

Memorial actualización avalúo Predio Embargado proceso No. 11001310501520140013900

JESUS ANTONIO MERCHAN <jesusantoniomer@gmail.com>

Vie 21/01/2022 3:17 PM

Para: Juzgado 15 Laboral - Bogotá - Bogotá D.C. <jlato15@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 15 LABORAL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E.S.D.Referencia: proceso No. 11001310501520140013900
Demandante: Olga Lucia Paez Quevedo
Demandado: Inervalores Asturias Ltda y Valoriza S.A.

Respetado señor Juez,

Jesús Antonio Merchán Muñoz, apoderado de las partes demandadas, por el presente escrito me permito actualizar el avalúo del predio objeto del gravamen hipotecario del proceso de la referencia. Lo anterior para que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico se actualice el valor del predio y obre en el negocio de referencia. Anexo lo enunciado en 18 folios útiles.

atentamente,

JESÚS ANTONIO MERCHÁN MUÑOZ
C.C. No. 19.349.683 de Bogotá
T.P. 82392 del C.S. de la J.
E-mail. jesusantoniomer@gmail.com

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ
Arquitecto
AVALUO No. 2022-0003

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO

AVALÚO No. **2020-02003**

SOLICITANTES **CARLOS MARIO GONZALEZ PEREZ
INTERVALORES ASTURIAS LTDA**

PROPIETARIOS **CARLOS MARIO GONZALEZ PEREZ
INTERVALORES ASTURIAS LTDA**

TIPO DE INMUEBLES **CASA EN AGRUPACION DE VIVIENDA**

DIRECCIÓN **CALLE 1 A # 7 A- 69
CASA 42- ETAPA 3
CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL
ASTURIAS.
CHIA**

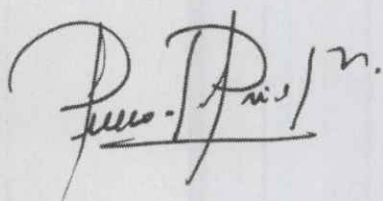
AREA LOTE

ÁREA PRIVADA **205.12 M2.**

FECHA DE INSPECCIÓN **DICIEMBRE 15 DE 2.020**
FECHA NUEVA INSPECCION **ENERO 11 DE 2022**

FECHA DE INFORME **DICIEMBRE 17 DE 2.020**
FECHA DE INFORME ACTUAL **ENERO 17 DE 2022**

VALOR COMERCIAL \$ **676.899.300**



EDGAR FERNANDO PRIETO SANCHEZ
Avaluador
RAA AVAL – 6759288

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO INMUEBLE URBANO
INFORMACIÓN BÁSICA**

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

CARLOS MARIO GONZALEZ PEREZ
INTERVALORES ASTURIAS LTDA

1.2. DOCUMENTO IDENTIFICACIÓN:

C.C. 79.141.461
NIT. 900.157.068-1

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

Determinar el valor del Mercado Comercial.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

JUZGADO 15 LABORAL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

3.2. El valuador no relevará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escritura de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

ENERO 11 DE 2.022

4.2. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

ENERO 18 DE 2.022

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

574
575

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

Para la investigación económica utilizamos el método de mercadeo para la vivienda.

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

El valor dado al inmueble es el valor de mercado comercial

Valor de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

El inmueble objeto del presente avalúo, corresponde a un lote de terreno sobre el Existe Construcción de uso residencial.

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN:

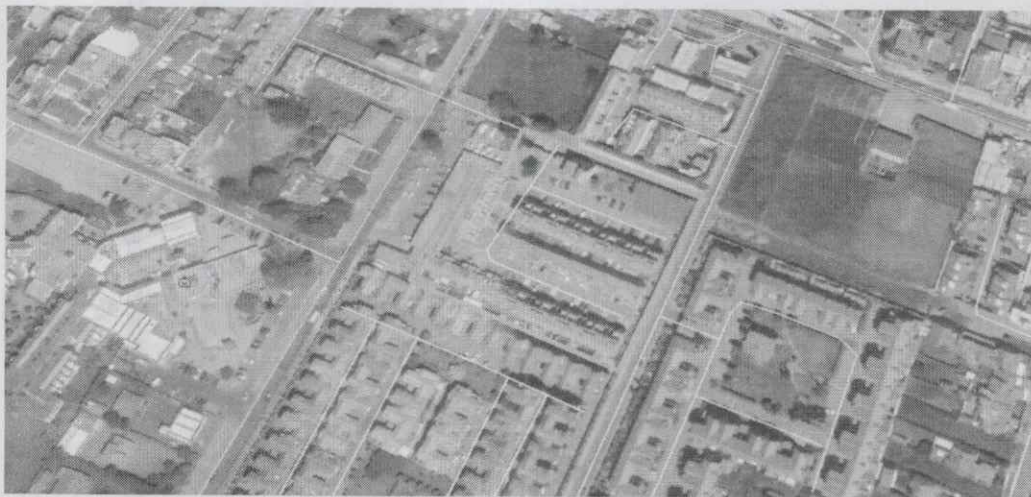
Colombia

7.2. DEPARTAMENTO:

Cundinamarca

7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Chía



7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

CALLE 1 A # 7 A- 69 CASA 42 – ETAPA 3

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL ASTURIAS



7.5. NOMBRE DEL BARRIO:
HACIENDA ASTURIAS

7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1. Localización:

Sectores catastrales Adyacentes;

Norte: Variante de Chía

Sur: Vereda la Balsa -Aeropuerto Guaymaral – Localidad Suba Bogotá D.C.

Oriente: carrera 6

Occidente: Urbanizacion VIVENZA

Fuente: POT

7.6.2. Servicios públicos:

Cuenta con servicios de: Acueducto con su respectivo medidor e instalaciones internas, Energía Eléctrica con un contador y alcantarillado, Gas Natural

7.6.3. Usos predominantes:

Viviendas unifamiliares.

7.6.4. Normatividad urbanística del sector:

POT CHIA – JULIO 2016.

575
576

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

7.6.5. Amoblamiento urbano:

Vía Vehicular.

7.6.6. Estrato socioeconómico:

| Estrato Cuatro (4)

7.6.7. Legibilidad de la urbanización:

Barrio nuevo.

7.6.8. Topografía:

Se considera plano.

7.6.9.

7.6.10. Servicio de transporte público:

Posee transporte público cercano

7.6.11. Edificaciones importantes del sector:

Centro Comercial VIVENZA

Centro comercial ASTURIAS OVIEDO.

7.7. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE:

7.8.1 Tipo de Inmueble

Corresponde a una vivienda que hace parte de conjunto cerrado, con dos (2) pisos construidos altillo

7.8.2 Uso Actual:

Vivienda Unifamiliar.

7.8.3 Ubicación:

En el sector sur de la zona Urbana de Chía.

7.8.4.1 Linderos:

Los linderos de la **CASA CUARENTA Y DOS (42), ETAPA TRES** son los siguientes:

NIVEL UNO O PRIMER PISO: su área privada construida de 67.16 m² y sus linderos son: partiendo del punto C al punto B en línea recta en distancia de 2.55 m. con muro común de por medio con el local número dieciocho (18) del Centro Comercial Asturias de Oviedo. Del punto B al punto L en línea quebrada pasando por el punto 2 en distancias sucesivas de 3.65 y 3.45 m con área libre privada de la misma casa que corresponde al jardín interior. Del punto L al punto K en línea recta en distancia de 9.35 m con área privada construida de la casa número cuarenta y tres (43) del mismo conjunto. Del punto K al punto 4 en línea quebrada pasando por el punto 3 en distancias sucesivas de 2.50 y 0.50 m con área libre privada de la misma casa. Del punto 4 al punto G en línea recta en distancia de

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

0.20 m con área común de uso exclusivo de la misma casa. Del punto G al punto D en línea recta en distancia de 3.30 m con área libre privada de la misma casa que corresponde al acceso y parqueadero. Del punto D al punto C y cierra en línea recta en distancia de 13.50 m con área privada construida de la casa número cuarenta y uno (41) del mismo conjunto.

LINDEROS VERTICALES: Nadir con subsuelo común. Cenit: con el nivel dos o segundo piso.

ZONA LIBRE JARDÍN INTERIOR: su área privada de 12.59 m² y sus linderos son: partiendo del punto B al punto A en línea recta en distancia de 3.45 m con muro común de por medio con los locales número diecisiete (17) y dieciocho (18) del Centro Comercial Asturias de Oviedo. Del punto A al punto L en línea recta en distancia de 3.65 m con área privada de la casa número cuarenta y tres (43) del mismo conjunto. Del punto L al punto B y cierra en línea quebrada pasando por el punto 2 en distancias sucesivas de 3.45 y 3.65 m con área privada construida de la misma casa que corresponde a cocina, alcoba de servicio y zona de lavandería.

ZONA DE ACCESO Y PARQUEADEROS: su área privada de 14.85 m² y sus linderos son: partiendo del punto D al punto G en línea recta en distancia de 3.30 m con área privada construida de la misma casa. Del punto G al punto F en línea recta en distancia de 4.50 m con área común de uso exclusivo de la misma casa. Del punto F al punto E en línea recta en distancia de 3.30 m con área común del mismo conjunto. Del E al punto de D y cierra en línea recta en distancia de 4.50 m con área libre privada de la casa número cuarenta y uno (41) del mismo conjunto.

ZONA VERDE PRIVADA: su área es de 3.50 m² y sus linderos son: del punto 3 al punto K en línea recta en distancia de 2.50 m con área privada construida de la misma casa. Del punto K al punto J en línea recta en distancia de 5.00 m con área libre privada de la casa número cuarenta y tres (43) del mismo conjunto. Del punto J al punto I en línea recta en distancia de 0.50 m con área común del mismo conjunto. Del punto I al punto 4 en línea quebrada pasando por el punto H en distancias sucesivas de 4.50 y 2.00 m con área común de uso exclusivo de la misma casa. Del punto 4 al punto 3 y cierra en línea recta en distancia de 0.50 m con área privada construida de la misma casa.

LINDEROS VERTICALES: Nadir con subsuelo común. Cenit: con aire a partir de 2.30 m. Esta zona tiene una servidumbre de paso de una Red eléctrica propiedad de Codensa.

NIVEL DOS AL SEGUNDO PISO: su área privada construida de 51.97 m² y sus linderos son: partiendo del punto B al punto A en línea recta en distancia de 6.00 m con un área privada cubierta y vacío sobre jardín interior de la misma casa. Del punto A al punto 1 en línea recta en distancia 7.00 m con área privada construida de la casa número cuarenta y tres (43) del mismo conjunto. Del punto 1 al punto E en línea quebrada pasando por los puntos 2, 3 y 4 en distancias sucesivas de 0.65, 0.50, 1.85 y 2.85 m con área libre privada de la misma casa que corresponde a terraza exterior. Del punto E al punto D en línea recta en distancia de 0.50 m con vacío sobre el área libre privada de la misma casa. Del punto D

576
577

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

al punto C en línea recta en distancia de 3.50 m parte con vacío sobre área común de uso exclusivo, y parte con vacío sobre área libre privada de la misma casa que corresponde a la zona de acceso y parqueadero. Del punto C al punto B y cierra en línea recta en distancia de 9.85 m con área privada construida de la casa número cuarenta y uno (41) del mismo conjunto.

TERRAZA EXTERIOR: su área es de 5.8891 m² y sus linderos son: del punto 4 al punto 1 en línea quebrada pasando por los puntos 3 y 2 en distancias sucesivas de 1.85, 0.50 y 0.65 m con área privada construida de la misma casa que corresponde al estar de alcobas. Del punto 1 al punto F en línea recta en distancia de 2.35 m con terraza exterior de la casa número cuarenta y tres (43) del mismo conjunto. Del punto F al punto E en línea recta en distancia de 2.50 m con vacío sobre área libre privada de la misma casa. Del punto E al punto 4 y cierra en línea recta en distancia de 2.85 m con área privada construida de la misma casa que corresponde a la alcoba 1.

LINDEROS VERTICALES: Nadir con el nivel uno o primer piso. Cenit: con el nivel tres o tercer piso.

NIVEL TRES O TERCER PISO: su área privada construida de 37.42 m² y sus linderos son: del punto B al punto A en línea recta en distancia de 6.00 m parte con vacío sobre área privada cubierta de la misma casa que corresponde a la zona de lavandería y alcoba de servicio y parte con vacío sobre patio interior. Del punto A al punto G en línea recta en distancia de 7.00 m con área privada construida de la casa número cuarenta y tres (43) del mismo conjunto. Del punto G al punto F en línea recta en distancia de 2.50 m con vacío sobre terraza exterior del segundo piso. Del punto F al punto C en línea recta en distancia de 3.50 m con área libre privada que corresponde a terraza exterior de la misma casa. Del punto C al punto B y cierra en línea recta distancias 7.00 m con área privada construida la casa número cuarenta y uno (41) del mismo conjunto.

TERRAZA EXTERIOR: su área es de 9.9903 m² y sus linderos son: del punto C al punto F en línea recta en distancia de 3.50 m con área construida de la misma casa. Del punto F al punto E en línea recta en distancia de 2.85 m parte con terraza exterior segundo piso y parte con vacío sobre área libre privada de la misma casa. Del punto E al punto D en línea recta en distancia de 3.50 m parte con vacío sobre área común de uso exclusivo y parte con vacío sobre área libre privada de la misma casa que corresponde al acceso y parqueadero. Del punto D al punto C cierra en línea recta en distancia de 2.85 m con terraza exterior de la casa número cuarenta y uno (41) del mismo conjunto.

LINDEROS VERTICALES: Nadir con el nivel dos o segundo piso. Cenit: con aire a partir de 2.30 m.

DEPENDENCIAS: en el primer piso: sala, comedor, baño social, cocina, zona de lavandería, patio interior, alcoba y baño de servicio. En el segundo piso: estar, alcobas 1 y 2, baño y terraza. En el tercer piso: alcoba principal, vestier, baño y terraza.

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

7.8.4.3 Cerramiento:

Fachada sobre costado oriente, linderos norte, occidente y sur con muros privados que lo separan de predios vecinos.

7.8.4.4 Superficie:

Área 205.12 según FMI. No. 50N-20600326

7.8.5 Construcción:

7.8.5.1 Número de Pisos:

Bloque único en dos (2) pisos altillo.

7.8.5.2 Número de sótanos:

No existen.

7.8.5.3 Área construida:

De acuerdo con información dada por el certificado de libertad la vivienda presenta un área construida de 156.55 M2, área que fue ampliada con la construcción de cubierta en zona de servicios, quedando un área construida de 205.12 metros cuadrados de construcción.

7.8.5.4 Vetustez:

Diez (10) años

7.8.5.5 Estado de la Construcción:

Buen estado, aclarándose que es una construcción que no presenta fallas estructurales, cuenta con sistemas Sismo-resistentes.

7.8.5.6 Estado de conservación:

Bueno.

7.8.5.7 Estructura:

Pórticos en concreto reforzado.

7.8.5.8 Fachada:

Ladrillo visto y Ventanería

7.8.5.9 Cubierta:

Teja de Fibro cemento sobre estructura de acero.

7.8.5.11 Condiciones de Iluminación:

Buenas

7.8.5.12 Condiciones de Ventilación:

Buenas.

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

7.8.6 Servicios Públicos

Acueducto, energía eléctrica y alcantarillado, gas Natural.

7.8.7 Dependencias:

PRIMER NIVEL: Parquaderos exterior, jardín, hall de recibo, hall general, Sala – comedor, área de cocina (abierta), patio de ropas y cuarto auxiliar con baño.

SEGUNDO PISO: Escaleras, hall y circulaciones, tres alcobas, un baño, balcón terraza.

ALTILLO – alcoba principal con baño privado y vestier y terraza.

7.9 CARACTERISTICAS DE LA AGRUPACION O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACION ESTA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL)

El predio Calle 1 A # 7 A-69 casa 42 – Etapa 3 CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL ASTURIAS, hace parte de conjunto habitacional Constituido en propiedad Horizontal mediante la escritura pública # 2039 de fecha Agosto 5 de 2008 , otorgada en la Notaria veinticinco (25) de Bogotá D.C, reformada mediante la Escritura Pública # 2082 de fecha septiembre 22 de 2009 de la Notaría 2541 de Bogotá, reformada nuevamente por medio de la escritura Pública # 41 de fecha enero 23 de 2019 de la Notaría única de Cota, y aclarada mediante la Escritura pública # 767 de fecha agosto 13 de 2019 41 de Bogotá, correspondiéndole a la casa 42 un coeficiente de copropiedad del 1.95%.

8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS:

8.1. MATRICULA INMOBILIARIA

50N-20600326 Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá- zona Norte, de fecha diciembre 14 de 2020

8.2. TITULO DE PROPIEDAD

INTERVALORES ASTURIAS LTDA, constitución Reglamento de Propiedad Horizontal.

8.3. CEDULA CATASTRAL

2517501000000001081708030000000

8.4. CHIP

No aplica

8.5. LICENCIA DE CONSTRUCCION

No Aplica

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No existen inmuebles adicionales.

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DE TRABAJO DE LA VALUACION

Determinar el valor de la Vivienda.

11. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no tiene inestabilidad geológica, inundaciones, ni deslizamiento de tierra. El terreno no es producto de adecuación de canteras, rellenos sanitarios ni de cualquier otro tipo, la construcción no presenta problemas estructurales.

11.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No existen elementos ni problemas ambientales que afecten negativamente el bien objeto del avalúo, ni en el sector se observan.

11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El bien inmueble objeto del avalúo no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, ni de la construcción de una obra vial o infraestructura urbana que implique cesión del terreno.

11.4 SEGURIDAD

La Ciudad de Chía al momento no presenta problema alguno de inseguridad social.

11.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS

No se observan problemáticas socio económicas en el sector, es una zona consolidada donde observamos principalmente el uso de construcciones destinadas a vivienda.

12. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS ESPECIALES O EXTRAORDINARIAS

1. Para el valor de la vivienda se realizó método de mercadeo para el Lote y de restitución para la Construcción.

13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

13.1 METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

13.1.1 METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

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

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ
Arquitecto
AVALUO No. 2022-0003

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

HOMOGENIZACION

Avalúo No. 2022-0003
Dirección CASA 42 - ASTURIAS CHIA
Sector CASAS CHIA

DIRECCION	FUENTE/TEL	VALOR INMUEBLE	AREA M2	VALOR M2 INMUEBLE	FACTORES HOMOGENIZACION								VALOR M2	
					DN	LC	A	NORM.	PROD	F/F	TOP	TOTAL		
CHIA YERBABUENA	316-3292626	570.000.000	169.00	3.372.781	0,97	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	3.598.757	
CHIA CHILACOS	318-3120078	880.000.000	280.00	3.142.857	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.142.857	
CHILACOS - CHIA	318-3120078	400.000.000	128.00	3.125.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.125.000	
CHIA CENTRO	312-3713962	475.000.000	151.00	3.145.695	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.145.695	
RIO FRIO - CHIA	312-3792112	420.000.000	111.00	3.783.784	0,97	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	3.486.757	
DN	Descuento x negociación	F/F	Frente- fondo	PROMEDIO									3.299.813	
				DESVIACION ESTANDAR									225.423	
LC	Localización	TOP	Topografía	COEFICIENTE DE VARIACION									6.83%	
A	área			COEFICIENTE DE ASIMETRIA									0,74	
NORM.	Normativa	CALIFICACION PROPIA			1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3.299.813	
PROD	Productividad													
VALOR FINAL - METRO 2 (AJUSTE A MILES DE \$)													3.300.000	

El valor del coeficiente de variación "V" de la encuesta, es igual o inferior al 7.5%, por lo tanto, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al predio por metro cuadrado (Art 11 Resolución 620 de septiembre 23 de 2008). Luego para determinar el valor del mercado, se puede decir que precio en el mercado es de \$ 3.300.000 por metro cuadrado de Área privada.

JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA(S)

Se adoptó el método de mercadeo para el inmueble siguiendo los parámetros dados por la resolución 620 de 2008 de IGAC, artículo 10°. el mercadeo en el caso del lote en conjunto cerrado y la construcción por método de restitución por presentar características individuales y únicas
NOTA: Aunque el inmueble está sujeto a reglamento de propiedad Horizontal, este predio está identificado con lo dado en la ley 675 de 2001, en lo que se refiere a Unidades inmobiliarias cerradas (Lote), ya que cada usuario construiría a su manera y de acuerdo con las normas urbanísticas para el sitio.

13.2 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003

Al momento de la inspección el mercado inmobiliario encontraba al predio atractivo, con un mercadeo a mediano plazo por su tamaño, pero debido a las condiciones dadas por las restricciones dadas por el confinamiento ocasionado por EL COVID-19, el mercado y la demanda se verán afectadas hacia la baja y por ende un mayor plazo para su comercialización a los valores actuales.

13.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El predio presenta una Alta Valorización

13.4 CONCEPTO DE LA GARANTIA

Actualmente el inmueble es apto de garantía en la proporción al valor

13.5 VALUACION

13.7.1.1 Cantidad

Área privada: 205.12 M2

13.7.1.2 Valor unitario

DESCRIPCION	ÁREA EN m ²
VALOR	\$ 3.300.000

14. CONSIDERACIONES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del valor comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- Su Localización en el sector Sur de la ciudad
- La normativa que rige en el sector
- Su ubicación dentro de la cuadra
- Las condiciones de acceso y su vínculo con vías principales
- Los índices de oferta y demanda de este tipo de inmuebles en el sector, sus restricciones de uso (bajas)
- El área, forma y topografía del globo de terreno
- El diseño y funcionalidad de las construcciones
- Las Condiciones de titularidad del predio.
- Las condiciones de rigidez en el diseño actual de la edificación.
- El buen mantenimiento
- Especificaciones de construcción
- La distancia de acceso a transporte colectivo

579
580

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ
Arquitecto
AVALUO No. 2022-0003

14. DETERMINACION DEL AVALUO

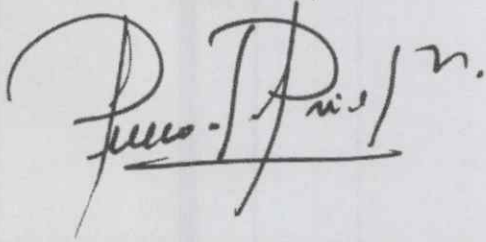
AVALUO COMERCIAL			
Descripción	Área en m ²	Valor Unitario	Valor Parcial
Casa 42	205.12	\$ 3.300.000	\$ 676.899.300
VALOR TOTAL			\$ 676.899.300

El avalúo comercial del inmueble **CALLE 1 A # 7 A- 69 CASA 42 ESTAPA 3 CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL ASTURIAS DEL MUNICIPIO DE CHIA.** se establece en la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 676.899.300,00).

OBSERVACIONES:

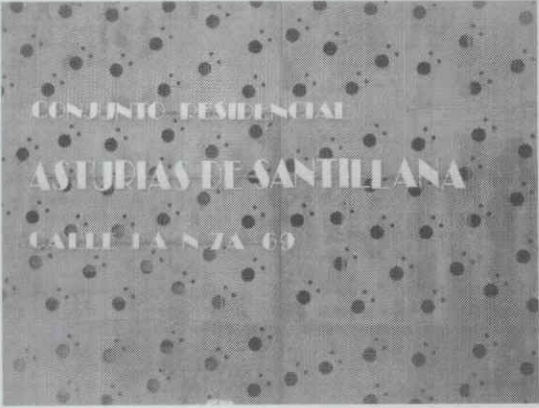
1. El evaluador hace constar que no tiene interés actual contemplado en el inmueble avaluado.
2. El Estudio Jurídico es responsabilidad del contratante
3. VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserve

Atentamente,



EDGAR FERNANDO PRIETO SANCHEZ
Avaluador
RAA AVAL 6759288

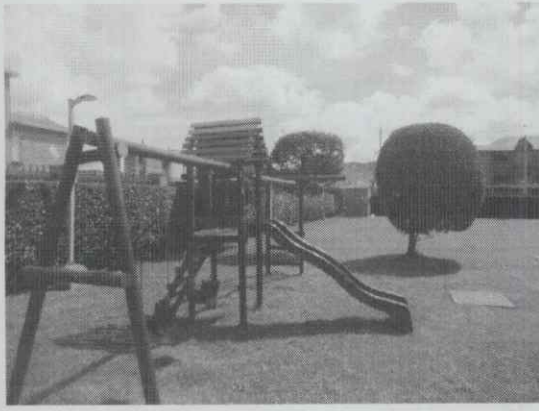
REGISTRO FOTOGRAFICO

	
1. ACCESO	2. ACCESO CONJUNTO
	
3. FACHADA PRINCIPAL	4. NOMECLATURA
	
5. SALA	6. COCINA - COMEDOR

580
581

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ
Arquitecto
AVALUO No. 2022-0003

	
7.ROPAS	8. ESCALERAS
	
9. ALCOBA	10. BAÑO
	
11. ALCOBA TERRAZA	12. ALCOBA

	
13.TERRAZA	14.BAÑO ALC. PRINCIPAL
	
15. VESTIER	16.AREAS COMUNES
	
17.PARQUE	18. SALON COMUNAL

581
582

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ
Arquitecto
AVALUO No. 2022-0003



PIN de Validación: b62pda01



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

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

El señor(a) EDGAR FERNANDO PRIETO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6759288, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6759288.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mayo 2018	Régimen de Transición	

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mayo 2018	Régimen de Transición	

- Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
 - Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

EDGAR FERNANDO PRIETO SÁNCHEZ

Arquitecto

AVALUO No. 2022-0003



PIN de Validación: ac500e70



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

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ
Dirección: CALLE 45 C NO. 2A-76 PISO 1
Teléfono: 311-2788911
Correo Electrónico: eyarfercho@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) EDGAR FERNANDO PRIETO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6759288. El(la) señor(a) EDGAR FERNANDO PRIETO SANCHEZ 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

ac500e70

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2