

115



## ANÁLISIS Y CRÍTICA

DE LA VALUACION COMERCIAL RAZONABLE, "AVALUO U-02-10-22",  
 REALIZADO POR EL ARQUITECTO JUAN ALEJANDRO GARCIA LOPEZ,  
 PRACTICADO AL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 36B # 72B - 11 SUR  
 BARRIO CATASTRAL CERRO COLORADO UPZ 70 JERUSALEM, LOCALIDAD 19  
 CIUDAD BOLÍVAR, BOGOTÁ D.C. DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
 REPUBLICA DE COLOMBIA

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO  
 DEMANDANTE: RUPERTO FELICIANO CASTAÑEDA  
 DEMANDADOS: INMOBILIARIA DE ORIENTE Y OTROS  
 JUZGADO PRIMERO (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS  
 DE BOGOTÁ D.C.



17 DE FEBRERO DE 2023

PREPARADO PARA: INTERSERVICE SERVICIOS LEGALES ESPECIALIZADOS CALLE 65 N° 9 -  
 23 OFICINA 201 BOGOTÁ D.C.

ION CONSULTORIAS S.A.S.  
 aldlopez79@hotmail.com  
 NIT 901.085.171-4

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
 MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
 Bogotá, D.C. - Colombia



### 1. CERTIFICACIÓN PRINCIPIOS ÉTICOS Y PROFESIONALES

#### 1. PRINCIPIOS ÉTICOS

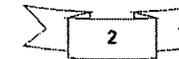
- Las afirmaciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de este informe, así como tampoco tenemos interés personal ni estamos parcializados hacia alguna de las partes involucradas.
- Nuestra compensación no depende del reporte de un valor predeterminado o de obtener un valor que esté en favor del cliente, tampoco de la suma del valor estimado, de la consecución de un resultado estipulado o de la ocurrencia de un evento subsecuente.

#### 1.2 INTERÉS PROFESIONAL

- El análisis, las opiniones y las conclusiones están limitadas solamente por las presunciones y condiciones limitantes. El análisis profesional imparcial, las opiniones y conclusiones son nuestras.
- Nuestros análisis, opiniones y conclusiones, al igual que este informe, han sido preparadas de conformidad con las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Valuación, Estructuración de Negocios y Asesoría Financiera Inmobiliaria.
- Hemos realizado varias inspecciones al sector, e incluso a la propiedad. Al respecto hemos contado con las licencias de construcción, presupuestos de obra y ejecución, análisis previo de sismo resistencia, escrituras públicas, certificados de libertad y tradición, planos y otros documentos.
- Nadie proporcionó una asistencia profesional sustancial a las personas que firman este documento de análisis.

ION CONSULTORIAS S.A.S.  
 aldlopez79@hotmail.com  
 NIT 901.085.171-4

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
 MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
 Bogotá, D.C. - Colombia





### 1.3 UTILIZACIÓN DE TÉCNICAS REFERENTE A LOS TRABAJOS DE REVISIÓN Y CALIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS Y AVALÚOS DE TERCEROS

- Los análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrolladas de conformidad con las exigencias del Código de Ética Profesional, las Normas de la Práctica de Valuación Profesional del Instituto Internacional de Valuación, el Organismo Nacional de Acreditación (ONAC), la Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA), la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, y las normas técnicas sectoriales ICONTEC.

## 2. INTRODUCCIÓN

- El contenido del presente documento, elaborado por las empresas ION agrupadas a Otto Nassar, en este caso realizado por el técnico en competencias laborales, Arnulfo López Duquino, RAA ANA Aval N.º 79986312, tiene como propósito homogenizar y analizar la metodología utilizada para el avalúo e informe practicado por el Arquitecto Juan Alejandro García López, en referencia al inmueble de la Carrera 36B # 72B 11 Sur, Barrio Catastral Cerro Colorado, UPZ 70 Jerusalem, Localidad 19 Ciudad Bolívar, Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia

### 2.1 OTROS OBJETIVOS.

- Proporcionar un enfoque práctico y una serie de parámetros y ejercicios, así como una explicación de los métodos interesados, las reglas de presentación de los trabajos y las advertencias sobre los riesgos en los que se incurre en el desarrollo de los trabajos de avalúos.

