



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

Expediente.110014003086 2020-00563 00

Cumplido por la parte actora lo requerido en auto anterior en relación con el avalúo catastral y comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-33397, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado, el Juzgado dispone correr traslado por el término de diez (10) días, para los fines previstos en el numeral segundo del artículo 444 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,

NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</p> <p>El auto anterior es notificado por anotación en estado No. <u>031</u> de hoy <u>28 DE ABRIL 2022</u>. La Secretaria, NANCY MILENA RUSINO DE TRUJILLO</p>

Señor
JUEZ 86 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA
E.S.D.

REF: Ejecutivo 2020-563
Demandante: CONDOMINIO CAMPESTRE MAIBA PH
Demandada: ANNY SONJA WENDT
Asunto: **AVALUO INMUEBLE**

CILIA ELENA MORENO FORERO, obrando como apoderada de la parte actora, comedidamente y de conformidad con el artículo 444 del Código General del Proceso, allego a su Despacho **avalúo catastral y avalúo comercial año 2022.**

Teniendo en cuenta, que el avalúo catastral por \$ 4.530.000.00 no se considera idóneo o que represente su valor real aun incrementándolo con el 50%, se procedió a realizar el avalúo comercial por parte del evaluador ALFREDO BERNAL SANCHEZ, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores por la ERA/ANA y Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores con certificado de calidad internacional ISO 17024, quien estimó que el valor comercial del Lote No. 9 es la suma de: **Ciento sesentay un millones novecientos cuatro mil seiscientos pesos M/cte. (\$161.904.600.00).**

Aporto avalúo catastral 2022
Avalúo comercial 2022.

Del señor Juez, Atentamente,



CILIA ELENA MORENO FOERERO
C.C. No. 41.721.687 de Bogotá
T.P. No. 52607 C.S.J.

102022036622

FECHA DE EXPEDICION 16/02/2022 03:31:40 p.m. CODIGO POSTAL

Orden Imp 00000

REF. PAGO 102022036622

COD. CATASTRAL 00-01-0013-0131-801
PROPIETARIO WENDT OSPINO ANNY SOJA
DIR. PREDIO LT 9

AREA HAS. 0 AREA Mds. 1737 AREA CONST. 0
NIT/ C.C. 171146

ULTIMO AÑO PAGO 2018 FECHA PAGO 28/02/2018 NOMBRE DEL PREDIO LT 9
VLR PAGADO 18.000 FACTURA 2018012037

INFORMACION DEL IMPUESTO				CODIGO INTERNO 1061811					
AÑO	TAR	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUEN TO	SOBRETASA BOMBERIL	ALUMBRADO PUBLICO	AJUSTE	TOTAL
2019	5.00	4,237,000	71,000	15,000	0	1,000	0	0	27,000
2020	5.00	4,384,000	72,000	7,000	0	1,000	133,000	0	193,000
2021	5.00	4,495,000	73,000	14,000	0	3,000	9,000	0	99,000
2022	5.00	4,830,000	78,000	0	11,400	3,000	8,000	400	14,800
TOTALS			192,000	36,000	11,400	8,000	145,000	400	170,000

Pague hasta el
28-feb.-22
370,000

IMPRIMIO: EBUITRAGO

[Handwritten Signature]

PAGO HASTA 202201

* Esta Factura presta merito ejecutivo conforme al articulo 68 del C.C.A. en concordancia con el articulo 628 del E.T.

TESORERO

102022036622

PAGUE HASTA 28-feb.-22 VALOR 370,000



(415) 7709998212428 (8020) 102022036622 (3900) 0000370000 (96) 20220225

Orden Imp 00000

REF. PAGO 102022036622

PAGUE UNICAMENTE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS

BANCO	NUMERO DE CUENTA	Tipo
ARRENDAMIENTOS CAJ	4000000000	CA
BANCO AVIVELAS	401-18620	CA
BANCO BVA	076-02974	CA
BANCO BOGOTA	0860778	CA
BANCO CMBVA	204-0041461	CA
BANCOFINITRA	116074000000	CA
CAJA SOCIAL 402	360-00400	CA
CAJA SOCIAL 476	780-00476	CA
CAJAVIENDA 398	400-0001295	CA
CAJAVIENDA 400	400-0014300	CA

RELACION DE CHEQUES

No Cheque Valor del Cheque

IMPUESTO CONTRIB	1061811	IMP. PREDIAL	192,000 C.A.R	0
COD. CATASTRAL	00-01-0013-0131-801	OTO. PREDIAL	11,400 INT. C.A.R.	0
AVALUO	4,830,000	INTERES PREDIAL	36,000 OTROS COBROS	18,000

Los porcentajes de descuentos fueron modificados por el acuerdo municipal N 13 de 2020, al 12%, 10% y 5%. La informacion de impuestos es referencial y no constituye un pago.

IMPRIMIO EBUITRAGO

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL



Lote 9 SECTOR A
CONDOMINIO CAMPESTRE MAIBA
VEREDA GUAYABAL
FUSAGASUGÁ. CUNDINAMARCA.

2022

 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241





AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL

Solicitado por:

MAURICIO GARCIA JARAMILLO

Elaborado por:

ALFREDO BERNAL SANCHEZ



Certificado ISO 17024



**AVALUADOR Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores por
la ERA/ANA**

**Y Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores con
certificado de calidad internacional ISO 17024**

R.N.A 4133

 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernal Sanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241



CONTENIDO

INTRODUCCION.....	4
1 ETAPA UNO: IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DEL PREDIO Y DEL SECTOR.....	5
1.1 INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
1.1.1 INFORMACIÓN GENERAL.....	5
1.1.2 INFORMACIÓN SUMINISTRADA.....	5
1.2 IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.....	6
1.2.1 UBICACIÓN.....	6
1.2.2 TRADICIÓN.....	7
1.2.3 TITULARIDAD JURÍDICA.....	7
1.3 DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO.....	8
1.3.1 DESCRIPCION DEL PREDIO.....	8
1.4 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR – DELIMITACIÓN.....	9
2 ETAPA DOS. NORMA URBANÍSTICA Y USO DEL SUELO.....	11
3 ETAPA TRES: PROCESO DE VALUACIÓN.....	12
3.1 ESTUDIO DE MERCADO.....	12
3.2 MÉTODO VALUATORIO.....	13
3.3 DELIMITACIÓN DEL MERCADO.....	13
3.4 CONSIDERACIONES GENERALES.....	14
4 ETAPA CUATRO: DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO.....	15
4.1 ESTUDIO DE MERCADEO.....	15
4.2 VALOR FINAL DEL AVALÚO.....	15
5 REGISTRÓ FOTOGRAFICO.....	17
6 Bibliografía.....	19
7 ANEXOS.....	20
7.1 CERTIFICADO DE IDONEIDAD REGISTRO R.A.A.....	20
CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD.....	25
DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.....	26
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON EL ARTÍCULO 226 DE LA LEY 1564 DEL 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO) (Colombia, 2012).....	26

Avalada por



Inscrito en el



Certificado por

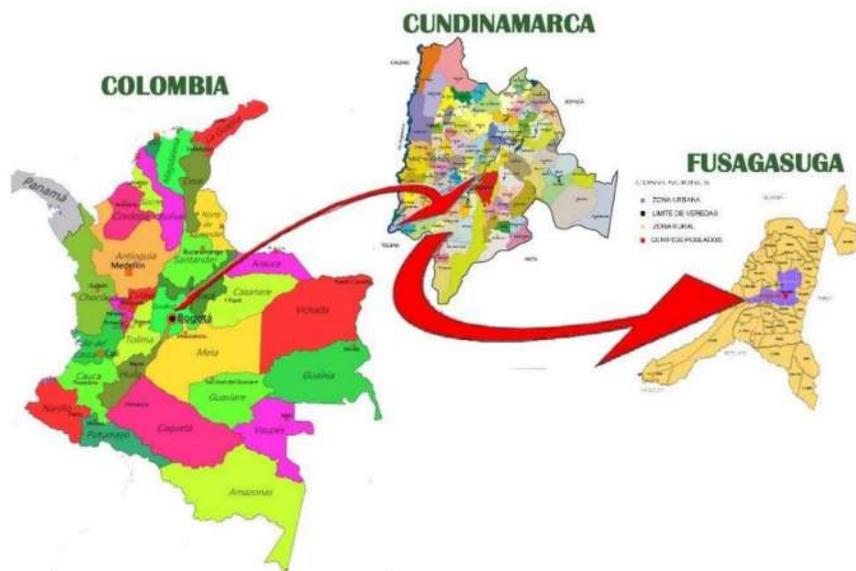


Certificado ISO 17024



INTRODUCCION

Se presenta este informe de valor para establecer “la cuantía estimada por la que el bien de que trata podrían intercambiarse en la fecha de esta 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 actúen con la información suficiente de manera adecuada y sin coacción” para lo que utilizaré tanto lo dispuesto en la resolución 620 del IGAC, como las directrices de valuación que brinda la Norma Técnica Sectorial “Procedimiento Y metodologías para la realización de Avalúos de Bienes Inmuebles rurales a valor del Mercado” “NTS I 02” teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir negativa o positivamente en el resultado final, para el predio Rural identificado como “Lote 9” sector A Condominio Campestre Maiba, ubicado en la vereda Guayabal del municipio de Fusagasugá Departamento de Cundinamarca en la República de Colombia.



Certificado ISO 17024



 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241

1 ETAPA UNO: IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DEL PREDIO Y DEL SECTOR

1.1 INFORMACIÓN BÁSICA

1.1.1 INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: Mauricio García Jaramillo

Ubicación: “Lote 9” sector A Condominio Campestre Maiba, Vereda Guayabal del municipio de Fusagasugá Departamento de Cundinamarca.

Tipo de avalúo: Comercial

Tipo de inmueble: Rural

Fecha de visita: diciembre 18 de 2021

Atendió la visita: Leonardo Velásquez

Fecha de informe: enero 11 de 2022

Vigencia del informe: 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 conserven.

1.1.2 INFORMACIÓN SUMINISTRADA

Documentos suministrados: Certificado de Libertad y Tradición con Matrícula inmobiliaria No. 157- 33397; copia de la escritura 3607 de octubre 4 de 1990 suscrita en la Notaría 36 de Bogotá.

Alcance y uso del avalúo: El solicitante requiere este informe para conocer el valor comercial del predio en su estado actual y presentarlo ante el señor Juez 86 Civil Municipal de Bogotá transformado transitoriamente en Juzgado 68 de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá dentro del proceso ejecutivo



Certificado ISO 17024



 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241



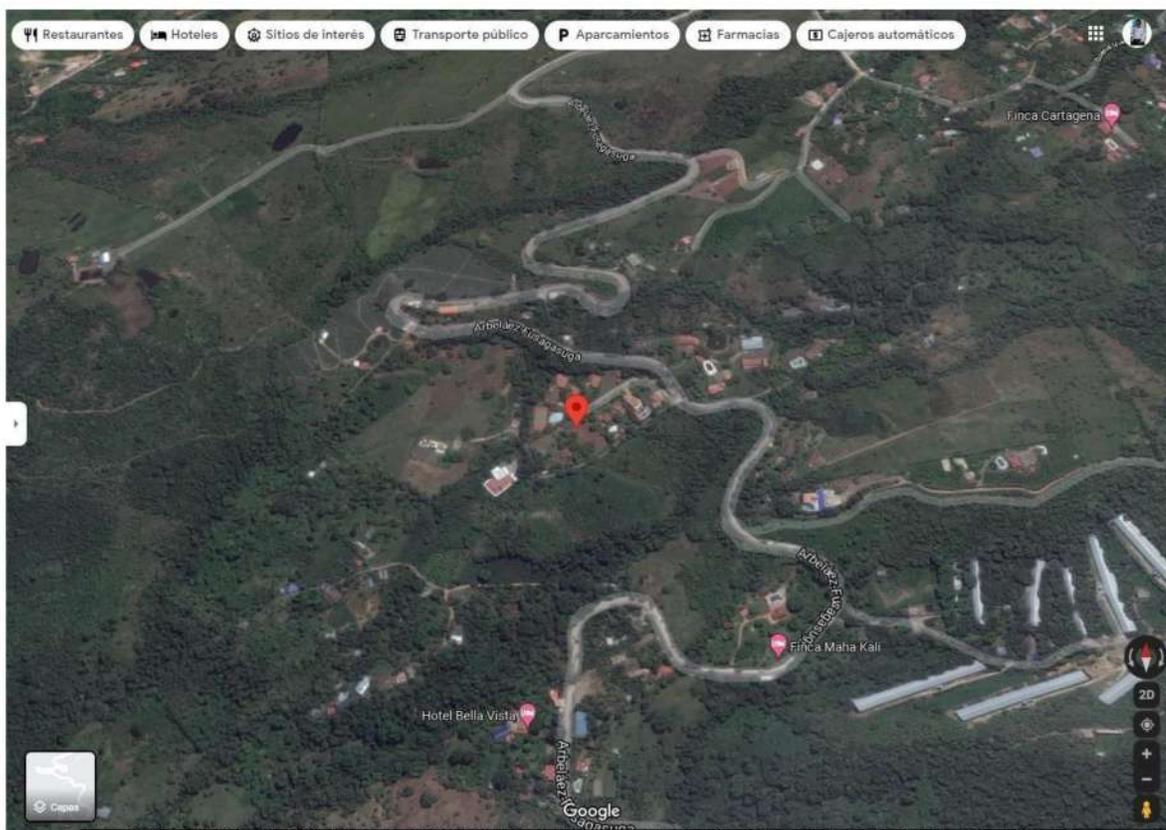
Número 11001400308620200056300 que en ese despacho adelanta el condominio campestre Maiba contra Wendt Anny Sonja

Factibilidad: Dados los documentos recibidos, la visita realizada por el valuador al predio y el alcance expresado por el solicitante, se considera que es factible elaborar este informe, apoyado además con la investigación del comportamiento del mercado y el estudio del sector donde se encuentra ubicado el predio.

Confidencialidad: Este informe queda sujeto a la cláusula de confidencialidad descrita más adelante, la cual exige prudencia en el uso de este informe por parte del solicitante, y reserva del valuador para no divulgar la información sin autorización escrita del solicitante o autoridad competente.

1.2 IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1.2.1 UBICACIÓN



Nombre del predio: Lote 9

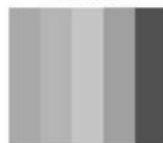
Coordenadas: 4°17'38"N 74°24'30"W

 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241



Certificado ISO 17024





Barrio: Condominio campestre Maiba

Corregimiento: Sur Oriental

Municipio: Fusagasugá

Provincia: Sumapaz

Departamento: Cundinamarca

1.2.2 TRADICIÓN

Propietaria: Wendt de Ospino Anny Sonja

Modo de adquisición: Compraventa.

Escritura pública: 3607 de Octubre 4 de 1.990 Notaría 36 de Bogotá

1.2.3 TITULARIDAD JURÍDICA

Matrícula inmobiliaria: No. 157 - 33397

Cédula catastral: No. 252900001000000130801800000131

Linderos del Predio: Los linderos del predio están contenidos en la escritura 3607 de 4 de octubre de 1990 de la Notaría 36 de Bogotá

Propiedad Horizontal: Si

Coeficiente: 7.99%

Gravamen: En la anotación 002 de 21/10/1987 del certificado de Matrícula inmobiliaria aparece inscrita la especificación 999 reglamento de propiedad Horizontal mediante escritura pública 0946 del 07/10/1987 de la Notaría 6 de Bogotá. En la anotación 008 de 02/07/2008 del certificado de Matrícula inmobiliaria aparece inscrita la especificación 033 reforma al reglamento de propiedad Horizontal mediante escritura pública 1164 del 23/06/2008 de la Notaría 6 de Bogotá. En la anotación 009 de 12/01/2020 del certificado de Matrícula inmobiliaria aparece inscrita la especificación embargo ejecutivo con acción personal mediante oficio 1528 del 19/08/2020 del juzgado 86 civil Municipal de Bogotá

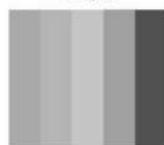
Nota: el presente resumen no constituye un estudio jurídico de títulos

 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241



Certificado ISO 17024





1.3 DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO

El condominio está conformado por once (11) copropietarios, y cuenta con las siguientes áreas comunes:

Portería

Piscina

Vestidores y baños

Áreas de circulación.

B.B.Q

Cancha Polideportivo

1.3.1 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Tipo de inmueble: Se trata de un predio rural conocido como “Lote 9” sector A del Condominio Campestre Maiba del municipio de Fusagasugá Departamento de Cundinamarca.

Superficie: 1037.85 M²

Forma: Rectangular

Topografía: ligeramente inclinado.

Nivel socio económico: N / A

Uso al momento de la visita: Predio con vocación vivienda

Vías de acceso: Para acceder al predio objeto de este informe, se tiene la principal por la vía 40 autopista Bogotá-Girardot hasta el municipio de Fusagasugá en el que se toma la vía calle 22 o antigua Panamericana hasta el desvío a Arbeláez .

Transporte: Se puede llegar en transporte particular fácilmente, o por rutas intermunicipales servicio prestado en el terminal de transporte del Salitre o del Sur desde Bogotá, o desde el terminal de transporte de Fusagasugá. Y las rutas internas que recorren el municipio desde el casco urbano.

Servicios Públicos: El predio tiene redes de energía eléctrica, agua potable.

Cerramiento: Sin cerramiento con algunas huellas de cerca viva.



Certificado ISO 17024



 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241



Estabilidad: En la visita al terreno, no se observan agrietamientos que afecten al suelo del predio.

Riesgos: En lo que trata con el suelo general del sector, no se presentan fallas ni fenómenos de remoción de masa.

PROFUNDIDAD EFECTIVA: Suelos profundos.

DISCONTINUIDAD: Inexistente.

ENCHARCAMIENTO: Mínimo.

TEXTURA: Suelo Limo - arcilloso

EROSION: Inexistente.

DRENAJE: Adecuado.

PEDREGOSIDAD: Pocas, 5 a 15%.

AGUAS: Adecuadas.

1.4 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR – DELIMITACIÓN

Localización: Fusagasugá es un municipio, capital de la Provincia del Sumapaz, ubicado en el departamento de Cundinamarca. Conocida como la "Ciudad Jardín de Colombia". Fue fundado el 5 de febrero de 1592. Está ubicada a 59 km al suroccidente de Bogotá, en una meseta delimitada por el río Cuja y el Chocho, el cerro de Fusacatán y el Quinini que conforman el valle de los Sutagaos y la altiplanicie de Chinauta.

Geografía: Fusagasugá está ubicada entre los 4° 20' latitud norte y los 74° 21' 00" longitud oeste; ocupa una verde meseta enmarcada por los ríos Cuja y Chocho y los cerros Quinini y Fusacatán, que conforman el valle de los sutagaos. Distancia 64 km (39,76 millas), hacia el suroeste, de la capital del país, Bogotá.

División Política: El gobierno está encabezado por la alcaldía, el concejo municipal y las juntas administradoras locales (JAL); todos estos cargos públicos son elegidos democráticamente mediante sufragio universal para un periodo de 4 años. El alcalde



Certificado ISO 17024



actual es Jairo Hortúa Villalva, elegido para el periodo 2020-2023. Se divide en el sector urbano en 6 comunas y en el sector rural en 5 corregimientos:

Subdivisión Urbana

Comuna Centro, integrada por los siguientes barrios: Santander, Emilio Sierra, Centro, Olaya, Luxemburgo y Potosí.

Comuna Norte, integrada por los siguientes barrios: El Progreso, José Antonio Galán, La Cabaña, La Florida, Los Andes, La Independencia, San Antonio, Santa Librada, Gaitán I, Gaitán II, Mi Tesoro, Villa Rosalía, El Rosal, Villa Natalia, La Esmeralda, Esmeralda I, Esmeralda II, Villa Armerita, Villas de San Diego I, Villas de San Diego II, El Edén, Monte Verde, Los Fundadores, Carlos Lleras, Porvenir Norte, Nueva Esperanza y El Lucero.

Comuna Oriental, integrada por los siguientes barrios: Antonio Nariño, Cedritos, Coburgo, Pekín I, Pekín II, Pekín III, Pekín IV, El Tejar, Santa María de Los Ángeles, Bella Vista I, Bella Vista II, Bosques Bonnet, El Mirador de Bonnet, Altos de Pekín, Los Robles, Villa de los Sutagaos y Villa Aranzazu.

Comuna Occidental, integrada por los siguientes barrios: Manila I, Manila II, San Mateo, Antiguo Balmoral, Nuevo Balmoral, Piedra Grande, Mandalay, Caney, Santa Anita, San Jorge, Santa Ana Campestre, Villa Country, Quintas de Balmoral, El Manantial, Ciudadela Cootransfusa Birmania, Comboy, Santa Clara, La Marsella, Fontanar, Teresita I y Teresita II.

Comuna Sur Oriental, integrada por los siguientes barrios: Balmoral, Fusacatán, Obrero, Aires de Quinini, El Mirador, Popular Obrero, La Macarena, Las Américas, Las Delicias, Los Comuneros, Prados de Bethel, Prados de Alta Gracia, Pedro Pablo Bello, Jaime Pardo Leal, San Fernando I, San Fernando II, Santa Barbara, Villa Lady, Santa Rosa, Camino Real I, Camino Real II, Camino Real III, Urbanización La Alejandra, Bethel Bajo y Sauces Bajo.

Comuna Sur Occidental, integrada por los siguientes barrios: Ebenezer, Ebenezer II, Ebenezer III, Camino Llano Largo, Leidy Di, Villas de La Pampa, Los Girasoles, Ciudad Ebenezer, Ciudad Jardín, Villa Celeste, Las Brisas, La Gran Colombia y La Pampa.

Límites de municipio: Limita con los siguientes municipios:

Norte: con los municipios de Sylvania y Sibaté



Certificado ISO 17024



Sur: con los municipios de Arbeláez, Pandi e Icononzo

Oriente: con los municipios de Pasca y Sibaté

Occidente: con los municipios de Tibacuy y Silvania.

Provincia: La provincia del Sumapaz está ubicada al sur y al occidente de Bogotá, compuesta por 10 municipios entre ellos: Silvania, Tibacuy, Pasca, Arbeláez, Pandi, San Bernardo, Venecia, Cabrera, Granada y Fusagasugá como centro económico. Se caracteriza por tener un relieve muy variado, la cual incluye planicies como Pasca, Arbeláez y San Bernardo.

Vías de transporte: Al Municipio de Fusagasugá se accede por varias vías departamentales que la comunicación con los municipios limítrofes, y con Bogotá con la vía nacional que dirige de Bogotá hacia los departamentos de sur del país.

Servicios públicos: El municipio cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios.

Eje económico: Zona de alto potencial de desarrollo Económico, Fusagasugá vive del comercio, los servicios, el turismo la explotación minera, y las actividades agropecuarias. Se constituye en el sitio de recreación más cercano para los Bogotanos, su economía se encuentra fuertemente ligado a la actividad turística, pues abundan los predios comerciales, de venta de artesanías y comidas típicas. Además de elaboran muebles de mimbre, bambú y guadua, las pequeñas y medianas industrias se dedican a la fabricación de hormigón, cemento, yeso, ladrillo, muebles metálicos, baterías y hamacas. La avicultura, la piscicultura, y la porcicultura ocupan un importante renglón.

2 ETAPA DOS. NORMA URBANÍSTICA Y USO DEL SUELO

Para desarrollar este punto, es necesario citar el “ACUERDO No. DE 29 DE 2001 Por medio del cual se adopta el “Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá”, se aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales y se determinan sus componentes y contenidos”, en uso las facultades legales y las que confiere la Ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 y sus Decretos reglamentarios 879 de 1998, 1504 de 1998, 1507 de 1998.

Conforme al POT vigente a la fecha de la presentación de este informe, el suelo es urbano.

3 ETAPA TRES: PROCESO DE VALUACIÓN

3.1 ESTUDIO DE MERCADO

El trabajo del valuator consiste en desarrollar cada una de las etapas de la metodología valuatoria para finalmente determinar el valor del predio, en este orden ya se logró IDENTIFICAR plenamente el predio tanto jurídicamente como por su ubicación. Luego se delimitó el sector para conocer sus características predominantes en cuanto a su ubicación del municipio, delimitación, información geológica y topografía, vías de accesos, servicios públicos, economía y normatividad urbanística.

Con esta información, se entra a la etapa de ESTUDIO DE MERCADO, pues ya es posible seleccionar el mercado que se va a estudiar para calcular el valor de M² que se va a aplicar al predio para hallar su valor comercial, para esto es necesario definir cuál es el método que se va a seguir según la normatividad vigente en Colombia, definida la metodología se procede a delimitar el mercado dentro del epicentro donde se ubica el predio objeto de este estudio hallando un número de ofertas con características físicas y de ubicación similares que determina los elementos de comparación, de lo cual se anexa la ficha de memoria de cálculo que contiene los datos básicos de selección de la oferta.

Concluida la etapa de estudio de mercado y hallado el valor del M² del suelo en el sector, de características semejantes al aquí avaluado, se procede con la DETERMINACION DEL VALOR para lo que se anexa la ficha de valores y así obtener el valor final como lo indica la metodología valuatoria.

Ya por último para establecer el VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, el valuator deja saber las consideraciones más relevantes por las que llegó a la etapa final de asignar el valor, es decir, porque estima que el valor asignado corresponde al hallado realmente dentro del comercio.

Avalado por



Inscrito en el



Certificado por



Certificado ISO 17024



3.2 MÉTODO VALUATORIO

De las cuatro metodologías vigentes en Colombia para realizar avalúos de bienes inmuebles, el valuador aplicó el METODO DE MERCADO, es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejante y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los cálculos estadísticos y matemáticos se calculó la media de tendencia central con la media aritmética, calculando los indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación asumiendo que cuando el coeficiente de variación sea inferior a (+) o (-) 7.5% la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignado al bien, y cuando el coeficiente de variación sea superior a (+) o (-) 7.5% no es conveniente utilizar la medida obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse el valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría para establecer hacia a donde tiende desplazarse la información, pero no podrá sobre pasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

3.3 DELIMITACIÓN DEL MERCADO

La muestra seleccionada corresponde a predios ubicados en el municipio de Fusagasugá, de similares características, es decir lotes ubicados en condominio en el corregimiento sur oriental, en cuanto al área de terreno se seleccionó terrenos cercanos a 1000 metros , De la muestra obtenida se seleccionó las más cercanas en similitud para establecer la media aritmética y la variación estándar inferior a 7.5% indicador que determina que el valor del mercado hallado por M² se puede adoptar para calcular el valor del predio en estudio. La fuente son ofertas actuales para la venta, de dos y tres meses de publicación en el mercado.



Certificado ISO 17024



3.4 CONSIDERACIONES GENERALES

Antes de asignar el valor final del predio, el valuador consideró los siguientes aspectos que fueron contundentes al momento de la observación del predio y en la medida que se fue elaborando este estudio junto con la investigación del comportamiento del mercado para predios similares.

TIPO DE PREDIO: Con dependencias comunes, en condominio cerrado rural con vocación de vivienda, en el corregimiento sur oriental del municipio de Fusagasugá en el departamento de Cundinamarca.

VALOR DEL METRO ADOPTADO PARA ESTE AVALÚO:

ÁREA DEL PREDIO: 1037,85 M²

Valor TERRENO: para este componente el valuador adoptó el valor del M² hallado en el mercado para el terreno de \$ 156.000, multiplicado por el área del predio.

COMERCIABILIDAD: al indagar por negociaciones recientes de predios vecinos, informan que algunos predios se comercializan en 24 meses y se pudo verificar el comportamiento de la oferta del mercado con precios no tan elevados, pero sí constantes y con 2 o 3 meses de publicidad, lo que lleva a la conclusión que, un comprador podría escoger libremente oferta de predios similares. Por ello se esperaría que la comerciabilidad de este predio sea difícil en menos tiempo. Incluso un periodo de 12 meses, dependiendo la forma de pago y la negociación final del precio que se determine para cerrar la negociación.

CERCANIA A BOGOTÁ: la ubicación del predio es llamativo pues está a tan solo 2 horas de Bogotá por la vía principal entrando por Soacha.

VALORIZACION: se considera estable por el movimiento de la oferta y la demanda de predios similares en el mercado, por las condiciones del clima, la cercanía a Bogotá, y por su uso.

Avalado por



Inscrito en el



Certificado por



Certificado ISO 17024



4 ETAPA CUATRO: DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO

4.1 ESTUDIO DE MERCADEO

MERCADEO								
ITEM	NOMBRE y TEL DE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO SECTOR RURAL	DIRECCION-NOMBRE	VALOR OFERTADO	%NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	SUELO	
							AREA (M ²)	Valor m ²
1	321 2693196	Fusagasugá Vereda La Isla	Lote en Condomino	\$ 170.000.000	3%	\$ 164.900.000	1.000	\$ 164.900
2	Yesica Cardenas 321 2693196	Fusagasugá Vereda La Isla	Lote en Condomino	\$ 150.000.000	3%	\$ 145.500.000	1.000	\$ 145.500
3	3107577626	Fusagasuga	Lote en Condomino Los Lagos	\$ 170.000.000	3%	\$ 164.900.000	1.000	\$ 164.900
4	Juliana Rodan 3142094174	Fusagasuga Vereda El Placer	Lote en Condomino	\$ 150.000.000	3%	\$ 145.500.000	1.000	\$ 145.500
5	Adriana Garcia 3041176692	Fusagasuga Vereda Espinalito Bajo	Lote en Condomino	\$ 165.000.000	3%	\$ 160.050.000	1.000	\$ 160.050
5.000							Sumatoria	\$ 780.850
							Media Aritmética	\$ 156.170
							Desviación Estándar	9940
							Coefficiente de Variación	6,36%
							Límite Superior	\$ 166.110
							Límite Inferior	\$ 146.230
							VALOR AJUSTADO	\$ 156.000

4.2 VALOR FINAL DEL AVALÚO

DESCRIPCION	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR
Lote 9	1037,85	\$ 156.000	\$ 161.904.600
VALOR TOTAL			\$ 161.904.600
VALOR EN LETRAS	CIENTO SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE		

Terminado este estudio y desarrollada la metodología valuatoria, el perito estima que el valor comercial del Lote 9, Sector A, del condominio Campestre Maibe, vereda Guayabal, del municipio de Fusagasugá Cundinamarca

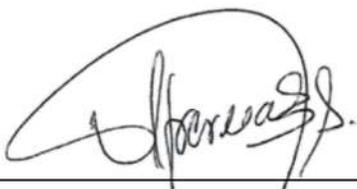
Es la suma de:

\$ 161.904.600

VALOR EN EL ESTADO ACTUAL DEL PREDIO AL MOMENTO DE LA VISITA

Elaborado y entregado en Fusagasugá; 11 de enero de 2022

Este informe fue realizado por



Alfredo BERNAL SANCHEZ.

Avaluador de inmuebles urbanos y Rurales

C.C No. 11.720.375

Certificado RNA No.4133

Inscrito en el RAA por la ERA / ANA con el AVAL11375720

Avalado por



Inscrito en el



Certificado por



Certificado ISO 17024



 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
+57 (1) 872 0241

5 REGISTRÓ FOTOGRAFICO



Certificado ISO 17024



 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241





AVALÚOS DEL SUMAPAZ



©©©©
Samsung Quad Camera
ALFREDO BERNAL (Avaluador)



Samsung Quad Camera
ALFREDO BERNAL (Avaluador)



Samsung Quad Camera
ALFREDO BERNAL (Avaluador)



©©©©
Samsung Quad Camera
ALFREDO BERNAL (Avaluador)



Samsung Quad Camera
ALFREDO BERNAL (Avaluador)



Samsung Quad Camera
ALFREDO BERNAL (Avaluador)



Certificado ISO 17024



🏠 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
✉ alfredo.bernalsanchez@gmail.com

☎ 320 496 0118
+57 (1) 872 0241



6 Bibliografía

- COLOMBIA, C. D. (23 de Septiembre de 2008). Resolución 620 del IGAC. *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley*. Bogotá, Colombia.
- COLOMBIA, C. D. (19 de Julio de 2013). Ley 1673 de 2013. *Reglamenta la actividad del evaluador*. Bogotá, Colombia.
- Colombia, E. C. (12 de Julio de 2012). Ley 564. *CODIGO GENERAL DEL PROCESO ARTICULO 226*. Bogotá, Colombia.
- Ochoa, F. L. (2004). *AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES Conceptos, Técnicas y Vivencias*. Medellín: DITER . CASTRILLON OBERNDORFER.
- Valuación", C. T. (17 de 11 de 2009). *CONTENIDOS DE INFORMES DE VALUACION DE BIENES INMUEBLES RURALES. NORMA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA NTS I 02*. Bogotá, Colombia.

Avalada por



Inscrito en el



Certificado por



Certificado ISO 17024



 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241

7 ANEXOS

7.1 CERTIFICADO DE IDONEIDAD REGISTRO R.A.A



PIN de Validación: #57A02E2

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NT: 900796614-2

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

El señor(a) ALFREDO BERNAL SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11375720, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11375720.

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

Avalada por ANA

Inscrito en el RAA

Certificado por RAA

Certificado ISO 17024



PIN de Validación: #57A02E2

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Regimen Académico

Alcance
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Regimen Académico

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
12 Ago 2020

Regimen
Regimen Académico

Alcance
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, 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, electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas, bicicletas y similares.

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Regimen Académico

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

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Regimen Académico

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

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Regimen Académico

Alcance
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>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.</p>	<p>Fecha 22 Jun 2018</p> <p>Regimen Regimen Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>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.</p>	<p>Fecha 22 Jun 2018</p> <p>Regimen Regimen Transición</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>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.</p>	<p>Fecha 12 Ago 2020</p> <p>Regimen Regimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</p>	<p>Fecha 12 Ago 2020</p> <p>Regimen Regimen Académico</p>



PIN de Validación: a67 a09a2



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



Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	
Alcance	Regimen Regimen Académico
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producido en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 12 Ago 2020
Categoría 12 Intangibles	
Alcance	Regimen Regimen Académico
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 12 Ago 2020
Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	Regimen Regimen Académico
• 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 12 Ago 2020

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 Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CALLE 22 A # 68-08 APTO 201 LA PAMPA
 Teléfono: 3204960118
 Correo Electrónico: alfredo.bernalsanchez@gmail.com



PIN de Validación: b3370ac7



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



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDJAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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) ALFREDO BERNAL SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11375720.

El(la) señor(a) ALFREDO BERNAL 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

b3370ac7

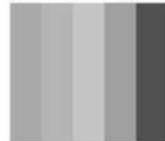
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
 Representante Legal





Certificado ISO 17024



CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EN AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES
 No. INTER - CO 0037
 No. RUR - 0896

R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ

C.C. 11375720 - COLOMBIA

R.N.A. 4133

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA Versión 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. Aprobación: 19/05/2017 NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valoratorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia ampliada hasta 30/12/2019	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

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

Fecha de Otorgamiento : 01/05/2018
 Fecha de Renovación : -

Fecha de Actualización : 31/05/2022
 Fecha de Vencimiento : -

(Signature)
LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
 DIRECTOR EJECUTIVO R.N.A.



Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea (+57) (1) 6202023 y nuestra página web www.ana.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/16/13
 Versión: 00





N° 8767

**CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

Personería Jurídica N. 50040920

Superintendencia de Industria y Comercio RNA SIC 12-157478

CERTIFICADO DE REGISTRO

El Gerente y secretario de La Lonja Nacional de Propiedad Raíz, con base en los estatutos y libro del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. LNPR.

CERTIFICA QUE

ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ

CC. 11.375.720

Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el Estudio y Aprobación del comité de La Lonja Nacional de Propiedad Raíz, con Especialidades en:

**AVALUOS URBANOS
AVALUOS RURALES
MAQUINARIA Y EQUIPOS
INTANGIBLES Y ESPECIALES**

En cumplimiento de esta determinación le fue asignado el

Registro N. 8767

En Agosto 15 de 2.021 y tiene vigencia hasta Agosto 15 de 2.022.

Se expide en Bogotá D.C. a los 15 días del mes de Agosto del año 2.021

DIANA CAROLINA REY VALDES

Departamento de Avalúos
LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

SEDE PRINCIPAL - BOGOTÁ D.C. - CARRERA 57 N. 44A -21 B. LA ESMERALDA

PBX: 7557230 • CEL: 316 238 6335

corporacion@lonjanacionalpropiedadraiz.com

www.lonjanacional.com.co

Avalado por



Inscrito en el



Certificado por



Certificado ISO 17024



 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 alfredo.bernalsanchez@gmail.com

 320 496 0118
+57 (1) 872 0241



Certificado ISO 17024



🏠 Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
 ✉ alfredo.bernalsanchez@gmail.com

☎ 320 496 0118
 +57 (1) 872 0241



CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD.

- No tengo interés presente ni futuro, en el predio objeto del informe.
 - Confirmando que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
 - El valuador no acepta ninguna responsabilidad ante ningún tercero, y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe o las asesorías que se puedan dar a partir del contenido aquí expresado.
 - No he recibido ninguna propuesta por parte del solicitante ni de terceros para comercializar este predio y me abstengo de celebrar negociación alguna sin la debida autorización escrita que así me lo permita.
 - Por la elaboración de este informe el perito no se hace responsable de las negociaciones que realice el propietario o solicitante de este avalúo pues el contenido de este documento es meramente de información, entendiendo que es el propietario la única persona que acepta y decide el precio de negociación final sea o no diferente al valor comercial sugerido en este informe. Pues no todas las veces el precio es igual al valor dentro de un mercado normal de oferta y demanda.
 - Declaro que no sostengo ningún vínculo con el solicitante de este avalúo o persona encargada, por lo que este informe se elabora sin coacción alguna más que la premura en su presentación.
 - Este informe de avalúo ha sido elaborado bajo los requerimientos del código de ética y los estándares de la conducta profesional de la CORPORACION AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A. N. A. por quien estoy avalado, del Registro Nacional de avaluadores por quien estoy certificado, del registro Abierto de Avaluadores, ante quien estoy inscrito. El valuador acoge las normas técnicas vigentes NTS y las NIIF.
 - Mi registro de evaluador profesional se encuentra vigente.

CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACION DEL INFORME Y CONFIDENCIALIDAD: este informe queda regulado bajo esta cláusula que prohíbe la publicación o reproducción de este informe sea parcial o total, sea en sus cifras, nombres, afiliaciones profesionales del perito, y documentos suministrados, con la atención de ser presentados a terceros diferentes al solicitante y al evaluador que realizó este trabajo, o con otro objeto diferente al señalado por el solicitante al

encomendar este trabajo sin que tenga la correspondiente autorización para ello. De igual manera este informe queda restringido bajo la cláusula de confidencialidad en cuanto al uso de las copias de los documentos suministrados al perito, así mismo en caso de ser necesario el perito queda autorizado para referenciar una o dos fotos del archivo fotográfico tomado al predio con fines de mostrar su experiencia, pero no para otros fines sin la autorización expresa del solicitante. En cuanto a los anexos que conforman este informe se deja prohibido el uso de la certificación del registro RNA, de la inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES y los demás documentos anexos por el perito para cualquier otro fin, pues hacen parte de este documento solo para demostrar que el perito cuenta con dicha calidad y certificación lo que hace válido este documento como informe valuatorio.

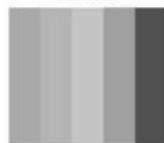
DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

- Las descripciones de hechos presentados en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Los honorarios del evaluador no dependen del valor comercial del inmueble.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.
- El valuador realizó visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON EL ARTÍCULO 226 DE LA LEY 1564 DEL 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO) (Colombia, 2012)

Para cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del código general del proceso, le manifiesto que:

1. El dictamen es presentado, a su despacho por el suscrito Alfredo Bernal Sánchez identificado con la Cédula de ciudadanía 11.375.720 de Fusagasugá.
2. Mi despacho está ubicado en la calle 22 A No. 68-08 de Fusagasugá, mi número de teléfono es 3204960118, y mi correo electrónico es alfredo.bernalsanchez@gmail.com



3. Soy Avaluador de inmuebles urbanos y rurales inscrito en el R. A. A. Registro Abierto de Avaluadores UNICA ENTIDAD AUTORIZADA POR LA LEY 1673 DE 2013 para avalar la idoneidad profesional de un Avaluador en Colombia, Certificado por el R. N. A. Registro Nacional de Avaluadores, y acredito experiencia con mi inscripción en la superintendencia de industria y comercio, desde el 27 de septiembre de 2007, ante El Superintendente Delegado Para la Protección de la Competencia soy auxiliar de la justicia como perito Avaluador de bienes inmuebles desde el primero de abril de 2015 y anexo copia de los documentos idóneos que me habilitan para este ejercicio.
4. relación de informes valuatorios presentados por el suscrito: (Colombia, 2012)

JUZGADO / DESTINO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA
Juzgado 3º Civil Municipal de Fusagasugá,	Aura María Gutiérrez de Baquero y Juan Bautista Baquero Sabogal.	Sucesión No. 2014-0504. Informe de valor comercial de casa ubicada en la kr 4 # 2-49 del Barrio Santander Fusagasugá Cundinamarca; febrero 2016
Juzgado 1º Civil del Circuito de Fusagasugá,	Ligia Elena Camacho Montaña y otros contra Conjunto Residencial Villas del Mediterráneo	Ordinario civil No. 2015-0467. Informe para determinar si los inmuebles de los demandantes pertenecen o no al conjunto residencial Villas del Mediterráneo Fusagasugá Cundinamarca, Abril del 2016.
Juzgado 1º Civil del Circuito de Fusagasugá	Gustavo Jaramillo Contra Omar Orlando Ordoñez.	Ejecutivo Hipotecario No. 2012-0351 Informe del valor comercial de la Finca Pinsaima en la Vereda San Luis Bajo; Silvania Cundinamarca, Mayo del 2016
Juzgado 1º Civil del Circuito de Fusagasugá,	OSCAR ALFONSO PINILLA contra NEMESIO VELOZA VELOZA	Pertenencia No. 2014-0307 Informe de valor comercial de mejoras y alindera la Finca Los Pirineos en la Vereda Pekín Fusagasugá Cundinamarca, Junio del 2016.
Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá.	Clara Inés Segura Herrera contra Alfonso Amaya Casas y otros	Ordinario civil No. 2014 - 373 Avalúo comercial de lote Urbano ubicado dentro del conjunto Los Rosales, en la Kr 1 # 1-68 Norte Fusagasugá Cundinamarca; Noviembre del 2016
Juzgado 2º Civil del Circuito de Fusagasugá,	Conjunto Turístico Hacienda La Vega De Ostos II contra Leticia Ceballos de Vargas.	Proceso ejecutivo No 25290310300220160022600. Avalúo comercial de 5 lotes en el Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, Vereda Bosachoque de Fusagasugá, 05 de Diciembre de 2018
Tramite Notarial	William Sneyder Piraneque Pabón	Informe del valor comercial de lote ubicado en la Calle 10 Número 1A Este 03 Barrio Bellavista II, Fusagasugá Cundinamarca, 05 de Enero de 2019
Tramite Notarial	Héctor William Piraneque Candia.	Informe sobre el valor comercial de local comercial, para donación, ubicado en la Cra 8 # 9-50, Centro comercial uno A, Fusagasugá Colombia; 1 de Febrero de 2019



Certificado ISO 17024





JUZGADO / DESTINO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA
juzgado 1° Civil del Circuito de Fusagasugá.	Conjunto Turístico Hacienda La Vega De Ostos II contra, Julio Eduardo Vargas Ceballos	Proceso ejecutivo No 2016 00268 Avalúo comercial de 2 Lotes del Conjunto Turístico Hacienda La Vega De Ostos II, vereda Bosachoque Fusagasugá Cundinamarca, 11 febrero de 2019.
juzgado 3° Civil Municipal de Fusagasugá,	Daniel Vargas Ceballos	Proceso ejecutivo No 320-16 Avalúo comercial de 2 Lotes del Conjunto Turístico Hacienda La Vega De Ostos II, vereda Bosachoque Fusagasugá Cundinamarca, 11 febrero de 2019.
juzgado 1° Civil del Circuito de Fusagasugá.	María del Consuelo Vargas Ceballos	Proceso ejecutivo No 2016-00269, Avalúo comercial de 2 Lotes del Conjunto Turístico Hacienda La Vega De Ostos II, vereda Bosachoque Fusagasugá Cundinamarca, 11 febrero de 2019.
juzgado 1° Civil Municipal de Fusagasugá.	Santiago Vargas Ceballos	Proceso ejecutivo No 25290400300120160033100, Avalúo comercial de 2 Lotes del Conjunto Turístico Hacienda La Vega De Ostos II, vereda Bosachoque Fusagasugá Cundinamarca, 11 febrero de 2019.
Juez de reparto	Susana Stella Cruz de Vásquez	Informe de valor comercial de finca Santa Helena Vereda Santa Helena Baja Pandi Cundinamarca, 18 de febrero de 2019.
Tramite Notarial	Pureza Aguirre Zapata	Informe sobre el valor comercial de predio ubicado en la calle 22 A # 13-67, Para Donación, Barrio San Mateo Fusagasugá, 21 de Marzo 2019
Juzgado civil de circuito reparto	Susana Stella Cruz de Vásquez	Informe de valor de la finca Santa Helena de la vereda Santa Helena de Pandi Cundinamarca. Para el inicio de proceso divisorio. 10 de junio 2019
Tramite Notarial	Nubia Soacha Villalobos	Informe de valor de Apartamento y parqueadero ubicado en el edificio Nueva Era del Barrio Pekín de Fusagasugá. Con destino a la notaria 1 de Fusagasugá para donación. 11 de julio 2019
Tramite Notarial	Nubia Soacha Villalobos	Informe de valor de local comercial ubicado en el centro comercial CENTRFUSA, con destino a la notaria 1 de Fusagasugá para donación. 11 de julio 2019
Juzgado 1° Civil del Circuito Fusagasugá	Demandante: Oscar Alonso Rodríguez Fontecha; Demandado: Luis Eduardo Olivares Lis.	Proceso Ejecutivo 2018 00433, Informe de valor de casa ubicada en conjunto cerrado Getsemani, barrio manila para presentar en juzgado. 22 de julio 2019
Tramite Notarial	Juan de Jesús Gómez Velásquez	Avalúo comercial de un apartamento en Bogotá Calle 25 BIS A No. 100-56 apartamento 403 y parqueadero Barrio Fontibón, localidad de Fontibón. 15 de octubre 2019
Tramite Notarial	Luis Eduardo Santana Arroyabe y María Liliana Mora Otálora	Avalúo comercial de una casa en la Carrera 16 # 16 A Bis 12 Barrio Santa Anita, Comuna Occidental Fusagasugá. 16 de octubre de 2019
Tramite Notarial	Luis Eduardo Santana Arroyabe y María Liliana Mora Otálora	Avalúo comercial de local comercial en la Carrera 11 # 7 - 32 Barrio Luxemburgo, Comuna Centro Fusagasugá. 16 de octubre de 2019
Tramite Notarial	Luis Eduardo Santana Arroyabe y María Liliana Mora Otálora	Avalúo comercial de un lote en la Calle 7 # 11-38 Lote 1 Barrio Luxemburgo, Comuna Centro Fusagasugá. 16 de octubre de 2019
Tramite Notarial	Luis Eduardo Santana Arroyabe y María Liliana Mora Otálora	Avalúo comercial de la finca Villa María, vereda Santa Bárbara de Arbeláez Cundinamarca. 16 de octubre de 2019
Tramite Notarial	Luis Eduardo Santana Arroyabe y María Liliana Mora Otálora	Avalúo comercial de la finca La Vega, en la vereda Talipa de Pulí Cundinamarca. 16 de octubre de 2019
Juzgado de reparto	Eistein Cely López	Informe de valor de local Comercial, en el centro comercial 21 de Bogotá. 6 de noviembre del 2019
Tramite Notarial	Club de Amas de casa de Nuestra Señora de Belén	Avalúo comercial de predio ubicado en cra 7 # 17-72 Barrio Balmoral Fusagasugá Cundinamarca. 19 de noviembre del 2019
Juzgado de reparto	Alfredo Chía Aldana	Informe de valor de una casa en la Calle 44 No 5 A - 16 de Girardot Cundinamarca. 4 de diciembre del 2019



Certificado ISO 17024



JUZGADO / DESTINO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA
Tramite de Donación Ante Notaría	José Guillermo Romero Agudelo	Avalúo comercial del predio urbano Calle 12A Numero 71C – 20 Torre 5 Apartamento 801 Localidad Kennedy Barrio Villa Alsacia Conjunto Residencial Oviedo. Bogotá D.C. 8 de abril 2021
Tramite de Donación Ante Notaría	José Guillermo Romero Agudelo	Avalúo comercial del predio urbano Lote 4 Etapa 1 Manzana B CONJUNTO CERRADO TIERRA GRATA CALLE 21 D No. 35 - 132 FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA. 8 de abril del 2021
Juzgado de Reparto	José Ramón Parra Cabriles Blanca Adelisa Qüenza	Informe del predio Rural finca Los Manantiales Vereda Sinaí de Arauca-Arauca, Para proceso judicial. 12 de Abril del 2021
Tramite Notarial	María Del Carmen Camacho Aranda	Informe comercial de predio urbano ubicado en la Calle 24 # 1 – 52 Este Barrio Comuneros FUSAGASUGÁ. Para tramite de Donación. 5 de mayo del 2021
ANI RUTA 40	Rosa Salom López Vs ANI RUTA 40	Avalúo comercial de inmueble urbano ubicado en la Carrera 15 Número 7 -49 Barrio Versalles Melgar Tolima. Para objetar oferta de compra. 23 junio del 2021
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá en el proceso 2020-00036.	Jhon Jairo Amaya Tibaque	Avalúo comercial de predio urbano ubicado en la Carrera 3ª No. 10 – 12 y 10 - 16
Juzgado de Reparto	Teresa de Jesús Quevedo Turriago y Otros	Informe comercial de predio rural Lote Piedra Grande Vereda El Alto del Molino PASCA CUNDINAMARCA. Para Sucesión. 15 de julio 2021
Juzgado 11 de familia del circuito de Bogotá	Iván Camilo Martínez Cortés	Informe de valor del predio Casa 20 Bloque C Conjunto Residencial LA ALAMEDA" Barrio La Pampa FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA. Para sucesión. 15 de julio del 2021
trámite Notarial de declaración de construcción.	María Elena Gómez Palacio	Avalúo comercial del predio urbano LOTE #3 MANZANA "B" CONJUNTO CERRADO PAMPA CAMPESTRE. Calle 24 No 72 A – 40 Barrio La pampa FUSAGASUGÁ . Para tramite de declaración de construcción. 05 de agosto del 2021
Tramite de sucesión ante Notaría	Nubia Gricelda Soacha Villalobos y Otros	Avalúo comercial del predio urbano Lote y CASA Barrio Centro Carrera 5a No 4-64 4 -72 y 4-66,4-70 FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA. Para iniciar tramite de susecion.16 de agosto del 2021
Tramite de sucesión ante Notaría	Nubia Gricelda Soacha Villalobos y Otros	Avalúo comercial del predio urbano Lote y CASA Barrio Centro Comuna Centro. Carrera 5a No 4-57 FUSAGASUGÁ. Para inicia tramite de sucesión. 16 de agosto del 2021
Tramite de sucesión ante Notaría	Nubia Gricelda Soacha Villalobos y Otros	Avalúo comercial del predio urbano Lote y CASA Barrio Centro Comuna Centro. Carrera 5a No 4-49 y 4-51 FUSAGASUGÁ . Para iniciar tramite de sucesión. 16 de agosto del 2021
Tramite de sucesión ante Notaría	Nubia Gricelda Soacha Villalobos y Otros	Avalúo comercial del predio rural Finca El Placer Vereda El Retiro PASCA CUNDINAMARCA. Para inicia tramite de sucesión. 16 de agosto del 2021
Tramite de sucesión ante Notaría	Nubia Gricelda Soacha Villalobos y Otros	Avalúo comercial del predio rural Finca San Joaquín La Palma Vereda Santa Rita Alta SILVANIA CUNDINAMARCA. Para iniciar tramite de sucesión. 16 de agosto del 2021
Tramite de sucesión ante Notaría	Nubia Gricelda Soacha Villalobos y Otros	Avalúo comercial del vehículo CAMPERO MARCA: TOYOTA SERIE: FJ 40 LÍNEA: 4X4 MODELO: 1961. Para inicial tramite de sucesión 16 de agosto del 2021
Tramite de Donación Notarial	Martha Stella Carrillo Duarte	Avalúo comercial del predio urbano APARTAMENTO 102 BIFAMILIAR interior 3. Conjunto Residencial TERRAZAS DE MANILA . CALLE 22 #10-59 FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA. 28 de agosto del 2021
Tramite de Donación Notarial	Martha Stella Carrillo Duarte	Avalúo comercial del predio urbano CASA 6 BLOQUE A Conjunto Residencial "PORTAL DE CALATRAVA Diagonal 23No. 62 40 FUSAGASUGÁ. 28 de agosto del 2021

Avalado por



Inscrito en el



Certificado por



Certificado ISO 17024



Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá



alfredo.bernalsanchez@gmail.com



320 496 0118

+57 (1) 872 0241



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. Relacionados En el cuadro anterior.

DESTINO	PARTES	APODERADOS	OBJETO DEL AVALUO	Fecha
RADICADO PROCESO: 17442-40-89-001-2021-00085-00 Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato Caldas	DEMANDANTE: SOCIEDAD CALDAS GOLD MARMATO SAS DEMANDADA: SANDRA MILENA CARMONA MORALES	Demandante: Javier Mendoza Lara Demandado: Luis Miguél García	AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA sobre el predio LOS INDIOS	8-oct-21
Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato Caldas	DEMANDANTE: CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. CONTRA: VALENCIA AYALA CIA LTDA	Demandante: Javier Mendoza Lara Demandado: Luis Miguél García	AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA sobre el predio EL PLAN DEL PUENTE	27-nov-21
Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato Caldas	DEMANDANTE: CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. CONTRA: VALENCIA AYALA CIA LTDA	Demandante: Javier Mendoza Lara Demandado: Luis Miguél García	AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA sobre el predio LOS INDIOS	27-nov-21

6. El perito manifiesta que no ha sido contratado por ninguna de las partes de que trata este informe en otros procesos.

7. NO estoy incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

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

10. Los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen hacen parte de este proceso.

Esta firma avala los anexos, las declaraciones de cumplimiento, la confidencialidad y declaración de cumplimiento del artículo 226 del C.G.P

Atentamente

Alfredo BERNAL SANCHEZ.C.C No. 11.375.720

Certificado RNA No.4133

Inscrito en el RAA por la ERA / ANA con el AVAL-11375720



Señora
JUEZ 86 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA
Transformado transitoriamente en juzgado 68 Pequeñas Causas
E.S.D.

REF: Ejecutivo No. 110014003086**2020-0056300**
Demandante: CONDOMINIO CAMPESTRE MAIBA PH
Demandada: ANNY SONJA WENDT
Asunto: **Certificado catastral avalúo 2022**

CILIA ELENA MORENO FORERO, obrando como apoderada de la parte actora, en atención a lo ordenado en auto de marzo 14/22, me permito allegar CERTIFICACION CATASTRAL expedida por el Municipio de Fusagasugá Gestor Catastral Multipropósito el 4 de abril/22 que informa el avalúo del predio lote 9 en la suma de \$4.630. 000.oo.

Atentamente,



CILIA ELENA MORENO FORERO
C.C. No. 41.721.687 Bogotá
T.P. No. 52607 C.S.J.

	CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1	Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión: 3
		Fecha de Aprobación: 02/06/2021
		Página 1 de 2
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Director de Información y Planificación Territorial	Aprobó: Comité de Calidad

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No. 02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:GCM-012022-10177
FECHA DE EXPEDICIÓN: 04/04/2022

EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ
GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

CERTIFICA

Que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Fusagasugá:

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL: 252900001000000130801800000131 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100130131801 DIRECCIÓN: LT 9 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-33397 ÁREA DE TERRENO (m ²): 1787 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0		AVALÚO: \$ 4630000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	WENDT OSPINO ANNY SOJA	C	171146
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
TOTAL DE PROPIETARIOS: 1			

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES.**



CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Alejandra Sánchez Matiz – Contratista 



Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca
www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co
atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co
Teléfonos: 886 81 81 – Fax: 886 81 86
Línea gratuita: 01 8000 12 7070
Código Postal: 252211



**CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO
TIPO 1**

Código: FO-PT-036



Calle 22 A # 68 08 Fusagasugá
alfredo.bernalsanchez@gmail.com



320 496 0118
+57 (1) 872 0241

**Elaboró: Profesional
Universitario**

**Información y Planificación
Territorial**

Aprobó: Comité de Calidad

NOTAS:

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.
Parágrafo. La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio, Resolución 070/2011 IGAC.
- Los datos personales contenidos en el presente documentos deben ser tratados de acuerdo a la Ley 1581 de 2012.
- La base de datos consultada no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co