



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S.

AVALÚO No. 2403-2023



AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: MARÍA CRISTINA HERNANDEZ SANDOVAL.

DIRECCIÓN PREDIO: CARRERA 6 # 137-25 VIVIENDA N.3 TIPO 1
CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL ARHUACO

TIPO INMUEBLE: CASA

BARRIO O VEREDA: BELLO HORIZONTE

ALCALDIA LOCAL: SANTA MARTA

CIUDAD: SANTA MARTA, MAGDALENA

FECHA: MARZO 03 DE 2023

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S.

4.6 OBSERVACIONES JURIDICAS

Embargo Hipotecario.

4.7 ESPACIO OCUPADO

El 100% del inmueble se encuentra ocupado al momento de la visita.

Nota: Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES Y SOCIOECONOMICAS DEL SECTOR

5.1. UBICACIÓN

El inmueble se encuentra localizado a las afueras de Santa Marta, Magdalena, en la zona de Bello Horizonte, con acceso por la vía Santa Marta - Ciénaga, sector Pozos Colorados, en la Carrera 6 e identificado con el número 137-25 de la nomenclatura urbana en el Conjunto Residencial Mirador Del Arhuaco. Coordenadas 11°08'11.5"N 74°13'20.2"W

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se caracteriza por ser una zona en donde predomina el uso turístico y residencial con edificios multifamiliares de vivienda. También se observan predios hoteleros y de uso comercial y de servicios en vías principales.

5.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La valorización se ha incrementado potencialmente en los últimos años especialmente en los predios con potencial de construcción y mantiene esta tendencia. La zona se caracteriza por ser una zona de alto desarrollo en los últimos años en proyectos hoteleros y de vivienda.

5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble tiene asignado el estrato 4

5.5. ZONAS COMUNALES

La zona cuenta con varios servicios comunales como lo son:

- Playas Bello Horizonte
- Aeropuerto Simón Bolívar
- Centro Comercial Zazué plaza
- Hoteles
- Restaurantes y comercio local

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. OBJETIVO DEL AVALÚO

El presente informe se elabora con el fin de dar cumplimiento a la orden de práctica de avalúo comercial de un predio urbano, ubicado en la ciudad de Santa Marta, Magdalena, según solicitud expresa de María Cristina Hernández Sandoval

2. INFORMACIÓN BÁSICA

- DEPARTAMENTO: Magdalena.
- CIUDAD o MUNICIPIO: Santa Marta
- DIRECCIÓN Y LOCALIZACIÓN: Carrera 6 # 137-25 Vivienda No. 3
- URBANIZACIÓN: Conjunto Residencial Mirador Del Arhuaco
- TIPO DE AVALÚO: Comercial.
- FECHA DE LA VISITA : 27 de Febrero de 2023.
- TIPO DE INMUEBLE: casa
- DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda
- FECHA DEL INFORME: 03 de Marzo de 2023

3. DOCUMENTACION SUMINISTRADA Y ESTUDIADA

- u Certificado de libertad, Predial y Norma Urbanística

4. INFORMACIÓN JURÍDICA E HISTORICA DE LA PROPIEDAD

4.1 PROPIETARIO ACTUAL

Mario Restrepo Jiménez

4.2 TITULO DE PROPIEDAD

Escriutura número 6687 del 25-11-1997 de la Notaría 52 de Bogotá

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA

080-63692

4.4 REGISTRO CATASTRAL

47001011100860014801

4.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Escriutura número 2190 del 04-10-1997 de la Notaría 1ª de Santa Marta.

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S.

5.6. TENDENCIA Y DESARROLLO EDIFICATORIO

El área se ha desarrollado en edificaciones multifamiliares de uso residencial y turístico con predios de comercio y servicios en las vías principales. En donde la normatividad lo permite se han desarrollado proyectos de vivienda multifamiliar y hoteles.

5.7. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

El sector cuenta con todos los servicios de infraestructura pública a nivel de alumbrado público, acueducto, gas, alcantarillado y teléfonos. Las vías que limitan el sector actualmente se encuentran en buen estado y son de apropiadas dimensiones, las internas están en regular estado y algunas sin pavimento.

5.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO

- u Vía Santa Marta - Ciénaga: Es una vía que atraviesa este punto de la ciudad de norte a sur y viceversa, tiene dos calzadas con doble carril en cada dirección, en este punto se encuentra en buen estado.

Existen diferentes rutas de transporte público, buses, colectivos y taxis que se dirigen hacia diferentes puntos de la ciudad que abastecen a la población de una manera adecuada.

5.9. MERCADERO

La oferta inmobiliaria en el sector es muy buena para inmuebles en venta y arriendo y es mayor en los inmuebles de uso residencial.

Los cánones de renta son estables en inmuebles destinados a vivienda, y más altos en los inmuebles de uso múltiple, con rentas que fluctúan entre el 0.4 y 0.8% y es mayor en predios para alquiler turísticos.

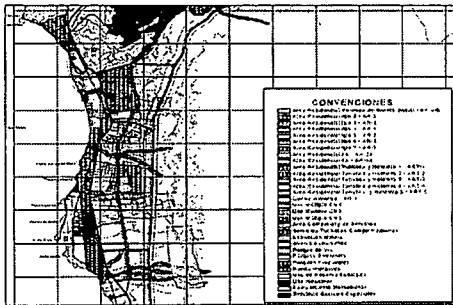
5.10. RENTABILIDAD

Se considera un potencial alto de renta, debido a que los inmuebles con estas características tienen una demanda relativamente buena en el mercado inmobiliario y especialmente en los alquileres turísticos temporales.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Acuerdo No 005 del 2000
Plan de Ordenamiento Territorial
Uso Principal: vivienda.
Área Actividad: Residencial.
Área residencial tipo 7 AR 7
Tratamiento desarrollo

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. LINDEROS PARTICULARES

Se encuentran contenidos en la Escritura número 2190 del 04-10-1997 de la Notaría 1ª de Santa Marta.

7.2. ÁREA Y FUENTE

DESCRIPCION	AREA
Área Construida	124.22

Fuente: El área del inmueble anteriormente descrito fue tomada del certificado de libertad, en el impuesto predial figura un área de lote de 75m2 y área construida de 100m2, se adopta el área del certificado de libertad.

7.3. DESCRIPCIÓN TOPOGRÁFICA

Lote de terreno esquinero de forma regular y de topografía plana en toda su extensión que se presta para el desarrollo de otro tipo de proyecto comercial en altura de acuerdo a la normatividad existente.

7.4. USO ÓPTIMO DEL PREDIO

Vivienda multifamiliar

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana

8. ANALISIS DE LA CONSTRUCCION

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Corresponde a una casa de tres niveles en el consunto Residencial Mirador Del Arhuaco, el cual cuenta, piscinas comunales, kioscos, jardines, parque infantil y equipamiento comunal.

8.2. DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

El inmueble consta de:

1er piso

Garaje
Sala comedor
Cocina
Patio de ropas
Baño

2º piso

2 habitaciones con closet
Baño social

3er nivel

Habitación principal con baño y balcón hacia la zona social.

8.3. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.3.1. EDAD DE LA CONSTRUCCION

26 años aproximadamente

8.3.2. ESTRUCTURA

Pórticos en concreto.

8.3.3. CUBIERTA

Teja española

8.3.4. FACHADA

Pintada al vinilo.

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana

8.3.5. VENTANERIA DE FACHADA

Vidrio y aluminio

8.4. ACABADOS INTERIORES

8.4.1 Mampostería

En general muros, pañetados, estucados y pintados.

8.4.2 Pisos acceso y circulaciones

Cerámica y granito.

8.4.3 Puertas

Madera.

8.4.4 Baños

Enchapes en cerámica y aparatos sanitarios tipo Corona.

8.4.5 Cocina

Mesones en granito y muebles en Mdf

8.4.6 Terraza y balcón

Enchape en cerámica y antepechos en vidrio templado y acero

8.5 CALIDAD Y ESTADO DE COMERCIALIZACIÓN DEL BIEN

8.5.1. Deterioro físico: El inmueble no presenta un deterioro físico más allá de su antigüedad y uso y se observa que ha tenido un buen mantenimiento.

8.5.2. Obsolescencia Funcional: El inmueble no presenta una deficiencia de uso o diseño ya que es de características y uso similares a la zona y está organizada funcionalmente para sus posibles usos.

8.5.3. Obsolescencia externa: El inmueble no presenta factores externos que le afecten frente a los demás de la zona, la cual está consolidada como zona residencial y los usos actuales son permitidos.

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana

9. OTRAS CONSIDERACIONES

El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones propias del inmueble cuando sea entregado, con todos los derechos legales inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El avalúo comercial practicado por Bedregal Barrera & Asociados S.A.S. Corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, valor expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad inmueble en un mercado con alternativas de negociación.

El presente avalúo comercial se ha realizado siguiendo los parámetros y conceptos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

10. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Estudio comparativo de mercado por homogeneización: Soporta el avalúo en la información suministrada por la realidad del mercado. Es una investigación acerca de las operaciones, avalúos, ofertas, demandas en el sector o zonas homogéneas y a partir de dicha información determina los valores probables de los bienes a tasar.

Costo reposición: Se avalúa el inmueble sobre la base de calcular cuánto costaría repetir y hacer de nuevo dicho inmueble objeto del avalúo, obtenido este valor se aplican las depreciaciones por estado de conservación y obsolescencia.

Renta: Consiste en determinar el valor comercial del inmueble a partir de la renta generada en el tiempo.

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



11. RESULTADO DEL AVALUO

11.1 VALOR RAZONABLE (VALOR COMERCIAL)

Dirección: Carrera 6 # 137-25 Vivienda No. 3 Conjunto Residencial Mirador del Arhuaco.
Ciudad: Santa Marta, Magdalena
Fecha: Marzo 03 de 2023

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area privada casa	124.22	\$ 3.850.000	\$ 478.247.000
TOTAL			\$ 478.247.000

SON Cuatrocientos Setenta y Ocho Millones Doscientos Cuarenta y Siete Mil Pesos M.Cte.

Vigencia: Por disposición del numeral 7 del artículo 20 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene vigencia de un (1) año, a partir de la fecha del presente informe, siempre y cuando las condiciones intrínsecas y extrínsecas del inmueble no sufran variaciones significativas.

PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL-79486261

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@hedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



12. CERTIFICACIÓN

Que la firma Bedregal Barrera & Asociados S.A.S., sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que desde nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieren estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, o la valuación de la empresa en marcha.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador"

PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL-79486261

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



13. MEMORIAS DE CÁLCULO

ESTUDIO DE MERCADO

Nº	TIPO DE MATERIAL	DESCRIPCION	VALOR PROYECTO	Nº DE	VALOR PROYECTO	PROMEDIO	VALOR CUMULADO PROMEDIO	NÚMERO DE OPERACIONES	VALOR MATERIAL OPERACIONES	VALOR MATERIAL POR CADA	DISTRIBUCION		VALOR PT	PUNTO
											VALOR	POR CADA		
1	GRASA	1 litro de lubricante	1.553.000,00	12%	5.536.200,00	1		14	14	1.553.000,00	100%	4.000.000,00		En 4/700/17
2	GRASA	1 litro de lubricante	1.171.000,00	12%	1.405.200,00	1		14	14	1.171.000,00	100%	3.700.000,00		En 4/700/17
3	GRASA	1 litro de lubricante	1.575.000,00	12%	1.878.000,00	1		14	14	1.575.000,00	100%	3.975.000,00		En 4/700/17
4	GRASA	1 litro de lubricante	1.553.000,00	12%	5.536.200,00	1		14	14	1.553.000,00	100%	3.707.500,00		En 4/700/17
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.171.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.575.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	
											GRASA OPERACIONES		1.553.000,00	

Se homogeniza la muestra con casas en el mismo conjunto con características similares en cuanto a antigüedad y usos.

De acuerdo la Resolución Número 620 del 23 Septiembre 2008 del IGAC. Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

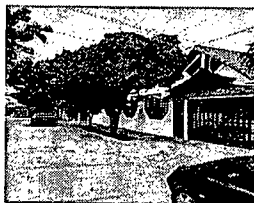
14. LOCALIZACION



Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



15. ANEXO FOTOGRAFICO



Fachada



Fachada



Parqueadero



Eachada interna



Antejardin



Baño social

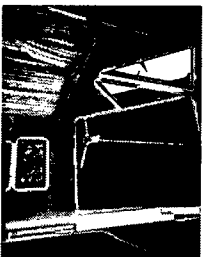
Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



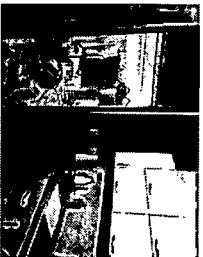
Sala comedor



Acabado cielo raso



Cocina



Patio Kipas

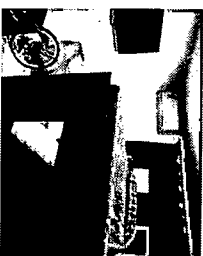


Escalera

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



Alcoba



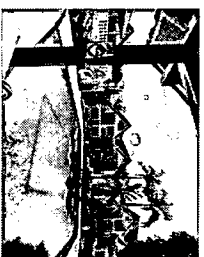
Baño



Alcoba



Baño principal



Zona común

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana

CERTIFICACIÓN
CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 226 PROCEDENCIA

El suscrito Perito evaluador **PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA** identificado con la cédula de Ciudadanía número 79.486.261 de Bogotá. Administrador de Empresas de la Universidad de Rosario, Diplomado en avalúos de la Universidad Javeriana y evaluador certificado en las trece (13) categorías de acuerdo al Registro Abierto de Avaluadores RAA con registro AVAL-79486261, Emite el siguiente Dictamen Técnico de carácter de Prueba Pericial.

1. INFORMACION DE CONTACTO

Dirección: Carrera 15# 99-13 oficina 206

Teléfono: 2870965

Celular: 3007580357

Correo electrónico: avaluos@bedregalbarrera.com

2. OBJETO DEL DICTAMEN:

Establecer el valor comercial del inmueble del inmueble anteriormente descrito.

3. DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL DICTAMEN DEL PERITO:

2.1 El suscrito en calidad de Avaluador, se obliga de medio y NO de resultado, en el ejercicio de este dictamen, poniendo a disposición todo el cuidado, diligencia y prudencia en los términos del artículo 2144 del código civil.

2.2 Numeral 1, literal C, Artículo 13 Ley 43 de 1990

2.3 Artículo 9 Ley 43 de 1990

2.4 Artículo 38 Ley 43 de 1990

2.5 Certifico que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte que solicito el dictamen (Numeral 6 artículo 226 Ley 1564 de 2012)

2.6 Mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional

2.7 No me encuentro incurso en causal de exclusión del artículo 50 de la ley 1564 de 2012

2.8 Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de mi profesión.

2.9 Mi Dictamen Pericial, no versa sobre puntos de Derecho art. 226 Ley 1564 de 2012

3. DOCUMENTACION Y ELEMENTOS DE ESTUDIO

Dentro del análisis del presente peritaje se tuvo acceso a la siguiente información y documentos:

Certificado de tradición y libertad del inmueble
Impuesto predial
Normatividad Urbanística

4. PRUEBAS Y METODOS UTILIZADOS:

La Metodología o Técnica utilizada, para el presente informe fue la establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto 620 de 2008, las Normas Técnicas Sectoriales y ley del evaluador.

5. IDONEIDAD, EXPERIENCIA Y PUBLICACIONES DEL PERITO:

Como Administrador de Empresas y Perito Avaluador certificado con el número Raa-Aval-79486261 en el Registro Abierto de Avaluadores RAA del Autoregulator Nacional de Avaluadores (ANA), me he desempeñado a lo largo de veinticinco (25) años, en la actividad valuatoria ante empresas públicas y privadas

Con los siguientes estudios en el tema:

Cursos avalúos inmuebles urbanos y rurales Lonja de Bogotá

Diplomado Avalúos Universidad Javeriana

Curso Holologacion Avaluos 13 Categorías RAA Lonja Nacional Asonalprac. Raa Avaluador Profesional – Inscrito En ANA RAA AVAL-79486261

Experto en Tasación de Bienes inmuebles y bienes muebles, daños y perjuicios Patrimoniales (Daño emergente y Lucro Cesante) a nivel privado. Certificado en las Categorías De Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales. Activos Operacionales y establecimientos de Comercio, Intangibles Especiales. (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.)

202

Auxiliar de la Justicia en Calidad de Perito en diferentes procesos y perito actualmente en el proceso de avalúos de los bienes administrador por el Fondo Especial Para La Administración de Bienes de La Fiscalía General de la Nación.

6. CASOS Y PUBLICACIONES DEL PERITO SOBRE TEMAS SIMILARES:

A continuación relaciono los procesos judiciales en los que he participado como perito en las áreas descritas:

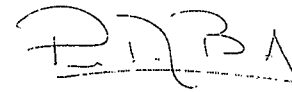
- Sala Civil Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Ordinario NO. 110013103014200900621 04 de Fermín Antonio Castrillón (demandante) contra Proyectos Agrícolas del Ariari S.A. (Demandado). Dictamen de avalúo de predio rural y frutos de cultivos y ganadería.
- Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá, proceso entre Martha Liliana Molina Gómez /Jorge Pino Ricci (demandante) y Proyectos Cemex S.A (demandado). Dictamen de avalúo de daños y perjuicios por rentas dejadas de percibir.
- Juzgado 01 Civil del Circuito de Bogotá, proceso entre José Fernando Torres Pabón (demandante) y Blanca Airlín Castro González y Otros (demandado). Dictamen de avalúo del bien inmueble y daños y perjuicios por rentas dejadas de percibir.
- Juzgado 01 Civil del Circuito de Sogamoso, proceso 157593103001 entre Álvaro Martínez (demandado) y Otros (demandantes). Dictamen de avalúo del bien inmueble y daños y perjuicios por explotación minera.
- Sección Tercera, Tribunal Administrativo de Cundinamarca Proceso de Reparación Directa de Espacios Urbanos S.A.S., Contra La Nación – Rama Judicial Con Radicación 25000233600020190089300, Dictamen daños y perjuicios.
- Juzgado 01 Civil del Circuito de Soacha - Cundinamarca., Proceso Verbal de Imposición de Servidumbre No. 2016-059 Demandante: Empresas Públicas de Medellín E.S.P. Demandado: Municipio de Soacha, Dictamen avalúo servidumbre.
- Juzgado 02 Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Proceso Ejecutivo con Radicación 76-111-40-03-002-2008-00341-00 Demandante: Banco Davivienda – Cobrando S.A.S. Demandado: María Elena Rodríguez Aguirre. Dictamen avalúo inmueble, nuda propiedad y usufructo.

- Juzgado 55 Civil Municipal de Bogotá, Proceso de pertenencia No. 11001400305520180080000. Demandante: Jony Paul Rasmussen. Demandados: Herederos determinados de Nazario Vanegas y personas indeterminadas. Dictamen identificación y determinación del inmueble.

- Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá. Radicado No.1100131030162020 0026400 Demandante: Agencia Nacional de Infraestructura - ANI. Demandados: Álvaro Martínez Morales. Dictamen valor franja afectación vial y daños y perjuicios por título minero existente en el predio.

- Juzgado Civil del Circuito de Chocontá. Radicado No.2015017300 Demandante: Empresas Públicas de Medellín EPM. Demandado: AFCOL S.A. Dictamen valor servidumbre eléctrica, daños y perjuicios.

Atentamente,



PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA
C.C. 79486261

**EL RECTOR Y CLAUSTRO DEL
OLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO**

Pedro Alfredo Bedregal Barrera
C.C. No. 79.486.261

En el mes de mayo del año en curso, con una intensidad total de 162 horas académicas. En
consecuencia se expide el presente Certificado de Asistencia y se referenda con las respectivas
firmas.

logotó D.C. 30 de octubre de 2001.

Pontificia Universidad Javeriana
Facultad de Arquitectura y Diseño
Maestría en Planeación Urbana y Regional
Subcentro de Educación Continua

LONJA
DE PROPIEDAD
RAÍZ DE BOGOTÁ

PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA
Participó en el I

**DIPLOMADO EN AVALUOS DE
BIENES INMUEBLES URBANOS**

Dictado por la Facultad de Arquitectura y Diseño, de 15 de mayo al 10 de
octubre del año en curso, con una intensidad total de 162 horas académicas. En
consecuencia se expide el presente Certificado de Asistencia y se referenda con las respectivas
firmas.

logotó D.C. 30 de octubre de 2001.

ARQ. ALVARO BOTERO ESCOBAR
Decano Académico
Facultad de Arquitectura y Diseño

ARQ. ALVARO PALACIOS INFANTE
Directora Subcentro
Educación Continua

SERGIO MUTIS CABALLERO
Presidente
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



**FORO DE
ACREDITACIÓN Y
VALUACIÓN R.N.A**

El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. certifica que:

PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA

C.C. 79.486.261

Participó en el Foro de Acreditación y Valuación R.N.A. realizado
el día jueves 13 de octubre de 2016 en el Hotel Holiday Inn Express
& Suites en la ciudad de Bogotá, Colombia.

Luis Alfonso Romero
Director Ejecutivo R.N.A.

María Clara Luque García
Presidenta Consejo Nacional de
Avaluadores CNA

Francisco Javier Prieto
Vicepresidente Consejo Nacional de
Avaluadores CNA

783



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO
CERTIFICADO CATASTRAL

Fecha y hora: 03-MAR-2023 08:23

Pin de validación: bfa536b7-098b-45dc-8efb-21d1ddd2e6b3
Numero de aprobación: 81087017
Oficio No. 0003477

El Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta certifica que el (los) propietario(s) a continuación, se encuentra(n) inscrito(s) en la base de datos catastral del Distrito con el siguiente predio:

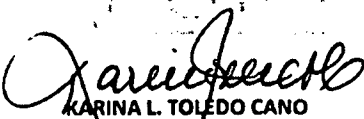
DEPARTAMENTO	47	MAGDALENA
MUNICIPIO	47001	SANTA MARTA
NÚMERO PREDIAL	47001011100000860801800000014	
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR	47001011100860014801	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	080-63692	1
DESTINO	A=Habitacional	
DIRECCIÓN	K 6 137 25 CS 3 TIPO 1	
ÁREA DE TERRENO	75	
ÁREA CONSTRUIDA	100	
AVALÚO	\$100,566,000	
PROPIETARIOS		
NOMBRE Y APELLIDOS	TIPO DE DOCUMENTO	NO. DOCUMENTO
INVERSIONES-DR-LM-LIMITADA	SECUENCIAL	000000000000

Salvedades:
"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". (artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020)

"La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio" (artículo 29 Decreto 1149 de 2021).

El presente certificado se expide a solicitud del interesado el 03-MAR-2023 08:23

Nota: La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.


KARINA L. TOLEDO CANO

Directora Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito Distrital - UAECMD

Proyectó	JOSE LUIS PADILLA ROBLES	Ejecutor - Operador EDUS	↓
Revisó	HERNANDO GARCIA RENTERIA	Coordinador - Operador EDUS	✍

Los firmantes declaran que han revisado el presente documento y lo encuentran ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes.
Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: catastromultiproposito@santamarta.gov.co



Pin de Validación: 9360041



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) **PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486261, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79486261.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA 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: 06 Jul 2017 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 10 Nov 2021 | Régimen: 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: 26 Mayo 2018 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 10 Nov 2021 | Régimen: 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: 23 Oct 2020 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 5



Pin de Validación: 9360041



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: 23 Oct 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 23 Oct 2020 | Régimen: 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: 23 Oct 2020 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 23 Oct 2020 | Régimen: 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, electro medicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 23 Oct 2020 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 23 Oct 2020 | Régimen: Régimen Académico



Pin de Validación: 9360041



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: 23 Oct 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción: 22 Nov 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 22 Nov 2021 | Régimen: 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: 11 Jun 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



Pin de Validación: 9360041



Fecha de inscripción: 11 Jun 2020 | Régimen: 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: 23 Oct 2020 | Régimen: Régimen Académico

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-0740, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0775, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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: CARRERA 15 # 99-13 OFICINA 208

Teléfono: 2870955 - 3007580357

Correo Electrónico: pedrobedregal@gmail.com

Identificación: 9360041

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Administrador de Empresas - Universidad del Rosario

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) PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: 92d0094d



79486261.
El(la) señor(a) PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA 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
92d0094d

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 Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal