

**BOGOTÁ D. C.
CUNDINAMARCA - COLOMBIA**

**JUZGADO CUARENTA Y NUEVO (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
PROCESO EXPROPIACIÓN No 11001-31-03-18-2014-000582-00**

**EMPRESA NACIONAL DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO
VIRGILIO BARCO VARGAS SAS CONTRA JANETH VELEZ BRAVO, RITA
VARGAS LOZANO Y AZUCENA CALDERON DELGADO**

**AVALUO COMERCIAL URBANO
CALLE 7 No 8-A-36
CENTRO ADMINISTRATIVO - LOCALIDAD 17 CANDELARIA**



FACHADA DEL INMUEBLE (18-06-22)

**PERITOS
HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA**

BOGOTÁ D. C., OCTUBRE DE 2022

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN BÁSICA	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	4
3.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
4.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	7
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	7
6.	REGLAMENTACION URBANÍSTICA.....	10
7.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	14
8.	REGISTRO FOTOGRAFICO	20
9.	ALCANCE DE LA VALUACION	23
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	32
11.	VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO	34
12.	DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	35
13.	EFFECTO PLUSVALIA.....	36
14.	RESUMEN AVALUO COMERCIAL	36
15.	ANEXOS.....	37

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1** *Solicitante: el siguiente avalúo se realiza a solicitud del Juzgado Cuarenta y nueve (49) Civil del Circuito de Bogotá en el Proceso Expropiación N° 11001-31-03-18-2014-000582-00 de la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS (EVB SAS) contra Janeth Vélez Bravo, Rita Vargas Lozano y Azucena Calderón Delgado.*
- 1.2** **OBJETO.** *Determinar el valor comercial del inmueble a expropiar y separadamente la indemnización, conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normas que la modifican. Igualmente determinar el efecto plusvalía o valor mayor generado del anuncio del proyecto.*
- 1.3** **TIPO DE INMUEBLE:** *Predio particular en dos pisos con terraza.*
- 1.4** **TIPO DE AVALÚO:** *Avaluó comercial – Urbano.*
- 1.5** **MARCO JURÍDICO:** *En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley de 388 de 1997, en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 de octubre de 2008, expedida por el IGAC, en la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, en el Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015, La Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012.y, demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.*
- 1.6** **PAIS:** *Colombia*
- 1.7** **CIUDAD:** *Bogotá D. C.*
- 1.8** **LOCALIDAD:** *17 - Candelaria.*
- 1.9** **UPZ:** *94 La Candelaria.*
- 1.10** **BARRIO CATASTRAL:** *003106 Centro Administrativo.*
- 1.11** **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** *Calle 7 No 8-A-36.*
- 1.12** **CLASE PREDIO:** *NPH*

1.13 DESTINO ECONÓMICO: 21 Comercio en corredor comercial.

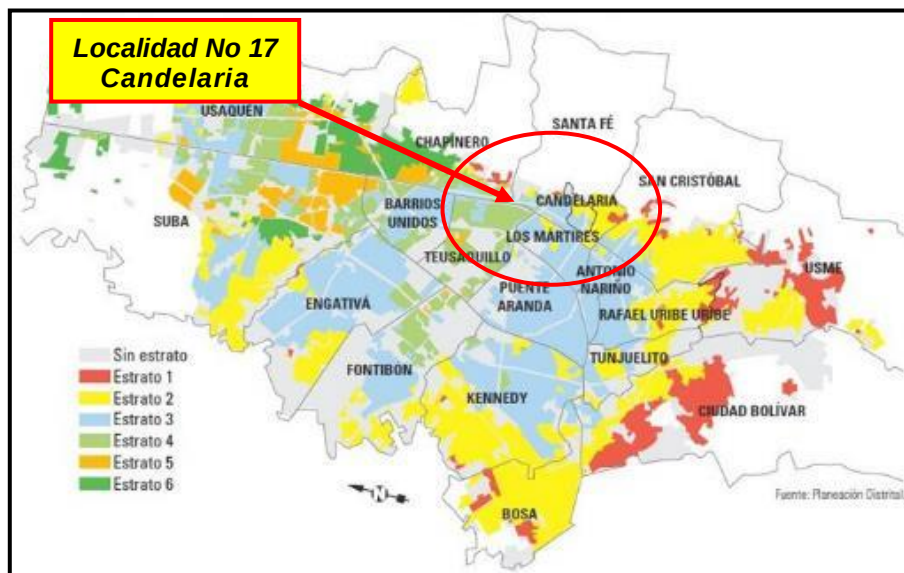


Ilustración 1. Localidades Bogotá D. C. - Estratificación. <https://www.google.com/>

1.14 ACOMPAÑAMIENTO: La visita técnica al predio la realizaron los peritos Héctor Manuel Mahecha Barrios y Gladys Janneth Agudelo Castañeda con el acompañamiento del Vigilante Sr. Mario Orobio de la Empresa de Vigilancia Covisur (Cel 3108961446).

1.15 FECHA DE VISITA AL PREDIO: Los días 18 de junio, 4 de octubre y 18 de octubre de 2022. Solamente a esta fecha, son válidas las consideraciones presentadas.

1.16 FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 21 de octubre de 2022.

1.17 VIGENCIA DEL AVALÚO: 20 de octubre de 2023. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y, el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Con base en la consulta efectuada en <http://sinupotp.sdp.gov.co/>, <https://mapas.bogota.gov.co/>, <https://sigdep.dadep.gov.co/>, a los documentos

suministrados, a la visita ocular y según la actual división administrativa del Distrito, el predio se localiza en:

Barrio Catastral	003106- Centro Administrativo	
Manzana Catastral	00310610	
Lote Catastral	0031061004	
Cédula Catastral	003106100400000000 / 7 8 17	
Dirección	Calle 7 No 8-A-36	
Código postal	111711	
Chip	AAA0030MLNN	
Matrícula Inmobiliaria	50C - 224564	
Destino económico	21 - Comercio en corredor comercial	
Localización geográfica	Latitud: 4.595344501 Longitud:-74.079202165.	
Área de terreno	53.60 m2	
Área de construcción y terraza	107,2 m2 (P1+P2)	56,28 m2 terraza
Coeficiente copropiedad	No aplica	
Avalúo catastral 2013	\$73.251.000	

Tabla 1. Información catastral (Información del Avaluador).

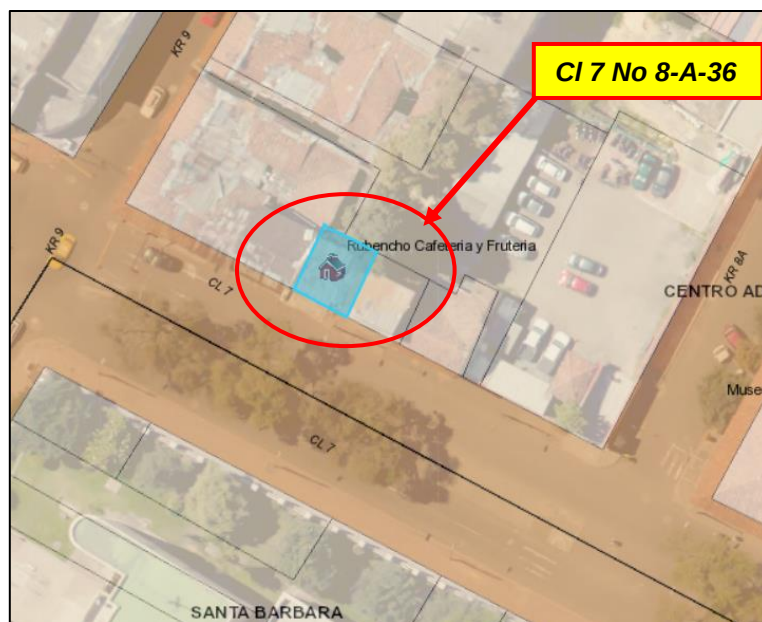


Ilustración 2. Ubicación del predio. sinupot.sdp.gov.co

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

Según la matrícula inmobiliaria No. 50C-224564 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y sin que esta revisión documental se

constituya en un estudio jurídico, ya que el estudio de los títulos es responsabilidad del interesado, una correcta identificación y una revisión del folio de matrícula inmobiliaria permite constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien.

3.1 PROPIETARIOS:

No	NOMBRE	C. C.	%
1	Rita Vargas Lozano	41.574.772	
2	Janeth Vélez Bravo	51.992.966	

Tabla 2. Información propietarios

3.2 MODO DE ADQUISICION DEL DOMINIO: Anotación No 005 MI 50C-224564: Escritura Pública No 3396 del 23 de junio de 1977, otorgada en la Notaría 5ª de Bogotá. Especificación: 0351 Compraventa derechos de cuota (50%) de Clara Rosa Bernal de Garzón a Rita Vargas Lozano, por un valor de \$80.000.o.

Anotación No 007 MI 50C-224564: Escritura Pública No SN del 6 de junio de 1981, otorgada en la Notaría 3ª de Bogotá. Especificación: 0101 Venta de Manuel Antonio Zuluaga Gómez a Rita Vargas Lozano y a Jesús María escobar Echeverry, por un valor de \$440.000.o.

Anotación No 009 MI 50C-224564: Escritura Pública No 8278 del 4 de septiembre de 1989, otorgada en la Notaría 7ª de Bogotá. Especificación: 0351 Venta derechos de cuota, por un valor de \$1.600.000.o. de Luis Carlos escobar y Alicia Echeverry de Escobar a Janeth Vélez Bravo.

Anotación No 010 MI 50C-224564: Escritura Pública No 8279 del 4 de septiembre de 1989, otorgada en la Notaría 27 de Bogotá. Especificación: 0351 Venta derechos de cuota, por un valor de \$2.400.000.o. de Guillermo Escobar Castrillón a Janeth Vélez Bravo.

3.2.1 Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria: No. 50C-224564 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, impreso el 28 de enero de 2015 a las 02:44:53 PM (folio 124).

3.2.2 Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria: No. 50C-2064159 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, impreso el 31 de marzo de 2022 a las 05:46:03 PM.

3.2.3 Reglamento de propiedad horizontal: No Aplica

3.2.4 Coeficiente de Propiedad Horizontal: No aplica

3.3 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Anotación No 021 MI 50C-224564: Oficio 036-14 del 10-04-2014 de la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS de Bogotá D. C. Especificación: 0455 Oferta de compra en bien urbano (medida cautelar).

Anotación No 022 MI 50C-224564: Oficio 1773 del 20-06-2014 del Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá D. C. Especificación: 0412 Demanda en proceso de pertenencia (medida cautelar).

Anotación No 001 MI 50C-2064159: Oficio 036-14 del 10-04-2014 de la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS de Bogotá D. C. Especificación Oferta de compra en bien urbano: 0455 Oferta de compra en bien urbano.

Anotación No 002 MI 50C-2064159: Oficio 419 del 12-02-2015 del Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá D. C.

4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Acceso al expediente físico del proceso No 11001-31-03-18-2014-000582-00.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble se encuentra en el centro de la ciudad, entre las Carreras 10ª y 7ª y las Calles 6ª y la Av. Jiménez en el sector catastral Centro Administrativo, el cual está delimitado de la siguiente manera:

Norte:	Barrio La Catedral
Oriente	Barrio La Concordia
Sur	Barrio Santa Bárbara
Occidente	Barrio Santa Inés y Parque Tercer Milenio

Tabla 3. Delimitación del sector (Información del Avaluador).

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La Candelaria es sin duda la zona más destacada del centro de la capital de Colombia. Este centro histórico fue declarado Monumento Nacional en 1963. La actividad predominante es la Corporativa y Gubernamental (Casa de Nariño, Congreso de la

República y el Palacio de la Justicia entre otros). Las casas antiguas se han convertido en comercio, que ha crecido de manera desordenada y sin ningún tipo de adecuación y mantenimiento que garantice la preservación de los Bienes de Interés Cultural, y los sectores emblemáticos han pasado a ser zonas transitadas en algunas horas laborales, pero con altos grados de inseguridad.

- 5.3 PERFIL INMOBILIARIO:** *La oferta inmobiliaria allí es muy heterogénea, basta con cruzar una sola calle para pasar de las imponentes construcciones gubernamentales y religiosas a pequeñas y humildes viviendas. Igualmente, la diferencia de la moderna arquitectura con la edificaciones coloniales y republicanas asentadas en los alrededores de la plaza de Bolívar y el legendario barrio La Candelaria.*

Toda clase de locales comerciales y oficinas de pequeñas dimensiones, hacen parte de la oferta y demanda inmobiliaria del sector. En los barrios aledaños al casco histórico, la oferta se centra en grandes viviendas de dos plantas, construidas hace unos 50 años; priman los bienes raíces adaptados para usos comerciales mixtos.

- 5.4 ACTIVIDAD EDIFICADORA:** *Dentro de los planes estratégicos de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, se encuentra el proyecto Ministerios, el cual está ubicado en el centro de la ciudad y tiene como propósito acercar a diferentes entidades públicas a la Presidencia y al Congreso de la República para optimizar los procesos administrativos y mejorar los espacios públicos y la atención a la ciudadanía en este sector. El Proyecto Ministerios resulta necesario y estratégico al acercar algunos ministerios y sedes oficiales entre sí, y a su vez, aproximarlos a tres de los estamentos más importantes del Estado como los son: La Presidencia de la República, el Congreso y el Palacio de Justicia.*

De otro lado, las diferentes transformaciones e inversiones públicas en renovación urbana realizadas en el centro histórico y sus alrededores no han logrado la total rehabilitación de edificaciones y Bienes de Interés Cultural localizados en dicha zona. Contrario a ello, y en la medida en que Bogotá ha crecido, la gente se ha desplazado a la periferia de la ciudad y los diferentes sectores del centro han entrado en una fase de deterioro, que ha traído consigo la devaluación de la zona.

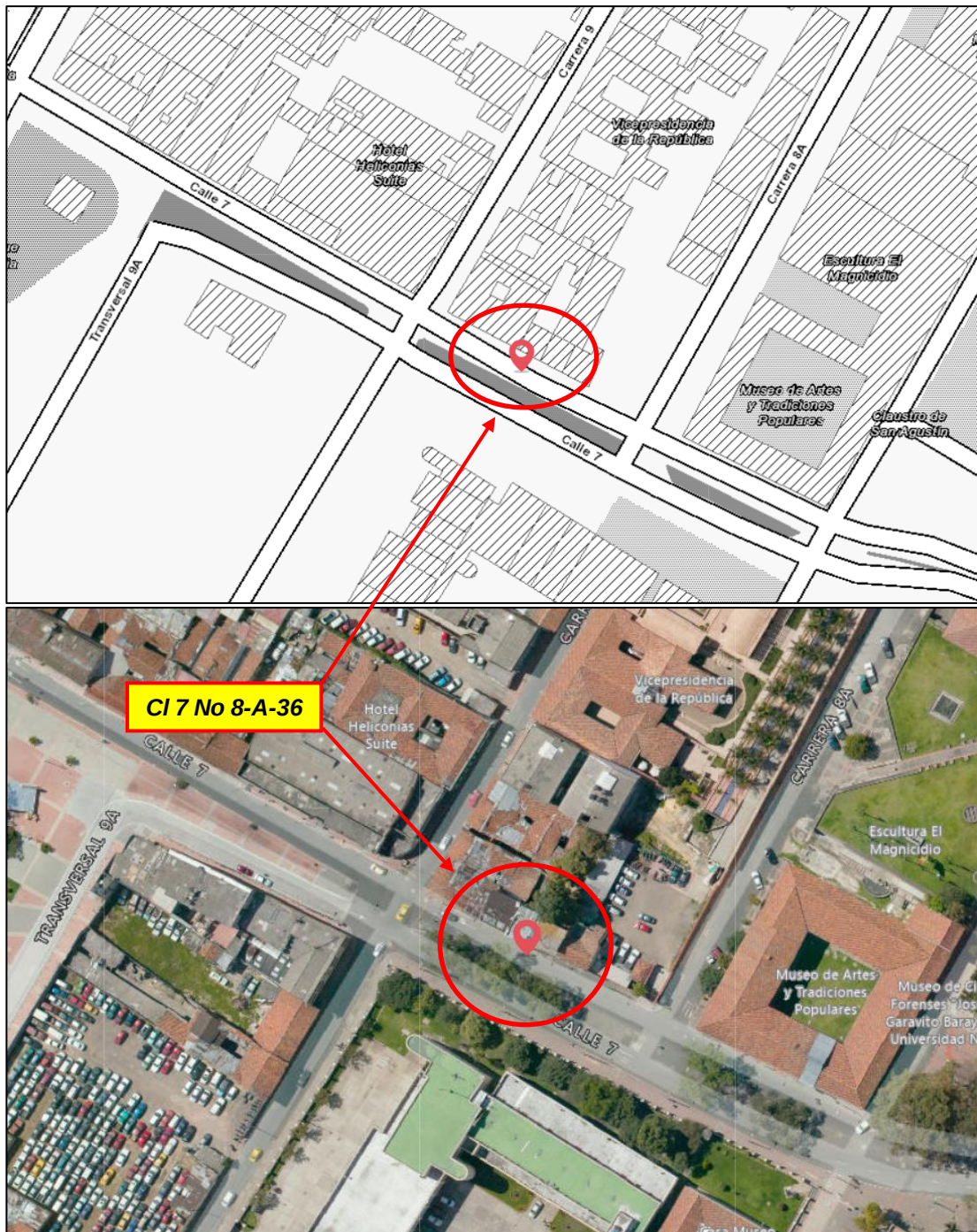


Ilustración 3. Ubicación del predio. <https://mapas.bogota.gov.co>

Dentro de este contexto, y desde la perspectiva urbanística, el Proyecto Ministerios, en cabeza de la Agencia Nacional Inmobiliaria, busca contribuir a revertir el proceso de deterioro físico del sector, mejorando

las condiciones para atraer nuevas fuentes de empleo y de actividad económica de alto valor agregado, así como actividades complementarias que promuevan el desarrollo de vivienda en el entorno.

El Proyecto Ministerios se llevará a cabo mediante la integración inmobiliaria, la adecuación y rehabilitación de inmuebles de interés cultural, la construcción de nuevos edificios, la habilitación de nuevos usos del suelo y la renovación de sedes e infraestructura necesarias para soportar nuevas dinámicas urbanas.

5.5 MOVILIDAD: *El sistema masivo de transporte de la avenida Caracas pertenece a la primera fase de Transmilenio, y desde el 2001 cuenta con 4 estaciones: Calle 26, Calle 22, Calle 19 y Avenida Jiménez; esta última está ubicada en el “corazón” de la ciudad, y por medio de un túnel peatonal permite la conexión con la troncal Calle 13 que comunica al occidente de la ciudad, y para el centro de la ciudad brinda la posibilidad de las estaciones: Museo del Oro, La Sabana, Carrera 22 y Ricaurte (carrera 30) la cual permite una nueva interconexión tanto para el sur como para el norte por la avenida NQS. También se cuenta con la troncal de la Carrera 10ª. Además del sistema TransMilenio estas vías cuentan con varios carriles en ambos sentidos e independientes que permiten el flujo vehicular de particulares, servicio público y los buses del SITP (Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá).*

5.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: *Dispone del servicio de acueducto, alcantarillado, gas natural, energía eléctrica y, servicios complementarios tales como telefonía fija y móvil, televisión digital e internet.*

5.7 OFERTA CULTURAL, EDUCATIVA Y ZONAS VERDES: *El sector cuenta con amplias zonas verdes, un comercio en desarrollo con ofertas que van desde la gastronomía hasta la moda y espacios para el deporte y sano esparcimiento (Parque Metropolitano Tercer Milenio). Los teatros, bibliotecas, recintos y universidades localizadas dentro de sus límites mantienen una continua y densa actividad cultural que permite un real contacto con la cultura que se ha vivido en el centro de Bogotá desde los inicios de su fundación.*

6. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

6.1 Decreto 364 de 2013 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. *Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de*

Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004 (Suspendido provisionalmente por Auto CE 624 de 2014 y Declarado Nulo por extralimitación en competencias del alcalde. Juzgado Segundo Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá. 2019).

Artículo 257.- Definición y componentes de la estructura socioeconómica y espacial. *Es el conjunto de espacios urbanos diferenciados por sus actividades económicas y sociales, compuesta por el centro tradicional y la red de centralidades que se desarrollan a través de las siguientes áreas:*

- 1. Actividad Económica Intensiva*
- 2. Integración*
- 3. Proximidad*

Artículo 259.- Áreas de Actividad Económica Intensiva. *Áreas de actividad socio económica intensiva y centralizada, que aprovechan las economías de escala y aglomeración para la generación de empleo y localización de la población residente y flotante. En estas áreas se desarrollan diversas actividades y funciones, generan atracción de población y de actividades económicas urbanas y regionales y poseen los equipamientos y dotaciones requeridos para satisfacer su demanda.*

Al interior de las áreas de actividad económica intensiva pueden existir áreas de aglomeración que se caracterizan por una alta densidad empresarial con o sin encadenamientos productivos y que dada su localización conjunta pueden aprovechar la cercanía para generar economías de aglomeración.

*En la ciudad se identifica **un (1) centro tradicional** y veinte (20) áreas de actividad económica intensiva, definidas por un núcleo principal y su área de influencia sobre la cual este núcleo puede expandirse. De acuerdo con la funcionalidad, tamaño y dinámica económica, las áreas de actividad económica intensiva se clasifican en consolidadas o en proceso de consolidación, y se consideran básicas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de la estrategia de ordenamiento para el suelo urbano.*

Las áreas de actividad económica intensiva son por naturaleza dinámicas, por tal razón pueden surgir nuevos núcleos de actividad, y las existentes pueden consolidarse o desaparecer. Estas transformaciones

permiten reorientar las acciones definidas para consolidar la estructura socio económica y espacial, sin modificar la estrategia de ordenamiento para el suelo urbano.

Artículo 260.- Clasificación y características de las Áreas de Actividad Económica Intensiva. Se clasifican en consolidadas y en proceso de consolidación, y presentan las siguientes características:

Áreas Consolidadas. Estas áreas se caracterizan según su actividad económica predominante:

1. Centro Tradicional: El núcleo principal y su área de influencia, está conformado por el centro histórico. Su importancia radica en la función estratégica que tiene espacialmente dentro del ordenamiento territorial de la ciudad por los servicios que presta, siendo sede principal de entidades del Gobierno Nacional y Distrital, Instituciones de Educación Básica y Superior, servicios de proximidad y vivienda. Es receptora de población flotante de la ciudad y su entorno regional inmediato por motivos laborales o educativos.

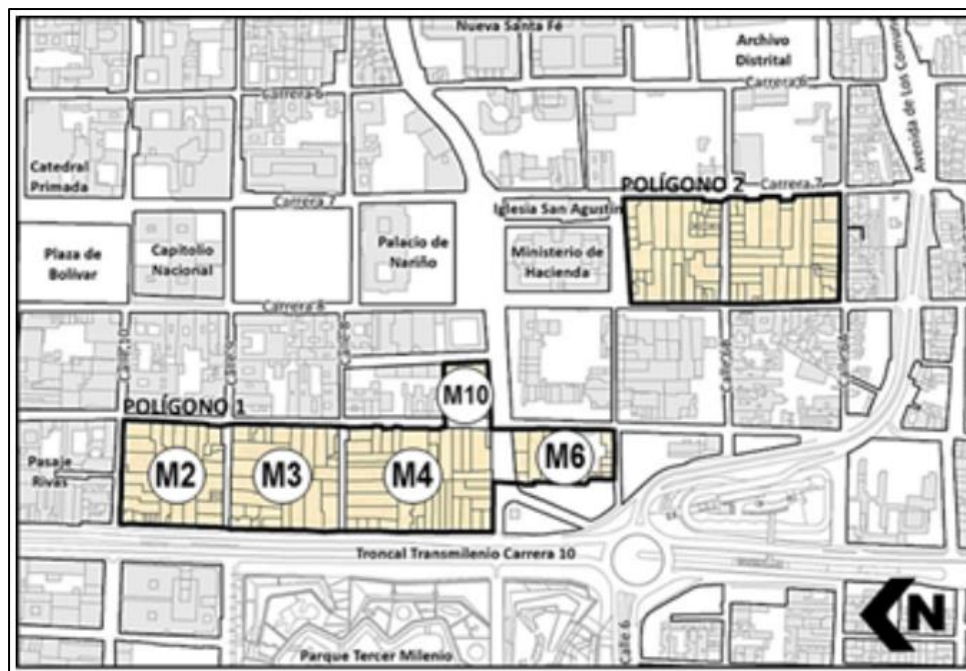


Ilustración 4. Ubicación del predio. <https://mapas.bogota.gov.co>

6.2 Proyecto Ministerios. Ubicado en el Centro Histórico de la ciudad de Bogotá, el Proyecto Ministerios busca reagrupar algunas sedes del

Gobierno alrededor de la Presidencia de la República, el Congreso y otras entidades de la rama judicial. El propósito es mejorar la eficiencia institucional, contribuir a la renovación del sector con la activación de nuevos usos y la recuperación del centro histórico

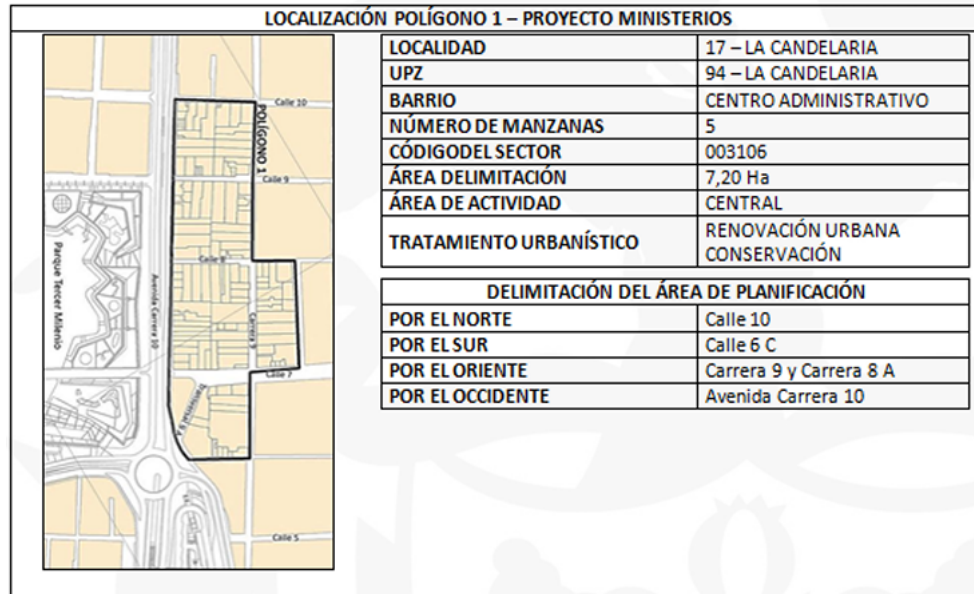


Ilustración 5. Localización Polígono 1 – Proyecto Ministerios

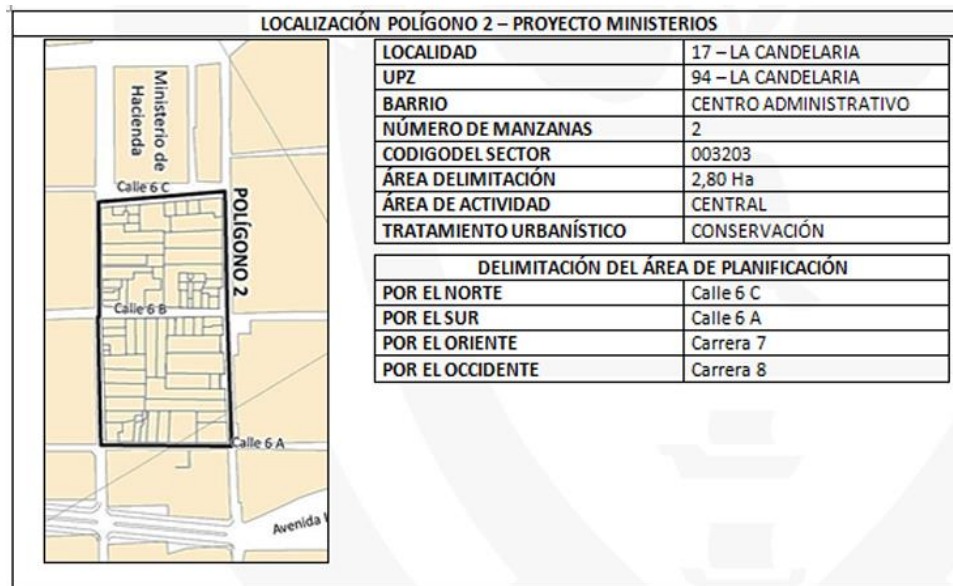


Ilustración 6. Localización Polígono 2 – Proyecto Ministerios

Esta iniciativa permitirá al sector soportar nuevas dinámicas urbanas gracias a la habilitación de suelo para comercio, vivienda, servicios y

cultura, mediante integración inmobiliaria, adecuación y rehabilitación de inmuebles de interés cultural. En abril de 2013 se anunció el proyecto de utilidad pública Ministerios, dando cumplimiento a lo establecido con el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 2729 de 2012.

El área del proyecto está comprendida entre las carreras 4 y la Avenida Carrera 10 y desde la calle 10 hasta la calle 6C, lo que representa, aproximadamente, 7 hectáreas de suelo. Los polígonos de intervención pertenecen a la localidad de la Candelaria y corresponden a las manzanas 2, 3, 4, 6, 7, 8 y 10 del barrio Centro Administrativo y Santa Bárbara y comprenden 51.604 m² de terreno.

7. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

7.1 UBICACIÓN: El inmueble se ubica en la Calle 7 No 8-36, disposición medianera en el costado norte, en el Sector catastral Centro Administrativo, en Bogotá D. C.

7.2 ÁREA TERRENO, el área del terreno es de:

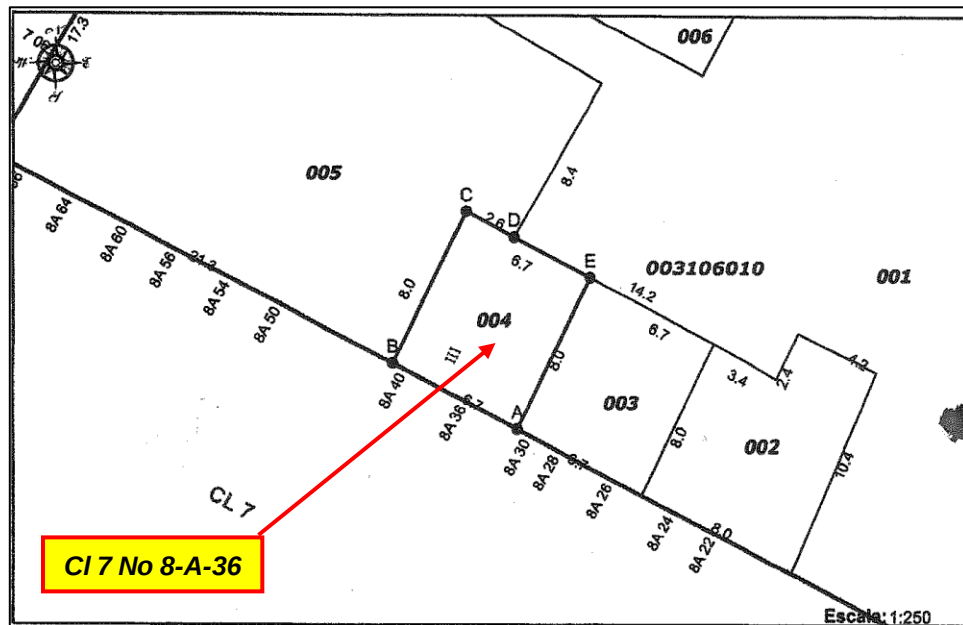


Ilustración 7. Plano predial catastral.

Fuente	Área (m ²)
--------	------------------------

Resolución No 000896 de 2017 de la Agenda Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas, "Por la cual se ordena una expropiación por la vía administrativa RT.42166".	53.50
Base cartográfica UAEC	53.50

Tabla 4. Área del terreno

7.3 ÁREA CONSTRUCCIÓN, el área de la construcción es de:

Fuente	Área (m2)
Area construcción piso 1 (6.70 m x 8.00 m)	53,60
Area construcción piso 2 (6.70 m x 8.00 m)	53.60
Terraza (3.25 m x 8.00 m)	56.28
Área total AREA CONSTRUIDA	107,20

Tabla 5. Área construcción.

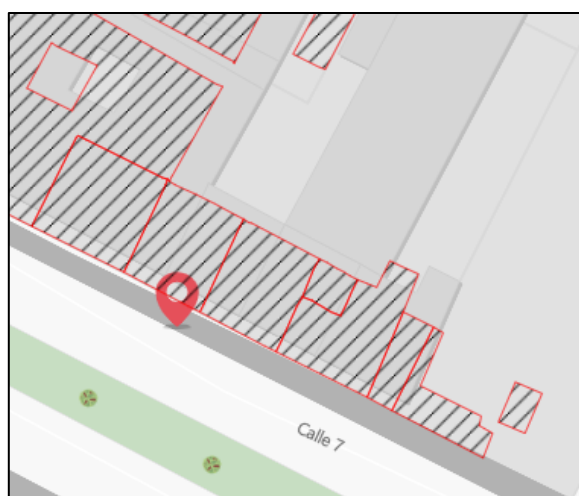


Ilustración 8. Área construcción. <https://mapas.bogota.gov.co>

7.4 LINDEROS: Los linderos del inmueble que obran en la Sentencia No 2014-217 de fecha 24-05-2019 del juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá D. C. son:

Norte	En 2.6 mts y 4.1 mts con los lotes 5 y 1 respectivamente de la manzana catastral.
Sur	En 6.7 mts con la Calle 7ª que es su frente.
Oriente	En 8.0 mts con el lote 3 de la misma manzana, inmueble con nomenclaturas 8A-30/28/26.
Occidente	En 8.0 mts con el lote 5 de la misma manzana, inmueble con nomenclatura 8A-50/54/56/60/64/66.
Cenit	Con el segundo piso de la misma vivienda tal y como quedo sentado con el dictamen pericial y se constata con el plano de la manzana catastral.

Tabla 6. Linderos del inmueble

Los linderos del inmueble, con base en el plano de la manzana catastral son:

Norte	En 6.17mts con el lotes 001 (KR 8 7 21) y 005 (CI 7 8A 64) respectivamente de la manzana catastral.
Sur	En 6.7 mts con la Calle 7ª que es su frente.
Oriente	En 8.0 mts con el lote 002 (CI 7 8A 68) de la misma manzana.
Occidente	En 8.0 mts con el lote 005 (CI 7 8A 64) de la misma manzana.

Tabla 7. Linderos del inmueble

Nota 1: No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos generales y especiales, el predio objeto del avalúo, no se pudo verificar como cuerpo cierto.

Nota 2: Según planos, se constató que el predio, tiene la extensión superficial y linderos indicados en el plano de la manzana catastral.

Nota 3: No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos del predio, el propietario puede proceder con lo indicado en Resolución Conjunta No SNR No11344 e IGAC No 1101 del 31 de enero de 2020, “Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias”.

Nota 4: Para efectos del presente avalúo y con el fin de adelantar el peritaje, se fijó como extensión superficial última, el área del lote de terreno, indicado en el plano de la manzana catastral.

7.5 TOPOGRAFÍA: Terreno plano (ligera pendiente en el sentido oriente – occidente de 0 a menos del 3%).

7.6 FORMA GEOMÉTRICA: El inmueble presenta forma geométrica regular (asemeja un rombo).

7.7 FRENTE: Sobre la Calle 7ª, costado norte en 6.7 mts.

7.8 FONDO: En promedio 8.0 mts.

7.9 RELACION FRENTE FONDO: Presenta relación aproximada de 1:0.84

7.10 SERVICIOS PÚBLICOS: Dispone de los servicios de acueducto, alcantarillado, gas natural.

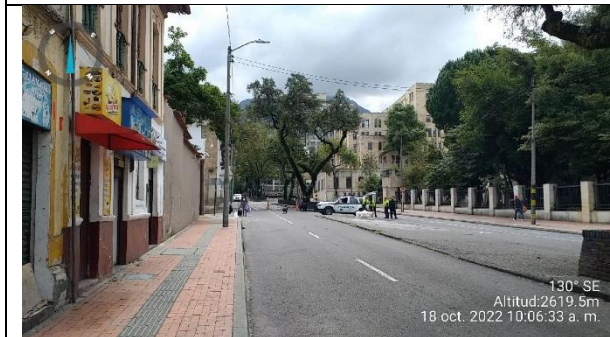
7.11 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al inmueble se accede por la Av Calle 7 José Asunción Silva, vía asfaltada en buen estado y por la Av. Carrera 10 Fernando Mazuera.



Fotografía 1. Calle 7 al occidente(18-06-22)



Fotografía 2. Carrera 9 al norte (18-06-22).



Fotografía 3. Calle 7 al oriente (18-10-22)



Fotografía 4. Calle 7 al occidente (18-10-22).

7.12 TRANSPORTE PÚBLICO: La Av. Carrera décima además del sistema TransMilenio de la troncal Carrera Décima, cuenta con varios carriles en ambos sentidos e independientes que permiten el flujo vehicular de particulares, servicio público y los buses del SITP (Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá).

7.13 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN. A la fecha, el inmueble expropiado se encuentra en total abandono. Cuando se adelantó la visita técnica el 18 de junio, el predio se encontraba cerrado sin persona alguna; cuando se adelantó la visita técnica el 4 de octubre, el predio se encontraba cerrado con un vigilante privado, quien no permitió el acceso al predio; así mismo se observa que el predio colindante al costado occidental ha sido demolido.

En la visita técnica de reconocimiento y registro fotográfico el 18 de octubre, con autorización de ingreso al predio por la Sra Astrid Rodas López, se constató que la construcción presenta las siguientes especificaciones técnicas:

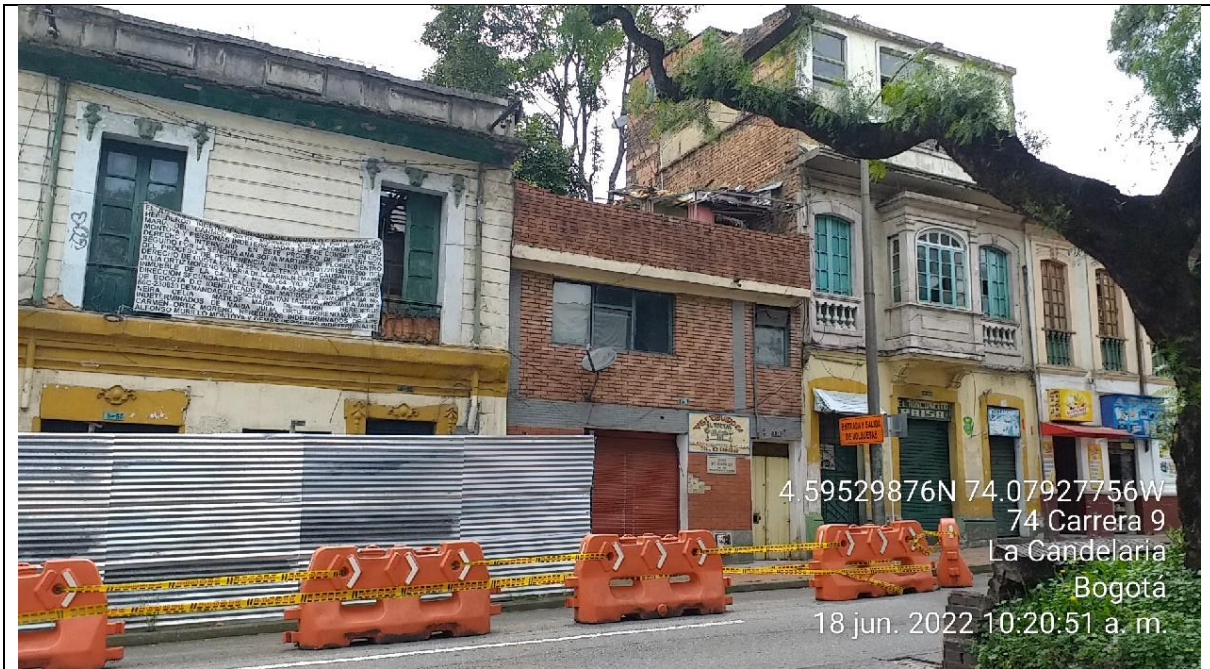
ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Topografía	Plana

Destino económico	Actividad Central					
Uso por norma	Renovación Urbana Conservación (Proyecto Ministerios)					
No de pisos	Dos (2) mas terraza.					
Distribución	Primer piso: Local comercial, un baño, un área de depósito y escalera al piso 2. Segundo piso: Salón, un área de depósito, un baño (externo) y escalera a la terraza. Terraza: Mejora en ruinas.					
Acueducto y alcantarillado	SI	Red telefónica				SI
Energía eléctrica	SI	Gas natural				SI
Alumbrado público	SI	Recolección basuras				SI
Cimentación	Se presume viga corrida					X
	Zapatatas					
Estructura	Muros de carga (ladrillo)					
	Mampostería estructural					
	No determinada					X
Muros	Divisorios en bloque.					X
	Mampostería en concreto.					
Cubierta	Ondulada AC sobre entramado de madera					
	Entrepiso					
	Placa de concreto					X
Fachada	Ladrillo a la vista, fachaleta y granito.					
Entrepiso	Placa de concreto.					
Escaleras	Concreto.					
Cielo raso	Pañete, estuco y vinilo.					
Pisos	Piso 1 en baldosa. Piso 2 en madera.					
Muebles baño	Accesorios Corona, en regular estado.					
Ventanas	Piso 2: En hierro con vidrio plano.					
Puertas	Puerta de acceso cortina enrollable primer piso y puerta metálica en escaleras al segundo piso.					
Acabados muros	Pañete, estuco y vinilo en regular estado.					
Iluminación	Regular.					
Ventilación	Regular.					
Habitabilidad	Regular.					
Garajes	No aplica					
Ocupación	A la fecha se encuentra deshabitado.					
Vetustez	Aproximadamente 75 años (08-11-1947).					
Norma	NSR-84	NA	NSR-98	NA	NSR-10	NA
Mantenimiento	Se encuentra abandonado (demolición por expropiación).					
Otros	El Proyecto Ministerios busca reagrupar algunas sedes del Gobierno alrededor de la Presidencia de la República, el Congreso y otras entidades de la rama judicial. El propósito					

	<i>es mejorar la eficiencia institucional, contribuir a la renovación del sector con la activación de nuevos usos y la recuperación del centro histórico.</i>
<i>Sector consolidado</i>	<i>0031061004</i>
<i>Reserva vial</i>	<i>El predio no se encuentra en zona de influencia de la malla vial.</i>
<i>Inestabilidad geológica.</i>	<i>Se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa categoría baja.</i>
<i>Área de corredor ecológico ronda.</i>	<i>No se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.</i>
<i>Riesgo por inundación</i>	<i>No se encuentra en zona de amenaza por inundación.</i>
<i>Inmueble de Interés Cultural</i>	<i>No se encuentra catalogado como Inmueble de Interés Cultural.</i>
<i>Sistema de Áreas protegidas</i>	<i>No se encuentra en zona de Reserva Forestal Nacional ni en Área Forestal distrital.</i>
<i>Estrato</i>	<i>El predio se localiza en la manzana catastral 00310610, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.</i>
<i>Plusvalía</i>	<i>El predio no registra información asociada a participación en plusvalía.</i>
<i>Estación de Telecomunicación</i>	<i>A la fecha de la consulta, no se localiza estación de telecomunicación según lo registrado en la Base de Datos Geográfica Corporativa.</i>
<i>Observaciones</i>	<i>El predio tiene cancelados los servicios públicos domiciliarios. Valga aclarar que la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS (EVB SAS) en la demanda, en la pretensión segunda solicita: “Que la sentencia por medio de la cual se ordene la expropiación contenga la cancelación de cualquier gravamen, embargos o inscripciones que recaigan sobre el inmueble anteriormente descrito. Igualmente, que se ordene la cancelación de servicios públicos y demás obligaciones que el inmueble respalde”.</i>

Tabla 8. Descripción de la construcción (Información del Avaluador).

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Fotografía 5. Fachada del predio (18-06-2022)



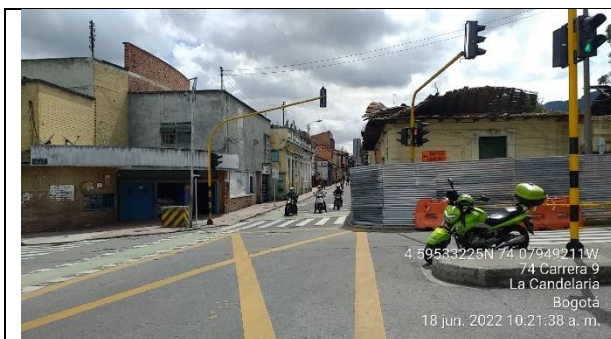
Fotografía 6. Fachada del predio (04-10-2022)



Fotografía 7. Manzana 6 (demolida)



Fotografía 8. Manzana 4 (en demolición)



Fotografía 9. Carrera 9



Fotografía 10. Calle 7



Fotografía 11. Fachada



Fotografía 12. Fachada



Fotografía 13. Segundo piso



Fotografía 14. Segundo piso



9. ALCANCE DE LA VALUACION

9.1 BASES DE VALUACIÓN: *El avalúo se realiza con base en los lineamientos establecidos por el solicitante, en el encargo valuatorio.*

9.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:

El tamaño. *Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.*

La forma del predio. *En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.*

Uso. *Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.*

9.3 METODOLOGÍA VALUATORIA: *Para la determinación del valor comercial del inmueble, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normatividad vigente.*

Artículo 1º.- 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, interpretadas y homogenizadas según sea el caso, a partir de criterios de objetividad, para llegar a la estimación del valor comercial. Método utilizado en el presente avalúo.*

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a*

partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Método utilizado en el presente avalúo.*

Artículo 4º. Método (técnica) residual. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

Para el presente informe, se utilizará el Método de costo de reposición. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

Donde;

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt= Valor del terreno

9.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL LOTE:

9.4.1 Investigación de mercado.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se realizó una investigación de mercado en la zona geoeconómica homogénea, es decir, aquella zona que tiene similar ubicación, vías de acceso, infraestructura urbanística, normatividad vigente, estado de conservación y mantenimiento, edad de las edificaciones, alturas, usos y densidades, estrato social similar y demanda de inmuebles semejantes entre otras.

Las entidades catastrales identifican como ZGH aquellas que por su similitud van a tener un precio semejante y se pueden obtener promedios significativos. Estas zonas deben tener un precio cuyo valor máximo no supere en más del 50% al valor mínimo.

Un recorrido por el sector permitió localizar 19 ofertas representativas de predios cercanos, comparables y de similares condiciones con el predio objeto de valoración, dado que corresponden a predios ubicados en el mismo sector comercial y en el mismo sector catastral. Las ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas (ver Tabla 9), así:

ANEXO 1									
UNIVERSO DE OFERTAS									
No	DIRECCION Y TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCIO	V/OFERTA	VI DEPURADO (%)	FUENTE Y/O TELEFONO	V/ m2 Construcción.	V/m2 Terreno	OBSERVACIONES
1	Casa en La Candelaria de Interés Cultural	390,0	390,0	\$ 1.800.000.000,0	\$ 1.656.000.000,0	7868754 Cod 19 - 3156973631	\$ 1.065.000,0	\$ 3.181.153,8	Rentada para Hotel; en el primer piso encontrarás Local o gran salón con chimenea. 6 Habitaciones, cada una con baño privado, zona de lavandería. Segundo piso, 3 habitaciones cada una con baño privado y otra zona de lavandería. Tercer piso, una terraza am.
2	Carrera 3 #10	620,0	578,0	\$ 1.700.000.000,0	\$ 1.564.000.000,0	7868754	\$ 1.065.000,0	\$ 1.529.725,8	La casa consta de 620 m2 de lote, con apartaestudios y habitaciones con baño privado y otras con baños compartidos, con capacidad para 45 personas, tiene dos patios grandes, de los cuales uno esta cubierto por una linda marquesina y además cuenta con una
3	La Candelaria	500,0	350,0	\$ 1.600.000.000,0	\$ 1.472.000.000,0	7868754	\$ 1.065.000,0	\$ 2.198.500,0	Casa con construcción interna en el patio de 2 niveles, 2 depósitos internos, 5 alcobas, 5 baños. De interés cultural. Estrato 2.
4	Calle 8 #5-63	190,0	178,0	\$ 1.800.000.000,0	\$ 1.656.000.000,0	7868754	\$ 1.065.000,0	\$ 7.718.052,6	15 alcobas. De interés cultural. Estrato 2.
5	La Candelaria	195,8	183,8	\$ 1.299.990.000,0	\$ 1.195.990.800,0	3006043139	\$ 1.550.000,0	\$ 4.654.806,1	Casa de Patrimonio Cultural y uso Residencial y Cultural, construcción de principios de Siglo XX. Cerca de la Universidad de la Salle, Plaza de Bolívar, Biblioteca Luis Angel Arango, 4 Alcobas, sala, estudio, Estar, 2 baños. De interés cultural. Estrato
6	Cr 1 #8-10	57,0	110,0	\$ 350.500.000,0	\$ 322.460.000,0	3208626787 Andrés Nieto	\$ 1.065.000,0	\$ 3.601.929,8	Casa de dos niveles ubicada en sector histórico La Candelaria , tiene dos apartamentos cada uno de sesenta metros, total tres habitaciones, dos baños, sala comedor y cocina., pisos en madera, renta dos millones quinientos mil al mes. De interés cultural.
7	CR 2 #12A-77	134,0	268,0	\$ 650.000.000,0	\$ 598.000.000,0	7426550 3102625833	\$ 910.000,0	\$ 2.642.686,6	casa comercial cerca al Chorro de Quevedo, 3 niveles
8	#12A-67	115,0	115,0	\$ 600.000.000,0	\$ 552.000.000,0	7426550 3102625833	\$ 1.065.000,0	\$ 3.735.000,0	Casa cerca al Chorro de Quevedo 115 mts. De interés cultural. Estrato 2.
9	TV 1 CL 16	152,0	350,0	\$ 749.950.000,0	\$ 689.954.000,0	3114756088	\$ 910.000,0	\$ 2.443.776,3	Casa multifamiliar, Terreno de 152 m2 y área construida de 350 m2. Tiene 3 niveles, 2 de ellos con aptos independientes y 1 parqueadero con capacidad para 2 vehículos . Tiene 10 habitaciones, 4 baños y 3 cocinas
10	CR 1 CL 12	60,0	240,0	\$ 1.100.000.000,0	\$ 1.012.000.000,0	4573041 3002173390	\$ 1.550.000,0	\$ 10.666.666,7	Negocio Hostal, dotado totalmente, La Candelaria, Zona colonial, rentando, cerca Plaza del Palomar del Príncipe, casa en 4 Plantas lote de 60 m2, 4 pisos, 6 alcobas y altílo con vista sobre la Candelaria. De interés cultural. Estrato 2.
11	CR 7 CL 11	285,0	809,4	\$ 4.000.000.000,0	\$ 3.680.000.000,0	7048181 3138168705	\$ 1.065.000,0	\$ 9.887.680,7	Casa Republicana, Barrio La Catedral Localidad La Candelaria, Centro Histórico de Bogotá, área de terreno 285 M2, área de construcción 809.4 m2. De interés cultural. Estrato 2.
12	Cr 3 Cil 11	116,0		\$ 490.000.000,0	\$ 450.800.000,0	3172457106 Emilse Cortes	\$ 910.000,0	\$ 3.886.206,9	Casa con detalles rústicos de madera y mosaicos con tres niveles independientes con baño y cocina cada nivel que pueden ser adaptados para negocio de alojamiento para turistas, café o restaurante, ubicada en una zona altamente turística y universitaria

13	Cl 9A Cra 1	195,0	445,0	\$ 600.000.000,0	\$ 552.000.000,0	3103168729	\$ 760.000,0	\$ 1.096.410,3	Casa Colonial de 455 m2, ubicada en el centro histórico de la Candelaria. Posee de 2 niveles, en el primer piso consta de 4 habitaciones, 2 baños completos, patio interno, 2 cocinas, amplia sala, comedor y zona de lavandería con luz natural. En el segundo
14	C11 con 1 frente a	32,0	102,0	\$ 385.000.000,0	\$ 354.200.000,0	3212108540	\$ 1.065.000,0	\$ 7.674.062,5	3 niveles sala comedor baño alcoba principal baño privado 2da alcoba y estudio terraza vista panorámica. De interés cultural Estrato 2.
15	Cr 1 9A-14	152,0	450,0	\$ 730.000.000,0	\$ 671.600.000,0	3213042222	\$ 760.000,0	\$ 2.168.421,1	Casa que cuenta con un solo nivel y tiene, lote con frente 9 mts y amplia en el fondo a 10 mts y con fondo de 16 mts y amplia a 25 mts.
16	CL 6D CR 4	50,0	100,0	\$ 210.000.000,0	\$ 193.200.000,0	3007851871	\$ 760.000,0	\$ 2.344.000,0	Casa de 50 mts de área x dos pisos. En el barrio Belén centro sobre avenida principal. Tiene un Local comercial- 3 habitaciones - 2 baños - 2 cocinas.
17	CL 8 CR 1	120,0	300,0	\$ 750.000.000,0	\$ 690.000.000,0	4673064 3152227299. Fernando Morales 3134856470	\$ 1.550.000,0	\$ 1.875.000,0	Casa esquinera de 2 niveles con 8 aparta estudios, arriba de La Salle. De interés cultural. Estrato 2.
18	CR 22 DG 19 A Barrio Santa Fe	132,0	250,0	\$ 540.000.000,0	\$ 496.800.000,0	3134259166 Beatriz Cuervo. 3003802039 Laura Hernández	\$ 760.000,0	\$ 2.324.242,4	2 pisos. Primer piso: sala comedor independiente, garaje para 2 carros; 2 patios amplios, zona lavandería independiente, baño social. Segundo piso : 4 alcobas, baño con tina, estudio con zona para archivo
19	CL 12C KR 4	116,7	350,0	\$ 1.200.000.000,0	\$ 1.104.000.000,0	Contacto Fernando Morales 3134856470	\$ 1.550.000,0	\$ 4.812.857,1	Casa de tres pisos ubicada en el sector mas turístico de La Candelaria actualmente funciona como Restaurante Discoteca

Tabla 9. Ofertas representativas. Información del Avaluador

9.4.2 Procesamiento Estadístico. Como medida de tendencia central se calcula la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV). Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien.

- ✓ **Desviación estándar (S):** Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión.
- ✓ **Coeficiente de variación (V):** Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Para el cálculo de la desviación estándar se tendrá en cuenta que cuando el número de casos N sea pequeño, menor de diez (10) debe emplearse (N-1) en el denominador.¹³, para lo cual se empleará las fórmulas de Excel, así:

Si N es **mayor o igual** a 10, se empleará la formula DESVEST.P, denominador N

• DESVEST.P usa la fórmula siguiente:

$$\sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n}}$$

Si N es **menor** a 10, se empleará la formula DESVEST.M, denominador (N-1)

• DESVEST.M usa la fórmula siguiente:

$$\sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{(n-1)}}$$

Ilustración 9. Cálculo desviación estándar

Así mismo, las ofertas son depuradas con un factor de negociación teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación. El factor de negociación es la diferencia entre lo que se pide y la negociación (margen de negociación). Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por ese hecho han sido previamente incrementados.

OFERTAS SELECCIONADAS										
No	DIRECCION Y TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	V/OFFERTA	VIDEPURADO (%)	FUENTE TELEFONO	Vi m2 CONST.	Vi m2 TERRENO	HOMOGENIZACION POR AREA DE TERRENO	VALOR FINAL M2 LOTE
7	CR 2 #12A-77	134,0	268,0	\$ 650.000.000,0	598.000.000,0	7426550 3102625833	\$ 910.000,0	2.642.686,6	1,01	\$ 2.669.113,4
9	TV 1 CL 16	152,0	350,0	\$ 749.950.000,0	689.954.000,0	3114756088	\$ 910.000,0	2.443.776,3	1,01	\$ 2.468.214,1
15	Cr 1 9A-14	152,0	450,0	\$ 730.000.000,0	671.600.000,0	3213042222	\$ 760.000,0	2.168.421,1	1,01	\$ 2.190.105,3
16	CL 6D CR 4	50,0	100,0	\$ 210.000.000,0	193.200.000,0	3007851871	\$ 760.000,0	2.344.000,0	1,00	\$ 2.344.000,0
18	CR 22 DG 19 A Barrio Santa Fe	132,0	250,0	\$ 540.000.000,0	496.800.000,0	3134259166 Beatriz Cuervo. 3003802039 Laura Hernández	\$ 760.000,0	2.324.242,4	1,01	\$ 2.347.484,8
ESTADISTICAS	PROMEDIO									\$ 2.403.784
	DESVIACIÓN									\$ 178.153
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN									7,41%
	NÚMERO DE DATOS									6
	RAÍZ (N)									2,449
	T-STUDENT									1,692
	LÍMITE SUPERIOR									\$ 2.526.807
	LÍMITE INFERIOR									\$ 2.280.760
	VR M2 ADOPTADO									\$ 2.403.784
	VR M2 DEFINITIVO									\$ 2.400.000

Tabla 10. Tratamiento de la información. Información del Avaluador

9.4.3 Depuración del Mercado: Analizadas, homogenizadas y depuradas las ofertas encontradas con el factor de negociación, mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor comercial del inmueble. Para nuestro caso, la media obtenida es de \$2.403.784, con un coeficiente de variación del 7.41%, el cual es inferior a más (+)7,5%, el valor límite inferior \$2.280.760 y el límite superior \$2.403.784. Se adoptó el valor de \$2.400.000 como el más probable valor comercial del m2 de terreno en el sector (ver Tabla 10).

9.5 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. De acuerdo con lo establecido por la Resolución 620 de 2008, se utiliza el Método de costo de reposición, que es la técnica valuatoria 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 (costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto), un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

9.5.1 Costo total de la construcción (Ct). Con base en el índice de costos para Bogotá D. C. elaborado por Construdata (Software, revistas e información especializada para construcción, arquitectura e ingeniería) No 204 para el periodo septiembre - noviembre 2022, se tiene el valor del m2 de \$2.2.674.966, para la Vivienda Unifamiliar medio.

Construcción	Costos 21-10-2022 (Bogotá)				
	Directo	Indirectos	Subtotal	AIU	Total
Unifamiliar VIP	1.345.353	201.803	1.547.156	15,0%	1.779.229
Unifamiliar VIS	1.638.854	180.274	1.819.128	15,0%	2.091.997
Unifamiliar Medio	2.326.057	348.909	2.674.966	15,0%	3.076.211
Multifamiliar VIP	1.464.954	219.743	1.684.697	15,0%	1.937.402
Multifamiliar VIS	1.680.029	252.004	1.932.033	15,0%	2.221.838
Multifamiliar Medio	2.683.471	402.521	3.085.992	15,0%	3.548.891
Estructura en Concreto	531.327	79.699	611.026	15,0%	702.680
Mampostería Estructural	659.229	98.885	758.114	15,0%	871.831
Bodega 100 m2	1.807.479	271.122	2.078.601	15,0%	2.390.391
Bodega 1,000 m2	1.504.987	225.748	1.730.735	15,0%	1.990.345
Nota: Construdata No 204 (sep-nov 2022)					

Tabla 11. Costos m2 construcción.

9.5.2 Depreciación (D). La Depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Es evidente que, por la vetustez de la edificación, el estado estructural y el mantenimiento del inmueble, se debe proyectar una depreciación de la construcción.

En la Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, se indica que la vida útil de los inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años (parágrafo Art. 2). Así mismo, se tienen las ecuaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini para estimar el porcentaje (%) a descontar del valor nuevo (Art. 37 Numeral 9).

Con base en la edad y al estado de conservación del inmueble y en el valor de reposición (Numeral 9.5.1 Costo total de la construcción), se aplica la depreciación según las Ecuaciones de Fitto y Corvini, así:

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

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

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$
Clase 5.0:	$Y = 100,0\%$

Tabla 12. Ecuaciones de Fitto y Corvini

Clase 1: Nuevo. El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. En condiciones de uso acorde al diseño.

Clase 1.5: Intermedio. En Excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido bueno y adecuado.

Clase 2: Normal. El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones y/o un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una buena condición en sus acabados, especialmente en lo que se refiere al enlucimiento (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc.).

Clase 2.5: Intermedio entre el estado 2 y 3

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en la carpintería de madera y/o metálica, pintura mayor, pisos o pañetes, instalaciones hidrosanitarias y similares).

Clase 3.5: Intermedio entre el estado 3 y 4.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores, sustituciones o restituciones en acabados.

Clase 4.5: Intermedio entre el estado 4 y 5.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina y requiere demolición, por lo que su depreciación es del 100%.

De esta manera para el predio objeto de estudio se identifica el costo de reposición, la vida útil remanente y el costo depreciado para toda la construcción o mejora.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	CLASE	D	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción 1 piso	75	100	75,0%	4,0	83,46%	\$ 3.076.211	\$2.567.556	\$508.655	\$ 509.000
Construcción 2 piso	75	100	75,0%	4,0	83,46%	\$ 2.460.969	\$2.054.045	\$406.924	\$ 407.000
Terraza	75	100	75,0%	5,0		\$ 1.230.484	\$0	\$0	\$ 0

Tabla 13. Depreciación según Ecuaciones Fitto y Corvini.

9.5.3 Valores adoptados. De acuerdo con el análisis socioeconómico y de mercadeo de la zona, la normatividad y desarrollo de norma del predio, las características de este, el estado de conservación, los cálculos estadísticos y demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determinan a juicio y criterio de los valuadores, el valor comercial del m2 de lote de terreno y m2 de construcción, así:

Ítem	Unidad	Valor
Lote de terreno	m2	2.400.000
Construcción 1 piso	m2	509.000
Construcción 2 piso	m2	407.000

Tabla 14. Valores adoptados (Información del Avaluador).

9.6 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: A continuación, se resumen las principales características de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, que se tuvieron en cuenta para la determinación del justiprecio:

- Para determinar el valor del m2 de construcción, se investigó en el sector, a partir de estimar el monto del m2 de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables, acorde con la reglamentación vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en la zona objeto de avalúo.
- El Proyecto Ministerios busca reagrupar algunas sedes del Gobierno alrededor de la Presidencia de la República, el Congreso y otras entidades de la rama judicial. El propósito es mejorar la eficiencia institucional, contribuir a la renovación del sector con la activación de nuevos usos y la recuperación del centro histórico.
- El Proyecto Ministerios comprende un conjunto de intervenciones de renovación urbana y preservación del patrimonio cultural en el entorno de la Casa Nariño y los demás sitios que representan la institucionalidad de la Nación. Con estas intervenciones se busca realzar la importancia y la jerarquía del Centro Histórico, habilitando espacios para situar

entidades públicas y usos complementarios del suelo como comercio, servicios y cultura.

- *Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo y, su posible rentabilidad.*
- *Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.*
- *La localización en el centro tradicional de la ciudad, en un sector comercial. La ubicación específica de la edificación en el sector catastral Centro Administrativo. Las características propias de predio, tales como su ubicación, las especificaciones constructivas y arquitectónicas, la categoría de sus acabados, las condiciones de iluminación, vista y ventilación del predio y, la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.*
- *En el sector se destaca el excelente servicio de transporte público.*
- *En el sector priman los bienes raíces adaptados para usos comerciales mixtos.*
- *El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.*
- *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.*

9.7 VALORIZACIÓN: *Dentro de la perspectiva urbanística, el Proyecto Ministerios, en cabeza de la Agencia Nacional Inmobiliaria, busca contribuir a revertir el proceso de deterioro físico del sector, mejorando las condiciones para atraer nuevas fuentes de empleo y de actividad económica de alto valor agregado, así como actividades complementarias que promuevan el desarrollo de vivienda en el entorno.*

El Proyecto Ministerios se llevará a cabo mediante la integración inmobiliaria, la adecuación y rehabilitación de inmuebles de interés cultural, la construcción de nuevos edificios, la habilitación de nuevos usos del suelo y la renovación de sedes e infraestructura necesarias para soportar nuevas dinámicas urbanas.

- 9.8 CONCEPTO GARANTIA:** Los Valuadores, con base en los lineamientos establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúan que el inmueble objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la determinación del valor comercial de la propiedad materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- El presente informe valuatorio se adelantó por solicitud del Juzgado Cuarenta y nueve (49) Civil del Circuito de Bogotá en el Proceso Expropiación N° 11001-31-03-18-2014-000582-00 de Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas contra Janeth Vélez Bravo, Rita Vargas Lozano y Azucena Calderón Delgado; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*
- Mediante la Resolución No 11 del 29 de abril de 2013 la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS (EVB SAS), anunció el proyecto denominado Ministerios.*
- Mediante Oficio No EVB-OC-MIN-032 del 17 de marzo de 2014 la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas formuló oferta de compra a Rita Vargas Lozano y a Janneth Vélez Bravo.*
- Mediante la Resolución No 61 del 1 de julio de 2014 la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS (EVB SAS), ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación del inmueble requerido para el proyecto Ministerios.*
- El valor de mercado calculado por los Valuadores al 21 de octubre de 2022 corresponde al valor comercial establecido en Artículo 2 del*

Decreto 1420 de 1998: “Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”.

- *Los valores del 21 de octubre de 2022 se traen al 17 de marzo de 2014, fecha en la cual la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS (EVB SAS) presenta oferta de compra inmueble No 003106100400000000), con la variación (%) del avalúo catastral de Bogotá.*
- *El ingreso que el Propietario perciba por la venta de este predio quedará exento del impuesto de renta o ganancia ocasional, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, adicionado por la Ley 1537 de 2012.*
- *Los Valuadores no revelarán información sobre la valuación a nadie distinto al Juzgado Cuarenta y nueve (49) Civil del Circuito de Bogotá que fue quien solicitó el presente avalúo.*
- *Los Valuadores no tienen ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tienen interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.*
- *Los Valuadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal.*
- *Los valuadores han cumplido los requisitos de formación de su profesión, tienen experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.*
- *Los Valuadores han realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.*
- *Este informe valuatorio ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, del Autorregulador Nacional de Avaluadores.*

11. VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO

Propietario		Rita Vargas Lozano y Janeth Vélez Bravo	
Chip	Matrícula	AAA0030MLNN	50C - 224564
País:	Departamento	Colombia	Cundinamarca
Ciudad	Barrio	Bogotá D. C.	Centro Administrativo
Dirección		Calle 7 No 8-A-36	

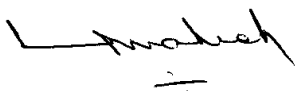
Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por el propietario, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor de mercado del inmueble a la fecha es de:

Descripción	Área (m2)	VI unitario	VI total \$
Lote de terreno	53,60	2.400.000,0	128.640.000,0
Construcción P1	53,60	509.000,0	27.282.400,0
Construcción P2	53,60	407.000,0	21.815.200,0
Valor total COP al 21 de octubre de 2022			177.737.600,0
Aproximación al mil más cercano			177.738.000,0
Ciento setenta y siete millones setecientos treinta y ocho mil pesos COP.			

Tabla 15. Valor avalúo

El presente avalúo se refiere al Valor de mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Atentamente,



HÉCTOR M. MAHECHA BARRIOS
Ing. Civil MP 25202 16145 CND
Avaluador RAA: Aval 19251366



GLADYS .J. AGUDELO CASTAÑEDA
Avaluador RAA: Aval 35518866

12. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

AVALUO INDEMNIZACIÓN			
1. INFORMACION GENERAL			
Propietario		Rita Vargas Lozano y Janeth Vélez Bravo	
Chip	Matrícula	AAA0030MLNN	50C - 224564
País:	Departamento	Colombia	Cundinamarca
Ciudad	Barrio	Bogotá D. C.	Centro Administrativo
Dirección		Calle 7 No 8-A-36	
2. DAÑO EMERGENTE			
2.1 Trámites legales		\$	4.000.000,00
2.2 Gastos de desconexión de servicios públicos		\$	-
2.3 Traslados		\$	1.000.000,00
2.4 Gastos de publicidad		\$	-
2.5 Gastos de bodegaje y/o almacenamiento		\$	-
2.6 Gastos por Impuesto Predial		\$	-
2.7 Gastos por trámites (SDP y/o Curadurías)		\$	-
2.8 Gastos por arrendamiento temporal		\$	10.600.992,00
2.9 Gastos por adecuación de áreas remanentes		\$	-
2.10 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos.		\$	-
Subtotal Avalúo Daño Emergente		\$	15.600.992,00
3. LUCRO CESANTE			
3.1 Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)		\$	-
3.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas		\$	-
Subtotal Avalúo Lucro Cesante		\$	-
4. AVALUO INDEMNIZACION			
4.1 Total avalúo indemnización		\$	15.600.992,00
SON: Quince millones seiscientos mil novecientos noventa y dos pesos COP			
OBSERVACIONES:			
1. Trámites legales: Reconocimiento económico del cien por ciento (100%) de los gastos legales en que incurriere el propietario del inmueble expropiado con ocasión a la protocolización y registro de escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquiriente.			
2. Traslados: Reconocimiento económico por concepto de desmonte, traslado, embalaje, acomodación y montaje de los bienes inmuebles ubicados en el inmueble expropiado. La indemnización por concepto de traslado será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.			
3. Arrendamiento Temporal: Arrendamiento Temporal: Reconocimiento económico, que de forma excepcional y previa motivación justificativa, se otorga al propietario del inmueble expropiado por concepto de arrendamiento temporal, por un periodo de seis (6) meses, prorrogables solo por una vez por el termino inicial, previa autorización por parte de la entidad adquiriente y atendiendo las condiciones de cada caso particular. El valor del arrendamiento se toma como el 10% del valor comercial del predio expropiado.			

- **Daño emergente:** El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio. Cuando el bien o la propiedad de una persona ha sido dañada, destruida por otra o **expropiada**, estamos ante un daño emergente, y la indemnización en este caso será igual al valor comercial del bien afectado, destruido o expropiado.
- **Lucro cesante:** El lucro cesante hace referencia al lucro, al dinero, a la ganancia, a la renta que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado. Si una persona no hubiera sufrido de un daño, perjuicio o

expropiación, no se hubiera perjudicado y por supuesto que el responsable será quien causó el daño y el perjuicio, y tendrá que indemnizar a la víctima del daño o perjuicio.

13. EFECTO PLUSVALIA

El predio no registra información asociada a participación en plusvalía. Sin embargo, si se tratara de un englobe de predios, según la reglamentación establecida bajo el decreto citado, y conforme a lo establecido por el artículo 7° del Decreto 084 de 2004, el predio al ser englobado puede generar un mayor aprovechamiento en edificabilidad y en tal caso deberá ser objeto de estudio de cálculo y liquidación de plusvalía.

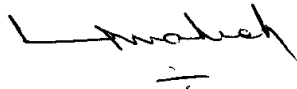
14. RESUMEN AVALUO COMERCIAL

El valor comercial del inmueble más el daño emergente y el lucro cesante a la fecha (21-10-2022) es de:

RESUMEN AVALUO COMERCIAL (21-10-2022)			
1. INFORMACION GENERAL			
Propietario	Rita Vargas Lozano y Janeth Vélez Bravo		
Chip	Matrícula	AAA0030MLNN	50C - 224564
País:	Departamento	Colombia	Cundinamarca
Ciudad	Barrio	Bogotá D. C.	Centro Administrativo
Dirección	Calle 7 No 8-A-36		
ÍTEM		SUBTOTAL	
AVALUO INMUEBLE			
Valor comercial lote de terreno		\$	128.640.000,00
Valor comercial construcción		\$	49.097.600,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)		\$	177.737.600,00
Daño Emergente		\$	15.600.992,00
Lucro Cesante		\$	-
TOTAL AVALUO INDEMNIZACIÓN		\$	15.600.992,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL		\$	193.338.592,00
VALOR TOTAL REDONDEADO AL MIL MAS PROXIMO		\$	193.339.000,00

Son: Ciento noventa y tres millones trescientos treinta y nueve mil pesos (\$193.339.000) COP.

Atentamente,



HÉCTOR M. MAHECHA BARRIOS
Ing. Civil MP 25202 16145 CND
Avaluador RAA: Aval 19251366



GLADYS J. AGUDELO CASTAÑEDA
Avaluador RAA: Aval 35518866

15. ANEXOS

- *Expediente físico del proceso Expropiación No 11001-31-03-18-2014-000582-00*
- *Certificados RAA vigente.*



PIN de Validación: b7440acc



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19251366.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS** 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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7440acc



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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7440acc



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
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b7440acc



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



Dirección: CALLE 42 NO 27-25 APTO 202
Teléfono: 3153510883
Correo Electrónico: h_mahechabarrios@hotmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.
Especialista en Proyectos de Ingeniería - Universidad de la Salle
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366.

El(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS 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

b7440acc

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2e60adb



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 35518866, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-35518866.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA 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
28 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
28 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b2e60adb



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 con el Código URB-0488, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0325, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0242, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 7 NO. 66 - 10 AP 407

Teléfono: 3107700174

Correo Electrónico: gladysagudelo1@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) GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 35518866.

El(la) señor(a) GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA 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: b2e60adb



PIN DE VALIDACIÓN

b2e60adb

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

Firma: _____

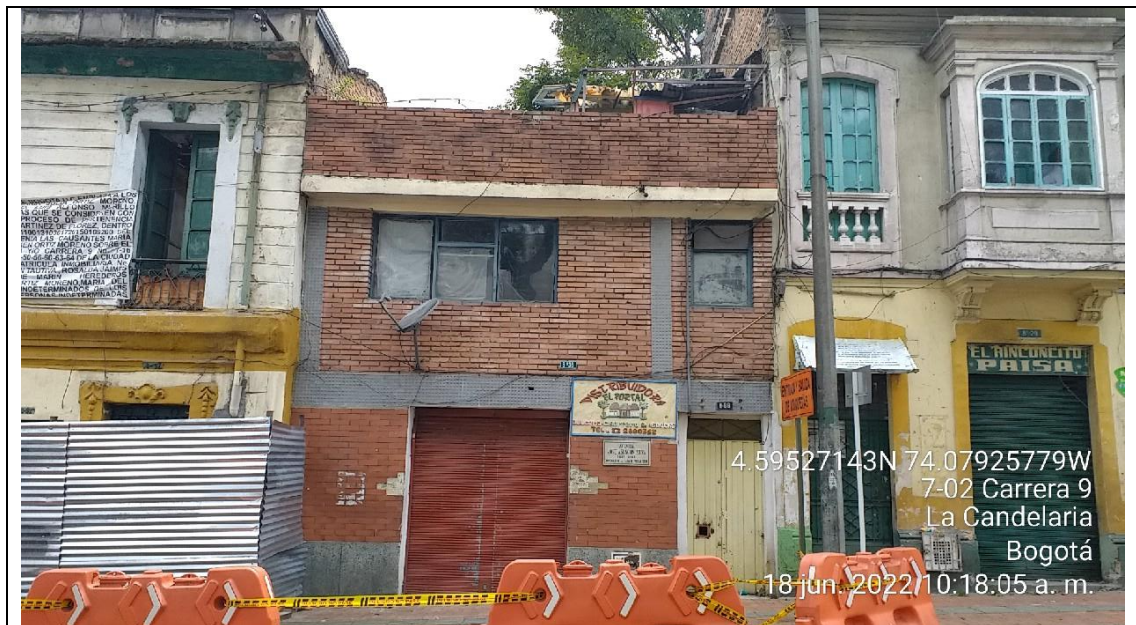
Alexandra Suarez
Representante Legal

**BOGOTÁ D. C.
CUNDINAMARCA - COLOMBIA**

**JUZGADO CUARENTA Y NUEVO (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
PROCESO EXPROPIACIÓN No 11001-31-03-18-2014-000582-00**

**EMPRESA NACIONAL DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO
VIRGILIO BARCO VARGAS SAS CONTRA JANETH VELEZ BRAVO, RITA
VARGAS LOZANO Y AZUCENA CALDERON DELGADO**

ACLARACIONES AL INFORME VALUATORIO



FACHADA DEL INMUEBLE (18-06-22)

**PERITOS
HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
GLADYS YANNETH AGUDELO CASTAÑEDA**

BOGOTÁ D. C., NOVIEMBRE DE 2022

Bogotá D. C., 1 de noviembre de 2022

Señores

JUZGADO 49 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D. C.

J49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

ASUNTO: EXPROPIACION No 11001310301820140058200

DEMANDANTE: AGENDA NACIONAL DE RENOVACION Y DESARROLLO
URBANO VIRGILIO BARCO VARGAS

DEMANDADO: JANETH VELEZ BRAVO, RITA VARGAS LOZANO Y
AZUCENA CALDERON DELGADO

Sr. Juez,

Héctor Manuel Mahecha Barrios identificado con C. C. 19.251.366 y Gladys Janneth Agudelo Castañeda identificada con C. C. 35.518.866, ambos Avaluadores Profesionales con RAA vigente, asignados por el Juzgado Cuarenta y nueve (49) Civil del Circuito de Bogotá en el Proceso de la referencia, presentamos a su consideración, las respectivas aclaraciones solicitadas por el Dr. Wbeimar Hernández Roa obrando en su condición de apoderado especial de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas (antes Empresa Nacional de renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS), quien interviene en el proceso en calidad de demandante.

a. Analizadas las ofertas relacionadas en el Dictamen Pericial elaborado por los auxiliares de la justicia Héctor M. Mahecha Barrios y Gladys J. Agudelo Castaño, se puede evidenciar los bienes objeto de estas no son comparables con el que es objeto de avalúo, razón por la cual, existe deficiencias en el estudio de mercado utilizado.

RESPUESTA:

Valga aclarar que Dr. Wbeimar Hernández Roa obrando en su condición de apoderado especial de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas **manifiesta sin argumento alguno** “que se puede evidenciar los bienes objeto de estas no son comparables con el que es objeto de avalúo, razón por la cual, existe deficiencias en el estudio de mercado utilizado”; **sin mencionar cuales son las deficiencias del estudio.**

Como se puede observar en el informe valuatorio, los peritos Héctor M. Mahecha Barrios y Gladys J. Agudelo Castaño, siguiendo la metodología establecida en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Método de

**HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
GLADYS YANNETH AGUDELO CASTAÑEDA**

comparación o de mercado), inicialmente obtuvieron un universo de ofertas de inmuebles localizados dentro del sector. Esta investigación de mercado se realizó en la zona geoeconómica homogénea, es decir, en la zona que tiene similar ubicación, vías de acceso, infraestructura urbanística, normatividad vigente, estado de conservación y mantenimiento, edad de las edificaciones, alturas, usos y densidades, estrato social similar y demanda de inmuebles semejantes entre otras.

Las entidades catastrales identifican como ZGH aquellas que por su similitud van a tener un precio semejante y se pueden obtener promedios significativos. Estas zonas deben tener un precio cuyo valor máximo no supere en más del 50% al valor mínimo. Un recorrido por el sector permitió localizar 19 ofertas representativas de predios cercanos, comparables y de similares condiciones con el predio objeto de valoración, dado que corresponden a predios ubicados en el mismo sector comercial y en el mismo sector catastral. Las ofertas fueron clasificadas, analizadas, interpretadas y relacionadas en la Tabla 9 del informe valuatorio.

Analizadas, homogenizadas y depuradas con un factor de negociación (teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación) y, mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor comercial del inmueble.

b. Porque el cálculo del valor del terreno se realizó para el año 2022 y no para el de la oferta de para la fecha en que se hace la oferta de compra por parte de la Agencia Nacional Virgilio Barco Vargas.

RESPUESTA:

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada en el proceso, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor de mercado del inmueble al 21 de octubre de 2022 es de:

Descripción	Área (m2)	V/ unitario	V/ total \$
Lote de terreno	53,50	2.400.000,0	128.400.000,0
Construcción P1	52,00	509.000,0	26.468.000,0
Construcción P2	53,60	407.000,0	21.815.200,0
Terraza	28,00	-	-
Valor total COP al 21 de octubre de 2022			176.683.200,0
Aproximación al mil más cercano			176.683.000,0
Ciento setenta y seis millones seiscientos ochenta y tres mil pesos COP.			

Tabla 1. Valor avalúo al 21-10-22

Estos valores se traen al 17 de marzo de 2014 (fecha de oferta de compra inmueble No 003106100400000000) con la variación (%) del IPC, así:



INFORMACIÓN PARA TODOS



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Mes	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26
Febrero	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11
Marzo	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26
Abril	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71
Mayo	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70
Junio	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31
Julio	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27
Agosto	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50
Septiembre	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63
Octubre	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	
Noviembre	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	
Diciembre	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 5 de octubre de 2022

Tabla 2. Variación del IPC.

Descripción	Área (m2)	V/ unitario	V/ total \$
Lote de terreno	53,50	1.691.808,8	90.511.772,2
Construcción P1	52,00	358.804,5	18.657.831,7
Construcción P2	53,60	275.539,9	14.768.939,1
Terraza	28,00	-	-
Valor total COP al 17 de marzo de 2014			123.938.543,0
Aproximación al mil más cercano			123.939.000,0
Ciento veintitres millones novecientos treinta y nueve mil pesos COP.			
Nota: aproximación al mil más cercano.			

Tabla 3. Valor avalúo al 17-03-2014

Los Peritos manifiestan que el presente avalúo comercial incluye el valor del lote de terreno mas el valor de la construcción. Valga aclarar que la oferta de compra se presenta con un “Precio base de negociación de \$70.200.000”, oferta que en ningún momento incluía el valor comercial de la construcción (folio 23 del proceso), según se manifiesta, por la imposibilidad de acceder al inmueble.

c. Porque se asigna una vida útil al inmueble de 100 años, cuando en la descripción de la construcción (7.13) se señala que su estructura son

Muros de Carga. El Parágrafo del Artículo 2 de la Resolución Número 620 del 23 de septiembre de 2008, señala:

“Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.
(Subraya y negrilla fuera de texto).

RESPUESTA:

Se aclara que los peritos Héctor M. Mahecha Barrios y Gladys J. Agudelo Castaño en ninguna parte del informe y en particular en el numeral 7.13 manifiestan que la estructura de la edificación sea muros de carga. En la Tabla No 8 Descripción de la construcción (Información del Avaluador) y dado que no se tiene conocimiento de la existencia de planos, se concluye que este inmueble es una autoconstrucción. Los peritos manifiestan que el sistema estructural no está determinado, que los muros son divisorios en bloque y que tanto el entrepiso, la cubierta (en este caso la terraza) y las escaleras son de concreto, variables más que suficientes para considerar al predio como una estructura en concreto con una vida útil de 100 años.

Cimentación	Se presume viga corrida	X
	Zapatas	
Estructura	Muros de carga (ladrillo)	
	Mampostería estructural	
	No determinada	X
Muros	Divisorios en bloque.	X
	Mampostería en concreto.	
Cubierta	Ondulada AC sobre entramado de madera	
	Entrepiso	
	Placa de concreto	X
Fachada	Ladrillo a la vista, fachaleta y granito.	
Entrepiso	Placa de concreto.	
Escaleras	Concreto.	
Ocupación	A la fecha se encuentra deshabitado.	
Vetustez	Aproximadamente 75 años (08-11-1947).	
Mantenimiento	Se encuentra abandonado (demolición por expropiación).	

Adicionalmente, se concluye que la vetustez de la edificación a la fecha es de 75 años (mayor a la sugerida por el demandante) y que su mal estado obedece al abandono de este durante más de 10 años, desde cuando se inició el proceso de expropiación.

d. El Dictamen Pericial elaborado por Héctor M. Mahecha Barrios y Gladys J. Agudelo Castaño contempla unos valores por trámites legales, traslados y arrendamientos temporal que no se encuentran soportados y que en el presente caso no se causan, pues nos encontramos frente a una expropiación administrativa en la cual no se suscribe ninguna escritura pública.

RESPUESTA:

Los Peritos interpretan que la estimación de los reconocimientos y pago de compensaciones están soportadas en el numeral 12 Daño Emergente y Lucro Cesante, en la Tabla Avalúo indemnización del Informe Valuatorio, en la cual se aclara:

1. Trámites legales:

Costos legales en que incurre el Demandado y/o la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco SAS con ocasión a la expropiación administrativa. Valga aclarar que las facturas que soporten su pago **si es que se causan**, deberán ser presentadas dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final del precio indemnizatorio por parte de la entidad adquirente.

2. Traslados:

Reconocimiento económico por concepto de desmonte, traslado, embalaje, acomodación y montaje de los bienes inmuebles ubicados en el inmueble expropiado. **La indemnización por concepto de traslado será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente** (se tiene como referencia el Artículo 11. Traslado: del Decreto 1720001488 de la Alcaldía de Medellín “Por medio del cual se regula el reconocimiento de indemnizaciones económicas dentro del proceso de adquisición de bienes inmuebles para proyectos de utilidad pública”)

3. Arrendamiento Temporal:

Arrendamiento Temporal: Reconocimiento económico, que de forma excepcional y previa motivación justificativa, se otorga al propietario del inmueble expropiado por concepto de arrendamiento temporal, por un periodo de seis (6) meses, prorrogables solo por una vez por el termino inicial, previa autorización por parte de la entidad adquirente y atendiendo las condiciones de cada caso particular. **El valor del arrendamiento se toma como el 10% del valor comercial del predio expropiado** (se tiene como referencia el Artículo 15. Arrendamiento Temporal: del Decreto 1720001488 de la Alcaldía de Medellín “Por medio del cual se regula el reconocimiento de indemnizaciones económicas dentro del proceso de adquisición de bienes inmuebles para proyectos de utilidad pública”)

e. Porque no se tuvo en cuenta la consignación del valor la suma determinada en la oferta de compra y consignada a órdenes del despacho.

RESPUESTA:

Los Peritos aclaran que, del valor comercial del inmueble a expropiar más el valor de la indemnización, **se deben descontar las indemnizaciones o depósitos judiciales** que se hayan entregado previamente y/o después de la entrega del predio.

En la Tercera Pretensión de la Demanda presentada por la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco SAS (folios 40 a 52), se solicita **“Que efectuada la correspondiente consignación del 50% del avalúo aportado por la parte demandante, se disponga la entrega a la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco SAS, del inmueble expropiado.**

Sin embargo, en la comunicación EVB-OC-MIN-032 del 17 de marzo de 2014 (folio 23 del proceso), cuyo asunto es la “Oferta de Compra inmueble 003106100400000000”, Andrés Escobar Uribe Gerente General de la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco SAS, manifiesta que la oferta de compra se presenta con un “Precio base de negociación de **\$70.200.000**”. Sin embargo, a esa fecha no se tenía el precio definitivo de compra del predio, ya que **se tenía pendiente la valoración total del área construida.**

En la Resolución No 61 (1 de julio de 2014) por la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación, el Gerente de la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas SAS y que con base en el informe técnico No 2013-01874 expedido por la Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital, el avalúo comercial del inmueble se tasó en \$69.550.000; igualmente **la construcción no fue valuada** por la imposibilidad de acceder al inmueble.

Con base en lo anterior, los peritos Héctor M. Mahecha Barrios y Gladys J. Agudelo Castaño manifiestan no tener claridad sobre cuál de los dos avalúos aportados al proceso, se efectuó la consignación del 50% del “avalúo aportado por la parte demandante”. Sin embargo, se ratifica que:

“del valor comercial del inmueble a expropiar más el valor de la indemnización, **se deben descontar las indemnizaciones o depósitos**

judiciales que se hayan entregado previamente y/o después de la entrega del predio.

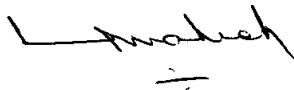
f. Idoneidad y Experiencia

RESPUESTA:

En el anexo se presentan los documentos que acreditan nuestra idoneidad, nuestra experiencia profesional y académica, y aquellos otros que exige la Ley.

Finalmente, los Peritos Héctor M. Mahecha Barrios y Gladys J. Agudelo Castaño manifiestan que en la audiencia solicitada por Dr. Wbeimar Hernández Roa obrando en su condición de apoderado especial de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, complementarán las respectivas aclaraciones solicitadas.

Atentamente,



HÉCTOR M. MAHECHA BARRIOS
Ing. Civil MP 25202 16145 CND
Avaluador RAA: Aval 19251366



GLADYS J. AGUDELO CASTAÑEDA
Avaluador RAA: Aval 35518866

IDONEIDAD Y EXPERIENCIA HECTOR M. MAHECHA B.

HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, Perito Avaluador Profesional y Experto en Ingeniería Civil, nombrado para rendir el dictamen en el Proceso de la referencia, manifiesta bajo juramento, el cual se entiende prestado con la firma del dictamen, que mi opinión de este es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Declaro que el dictamen se adelantó conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, fue presentado de modo claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él, se explican los métodos y las consultas efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos de las conclusiones. Así mismo declaro que:

HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
GLADYS YANNETH AGUDELO CASTAÑEDA

Presento como complemento al dictamen suscrito, las siguientes declaraciones e informaciones, acorde a lo solicitado en el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012):

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Perito profesional:	Héctor Manuel Mahecha Barrios
Cédula de Ciudadanía:	19.251.366 de Bogotá
Matrícula Ingeniero Civil No:	25202-16145 CND
Avaluador Profesional:	RAA 19.251.366

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten su localización.

Dirección:	Calle 42 No 27-25 A-202
Barrio:	La Soledad
Teléfono fijo:	57 (1) 7221719
Celular:	315 3510883
Correo electrónico:	h_mahechabarrios@hotmail.com
Correo alterno.	h.mahechabarrios@gmail.com
Ciudad:	Bogotá D. C.

3. La profesión ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifican la respectiva experiencia profesional.

Profesional:

Ingeniero Civil: U Nacional de Colombia (1984)
Esp. Gerencia de Proyectos: U. La Salle (1997)
Especialista en Avalúos: U. Distrital de Colombia (2013)

Educación continuada:

Pontificia Universidad Javeriana - Bogotá
Actualización en Diseño de Sistemas de Alcantarillado. 1990
Técnicas de Medición en Sistemas de Abastecimiento de Agua. 1991
Universidad Nacional de Colombia - Bogotá
Hidrología Aplicada. 1996
Inspector Edificaciones. 2018
Universidad del Rosario
Escuela de Interventores.

2006

Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales

Avaluador Profesional. 2000

Jason Consultants Group Washington D.C. (David Abbot) Tunneling Short Course for EPM- Introduction to tunnel Desing & Construction. Bogotá, December 2004.

Auxiliar de la justicia:

Dirección Ejecutiva Seccional de la Administración Judicial – Bogotá. Consejo Superior de la Judicatura. Asesoría en el ejercicio de la función judicial, como auxiliar de la justicia de la Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia, Consejo de Estado, Consejo Superior de la Judicatura, Tribunales superiores y Contenciosos Administrativos y despachos judiciales del país desde el año 2003.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Avalúo del Parque Natural Mata Redonda (Cundinamarca-Colombia). Tesis de grado para optar al título de Especialista en Avalúos.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

- *En cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal de Arbitramento convocado por Agropecuaria San José Ltda. en Liquidación e Iriarte Gutiérrez Rojas y Cía. SAS en liquidación contra Terranum Corporativo S.A.S., como perito experto en avalúos de propiedad raíz, para rendir el dictamen pericial solicitado (avalúo del Lote No. 2 Porción Cota a valor presente comercial), por la parte Convocante en la demanda.*
- *En cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado Segundo Civil Circuito de Zipaquirá, proceso ordinario de S&V Construcciones Santana Ltda. en contra de Héctor Wilson Walteros Torres, para rendir el dictamen pericial solicitado en la Unidad Privada No 5 del proyecto de propiedad Horizontal Santa Mariana II, ubicado en el sector rural, Vereda Chuntame, sector Santa Inés, de la jurisdicción del municipio de Cajicá, Cundinamarca.*

- *Ejecutivo Hipotecario de mayor cuantía de Julián Figueroa Peña contra Rodolfo Valero y Borrás. Expediente 2013-392 Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá D. C. Avalúo del Apartamento 303, el Garaje S2-36 y el Depósito S2-81 de la Torre B, en el Edificio Torres de Mirasol PH, conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normas que la modifican, cumpliendo con la Norma Técnica Sectorial NTS S 01, por el Método de Comparación o de Mercado*
- *Juzgado 18 Civil Municipal de Bogotá. Acción reivindicatoria No 2015-1122. Demandante: María Rosa Helena Pineda Parra. Demandados: Rafael Pico Liévano y Otros. Inspección ocular para evidenciar principalmente las mejoras construidas y la existencia de los servicios domiciliarios de energía, agua, gas y parabólica, en el inmueble objeto del proceso (Calle 119 C Sur No 8-C-11 Este del Barrio Divino de Bogotá D. C.), su antigüedad y el valor económico de dichas mejoras.*
- *Superintendencia de Sociedades. Elaboración del avalúo de 24 bienes muebles, según listado suministrado por DMG Grupo Holding S. A. en Liquidación Judicial.*
- *Juzgado 44 Civil del Circuito Piloto de la Oralidad. Proceso verbal No XXXXX-0054. De Jorge Enrique Piñeros Patiño contra Carlos Julio Pinto Olarte. Avalúo del inmueble ubicado en la Av. Carrera 10 No 25-25 Sur, del Barrio Sosiego Sur a fecha de agosto de 2015.*
- *Superintendencia de Sociedades. Elaboración y entrega del avalúo de tres (3) bienes inmuebles mediante Contrato de Prestación de Servicios Profesionales celebrado con la Corporación Aliada para el Desarrollo Integral de los trabajadores al servicio del Estado en Intervención (CORPOSER).*
- *Tribunal Arbitral CCB constituido para dirimir las controversias surgidas entre Dora Luz Posada Laverde contra Colombia Telecomunicaciones S.A. El Tribunal decretó una experticia en materia inmobiliaria requerida por la parte convocante, respecto del inmueble - lote de terreno con un área útil aproximada de 400 m2, área de terreno que hace parte del predio de mayor extensión ubicado en la Carrera 9 No. 6- 44 del municipio de Belén de Umbría, Risaralda, objeto del Contrato de Arrendamiento No. C-0485-05 de fecha primero (1º) de julio de 2005.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del proceso de*

Javier Cardozo Calderón contra Axa Colpatria Seguros Generales S. A fin de determinar el daño emergente y el lucro cesante.

- *Proceso Verbal Declarativo No 1100131030242017-0607 00 del Juzgado 24 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá. de Alirio de Jesús Ceballos Giraldo, Rosa María García y Douglas Ceballos García contra: Conjunto Residencial Ronda de San Patricio II PH.*
- *Proceso 110013103038-2019-00389-00 Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá. Alinderamiento inmueble ubicado en la Carrera 78 G No 48-B-22 Sur, en el Barrio Jacqueline, Loc. No 8 Kennedy, de Bogotá D. C.*
- *Proceso de Todofrenos Car SAS, Todofrenos Camilo Pedraza Ltda. y Camilo Antonio Pedraza contra Oscar Garzón Montoya y Otros. Daño Emergente y Lucro Cesante.*
- *Proceso Declarativo No 11001-31-03-003-2018-0025800 Verbal de Mayor Cuantía – Responsabilidad Civil Extracontractual de Mary Luz Tinoco Moreno contra A&C Inmobiliarios S.A.S y Asociación Copropiedad Edificio Unión PH.*
- *Proceso de Martha Lucia Pachón García y otros Contra Crehabitat - Proyectos, Obras y Servicios Inmobiliarios - Rincón Herrera Jorge Arturo. Daño emergente y lucro cesante por los daños en el inmueble Carrera 21A No 159-42 del barrio Estrella del Norte, en la ciudad de Bogotá D. C.*
- *Proceso de Wilson Augusto Maldonado Albino Contra Crehabitat - Proyectos, Obras y Servicios Inmobiliarios - Rincón Herrera Jorge Arturo. Daño emergente y lucro cesante por los daños en el inmueble Calle 159 No 21-56 barrio Estrella del Norte, en la ciudad de Bogotá.*
- *Proceso de Construiser SAS – Héctor Bustos Serrato Contra Village One Group SAS – Casacubo Ltda. Experticia sobre el “Contenido de la Bitácora de obra” del inmueble Edificio Montecarlo Village, ubicado en la Calle 49 No 5-34 (Calle 49 No 3-C-14/16/20/34), del barrio Pardo Rubio de la Localidad No 2 Chapinero.*
- *Proceso de Marcos Daniel González Mariño, Clínica Armonía Dento Facial e Imbiodent Colombia SAS Contra Movec SAS y Fiduciaria Bancolombia. Daño emergente y lucro cesante en el inmueble Carrera 11 A No 97-19 del barrio catastral 008301-Chico Norte II Sector, en la ciudad de Bogotá D. C., derivado de la demolición y construcción de*

los sótanos y del mismo Edificio Magnolio PH por Movec SAS colindante a dicha propiedad

- *Proceso de Acción de Grupo de la Organización Popular de Vivienda 25 de Noviembre OPV Contra la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C. – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C. – ERU(antes Metrovivienda), CG Constructora SAS, Coninsa Ramón H. S. y Fiduciaria Colpatría S. A.*
- *Adelantar la experticia dentro de la Prueba anticipada Proceso 11001310304-2020-00724-00 Edificio Parque La Cabrera PH (Carrera 12 No 86-35) vs Edificio Proyecto Parque 86 PH (Carrera 12 No 86-17).*
- *Tribunal Administrativo de Cundinamarca. Sección Primera – Subsección B. Exp. Radicación: 250002341000 2015 02225 00. Medio de control: nulidad y restablecimiento del derecho. Accionante: Diego Giraldo Benavidez González. Accionado: Coljuegos EICE Administradora del Monopolio Rentístico de los Juegos de Suerte y Azar*

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No para la misma parte. No por el mismo apoderado de la parte.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

8. Declarar si los métodos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que el dictamen se elaboró conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes y a las buenas prácticas de la ingeniería. No es diferente a procesos anteriores que versen sobre la misma materia.

9. Declarar si los, métodos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u

oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

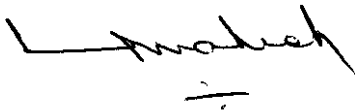
Declaro que los métodos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

El dictamen se presentó en físico y digital, con los siguientes anexos:

- *Copia RAA vigente.*
- *Copia Copnia vigente.*
- *Copia Inspector de Edificaciones.*
- *Copia Diploma Especialista en Avalúos.*
- *Copia Diploma Especialista en Gerencia de proyectos en Ingeniería.*
- *Copia Diploma Ingeniero Civil.*
- *Copia Experiencia laboral como Auxiliar de la Justicia.*
- *Copia Experiencia laboral Asocolper.*

Atentamente,



HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
C.C. 19.251.366 de Bogotá
Matrícula Ingeniero No 25202 16145 CND
Avaluador Profesional RAA 19.251.366

IDONEIDAD Y EXPERIENCIA GLADYS J. AGUDELO C.

GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA, Perito Avaluador, nombrado para rendir el dictamen en el Proceso de la referencia, manifiesta bajo juramento, el cual se entiende prestado con la firma del dictamen, que mi opinión de este es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
GLADYS YANNETH AGUDELO CASTAÑEDA

Declaro que el dictamen se adelantó conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, fue presentado de modo claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él, se explican los métodos y las consultas efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos de las conclusiones. Así mismo declaro que:

Presento como complemento al dictamen suscrito, las siguientes declaraciones e informaciones, acorde a lo solicitado en el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012):

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Perito:	Gladys Janneth Agudelo Castañeda
Cédula de Ciudadanía:	35518866 de Facativá.
Avaluador:	RAA AVAL-35518866

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten su localización.

Dirección:	Carrera 7 #66-10 Ap. 407
Barrio:	Granada
Celular:	3107790174
Correo electrónico:	gladysagudelo1@gmail.com
Ciudad:	Bogotá D. C.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Gladys Janneth Agudelo Castañeda.
Profesión: Administradora de Empresas
R.A.A. No. AVAL-35518866 – A.N.A.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

A la fecha no se han realizado publicaciones por parte del autor de este documento.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

- Juzgado 48 Civil Municipal de Bogota D. C., Ref. 11001400304820170126100. De: Romero Ruiz Luz Enith contra Ortega Buitrago José Alex.
- Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogota - Ref: 2016-00857. De Aldemar Moreno Quitian y Otra contra Inversiones Edwiny Camino Ltda y Otros.
- Juzgado 8 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogota. Proceso Ejecutivo Singular N°1101-4003-039-2011-00002-00. Iniciado por Edelmira Rubio de Molina contra Jose Nelson Zabala. Caicedo y Ana Milena Zabala Caicedo (Juzgado de Origen 39 Civil Municipal).
- Juzgado 2 Civil del Circuito Transitorio de Bogotá Proceso 2007 446 – De Gonzalez Bernal Luis Enrique a: Gonzalez Bernal Edgar Enrique CC19213984 A: Gonzalez Bernal Julio Cesar.
- Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogota Proceso 2014-00617. Demanda en Proceso Divisorio De: Morales Vargas Gloria Marlén A: Medina Martínez Bárbara.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No he sido designada para ningún proceso por parte del solicitante del presente estudio.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No estoy incurso en ninguna de las causales que menciona el artículo 50 del Código General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los métodos empleados en el informe no son diferentes a los que normalmente se aplican para este tipo de dictamen o peritajes.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

En el desarrollo del ejercicio normal de nuestra profesión, los métodos utilizados son los que corresponden con el tipo de dictamen o peritaje solicitado.

10. Relacionar documento que lo acredita como perito valuador.

RAA AVAL-35518866

Atentamente,



GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA

Profesional Valuadora Certificada
RAA Aval. 35518866



PIN de Validación: b7440acc



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19251366.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS** 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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7440acc



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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7440acc



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b7440acc



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



Dirección: CALLE 42 NO 27-25 APTO 202
Teléfono: 3153510883
Correo Electrónico: h_mahechabarrios@hotmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.
Especialista en Proyectos de Ingeniería - Universidad de la Salle
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366.

El(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS 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

b7440acc

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 19251366, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 25202-16145 desde el 23 de Noviembre de 1984, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 3126.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los seis (06) días del mes de Septiembre del año dos mil veintidos (2022).

A hand-drawn diagram of a cell. The cell is roughly oval-shaped with a wavy outer boundary. Inside, there are several labeled organelles: a large nucleus with a nucleolus inside, surrounded by a nuclear envelope; a rough endoplasmic reticulum (RER) with wavy lines representing ribosomes; a smooth endoplasmic reticulum (SER) with smooth, tubular lines; a Golgi apparatus with stacked, curved lines; a lysosome with a wavy internal structure; a mitochondrion with a wavy internal structure; a vacuole with a wavy internal structure; and a cell membrane with a wavy boundary. The labels are: Nucleus, Nucleolus, Rough Endoplasmic Reticulum, Smooth Endoplasmic Reticulum, Golgi Apparatus, Lysosome, Mitochondrion, Vacuole, and Cell Membrane.

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

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

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.

Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

Y EN SU NOMBRE

LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA



CONFIERE EL TITULO DE

Ingeniero Civil

A

Hector Manuel Mahecha Barrios

C.C. No 19.251.366 EXPEDIDA EN Bogotá

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE

Bogotá, Agosto 31

[Firma]
DECANO DE LA FACULTAD

[Firma]
RECTOR DE LA UNIVERSIDAD

[Firma]
MINISTRO DE EDUCACION

[Firma]
SECRETARIO DE LA FACULTAD

[Firma]
SECRETARIO GENERAL DE LA UNIVERSIDAD

[Firma]
SECRETARIO DEL MINISTERIO



0011069

REGISTRADO AL FOLIO 43.11 DEL LIBRO DE DIPLOMAS 84
Bogotá, 17 de Octubre 1984

LA UNIVERSIDAD DE LA SALLE



Personería Jurídica
Resolución 0597 del 12 de Febrero de 1965

TENIENDO EN CUENTA QUE

Héctor Manuel Mahecha Barrios

c.c. 19'251.366 - Bogotá

CURSO Y APROBO EN ESTE CLAUSTRO LOS ESTUDIOS DE

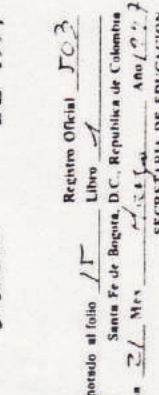
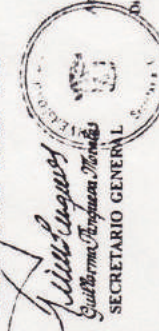
Formación Avanzada

LE OTORGA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIZACION DEL
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

EL TITULO DE:

Especialista en Gerencia de Proyectos en Ingeniería

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA
EN SANTA FE DE BOGOTA, D.C., A LOS 21 DIAS DEL MES DE Marzo DE 1997



RECTOR

DECANO

SECRETARIO GENERAL

Registro Oficial

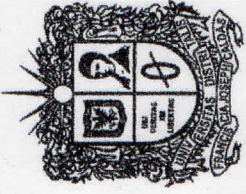
Libro

Protocolo al folio

Santa Fe de Bogotá, D.C., República de Colombia
Año 1997

SECRETARIA DE EDUCACION

Nº 1245



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avaluación

Rector Hannel Mahuecha Barrios

Con C.No. 19.251.366 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 22 DÍAS DEL MES DE Marzo DE 2013

RECTOR

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

SECRETARIO ACADÉMICO

Registro No. F.I. 14621 Folio No. 30 Libro No. 14

No. 11572

IMPRESA



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA CIVIL Y AGRÍCOLA
FACULTAD DE INGENIERÍA
SEDE BOGOTÁ

CERTIFICAN QUE

Héctor Manuel Mahecha Barrios

CON IDENTIFICACIÓN C.C.19251366

ASISTIÓ Y APROBÓ EL CURSO DE EXTENSIÓN

CURSOS DE ACTUALIZACIÓN PARA INSPECTORES DE EDIFICACIONES
DESPUÉS DE UN SISMO

REALIZADO EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CON UNA
INTENSIDAD DE 4 HORAS.

DADO EN BOGOTÁ D.C., EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

LUIS FRANCISCO BOADA ESLAVA
SECRETARIO(A) ACADÉMICO(A)
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE

JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256, Abogado con T.P. 223.911 del C. S. de la J., Matricula Profesional de Ingeniero de Sistemas 25255-294465 CND, del Consejo Nacional de Ingeniería, Magister Derecho Informático de la Universidad Externado - Complutense de Madrid, Perito Avaluador Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256 en calidad de representante legal de la **ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE PERITOS – ASOCOLPER**.

CERTIFICA

Que el Sr. **HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**, identificado con cédula de ciudadanía No 19.251.366 expedida en Bogotá, en su calidad de Ingeniero Civil con Matrícula 25202-16145 CND y Especialista en Avalúos, con Registro Abierto de Avaluadores RAA No 19.251.366, ha adelantado desde agosto de 2018, los siguientes Dictámenes Periciales como Auxiliar de la Justicia:

- Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del proceso de Javier Cardozo Calderón contra Axa Colpatria Seguros Generales S. A. A fin de determinar el daño emergente y el lucro cesante.
- Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso Verbal Declarativo No 1100131030242017-0607 00 del Juzgado 24 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá. De Alirio de Jesús Ceballos Giraldo, Rosa María García y Douglas Ceballos García contra Conjunto Residencial Ronda de San Patricio II PH.
- Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso Abreviado 1100131030262012-0017600. Deslinde y amojonamiento de Flor Alba Moreno Rey y Gregorio Fandiño Contra Herederos determinados e indeterminados de María Camargo Buitrago y Sandra Patricia Barbosa López como Sucesor Procesal.
- Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso No 479 del 2018 Juzgado 34 Civil del Circuito de Bogotá. - Álvaro Javier Muñoz



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE

Buitrago Contra Importadora Fotomoriz S. A. Daño Emergente y Lucro Cesante.

- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso - Demanda de Acción de Reparación Directa No 2015-00603 de José Florentino Sandoval Montañez contra La Nación - Ministerio de Defensa Nacional – Policía Nacional y Fiscalía General de la Nación.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso Declarativo No 2016-00010 de María Esperanza Ortiz de Bayona y otros contra Juan Sebastián Lesmes Zamora y otros, a fin de determinar el lucro cesante consolidado y el lucro cesante futuro, desde el momento de fallecimiento hasta la edad probable tanto de la reclamante como la del fallecido.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso de Responsabilidad Civil Contractual de la Sociedad Business Center 140 Ltda, representada legalmente por María Ligia Rueda Chávez y/o quien haga sus veces contra la Fiduciaria Bogotá S.A., representada legalmente por Juan María Robledo Uribe y/o quien haga sus veces y, Promotora y Constructora Lambda S.A.S., representada legalmente por Julián Pérez Guerra y/o quien haga sus veces*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso Verbal Sumario Jurisdiccional No 2018-281503-2 de la Superintendencia de Industria y Comercio, de Jorge Eliseo Contreras Gómez y María Helena Bohórquez de Contreras Contra la Constructora Bolívar Bogotá S. A.*
- *Avalúo para el Sr. Alejandro Ortiz Pardo del predio ubicado en la Transversal 18R No 69R 01 Sur, en el barrio Bella Flor Sur de Bogotá D. C., conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes*
- *Avalúo para la Sra. Leydi Peña del Colegio Andrés Escobar – COANES, ubicado en la Carrera 3 A No 55-B-15 Sur del barrio Danubio, en Bogotá D. C*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso de Oscar Joaquín Silva Salazar contra el Conjunto Residencial Portales de Comfenalco PH de la Calle 63F No 72-55, Interior 2, Apartamento 104, de Bogotá D. C.*



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE

- *Dictamen Técnico, con el fin de determinar las posibles causas por las cuales el porcelantto instalado en la fachada del edificio de la KD ESSENTIAL ubicado en la Carrera 20 No 134-28 de Bogotá, se ha venido desprendiendo.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso de Imposición de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica (2518331030012018-0007100) De Grupo Energía Bogotá SA ESAP Contra Andrés Guevara Millán. Predio El Descanso en la vereda Palmira de Sesquilé.*
- *Peritaje de Frutos Civiles del inmueble ubicado en la Carrera 28 No 11 – 22 del Barrio Catastral 004101 – Ricaurte de Bogotá D. C., a solicitud del Sr. Jesús María Guerrero Almonacid,*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso verbal – Acción de Protección al Consumidor de la Superintendencia de Industria y Comercio, de Edith Julieta Delgado contra Sabrina Cárdenas Romero y Diego Ricardo Vega Rojas.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso de José David Castillo Sierra contra Comunicación Celular S. A. Comcel S. A. Daño Emergente y Lucro Cesante.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso 110013103038-2019-00389-00 Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá. Alinderamiento inmueble ubicado en la Carrera 78 G No 48-B-22 Sur, en el Barrio Jacqueline, Localidad No 8 Kennedy, de Bogotá D. C.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso de Todofrenos Car SAS, Todofrenos Camilo Pedraza Ltda y Camilo Antonio Pedraza contra Oscar Garzón Montoya y Otros. Daño Emergente y Lucro Cesante.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso Declarativo No 11001-31-03-003-2018-0025800 Verbal de Mayor Cuantía – Responsabilidad Civil Extracontractual de Mary Luz Tinoco Moreno contra A&C Inmobiliarios S.A.S y Asociación Copropiedad Edificio Unión PH.*



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE

- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso de Martha Lucia Pachon Garcia y otros Contra Crehabitat - Proyectos, Obras y Servicios Inmobiliarios - Rincon Herrera Jorge Arturo. Daño emergente y lucro cesante por los daños en el inmueble Carrera 21A No 159-42 del barrio Estrella del Norte, en la ciudad de Bogotá D. C.*
- *Peritaje a solicitud de la parte demandante dentro del Proceso de Wilson Augusto Maldonado Albino Contra Crehabitat - Proyectos, Obras y Servicios Inmobiliarios - Rincon Herrera Jorge Arturo. Daño emergente y lucro cesante por los daños en el inmueble Calle 159 No 21-56 del barrio Estrella del Norte, en la ciudad de Bogotá D. C.*
- *Avalúo del predio Cartonal, ubicado en la Carrera 13 F No 59-59 Sur / Calle 59A Sur No 16-B-54, en el barrio San Benito de Bogotá D. C., conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes.*

Se expide la presente certificación a los 17 días de febrero de 2020, en la ciudad de Bogotá D. C.

ING. SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ
C.C. 80.033.256 de Bogotá



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

CAJV00004

CERTIFICACION

La suscrita, coordinadora del centro de servicios administrativos jurisdiccionales para los juzgados civiles, laborales y de familia certifica

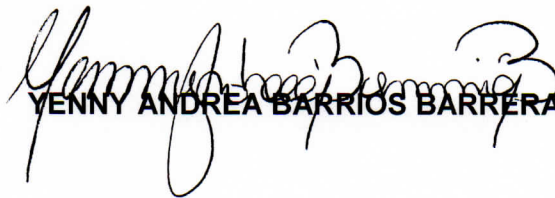
Que el(a) señor(a) **HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19251366, de acuerdo a la información que reposa en los archivos físicos y el sistema de Auxiliares de la Justicia, se pudo establecer que figura inscrito(a) en la Lista de Auxiliares de la Justicia para la ciudad de **BOGOTA**, desde el **24 de Septiembre del 2003**, su última licencia fue por el periodo comprendido entre el **7 de Septiembre del 2010 al 16 de Enero del 2013**, fecha en la cual presento renuncia y los oficios que registra a la fecha son;

Código y nombre de oficios:

(201) PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES,
(304) INGENIERO CIVIL,

Sus funciones como Auxiliar de la Justicia, están reguladas por el Código de Procedimiento Civil y los Acuerdos Nos. 1518 de 2002, PSSA10-7339 y 7490 de 2010, proferidos por la H. Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

La presente constancia se expide en Bogotá D.C., el **1 de Julio del 2016**, a solicitud escrita del señor (a) **HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**.


YENNY ANDREA BARRIOS BARRERA

Elaboró: Shirley Q.



PIN de Validación: b2e60adb



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 35518866, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-35518866.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA 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
28 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
28 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b2e60adb



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



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 con el Código URB-0488, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0325, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0242, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 7 NO. 66 - 10 AP 407

Teléfono: 3107700174

Correo Electrónico: gladysagudelo1@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) GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 35518866.

El(la) señor(a) GLADYS JANNETH AGUDELO CASTAÑEDA 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: b2e60adb



PIN DE VALIDACIÓN

b2e60adb

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal