata. Teniendo en cuenta la vetustez y el estado de conservación, de 1 a 5 donde uno es óptimo estado y 5 estado de demolición, el predio se catalogó en 1.5 muy bueno

8. CONSIDERACIONES GENERALES, OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997. Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole. Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

9. DETERMINACIÓN DEL PRECIO COMERCIAL ENERO 2023

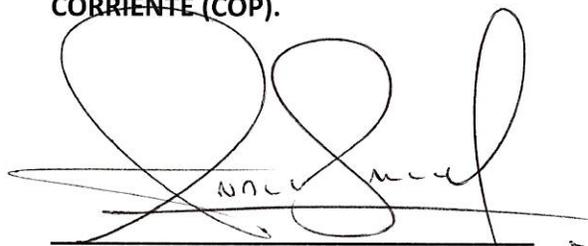
9.1 Cálculo del precio comercial.

**Los valores de metro cuadrado son redondeados a su unidad de mil cercana de acuerdo a los estudios mostrados en las metodologías anteriores.*

** Se valora la construcción medida en campo con la herramienta distanciometro laser, dicha medición es aproximada pero cercana a la realidad física del inmueble.*

AVALÚO COMERCIAL			
AK 14 # 44 - 36 Barrio Sucre - Chapinero - Bogotá DC.			
FECHA. 31-01-2023			
ITEM	AREA M2	VALOR M2	SUB-TOTAL
TERRENO	262,4	\$4.950.000	\$1.298.880.000,00
EDIFICIO	613	\$1.167.000	\$715.371.000,00
CASA	184,9	\$760.000	\$140.524.000,00
AREA LIBRE	121	\$262.000	\$31.702.000,00
VALOR TOTAL - AVALÚO COMERCIAL			\$2.186.477.000,00

EL INMUEBLE HA SIDO AVALUADO POR LA SUMA DE: DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE (COP).



EDGAR ANDRÉS SÁNCHEZ VALERO
ECONOMISTA UCMC
AVALUADOR PROFESIONAL
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR - RAA – AVAL 1014201274
TEL: 3107564171
EMAIL: andressanva@gmail.com

AVALÚO COMERCIAL

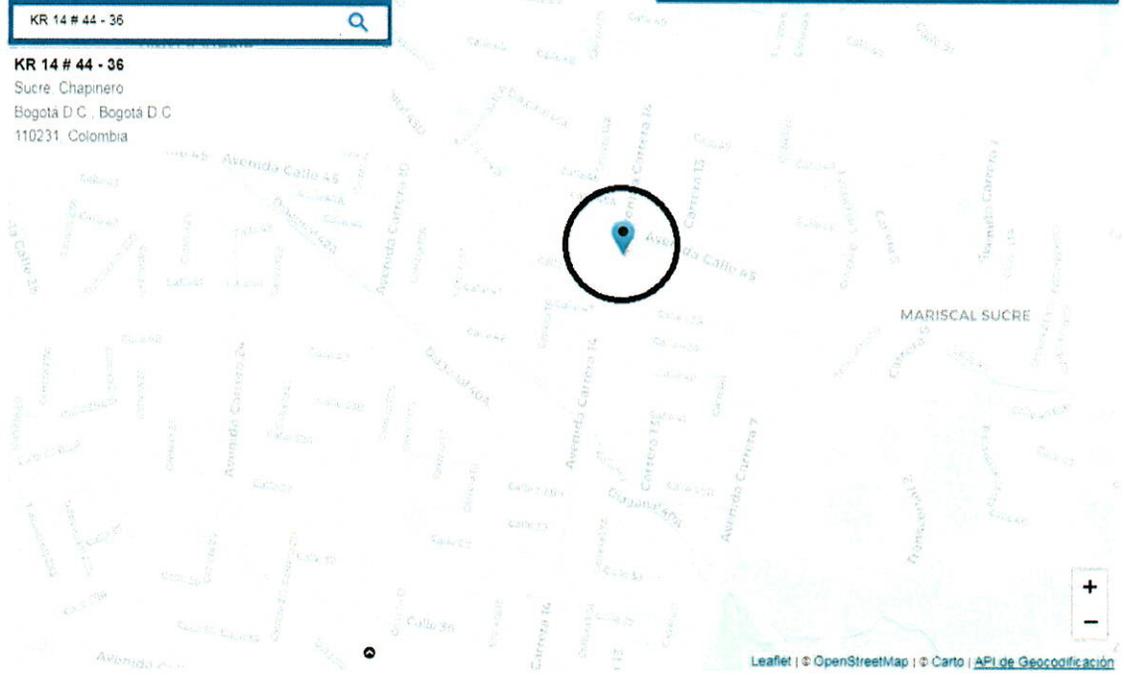
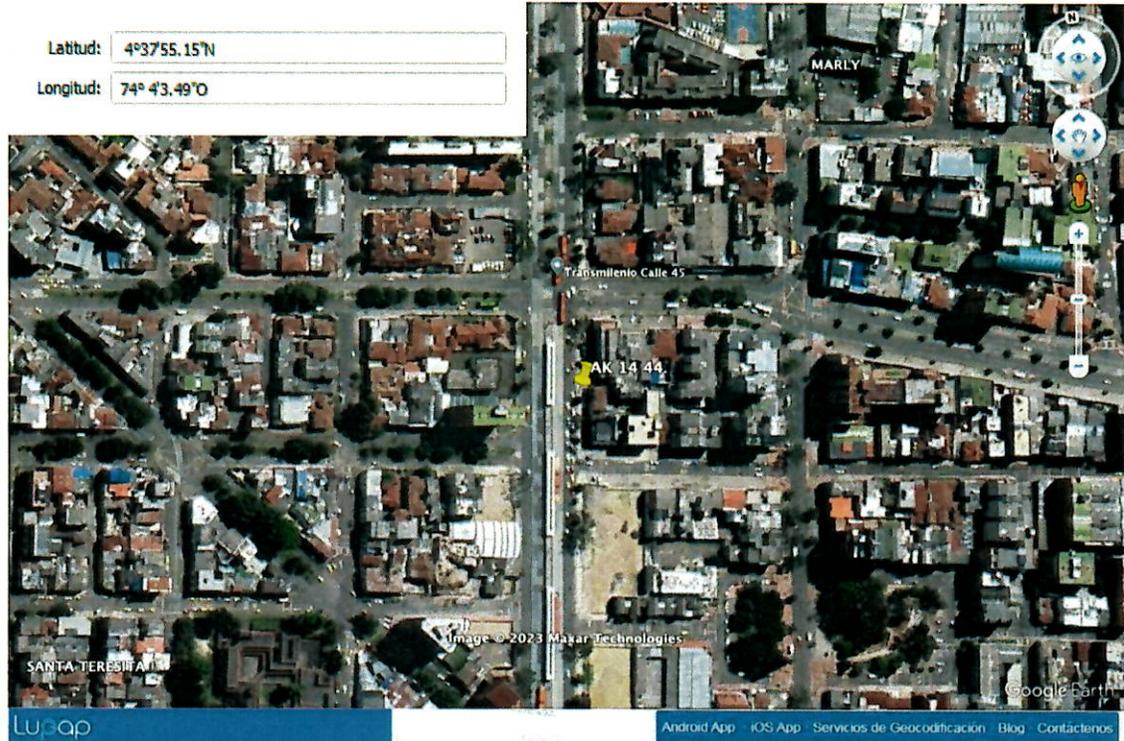
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

10. ANEXOS

CARTOGRAFÍA

Foto satelital google



AVALÚO COMERCIAL

DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

REPORTE SINUPOT

Predios	Resultado de la consulta	Sitios de interés	Grilla 2000	Grilla 5000	Vías Principales	Malla Vial	Cuerpos de Agua	Parques Zonales	Parques Metropolitanos	Predios	Predio Rural	Lotes	Man...
---------	--------------------------	-------------------	-------------	-------------	------------------	------------	-----------------	-----------------	------------------------	---------	--------------	-------	--------