## EXPOSICIÓN DE LA METODOLOGÍA Y DEFINICIONES

Para el desarrollo de este documento y para el análisis de los avalúos a los que se hace referencia, se tomaron como base los siguientes instrumentos jurídicos:

### • LEYES

- **LEY 1673 DE 2013** (Julio 19)  
Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014.  
Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.



### • DECRETOS

- **DECRETO 2150 DE 1995**  
Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
- **DECRETO 1420 DE 1998**  
Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- **DECRETO 556 DE 2014**  
Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- **DECRETO 458 DE 2015**  
Por medio del cual se modifica el parágrafo 2° del artículo 7° del Decreto número 556 de 2014, modificado por el Decreto número 2046 de 2014.
- **DECRETO 2046 DE 2014**  
Por medio del cual se modifica el parágrafo 2° del artículo 7° del Decreto número 556 de 2014.

### • NORMAS SECTORIALES

- ICONTEC NTS I 01 Contenidos de informes de valuación de Bienes Inmuebles urbanos.
- NTS I 02 Contenido de informes de valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- NTS I 03 Contenido de informes de valuación.
- NTS S 04 Código de conducta del Valuador.
- GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación.
- GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles.
- GTS E 02 Valuación de derechos de arrendamiento.
- GTS E 03 Valuación de maquinaria, plana y equipo.
- GTS E 05 Valuación de activos intangibles, las cuales dan los lineamientos para la elaboración de valuaciones de inmuebles, maquinaria, planta y equipo, las anteriores normas y guías técnicas ICONTEC se encuentran establecidas de acuerdo a la norma IFRS (International Financial Reporting Standars) o (Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)).

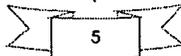


## DEFINICIONES

- **Definición de Avalúo Corporativo:**  
Se define como el avalúo colegiado, en este intervienen varios expertos, usualmente son coordinados y contratados por una lonja de propiedad raíz (Ver decretos 1420 de 1998 y 2150 de 1995 de la Presidencia de la República de Colombia).
- **Definición de Avalúo del IGAC:**  
El Instituto Geográfico Agustín Codazzi es el encargado de realizar los avalúos catastrales en todos los municipios de Colombia, también realiza los avalúos cuando el estado o las empresas de carácter público e instituciones compran, venden, expropián o realizan cualquier otra transacción o gestión respecto a activos inmobiliarios donde una de las partes sea una entidad de carácter público (Ver decretos 1420 de 1998 y 2150 de 1995 de la Presidencia de la República de Colombia).
- **Valor Gravable, o Valor a Efectos Fiscales o Catastrales:**  
Valor que se basa en las definiciones contenidas en el cuerpo normativo sobre gravámenes o tributación de bienes. Aun cuando algunas jurisdicciones pueden establecer el Valor del Mercado como base de la tasación, los métodos utilizados para estimar el valor pueden determinar resultados que difieren del valor del mercado, tal como queda definido en la NTS S01.  
  
Por lo tanto, no se puede considerar que el Valor Gravable o Valor a Efectos Fiscales o Catastrales cumpla los requisitos de la definición de Valor de Mercado de la Norma Técnica Sectorial Bases para la Determinación del Valor del Mercado, salvo que de manera explícita se establezca lo contrario.
- **Método de Determinación del Valor del Mercado:**  
Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Norma técnica sectorial NTS S01.
- **Método del Costo de Reposición:**  
El costo es un concepto relacionado con la producción, no con el intercambio. Este se define como la cuantía de dinero necesaria para crear o producir materia prima, bien o servicio.

ION CONSULTORIAS S.A.S.  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia



Una vez que el bien se ha completado o el servicio se ha prestado, el costo pasa a ser un hecho histórico. Los costos y la depreciación acumulada basada en el mercado. Norma sectorial NTS S02 y NTS S01.

- **Método de Capitalización de Rentas:**  
Se trata de los flujos de renta capitalizados calculados a valor futuro, de acuerdo con la vida útil restante, también se puede definir valor de uso.

Por lo tanto, es el valor que tiene un determinado bien para un uso específico, a un usuario concreto y no está relacionado con el mercado.

Este tipo de valuación se centra en el valor con el que un bien específico contribuye a la organización de la que forma parte, sin tomar en consideración el mayor y mejor uso del bien o la cuantía pecuniaria que podría resultar de su venta.

La definición contable del valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera derivarán del uso continuado del activo y de su enajenación al final de su vida útil. (Norma internacional de información financiera: Apéndice A (NIIF 5, Apéndice A) Norma sectorial NTS S02.

- **Método Residual:**  
Es el valor razonable que le corresponde al lote de terreno involucrado en un nuevo proyecto constructivo. Suele calcularse mediante la simulación en costos que se denomina potencial de desarrollo. Dicho potencial debe ajustarse a la normativa urbanística y urbana.

**REVISIÓN Y ANÁLISIS DEL INFORME AVALUO COMERCIAL "U-02-10-22"**  
**REALIZADO POR EL ARQUITECTO JUAN ALEJANDRO GARCIA LOPEZ**  
Fecha: 16 de Diciembre de 2022

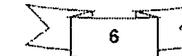
## ANÁLISIS Y CRÍTICAS

Con respecto al informe en referencia se han analizados los ítems y métodos utilizados para obtener el valor comercial razonable del predio, por consiguiente tenemos las siguientes observaciones:

- Estamos totalmente de acuerdo a la descripción general del predio, ubicación, área, topografía, información catastral, linderos, estratificación socioeconómica, consulta de norma urbanística y uso de suelo del mismo.

ION CONSULTORIAS S.A.S.  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia





- Con respecto a los métodos utilizados para obtener el valor comercial razonable, estamos de acuerdo.
- De acuerdo al punto anterior NO compartimos la forma, análisis y aplicación de los dos métodos. Método Comparativo de Mercado y Método Residual.

#### METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

#### VALOR RAZONABLE

El precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición (es decir, un precio de salida).

#### TÉCNICAS DE VALUACIÓN

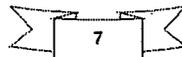
El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

#### Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

ION CONSULTORIAS S.A.S  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia



#### METODOLOGÍA (S) VALUATORIAS (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

La metodología empleada para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio fue el Enfoque de Comparación de Ventas, sujeta al estudio de mercado de lotes en venta, localizados en la zona de influencia y zona comparable.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El Enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor de Mercado del bien en estudio, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de algunos lotes de terreno para la venta.

#### MEMORIAS DE CÁLCULO HOMOGENIZACIÓN VENTA LOTES EN LA ZONA Y ZONAS HOMOGÉNEAS

A continuación información y fuente de las muestras de mercado de predios de similares características y en la zona de influencia donde está ubicado el predio objeto de la presente valuación.

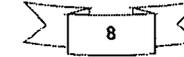
#### FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- ✓ El área y la topografía ondulada del terreno
- ✓ El urbanismo con que cuenta el predio objeto de la valuación
- ✓ El licenciamiento jurídico que posee el predio con normatividad y uso actual
- ✓ El vecindario de agrupación de vivienda unifamiliares, familiares, multifamiliares y usos complementarios.
- ✓ Para la fijación del valor comercial razonable del predio se ha tenido en cuenta, la localización, fácil acceso, cercanía a vías principales y la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- ✓ El valor adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector y en general de la zona de influencia, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compraventa de predios de características y usos similares al predio objeto de la valuación.

ION CONSULTORIAS S.A.S  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia





- ✓ Es importante además hacer un énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar que este estudio concede el valor comercial razonable del predio, en el valor de negociación interfiere múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociantes, tiempo de negociación, plazos para el pago del mismo, tasas de interés, urgencia económica del vendedor, deseo y antojo del comprador, destinación de uso que le vaya a dar al predio. Estos factores influyen o distorsionan el valor hacia arriba o abajo el valor de los predios e inmuebles.
- ✓ En nuestro concepto la única y principal desventaja que afecta la valorización del predio es la lentitud para el desarrollo en general del proyecto de acuerdo a su uso del mismo y la disponibilidad de servicios públicos.

Entonces: A continuación analizamos el estudio de mercado que aplican en el informe realizado por el Arquitecto Juan Alejandro García López "U-02-10-22"

- ✓ Toman cinco (5) muestras a continuación:

**Inmueble No 1**

Lote o Casafoto en Venta, Cooperativa Integral Perdomo

7200 m²

Se 800 000 000

ION CONSULTORIAS S.A.S.  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia

**Inmueble No 2**

Venta De Lote En Zona Buena

\$3.500.000.000

Ubicación

Características

**Inmueble No 3**

Desarrollo general

Área 54.000 m²

Ubicación

Características

ION CONSULTORIAS S.A.S.  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia



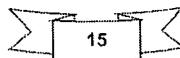
Con respecto al Método Potencial de Desarrollo y/o Residual, analizamos los siguientes ítems más relevantes para poder obtener el Valor comercial Razonable del predio objeto de la valuación.

- ✓ El área neta urbanizable que expresa en el cuadro, es muy alta, solo descuenta el área de reserva vial del área total del predio. Para este ejercicio se debe descontar los siguientes ítems como son: Áreas de sección, aéreas de urbanismo "vías de acceso internas, zonas verdes comunales, parques, zonas de parqueaderos, áreas sociales entre otros servicios complementarios.
- ✓ De acuerdo al punto anterior, aplicando ejercicio mas ajustado teniendo en cuenta lo expuesto, se obtiene el área real neta a urbanizar.
- ✓ Obteniendo el área neta a urbanizar, se aplica el índice de construcción e índice de ocupación de acuerdo a la norma actual, en la fecha de realización de la valuación del predio.
- ✓ La altura en pisos (10 pisos), en la consulta de norma y usos que hace parte del informe no la especifican. Por ende es necesario solicitar un concepto de norma específico para este predio el cual nos indique realmente la altura en pisos. Este concepto se puede solicitar ante curaduría urbana y/o la Secretaría de Planeación distrital.
- Con respecto al tipo de área por unidad de construcción para las unidades de vivienda estamos totalmente de acuerdo, pero **NO** en el número total de unidades y por ende la cantidad de metros construidos y metros vendibles.
- ✓ Lo anterior se debe a que el concepto de norma no especifica la altura máxima en piso de construcción.
- ✓ Con respecto al valor de M2 en venta, nos parece un poco elevado, ya que se trata de la construcción de vivienda prioritaria y vivienda de interés social. Por lo general este tipo de vivienda se entre en obra gris máximo en obra blanca y en poca ocasiones terminada.

**Conclusiones:**

1. En conclusión general se debe realizar un estudio de mercado mas profundo, esto a la comparación con predios de similares características, homogéneas y que se ajusten a los ítems anteriormente expuestos. Para poder determinar el valor comercial razonable del predio. Acorde a la normatividad vigente para la realización de avalúos

ION CONSULTORIAS S.A.S  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4



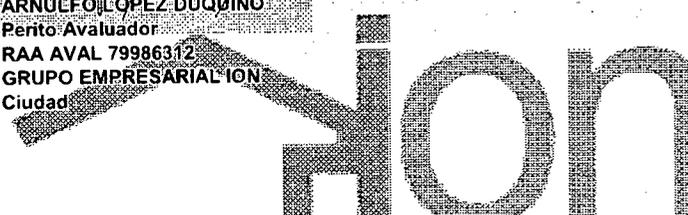
15

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia



2. El método Residual y/o Potencial de Desarrollo deber ser mas claro y acorde a la normatividad actual del predio. Esto con respeto al análisis anteriormente expresado.

Cordialmente  
  
ARNULFO LOPEZ DUQUINO  
Perito Avaluador  
RAA AVAL 79986312  
GRUPO EMPRESARIAL ION  
Ciudad



ION CONSULTORIAS S.A.S  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4



16

Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia





Con respecto al Método Potencial de Desarrollo y/o Residual, analizamos los siguientes ítems más relevantes para poder obtener el Valor comercial Razonable del predio objeto de la valuación.

- ✓ El área neta urbanizable que expresa en el cuadro, es muy alta, solo descuenta el área de reserva vial del área total del predio. Para este ejercicio se debe descontar los siguientes ítems como son: Áreas de sección, aéreas de urbanismo "vías de acceso internas, zonas verdes comunales, parques, zonas de parqueaderos, áreas sociales entre otros servicios complementarios.
  - ✓ De acuerdo al punto anterior, aplicando ejercicio mas ajustado teniendo en cuenta lo expuesto, se obtiene el área real neta a urbanizar.
  - ✓ Obteniendo el área neta a urbanizar, se aplica el índice de construcción e índice de ocupación de acuerdo a la norma actual, en la fecha de realización de la valuación del predio.
  - ✓ La altura en pisos (10 pisos), en la consulta de norma y usos que hace parte del informe no la especifican. Por ende es necesario solicitar un concepto de norma específico para este predio, el cual nos indique realmente la altura en pisos. Este concepto se puede solicitar ante curaduría urbana y/o la Secretaría de Planeación distrital.
- Con respecto al tipo de área por unidad de construcción para las unidades de vivienda estamos totalmente de acuerdo, pero NO en el número total de unidades y por ende la cantidad de metros construidos y metros vendibles.
- ✓ Lo anterior se debe a que el concepto de norma no especifica la altura máxima en piso de construcción.
  - ✓ Con respecto al valor de M2 en venta, nos parece un poco elevado, ya que se trata de la construcción de vivienda prioritaria y vivienda de interés social. Por lo general este tipo de vivienda se entre en obra gris máximo en obra blanca y en poca ocasiones terminada.

**Conclusiones:**

1. En conclusión general se debe realizar un estudio de mercado mas profundo, esto a la comparación con predios de similares características, homogéneas y que se ajusten a los ítems anteriormente expuestos. Para poder determinar el valor comercial razonable del predio. Acorde a la normatividad vigente para la realización de avalúos



2. El método Residual y/o Potencial de Desarrollo deber ser mas claro y acorde a la normatividad actual del predio. Esto con respeto al análisis anteriormente expresado.

Cordialmente  
  
ARNULFO LOPEZ DUQUINO  
Perito Avaluador  
RAA AVAL 79986312  
GRUPO EMPRESARIAL ION  
Ciudad



S/S



CERTIFICACIONES RAA



Pin de validación: 901609eb



Entidad Abierta de Avaluadores



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA

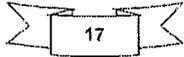
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796014-2

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

El señor(a) **ARNULFO LOPEZ DUQUINO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79986312, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19986312.

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

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas clasificados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 20 Abr 2022   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, cisternas 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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 20 Abr 2022   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de las numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 20 Abr 2022   Régimen: Régimen Académico</p>



Pin de validación: 901609eb



Entidad Abierta de Avaluadores



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 7 # 73 - 47  
Teléfono: 3158554822  
Correo Electrónico: aldlopez79@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Urbanos Rurales Y Espectales- Centro de Estudios Técnicos Y Empresariales EDUAMÉRICA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ARNULFO LOPEZ DUQUINO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79986312. El(la) señor(a) **ARNULFO LOPEZ DUQUINO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigna el siguiente código 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 sea gratuita. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN de validación en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

901609eb

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

Firma:   
Alejandra Suarez

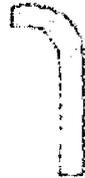




Para mayor información consulte el sitio web

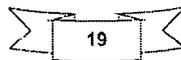


Representante Legal



Página 3 de 3

ION CONSULTORIAS S.A.S  
aldlopez79@hotmail.com  
NIT 901.085.171-4



Avenida Carera. 7 N° 73-47 Of. 201  
MOVIL: 315 855 48 22 - 314 63 69  
Bogotá, D.C. - Colombia

**SEÑOR  
JUEZ 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ  
E.S.D.**

**REF: Ejecutivo de RUPERTO FELICIANO contra  
INMOBILIARIA DE ORIENTE LTDA, MEYCO  
EXPRESS. S.A. y JUAN ADELMO MONTENEGRO  
CARRANZA. -  
Radicado No 11001310304420150099400 (2015- 994)**

RAFAEL EUGENIO QUINTERO MILANES, obrando en calidad de apoderado de la parte actora, en el término legal, aporto el análisis y críticas del arquitecto JUAN ALEJANDRO GARCIA LOPEZ efectuados al dictamen presentado por la parte demandada.

Este arquitecto elaboró el avalúo que el suscrito presentó en su oportunidad al juzgado, que da un valor de \$20'756.950.000 al predio trabado en la litis, totalmente opuesto al allegado por la parte ejecutada que justiprecia el mismo bien en \$40'483.968.220.-

El arquitecto JUAN ALEJANDRO GARCIA LOPEZ en su crítica al dictamen de la demandada, censura firme y contundente los métodos comparativos de mercado y residual utilizados en la valoración del inmueble.

Valorar el predio en la suma de \$40.483.968.220 es entorpecer su remate y dilatar la ejecución, carece de justificación el aumento del 100% en su justiprecio.

Solicito de manera respetuosa al juzgado, rechazar el avalúo de la demandada por falta de calidad y precisión en sus fundamentos y acoger en todas sus partes el presentado por la ejecutante por ser claro y exhaustivo conforme a las exigencias del artículo 232 del CGP.

Atentamente,



RAFAEL EUGENIO QUINTERO MILANES  
T.P. No 8.706 del CSJ.

Handwritten notes: "Firma", "Rafael", "22-02-23", "5/17".

RE: Observaciones avalúo

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Miércoles 22/02/2023 16:06

Para: rafaelequintero@hotmail.com <rafaelequintero@hotmail.com>

**ANOTACION**

Radicado No. 1903-2023, Entidad o Señor(a): RAFAEL QUINTERO M - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solicitud: Otro, Observaciones: Observaciones avalúo // Rafael Quintero M <rafaelequintero@hotmail.com> Miércoles 22/02/2023 13:43 // LSSB

044-2015-00994 JUZG 1  
7 FLS

**INFORMACIÓN**

**ATENCIÓN VIRTUAL**  

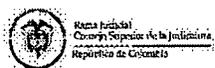
Horario de atención:  
Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.  
2:00 p.m. a 5:00 p.m.

Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá  
[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

**NOTA:**

Se le informa que el presente correo [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) para evitar congestionar este correo habilitado para raditaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

De: Rafael Quintero M <rafaelequintero@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 22 de febrero de 2023 13:43

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: Observaciones avalúo

De: Rafael Quintero M

Enviado: miércoles, 22 de febrero de 2023 12:41 p. m.

Para: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) <[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Asunto: Observaciones avalúo

Buenas tardes.

Remito escrito con anexo.

Agradezco acusar recibo.

Atentamente,

RAFAEL EUGENIO QUINTERO MILANES



República de Colombia  
Rama Judicial Del Poder Público  
Oficina de Apoyo para los Juzgados  
Civiles del Circuito de Ejecución  
de Sentencias de Bogotá D.C.

**ENTRADA AL DESPACHO**

**07 MAR 2023**

En la Fecha:

Presenta las diligencias al Despacho con el anterior escrito.

*Solicito reconocer autos*  
Secretaría