OBJECTID	CHIP	CUNU	DIREC	CEDULA_CATASTRAL	CODIGO_LOTE	SHAPE.AREA	SHAPE.LEN
736912	AAA0088EKMS	0KR014000000440000036	KR 14 44 36	44 13 19	0081120109	262,28786051500003	75,5931762058644



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	2 - CHAPINERO
Barrio Catastral:	008112 - SUCRE
Manzana Catastral:	00811201
Lote Catastral:	0081120109
UPZ:	99 - CHAPINERO

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia

Norma Urbana

Sector Normativo:	Código Sector: 2 Sector Demanda: 8 Decreto: Dec 468 de 2006
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad: M Tratamiento: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso:	UNICO
Excepciones de Norma:	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad:	UNICO

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
-----------------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial:	Nombre: Avenida Caracas Tipo Vía: V-2 Acto Administrativo: DEC 190 de 26/06/2004
----------------------	--

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 4 Normativa: DEC551 12/09/2019

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

AVALÚO COMERCIAL

DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

GEOREFERENCIACIÓN.



Identificador unico del lote: 008112001009

Disperso: No

Unidad predial: 1

Distrito: No

Código Manzana: 008112001

[Mostrar información asociada](#)

[Acercar a](#) [Compartir](#) [Como llegar](#)

Tabla de relaciones

Se encontraron 4 registros en la tabla Predio

[Exportar a Formato Excel](#) [Exportar a Formato CSV](#)

Código Barrio	Nombre Barrio	Código Manzana	Código Predio	Código Construcción	Código Resto	Código CHIP	Cédula Catastral	Numero Predial Nacional	Tipo de Predio	Fecha Incorporación SHC	Clase de Predio	Dirección Oficial	Marca Dirección	Tipo Dirección	Dirección S I
008112	SUCRE	01	19	000	00000	AAA008EKLW	44 13 18	1100101021200010019000000000	Particular	1996/03/11	Predio No Propiedad	KR 14 44 20	Definitivo	Secundaria	KR 14 44 18

AVALÚO COMERCIAL

DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

Certificado catastral

 UAECD <small>Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital</small>	<h3>Certificación Catastral</h3>	Página 1 de 1 Página: 1 de 2
ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)		
Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, párrafo 3.		Fecha: 24/10/2021
Información jurídica		Radicación No.: 1153347
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento
1	MARTHA PATRICIA CASTILLO ORJUELA	C
2	JAVIER RICARDO CASTILLO ORJUELA	C
3	RODRIGO AUGUSTO CASTILLO ORJUELA	C
4	ALVARO EDUARDO CASTILLO ORJUELA	C
5	RAFAEL EDUARDO CASTILLO PRIETO	C
Total de propietarios: 6		
Documento soporte para inscripción		
Tipo	Número	Fecha
PARTICULAR	2020	10/05/2013
Ciudad	Despacho	Matricula Inmobiliaria
SANTA FE DE	01	050C00549503
Información Física		
Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria. KR 14 44 36 - Código postal 110231		
Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la KR 14 44 30 KR 14 44 34		
Dirección(es) anterior(es): AK 14 44 36 FECHA:27/12/2010 AK 14 44 36 FECHA:06/12/2001 AK 14 44 36 FECHA:01/03/2019		
Código de sector catastral: 008112 01 09 000 00000		Cédula(s) Catastral(es) 44 13 19
CHIP: AAA0088EKMS		
Número Predial 110010181021200010009000000000		
Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM		
Estrato: 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR		
Uso: 002 MAYOR O IGUAL A 4 PISOS NPH O 3 PISOS		
Total área de terreno (m2) 262.40		Total área de construcción 959.40
Información Económica		
Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$1,120,594,000	2021
2	\$1,112,363,000	2020
3	\$978,898,000	2019
4	\$940,403,000	2018
5	\$939,689,000	2017
6	\$812,210,000	2016
7	\$802,379,000	2015
8	\$714,644,000	2014
9	\$593,854,000	2013
10	\$515,260,000	2012
La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanciona los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.		
MAYOR INFORMACIÓN: https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias , Punto de Servicio: SuperCADE. TEL.		
EXPEDIDA A LOS 24 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2021		
		
LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO		
* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co . Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 34D80F181621		
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital		
Av. Carrera 30 No. 25 - 90 Código postal: 111311 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2 Tel. 2347600 - Info. Línea 195 www.catastrobogota.gov.co Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co		
 CQR COMPANIA ISO 9001:2015 CERTIFICADA		
Certificado No. SG-2020004574		

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.014.201.274**

SANCHEZ VALERO

APELLIDOS

EDGAR ANDRES

NOMBRES



[Handwritten signature]
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **15-MAY-1989**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.79
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

20-JUN-2007 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

[Signature]
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500150-00144636-M-1014201274-20081230

0009106730A 1

25772271

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

Certificaciones académicas y de conocimientos específicos.



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

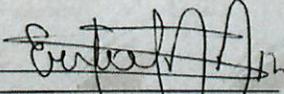
Edgar Andrés Sánchez Valero

CC 1.014.201274

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 VRS 3 - NCL 210302001 VRS 2 - NCL 210302002 VRS 2

**AVALUADOR DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**

Fecha de Aprobación: 10 de Abril de 2018
Fecha Ultimo Mantenimiento: 9 de Abril de 2021
Fecha de Vencimiento: 9 de Abril de 2022



Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026



República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional

La Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca
Resolución 828 de 1996, expedida por el Ministerio de Educación Nacional

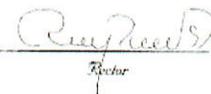
Confiere el Título de
Economista

A
Edgar Andrés Sánchez Valero
C.C. No. 1014201274 de Bogotá D.C.

quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos y las disposiciones legales. En testimonio de ello otorga el presente Diploma, en la ciudad de Bogotá, D.C., el 16 de Diciembre de 2011.



Decano



Rector



Secretario General

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

RNA
Registro Nacional de
Avalúadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES N° **RUR-0842**

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICADO AVALUADORES
REQUISITOS DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03
RNA
Avalúadores

CERTIFICA QUE:

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
C.C. 1014201274

R.N.A. 4077

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 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 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 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FRD2
Versión: 3

Página 1 de



AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

CONDICIONAMIENTOS Y SALVAMENTOS.

- Conforme al artículo 18 de la **Resolución 620**, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; 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.
- Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).
- **Los valores** comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.
- 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 este.
- **La presente tasación** no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por **vicios ocultos** u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor

AVALÚO COMERCIAL
DEMANDA DIVISORIO N° 11001-31-03-016-2013-00527-00

EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO
RAA AVAL 1014201274

responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

- **Vigencia del avalúo:** De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.
- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

11. BIBLIOGRAFIA - LINK DE CONSULTAS

- Datos catastrales y de planeación en línea en <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>
- Libro Avaluos de inmuebles y garantías, Autor Oscar Barrero. 2008, editorial Bhandar Editores
- Datos catastrales y de planeación en línea en <https://mapas.bogota.gov.co/>
- <https://www.igac.gov.co/>

FIN DEL INFORME.



PIN de Validación: ad9b09f4



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) EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014201274, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1014201274.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 08 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 27 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 08 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 27 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 31 Ene 2022	Regimen Régimen Académico		
--	-------------------------------------	--	--



PIN de Validación: ad9b09f4



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad9b09f4



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ad9b09f4

Fecha de inscripción 31 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 10 de Abril de 2018 hasta el 09 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 Rurales con el Código RUR-0842, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 11 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ZIPAQUIRÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 22 # 28 - 33 APTO 305 TORRE 2
Teléfono: 3107564171
Correo Electrónico: andressanva@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN
Economista - Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca.

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)



PIN de Validación: ad9b09f4



señor(a) **EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **1014201274**.

El(la) señor(a) **EDGAR ANDRES SANCHEZ VALERO** 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

ad9b09f4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal