

CONM. 626.8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



Avalúo No. 2021-222 -AOP - **LOTE A**

Bogotá, noviembre 25 de 2021

Señores
BAVARIA & CIA SCA
NIT 860.005.224-6.
KLAHR ABOGADOS S.A.S
ASESORES LEGALES
DRA. ANGELA CELIS ORTIZ
Ciudad.

REF: SOCIEDAD SONINEF COMPAÑIA LIMITADA.

Respetados Señores:

Atendiendo su amable solicitud, gustosamente nos permitimos remitirle nuestro trabajo y conclusiones de Actualización del AVALÚO COMERCIAL de la propiedad rural ubicada en la siguiente dirección: **PREDIO DENOMINADO LOTE A, VILLA SONIA, VEREDA LLANO DEL POZO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE RICAURTE, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

Folio y R. Catastral:

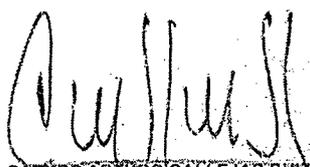
307-62830
00-00-0003-2751-000.

Agradecemos su confianza en nuestros servicios.

Alfonso Ospina P.
ING. ALFONSO OSPINA P.
Gerente General

LZ
LILIANA ZAMBRANO CASAS.
Gerente Comercial

PERITO DESIGNADO



CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
Departamento Técnico
R.A.A. AVAL-79389011

EXCELENCIA Y TRADICION

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com -- gerentecomercial@aospina.com



1. INFORMACIÓN BÁSICA

- | | | | |
|-------|---------------------------------|---|--|
| 1.1 | TIPO DE INMUEBLE | : | Terreno RURAL sin construcción. |
| 1.2 | TIPO DE AVALÚO | : | Comercial. |
| 1.3 | IDENTIFICACIÓN U. | : | LOTE A |
| 1.4 | NOMBRE | : | VILLA SONIA |
| 1.4.1 | VEREDA | : | Llano del Pozo |
| 1.4.2 | MUNICIPIO | : | Ricaurte, Departamento de Cundinamarca. |
| 1.4.3 | PRESTRATO VIVIENDA ZONAL | : | No aplica. |
| 1.5 | DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE | : | Actualmente se encuentra en pastos naturales. |
| 1.6 | DOCUMENTOS | : | Escritura No. 0080 de fecha 20 de enero de 2003, Notaria Séptima de Bogotá. Copia de Certificado de Libertad fecha 23 de mayo de 2005. |
| 1.7 | SOLICITANTE DEL AVALÚO | : | BAVARIA & CIA SCA - Y DRA. ANGELA CELIS ORTIZ – KLAHR ABOGADOS SAS - |
| 1.8 | FECHA DE LA VISITA | : | octubre 19 2021 / anterior MARZO 26 DE 2018. |
| 1.9 | FECHA DEL INFORME | : | noviembre 25 2021 / anterior ABRIL 19 DE 2018. |

1.10 PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

De acuerdo con el Encargo recibido, el objeto será la realización de las estimaciones del valor razonable de los inmuebles para efectos comerciales y por tanto los avalúos serán desarrollados con base en la siguiente normatividad:

- Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).
- Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

EXCELENCIA Y TRADICION

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



- Ley 1314 de 2009, la cual reglamenta la convergencia a normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información y sus decretos reglamentarios 2784 de 2012 y 1851 de 2013, expedidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Se determinará el Valor Razonable para el inmueble mediante alguno de los Enfoques que plantean las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF,

VALOR RAZONABLE es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción no forzada entre participantes del mercado en la fecha de medición (NIIF 13, 2011).

2. TITULACIÓN LOTE A

EL PRESENTE CAPÍTULO NO CONSTITUYE UN ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS.

PROPIETARIOS	SONIA MARIA VALENCIA RAMIREZ NEFTALÍ VARGAS CASTRO
TITULO DE ADQUISICION	Según Anotación No. 2 de Folio de Matricula: Escritura NO. 0594 de fecha 20 de junio de 2001, Notaria segunda de Girardot, Compraventa modo de adquirir de Betulia Ramírez de Valencia.
MATRICULA INMOBILIARIA	307-62830
REGISTROS CATASTRALES	00-00-0003-2751-000.
NOTA	Dadas las fechas de los documentos legales, no hay control de novedades.

EXCELENCIA Y TRADICION

109



3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El inmueble está localizado en la zona rural del Municipio de Ricaurte a 3 kilómetros aproximadamente de la vía nacional FUSA-MELGAR-GIRARDOT y en el desvío sobre la vía de Ricaurte al Municipio de Agua de Dios. El inmueble se localiza con frente sobre esta vía, costado "izquierdo", y el lote A (y el B, anexo en otro informe) hacen esquina con un camino angosto parcialmente pavimentado que también sale a la vía nacional por Peñalisá.

3.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El macro sector donde se encuentra el inmueble avaluado es principalmente de extensas y medianas fincas, algunas con explotación pecuaria o agrícola, vivienda sencilla y campesina, existiendo también casas y fincas de recreo, como también condominios de casas campestres organizadas y de estratos medios altos, además de algunos hoteles como el Hotel San Marcos.

3.2 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

Territorialmente el municipio Ricaurte se encuentra ubicado en la cordillera oriental, dista de Bogotá a 142 kilómetros, de territorios planos, semi ondulados, con accidentes orográficos de poca elevación, destacándose la Serranía del Callejón y los cerros la Dormida y San Alberto, bañados por los ríos Magdalena y Sumapaz;

Límites del municipio:

Norte: con los municipios de Tocaima y Agua de Dios

Sur: con el río Magdalena y los municipios de Flandes, Suárez, Carmen de Apicalá y Melgar.

Oriente: con el municipio de Nilo y el río Sumapaz.

Occidente: con los municipios de Girardot y Flandes; y el río Bogotá.

Extensión total: 130 kilómetros cuadrados.

Altitud de la cabecera municipal: 284 metros sobre el nivel del mar.

Temperatura media: 29°C

Distancia de referencia: 142 kilómetros de Bogotá.

3.3 ECONOMÍA Y SITIOS DE INTERES: (web)

El turismo es la principal actividad económica de Ricaurte, por consolidar una infraestructura hotelera y recreación muy atractiva para los capitalinos, destacándose los hoteles, los condominios vacacionales y centros recreacionales de gran capacidad.

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



“Sin embargo la actividad agroindustrial no es despreciable, destacándose la producción de oleaginosos (maíz, ajonjolí, sorgo...), cereales, algodón y café.”

El comercio se desarrolla principalmente a nivel local, y el de gran escala en el municipio de Girardot, por todos sus bellos paisajes.

Lugares de interés: (web)

Río Magdalena: el principal atractivo natural e histórico de Ricaurte y del país, en el que se pueden realizar actividades como navegación de contemplación, pesca artesanal, balneario, etc.

Islas del Sol: en jurisdicción del municipio hacia el sur del Río Magdalena se encuentran unas islas en piedra, en un paisaje natural e ideal como lugar de relajación, recreativo y de contacto con la naturaleza.

Infraestructura turística: Ricaurte cuenta con innumerables lugares de alojamiento, entre los que se destacan los condominios vacacionales. Los centros recreativos más importantes del país se encuentran en la región y algunos bajo jurisdicción del municipio.

LOS ALREDEDORES DEL MUNICIPIO DE RICAURTE

en el territorio y en los alrededores del municipio de Ricaurte

Horro Quemado Triangulation station	Sector San Luis Zona	Dormida Triangulation station
Aeropuerto de Girardot Airport	Santiago villa Airport	Santiago Villa Airport
Hacienda El Paso Rancho	Agua Triangulation station	Monte Triangulation station
Loma Buenas Tardes Colina	Carrera Triangulation station	Isia Vacazunga Isia
Jón Triangulation station	Hacienda El Hato Rancho	Hacienda El Cairmito Rancho
Loma Las Gueñas Colina	Cuchilla de Agua Dios Cresta	Cordillera de Agua de Dios Cresta
Clambi Triangulation station	La Argelia Rancho	Hacienda La Argelia Rancho
Mesa Baja Colina	Hacienda San Francisco Rancho	Cerro Negro Triangulation station
Paradero Santana Parada de ferrocarril	Isia de La Castilla Isia	Cordillera Alonso Vera Montañas
Cuchilla Cerro Negro Cresta	Estación Pubenza Estación de triangulación	Paradero de Honduras Parada de ferrocarril
Malachi Triangulation station	Mejía Triangulation station	Tolemaida Air Base Airbase
Aeropuerto de Tolemaida Airbase	Décima Brigada Tolemaida Military installation	Hacienda La Carolina Rancho
Loma Chelencuela Cresta	Hacienda Brasilla Rancho	Hacienda El Jardín Rancho

3.4 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Desde Bogotá la vía de doble calzada y 4 carriles que de esta ciudad conduce a la ciudad de Girardot, tomando el desvío por carretera antigua al municipio de Agua de Dios. También se puede llegar por el municipio de Agua de Dios

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



tomando desde Bogotá por la vía del Municipio de La Meña, siendo esta distancia por esta ruta más larga.

3.5 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector dispone parcialmente de los servicios públicos instalados de energía eléctrica, acueducto, y telefonía. La carretera al Municipio de Agua de Dios se encuentra en tramos de aceptable a regular estado de mantenimiento a pesar de ser una vía intermunicipal de menor tráfico.

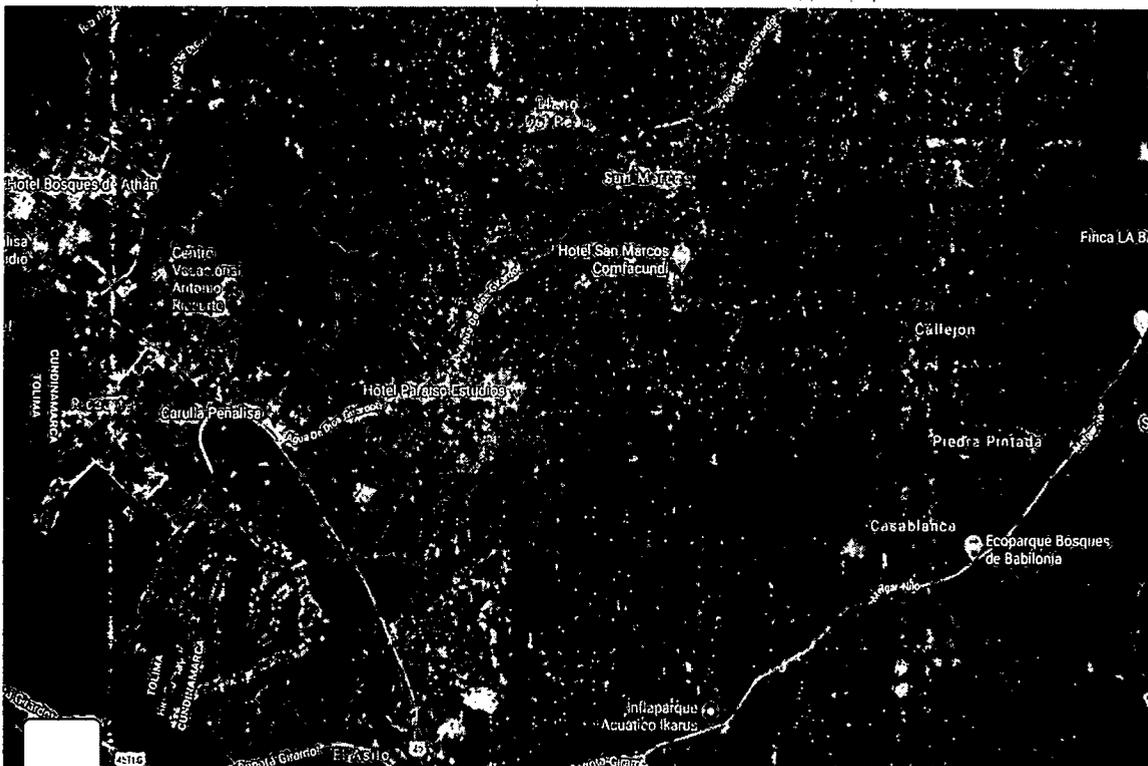
3.6 TRANSPORTE PÚBLICO

Al sector lo sirven rutas Intermunicipales y colectivas.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.1. GENERALIDADES

Se trata de una zona agropecuaria semi mecanizada o de uso semi intensivo, cuyos usos principales son: Agropecuario tradicional a semi-mecanizada y forestal, tiene usos compatibles como infraestructura para distritos y adecuación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario y los trabajadores.



EXCELENCIA Y TRADICION

303

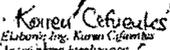
CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



- NOTA 1:** Este predio tiene afectación vial por camellón de la vereda, por esto se deben dejar quince metros (15) desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008.
- NOTA 2:** Este predio tiene afectación vial por la vía inter-municipal, por esto se deben dejar veintidós (22,5) metros con cincuenta centímetros desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008.
- NOTA 3:** Todos los proyectos a desarrollarse sobre este predio deben ser aprobados previamente por la oficina de Urbanismo y Desarrollo Territorial.
- NOTA 4:** Todos los proyectos a desarrollarse en el área rural del municipio de Ricaurte deben contar con el permiso de vertimientos aprobado por la CAR (única autoridad ambiental competente).
- NOTA 5:** El predio con matrícula inmobiliaria n. 307-62830 tiene cédula catastral n. 00-00-0003-2751-000
- NOTA 6:** El predio con matrícula inmobiliaria n. 307-62831 tiene cédula catastral n. 00-00-0003-2752-000
- NOTA 7:** El predio con cédula catastral n. 00-00-0003-2645-000 tiene matrícula inmobiliaria n. 307-62832

Hasta sus comentarios,


ING. SORANY MARNELL ORTEGA DELGADILLO
 Directora de Urbanismo y Desarrollo Territorial


 Karen Cifuentes
 Elabonó Ing. Karen Cifuentes
 Anunciante inmobiliario



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE RICAUARTE
C.R. No. 830 270 059 1

Dirección: Carrera 15 No. 6-22 Palacio Municipal
Teléfonos: 838 8560 - 831 7743 Código Postal: 254910
© Ricaurte - Ricaurte Nuestro Compromiso
www.Ricaurte-cundinamarca.gov.co

Este predio tiene una afectación vial por la vía intermunicipal, por esto se deben dejar 22.50 m desde el eje de la vía, en concordancia de la ley 1228 del 2008 artículo 2 y 3 que a continuación se transcriben:

Artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional:

“Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional: 1.

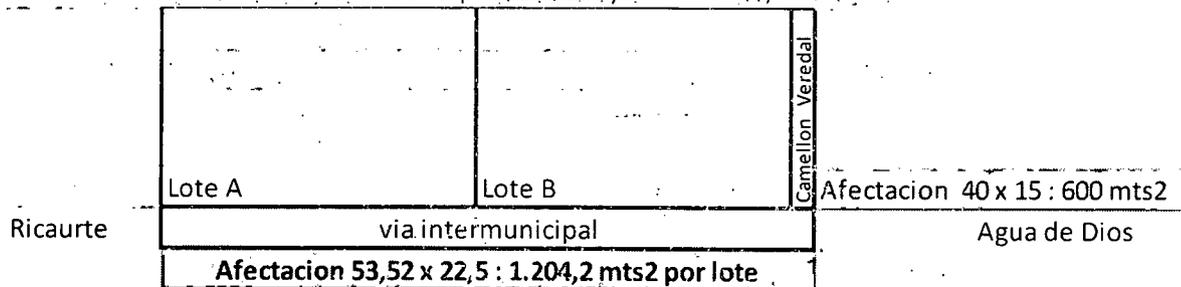
EXCELENCIA Y TRADICION

CONM. 626 8879 - 3123799624. Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



Carreteras de primer orden sesenta (60) metros. 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros. 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros. Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior

Artículo 3°. Afectación de franjas y declaración de interés público. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas en el artículo 2° de la presente ley."



CUADRO EXPLICATIVO AREA DE AFECTACION FOLIOS No 307-62830 307-62830				
Terreno	area total	afectación	area sin afectacion	% de afectacion
A	2090,75	1204,2	886,55	57%
B	2090,75	1792,95	297,8	85%

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE LOTE A (MEDIANERO)

5.1 LINDEROS: TOMADOS DE LA ESCRITURA 00080 DEL 20-I-2003- NOTARIA 7 BOGOTÁ

NORTE	En extensión de 38.50 metros con el lote B San Pedro de esta división;
SUR	En extensión de 40.00 metros con propiedad de Alfonso Díaz
ORIENTE	En extensión de 53.52 metros con la carretera de Ricaurte a Agua de Dios.
OCCIDENTE	En extensión de 53.30 metros con el lote San Luis de esta división.

EXCELENCIA Y TRADICION



5.2 FRENTE Y FONDO

Frente vial: 53.52 mts la carretera a Agua de Dios.
 Fondo: 39.052 mts promedio equivalente.

5.3 FORMA Y RELIEVE

Terreno Plano de forma aproximadamente rectangular.

5.3.1 RELACION FRENTE - FONDO

1:0,74 calificada como adecuada.

5.4 ASPECTOS CLIMÁTICOS Y SUELOS:

5.4.1 Topografía: zona baja del 0 al 3%. Las zonas altas entre el 3 al 7%.

5.4.2 Clima: altura promedio de 280 msnm, temperatura promedio de 27°C, lluvias promedio de 800 mm en los meses marzo, abril, noviembre y diciembre.

Piso térmico: cálido seco.

Cosechas: anuales.

Vegetación: pastos y bosques naturales, rastrojos

Zonas de Vida: bosque muy seco tropical (bms-T)

5.4.3 Suelos: Subclase VI pc-3 (tierras de unidades MWFe, MWVe, MWBe, MWCe, LWCe)

Relieves de espinazos, crestores, lomas de paisajes de lomerías y montañas.

5.4.4 Características: "suelos de reacción fuerte a muy fuertemente ácidos, texturas fuertes y gruesas, superficiales a moderadamente profundas, de bien a excesivamente drenados, con fertilidad natural baja a moderada, saturación de aluminio baja..."

5.4.5 Suelos: Subclase III pc-1 (tierras de unidades MWBC, MWc, MWJb, MWJc)

relieves en lomas y abanicos en el clima cálido seco, suelos moderadamente profundos, bien drenados, fertilidad moderada a alta, moderadamente ácidos a neutros, texturas medias a finas, vocación para agricultura con cultivos transitorios comerciales como maíz, plátano, frutales, pastos naturales para ganadería extensiva.

5.4.6 Recursos Hídricos: Acueducto del Municipio de Ricaurte.

5.5 Frentes viales públicos: Solamente el Lote 1R Abedules. Los demás dan frente a las vías internas de la Agrupación.

309

CONM. 626 8879 - 3123799624. Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



5.6 **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El inmueble no cuenta con los servicios públicos instalados.

6. **CONSIDERACIONES GENERALES**

- 6.1 Se trata de un sector en la zona rural norte del municipio de Ricaurte en camino a los límites con el municipio de Agua de Dios, donde su actividad es principalmente rural, parcial intensiva, de viviendas aisladas sencillas, combinada con fincas de recreo, algunos condominios campestres y hoteles.
- 6.2 El predio avaluado hizo parte de una división material de un lote mayor, jurídicamente independiente. Tiene una forma y topografía adecuada, su acceso directo se logra sobre la carretera o vía principal que conduce al municipio de Agua de Dios.
- 6.3 La norma de la zona no ha permitido loteos menores de 10.000 M², aunque existan estrategias para subdivisiones menores, pero a menor área la tendencia de estratificación es menor. El lote avaluado cuenta con buen frente sobre la vía principal, cuyo destino más probable, por su tamaño de solo 2 mil m², es el de los usos permitidos por norma o eventualmente servir para la construcción de una casa de recreo E-4 en promedio.
- 6.4 La finca estuvo sembrada en sorgo, hoy sin uso.
- 6.5 El mercadeo de predios y fincas en áreas rurales cercanas a Girardot y Ricaurte ha atravesado por diversas épocas de auge y recesión. Actualmente la demanda es escasa.
- 6.6 **VIGENCIA DEL AVALÚO**
 De concordancia con el Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año. No obstante, la vigencia anotada, para el caso del presente avalúo, el valor Comercial asignado puede tener variación durante el año de vigencia, de Presentarse entre otras alguna de las siguientes circunstancias:
- Cambio de Normas Urbanísticas al ser aprobado El Plan de Ordenamiento Territorial POT.
 - Que se modifique la estructura física bien sea por mejoras o Construcción sobre el mismo predio o de presentarse factores extrínsecos que afecten o favorezcan la comercialidad de los inmuebles, bien sea por proyectos o reformas a la estructura actual que influyen en la actividad local o zonal, así como también factores orden público y en general todos aquellos que influyan sobre la oferta y la demanda.

EXCELENCIA Y TRADICION



7. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13)

7.1 MARCO TEORICO NIIF

Este capítulo contempla la base de la valoración bajo normas internacionales, de manera que el área contable tenga el soporte para sus estados financieros y para las notas a los mismos.

Su utilización por el área contable dependerá esencialmente del fin que la planeación financiera de la entidad tenga para el bien avaluado que será parte de las políticas contables que deberán mostrarse en las notas a los estados financieros.

7.2 PARAMETROS ESCOGIDOS BAJO NIIF PARA EL DESARROLLO DE ESTA VALORACION

El avalúo se realiza con base en el Enfoque de Mercado y en el Enfoque de Costos, contenidos ambos en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF 13 con datos de entrada de nivel 2, así mismo, se realiza una investigación de mercado rentas, la cual sirve como dato de entrada para la aplicabilidad y análisis del Enfoque de Ingresos.

TIPO DE CLASIFICACIÓN

Grupo 3.

NORMA NIIF E IVSC PARA VALORACIÓN

Para el desarrollo de este encargo valuatorio se aplicará el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 13 - NIC 16 - NIC 36 – NIC 40) y el marco conceptual de las Normas Internacionales de Valoración emitido por el IVSC (International Valuation Standards Council);

TIPO DE ENFOQUE

Para la valoración del inmueble objeto del encargo valuatorio se aplica UN Enfoque:

- a. El Enfoque de Mercado sobre los lotes, sobre los cuales se encontraron ofertas de ventas, y datos consultados con colegas sobre transacciones inmobiliarias de predios de similares características a los predios objeto de estudio, en cuanto a su localización, área, tipología constructiva, entre otros.

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



VARIABLES DE ENTRADA

De acuerdo a las averiguaciones del mercado inmobiliario de LOTES que aplican para ser comparables con los activos objeto de estudio, las **variables analizadas son clasificadas como variables observables**. Se encontró oferta de mercado inmobiliario en la zona, básicamente avisos en páginas web y carteles ofreciendo estos inmuebles en venta en clasificados de portales de internet: fincaraiz.com, metrocuadrado.com, y diferentes inmobiliarias.

7.3 PARAMETROS

1. NO TIENE SERVICIOS PUBLICOS CONECTADOS
2. ESTA DENTRO DEL PERIMETRO RURAL FUERA DE Z. DE RIESGO.
3. VIAS DE ACCESO TRANSITABLES Y CERCANÍA A MUNICIPIOS.
4. TIENE DATOS INSCRITOS DE AFECTACIONES VIALES MUNICIPALES PENDIENTES
5. INMUEBLE COMPETENTE EN EL MERCADO LOCAL, DEPENDIENDO DE LA ÉPOCA ECONOMICA VIGENTE.

7.4

INDICADORES ECONOMICOS	
FECHA	NOVIEMBRE 2021
META DE INFLACIÓN	3%
INFLACIÓN A OCTUBRE	4.58%
TASA DE INTERES POLÍTICA	2,5 %
INDICADOR BANCARIO DE REFERENCIA	2.473 %
DÓLAR POR PESO	\$ 4.010,98
Fuente	www.banrep.gov.co

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
(PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS, IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD, SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES, SEGURIDAD

EXCELENCIA Y TRADICION

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8.158230.
 gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS)
NO SE REPORTA NINGUNA SITUACIÓN RESTRICTIVA

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

(HECHOS, CONDICIONES O SITUACIONES ESPECIALES): NINGUNO.

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

(METODOLOGIAS EMPLEADAS, JUSTIFICACIÓN MEMORIA DE CÁLCULO, COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA, PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.): SE COMPARARON, HOMOGENIZARON Y DISCUTIERON EN JUNTA, VALORES DE OFERTAS, DATOS COMPARTIDOS Y PROPIOS, DE INMUEBLES COMPARABLES POR MUCHOS FACTORES.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: APLICA MUY MODERADAMENTE.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El Avaluador confirma que:

- **Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.**
- **Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas descritas en el informe.**
- **El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.**
- **Los honorarios del valuador no dependen del valor estimado para el inmueble.**
- **La valuación se efectuó conforme a las normas de la UNIDAD SECTORIAL DE NORMALIZACION DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA Y EL SERVICIO DE AVALUOS USN-AVSA.**

15
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO.COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



7.5 Mercadeo y Homogenización

No.	Dirección	Nombre Sector	Telefono Fuente	No. Pisos	Edad	Disposición	Características Generales	Área Terreno M2	Área Construcción M2	Valor Pedido \$	% Negociación	Valor Final \$	Valor M2 Construcción \$	Valor M2 Terreno \$
1	RICAUARTE - AGUA DE DIOS	LIMONCITOS	3158995642 3154646367	0	0		Lote colindante con Hotel Paraiso Estudios, ideal como Sica de recreo o para construir condominio de 5 Casas con sus zonas comunes.	6.458,00	0,00	\$ 495.000.000	5,05%	\$ 470.000.000	\$ 0	\$ 72.778
2	RICAUARTE - AGUA DE DIOS	LIMONCITOS	3138176832 6018687663	0	0		LOTE DE 1.650 MTS 2, UBICADO EN LA VEREDA LIMONCITO DEL MUNICIPIO DE RICAUARTE CUNDINAMARCA. LOTE QUE TIENE COORDINANCIA CON LA VIA A AGUA DE DIOS Y TERMINA EN CAMPELON VIA TERGAPEA, CERCA AL HOTEL PARAISO ESTUDIOS. POSEE SOLO UNA PROPIETARIA ESTE LOTE TIENE LOS SERVICIOS DE AGUADOCCO Y EMERGENCIA, ESCRITURA PROPIA CON DESARROLLO POR PLANEACION MUNICIPAL	1.660,00	0,00	\$ 150.000.000	13,33%	\$ 130.000.000	\$ 0	\$ 78.313
3	RICAUARTE - AGUA DE DIOS	LOS MANUELES	3044544396	0	0		Lote ubicado en Ricaurte cundinamarca, totalmente plano con maravillosa vista, buena ubicación frente a la principal que conduce a Agua De Dios, cercana con los servicios públicos de agua y luz, el área son mil metros cuadrados con dimensiones de veinte metros de ancho por cincuenta metros de largo, alta zona de valorización y desarrollo adicional con zonas construcciones de edificios, zona turística y parques temáticos, podrás construir tu casa quinta soñada con piscina, zona BBQ, Amplias Habitaciones, pedras plantar lindos Jardines, amplia capacidad de zonas de parqueo	1.000,00	0,00	\$ 80.000.000	6,25%	\$ 75.000.000	\$ 0	\$ 75.000
4	RICAUARTE - AGUA DE DIOS	LLANO DEL POZO	3114590094 3138653115 6018246018	0	0		VENDO LOTE PLANO DE 1500 MTS APROXIMADAMENTE, MAGNIFICA UBICACION, 7 KILOMETROS DE LA VIA PRINCIPAL A GIRARDOT MUNICIPIO DE RICAUARTE, A 30 MTS DE LA VIA PAVIMENTADA, POR LA NUEVA A AGUA DE DIOS, CON SERVICIOS.	1.500,00	0,00	\$ 110.000.000	9,09%	\$ 100.030.000	\$ 0	\$ 66.667
												PROMEDIO	\$ 73.189	
												DESVIACION	\$ 4.250	
												COEFICIENTE DE VARIACION	5,81%	
												LIMITE SUPERIOR	\$ 77.439	
												LIMITE INFERIOR	\$ 68.940	

EXCELENCIA Y TRADICION

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



8. AVALÚO COMERCIAL No. 2021-222 LOTE A

De acuerdo a todos los análisis anteriores, y habiendo aplicado los estudios de mercado pertinentes a las técnicas de Avalúo válidas y necesarias, nuestro concepto de VALOR COMERCIAL del inmueble ubicado en la es el siguiente: PREDIO DENOMINADO LOTE A, VILLA SONIA, VEREDA LLANO DEL POZO, JURIDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE RICAURTE, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, es el siguiente:

Folio y R. Catastral:

307-62830
00-00-0003-2645-5000.

LOTE A VILLA SONIA			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	2.090,0794	\$ 73.000	\$ 152.575.796
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 152.575.796
SON: CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MLC.			
NOTA: INCLUYE LAS AREAS DE FUTURA AFECTACIÓN VIAL QUE DEBE NEGOCIAR EL MUNICIPIO.			

Cordialmente,

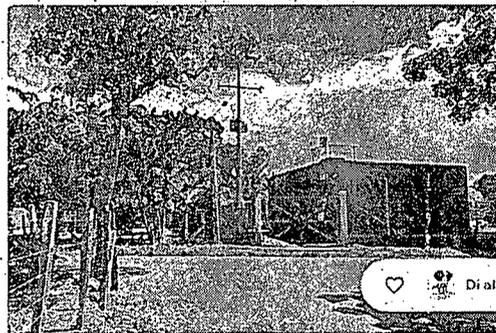
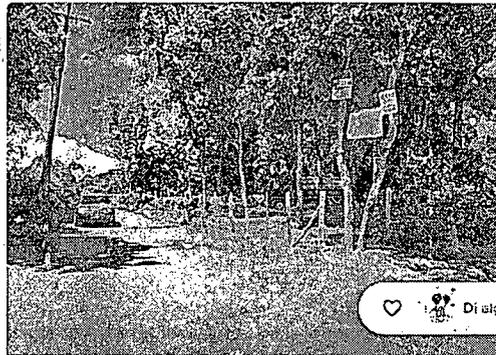
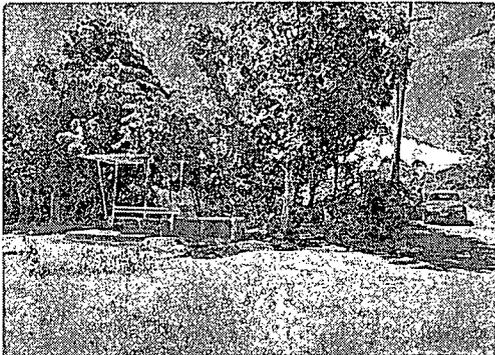
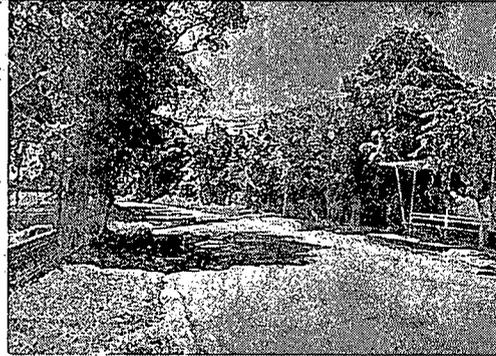
Alfonso Ospina P.
 IA OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
 ING. ALFONSO OSPINA P.
 Gerente General

LZ
 LILIANA ZAMBRANO CASAS.
 Gerente Comercial

PERITO DESIGNADO:

Carlos Arturo Callejas Ruiz
 CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
 Departamento Técnico
 R.A.A. AVAL-79389011

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá-D.C. --
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



EXCELENCIA Y TRADICION

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 9007962142

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20510 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ, con cédula de ciudadanía No. 75389911, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018, y se le ha asignado el número de avaluador RAA-7000011.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bosques situados total o parcialmente en zonas urbanas, zonas de clasificación en la estructura ecológica principal, zonas en suero de expansión con dotación de servicios. 	26 Mayo 2018	Regimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, puentes, curules, plantaciones, obras en suero de expansión en plan urbano, establos, zonas para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de servicios situados totalmente en áreas rurales. 	26 Mayo 2018	Regimen de Transición
Categoría 5 Inmuebles Especiales	<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, mercados, oficinas y aviones, se deben incluir todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las anteriores categorías. 	26 Mayo 2018	Regimen de Transición

Adicionalmente, ha realizado las siguientes certificaciones de calidad de personas (norma ISO 17024), y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores RAA, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código RAA-1051, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril 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 RAA, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código RAA-1051, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril 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 RAA, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código RAA-1052, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AQUÍ 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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 164 NO. 19 11 INTERIOR 5 APT 513
 Teléfono: 3172539951
 Correo Electrónico: carcalleyas333@gmail.com

Después de revisar los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75389911. El(a) Señor(a) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con CORPORACIÓN AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo capaz de acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que sea gratuita. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.gov.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí presentada y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

1680a7b

El presente certificado se otorga en la República de Colombia de conformidad con la información que consta en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los 05 y 02 días del mes de Noviembre de 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



AVALÚO No 2021-223 - LOTE B

Bogotá, noviembre 25 de 2021

Señores
BAVARIA & CIA SCA
NIT 860.005.224-6.
KLAHR ABOGADOS S.A.S
ASESORES LEGALES
DRA. ANGELA CELIS ORTIZ
Ciudad.

REF: SOCIEDAD SONINEF COMPAÑIA LIMITADA.

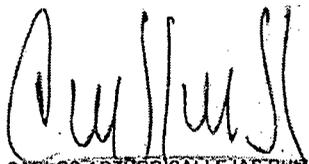
Atendiendo su amable solicitud, gustosamente nos permitimos remitirle nuestro trabajo y conclusiones del AVALÚO COMERCIAL de la propiedad urbana ubicada en la siguiente dirección: **PREDIO DENOMINADO LOTE B, SAN PEDRO, VEREDA LLANO DEL POZO JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE RICAURTE, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

MATRICULA INMOBILIARIA	307-62831
REGISTROS CATASTRALES	00-00-0003-2752-000.

Agradecemos su confianza en nuestros servicios.

Alfonso Ospina P.
ING. ALFONSO OSPINA P.
Gerente General

LZ
LILIANA ZAMBRANO CASAS.
Gerente Comercial

PERITO DESIGNADO

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
Departamento Técnico
R.A.A. AVAL-79389011

500

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



1. INFORMACIÓN BÁSICA

- | | | | |
|-------|---------------------------------|---|---|
| 1.1 | TIPO DE INMUEBLE | : | Terreno RURAL sin construcción. |
| 1.2 | TIPO DE AVALÚO | : | Comercial. |
| 1.3 | IDENTIFICACIÓN U. | : | LOTE B. |
| 1.4 | NOMBRE | : | SAN PEDRO |
| 1.4.1 | VEREDA | : | Llano del Pozo |
| 1.4.2 | MUNICIPIO | : | Ricaurte Departamento de Cundinamarca. |
| 1.4.3 | ESTRATO VIVIENDA ZONAL | : | No aplica. |
| 1.5 | DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE | : | Actualmente se encuentra enmalezado. |
| 1.6 | DOCUMENTOS | : | Escritura No. 2.229 de fecha 18 de octubre de 2002, Notaria Séptima de Bogotá. Copia de Certificado de Libertad fecha 23 de mayo de 2005. |
| 1.7 | SOLICITANTE DEL AVALÚO | : | BAVARIA & CIA SCA - Y DRA. ANGELA CELIS ORTIZ – KLAHR ABOGADOS SAS - |
| 1.8 | FECHA DE LA VISITA | : | octubre 19 2021 / anterior MARZO 26 DE 2018. |
| 1.9 | FECHA DEL INFORME | : | noviembre 25 2021 / anterior ABRIL 19 DE 2018. |

1.10 PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

De acuerdo con el Encargo recibido, el objeto será la realización de las estimaciones del valor razonable de los inmuebles para efectos comerciales y por tanto los avalúos serán desarrollados con base en la siguiente normatividad:

- Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSE (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).
- Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1314 de 2009, la cual reglamenta la convergencia a normas de contabilidad e

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



información financiera y de aseguramiento de la información y sus decretos reglamentarios 2784 de 2012 y 1851 de 2013, expedidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Se determinará el Valor Razonable para el inmueble mediante alguno de los Enfoques que plantean las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF,

VALOR RAZONABLE es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción no forzada entre participantes del mercado en la fecha de medición (NIIF 13, 2011).

2. TITULACIÓN LOTE B

EL PRESENTE CAPÍTULO NO CONSTITUYE UN ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS.

PROPIETARIO	NOEL ANDRES VALENCIA RAMIREZ
TITULO DE ADQUISICION	Según Anotación No. 2 de Folio de Matricula: Escritura No. 0594 de fecha 20 de Junio de 2001, Notaria segunda de Girardot, Compraventa modo de adquirir de Betulia Ramírez de Valencia
MATRICULA INMOBILIARIA	307-62831
REGISTROS CATASTRALES	00-00-0003-2752-000.
NOTA	Dadas las fechas de los documentos legales, no hay control de novedades.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El inmueble está localizado en la zona rural del Municipio de Ricaurte a 3 kilómetros aproximadamente de la vía nacional FUSA-MELGAR-GIRARDOT sobre la vía al Municipio de Agua de Dios. El inmueble se localiza con frente sobre esta vía, costado "izquierdo", y el lote B hace esquina con un camino parcialmente pavimentado que también sale a la vía nacional por Peñalisa.

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



3.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El macro sector donde se encuentra el inmueble avaluado es principalmente de extensas y medianas fincas, algunas con explotación pecuaria o agrícola, vivienda sencilla y campesina, existiendo también casas y fincas de recreo, como también condominios de casas campestres organizadas y de estratos medios altos, además de algunos hoteles como el Hotel San Marcos.

3.2 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

Territoriamente el municipio Ricaurte se encuentra ubicado en la cordillera oriental, dista de Bogotá a 142 kilómetros, de territorios planos, semi ondulados, con accidentes orográficos de poca elevación, destacándose la Serranía del Callejón y los cerros la Dormida y San Alberto, bañados por los ríos Magdalena y Sumapaz;

Límites del municipio:

Norte: con los municipios de Tocaima y Agua de Dios

Sur: con el río Magdalena y los municipios de Flandes, Suárez, Carmen de Apicalá y Melgar.

Oriente: con el municipio de Nilo y el río Sumapaz.

Occidente: con los municipios de Girardot y Flandes; y el río Bogotá.

Extensión total: 130 kilómetros cuadrados.

Altitud de la cabecera municipal: 284 metros sobre el nivel del mar.

Temperatura media: 29°C

Distancia de referencia: 142 kilómetros de Bogotá.

3.3 ECONOMÍA Y SITIOS DE INTERES: (web)

El turismo es la principal actividad económica de Ricaurte, por consolidar una infraestructura hotelera y recreación muy atractiva para los capitalinos, destacándose los hoteles, los condominios vacacionales y centros recreacionales de gran capacidad.

“Sin embargo la actividad agroindustrial no es despreciable, destacándose la producción de oleaginosos (maíz, ajonjolí, sorgo...), cereales, algodón y café.”

El comercio se desarrolla principalmente a nivel local, y el de gran escala en el municipio de Girardot, por todos sus bellos paisajes.

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



Lugares de interés: (web)

Río Magdalena: el principal atractivo natural e histórico de Ricaurte y del país, en el que se pueden realizar actividades como navegación de contemplación, pesca artesanal, balneario, etc.

Islas del Sol: en jurisdicción del municipio hacia el sur del Río Magdalena se encuentran unas islas en piedra, en un paisaje natural e ideal como lugar de relajación, recreativo y de contacto con la naturaleza.

Infraestructura turística: Ricaurte cuenta con innumerables lugares de alojamiento, entre los que se destacan los condominios vacacionales. Los centros recreativos más importantes del país se encuentran en la región y algunos bajo jurisdicción del municipio.

LOS ALREDEDORES DEL MUNICIPIO DE RICAURTE

en el territorio y en los alrededores del municipio de Ricaurte

Morro Quemado Triangulation station	Sector San Luis Zona	Dormida Triangulation station
Aeropuerto de Girardot Airport	Santiago Villa airport	Santiago Vila Airport
Hacienda El Paso Rancho	Agua Triangulation station	Monte Triangulation station
Loma Buenas Tardes Colina	Carrera Triangulation station	Isla Vacazunga Isla
Jón Triangulation station	Hacienda El Hato Rancho	Hacienda El Caimito Rancho
Loma Las Gualas Colina	Cuchilla de Agua Dios Cresta	Cordillera de Agua de Dios Cresta
Chimbi Triangulation station	La Argelia Rancho	Hacienda La Argelia Rancho
Mesa Baja Colina	Hacienda San Francisco Rancho	Cerro Negro Triangulation station
Paradero Santana Parada de ferrocarril	Isla de La Castilla Isla	Cordillera Alonso Vera Montañas
Cuchilla Cerro Negro Cresta	Estación Pubenza Estación de triangulación	Paradero de Honduras Parada de ferrocarril
Malachi Triangulation station	Mejía Triangulation station	Tolemaida Air Base Airbase
Aeropuerto de Tolemaida Airbase	Décima Brigada Tolemaida Military installation	Hacienda La Carolina Rancho
Loma Chelenchua Cresta	Hacienda Brasília Rancho	Hacienda El Jardín Rancho

3.4 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Desde Bogotá la vía de doble calzada y 4 carriles que de esta ciudad conduce a la ciudad de Girardot, tomando el desvío por carretera antigua al municipio de Agua de Dios. También se puede llegar por el municipio de Agua de Dios tomando desde Bogotá por la vía del Municipio de La Mesa, siendo esta distancia por esta ruta más larga.

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



3.5 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

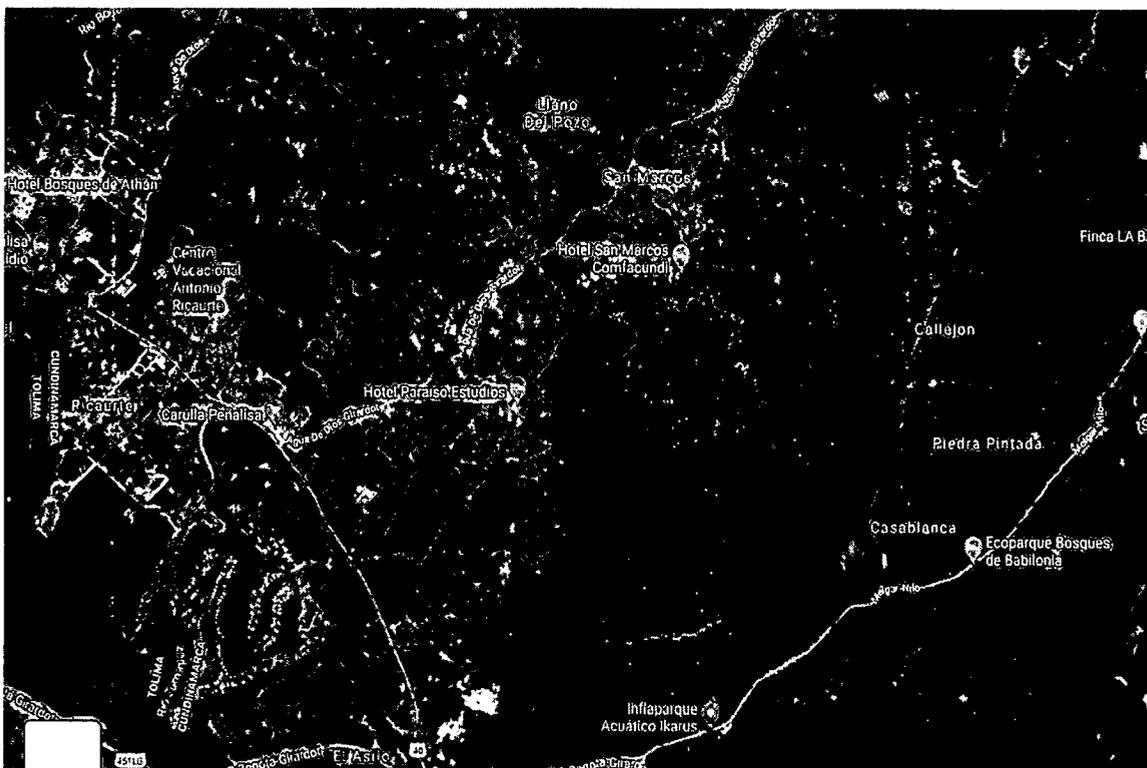
El sector dispone parcialmente de los servicios públicos instalados de energía eléctrica, acueducto, y telefonía. La carretera al Municipio de Agua de Dios se encuentra en tramos de aceptable a regular estado de mantenimiento a pesar de ser una vía intermunicipal de menor tráfico.

3.6 TRANSPORTE PÚBLICO

Al sector lo sirven rutas Intermunicipales y colectivas.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 4.1 Se trata de una zona agropecuaria semi mecanizada o de uso semi intensivo, cuyos usos principales son: Agropecuario tradicional a semi-mecanizada y forestal, tiene usos compatibles como infraestructura para distritos y adecuación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario y los trabajadores.



CONM: 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



Ricaurte, Mayo 07 de 2018

S.P. 1300.03.02.622 / 2018

Señores:
I. A. OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
DEPARTAMENTO DE AVALUOS
Ciudad

Ref.: Norma urbanística de los predios con matrícula inmobiliaria
307-62830 y 307-62831

Cordial Saludo:

La presente es con el fin de certificar el uso del suelo según lo aprobado en el Acuerdo No.036 de 2000, 017 de octubre 5 de 2005, 020 de noviembre 5 de 2005 y 007 de julio 13 de 2006, con referencia al uso del suelo para el predio en referencia ubicado en la vereda Llano del Pozo, en general ubicada en la zona rural del Municipio de Ricaurte, el cual expone lo siguiente:

ARTICULO 32. Zona Agropecuaria semi-mecanizada o de uso semi-intensivo. Son aquellas áreas con mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superior a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Identificados en el plano 11 del E.O.T.

PARAGRAFO: los usos para estas zonas son:

Uso principal. Agropecuario tradicional a semi-mecanizada y forestal. Se debe dedicar como mínimo 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de las mallas ambientales.

Usos compatibles. Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario y los trabajadores.

Uso condicionado. Cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a tres hectáreas.

Se debe tener en cuenta el Decreto 097 de 2006 "por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones".

Uso prohibido. Usos urbanos y suburbano, industrias y loteo con fines de construcción de vivienda.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE RICAUARTE
Nº 113 090.630.050-1

Dirección: Carrera 15 No. 6-22 Palacio Municipal
Teléfonos: 833 8560 - 831 7743 Código Postal: 252410
© AlcRicaurte - Ricaurte Nuestro Compromiso
www.mcarurte-cundinamarca.gov.co

362

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



Ricaurte
 NUESTRO COMPROMISO

NOTA 1: Este predio tiene afectación vial por camellón de la vereda, por esto se deben dejar quince metros (15) desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008.

NOTA 2: Este predio tiene afectación vial por la vía inter-municipal, por esto se deben dejar veintidós (22,5) metros con cincuenta centímetros desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008.

NOTA 3: Todos los proyectos a desarrollarse sobre este predio deben ser aprobados previamente por la oficina de Urbanismo y Desarrollo Territorial.

NOTA 4: Todos los proyectos a desarrollarse en el área rural del municipio de Ricaurte deben contar con el permiso de vertimientos aprobado por la CAR (única autoridad ambiental competente).

NOTA 5: El predio con matrícula inmobiliaria n. 307-62830 tiene cédula catastral n. 00-00-0003-2751-000

NOTA 6: El predio con matrícula inmobiliaria n. 307-62831 tiene cédula catastral n. 00-00-0003-2752-000

NOTA 7: El predio con cédula catastral n. 00-00-0003-2645-000 tiene matrícula Inmobiliaria n. 307-62832

Hasta sus comentarios,

ING. SORANY MARNELL ORTEGA DELGADILLO
 Directora de Urbanismo y Desarrollo Territorial

Karen Cifuentes
 Elaboró: Ing. Karen Cifuentes
 Anexo plano localización



REPÚBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
 MUNICIPIO DE RICAURTE
 NIT No. 490.680.059-1

Dirección: Carrera 15 No. 6-22 Palacio Municipal
 Teléfonos: 833 8560 – 831 7743 Código Postal: 252410
 @Atr.Ricaurte @Ricaurte Nuestro Compromiso
www.ricaurte-cundinamarca.gov.co

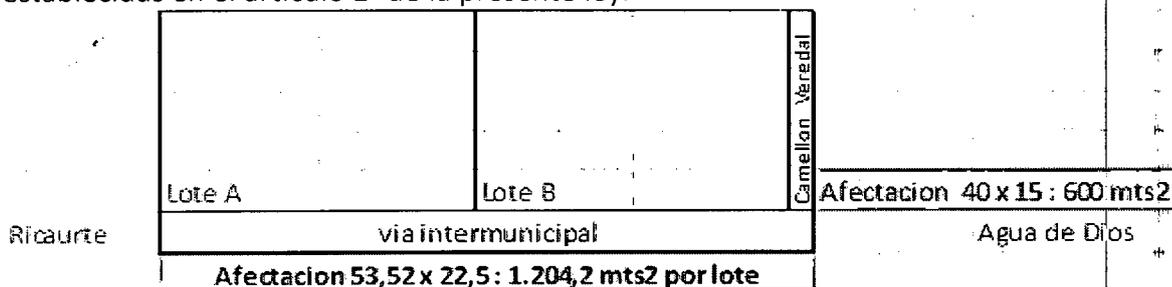
CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



Este predio tiene dos afectaciones viales, una por camellón de la vereda y otra por vía intermunicipal, por esto se deben dejar 15 y 22.50 m² respectivamente, desde el eje de la vía, en concordancia de la ley 1228 del 2008, artículos 2 y 3 que a continuación se transcriben:

“Artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional: 1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros. 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros. 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros. Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior

Artículo 3°. Afectación de franjas y declaración de interés público. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas en el artículo 2° de la presente ley.”



CUADRO EXPLICATIVO AREA DE AFECTACION FOLIOS No 307-62830 307-62830				
Terreno	area total	afectacion	area sin afectacion	% de afectacion
A	2090,75	1204,2	886,55	57%
B	2090,75	1792,95	297,8	85%

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE (ESQUINERO)

5.1 LINDEROS: LOTE B

NORTE	En extensión de 40.00 metros cruce carretera principal de por medio y de propiedad Gilberto Ortiz.
SUR	En extensión de 38.50 metros con el lote A Villa Sonia
ORIENTE	En extensión de 53.02 metros con la carretera de Ricaurte a Agua de Dios.
OCCIDENTE	En extensión de 53.50 metros con el lote San Luis.

5.2 FRENTE

Frentes: 53.52 mts la carretera a Agua de Dios.
 40.00 mts con El Camellón de Las Estrellas.

5.3 FORMA Y RELIEVE

Terreno Plano de forma rectangular.

5.3.1 RELACION FRENTE - FONDO

1:0,74 calificada como adecuada.

5.4 ASPECTOS CLIMÁTICOS Y SUELOS:

5.4.1 Topografía: zona baja del 0 al 3%. Las zonas altas entre el 3 al 7%.

5.4.2 Clima: altura promedio de 280 msnm, temperatura promedio de 27°C, lluvias promedio de 800 mm en los meses marzo, abril, noviembre y diciembre.

Piso térmico: cálido seco.

Cosechas: anuales.

Vegetación: pastos y bosques naturales, rastrojos

Zonas de Vida: bosque muy seco tropical (bms-T)

5.4.3 Suelos: Subclase VI pc-3 (tierras de unidades MWFe, MWVe, MWBe, MWCe, LWCe)

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



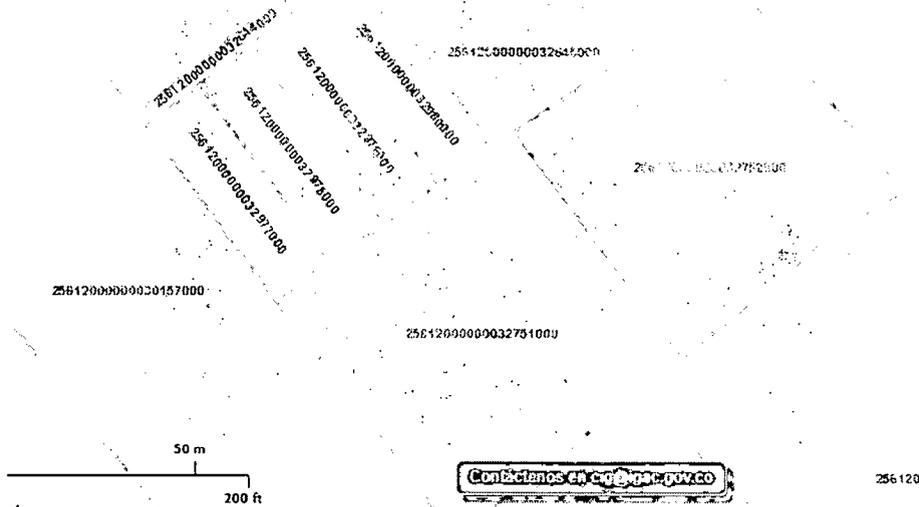
- Relieves de espinazos, crestores, lomas de paisajes de lomerías y montañas.**
- 5.4.4 **Características:** “suelos de reacción fuerte a muy fuertemente ácidas, texturas fuertes y gruesas, superficiales a moderadamente profundas, de bien a excesivamente drenados, con fertilidad natural baja a moderada, saturación de aluminio baja...”
- 5.4.5 **Suelos:** Subclase III pc-1 (tierras de unidades MWBC, MWc, MWJb, MWJc) relieves en lomas y abanicos en el clima cálido seco, suelos moderadamente profundos, bien drenados, fertilidad moderada a alta, moderadamente ácidos a neutros, texturas medias a finas, vocación para agricultura con cultivos transitorios comerciales como maíz, plátano, frutales, pastos naturales para ganadería extensiva.
- 5.4.6 **Recursos Hídricos:** Acueducto del Municipio de Ricaurte.
- 5.5 **Frentes viales públicos:** Solamente el Lote 1R Abedules. Los demás dan frente a las vías internas de la Agrupación.
- 5.5.1 **Cercas:** perimetrales – vegetación y cercas entre lotes.
- 5.6 **Mecanización:** Posible.
- 5.7 **Destinos:** los de norma RURAL y Recreacional
- 5.8 **Formas geométricas de los lotes:** levemente irregulares
- 5.9 **Riegos:** No tienen.
- 5.10 **Afectaciones:** ninguna establecida en las titulaciones, salvo los establecidos por las ampliaciones viales.
- 5.11 **ÁREA**
 DATO SEGÚN ESCRITURA SUMINISTRADA EL AREA DEL TERRENO ES DE:

2.090,0794 MTS²

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



DATOS IGAC



Consultar Predio

Resumen

Departamento: 29 - CUNDINAMARCA
 Municipio: 612 - RICAURTE
 Código predio: 256120000003275200000000
 Código predio Alternativo: 25612000000327520000
 Matrícula Inmobiliaria: 367-62531
 Distrito económico: Agropecuario
 Dirección: Lo B SAN PEDRO
 Área de terreno: 0Ha, 2090m2

Parcela	Superficie Económica	Área
3	7	0Ha, 2090m2

Área Construida: 0.0m2
 Cantidad de construcciones: 0
 Foto del Predio:

5.6

SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble NO cuenta con los servicios públicos instalados.

CONM: 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



6. CONSIDERACIONES GENERALES

- 6.1 Se trata de un sector en la zona rural norte del municipio de Ricaurte en camino a los límites con Agua de Dios, donde su actividad es principalmente rural intensiva, de vivienda sencilla, combinada con muchas fincas de recreo y algunos condominios campestres.
- 6.2 El predio avaluado hace parte de una división material de un lote, jurídicamente independiente. Tiene una forma y topografía adecuada, su acceso directo se logra sobre la carretera o vía principal que conduce al municipio de Agua de Dios. Y por ser esquinero tiene dos accesos uno se logra sobre la carretera o vía principal que conduce al municipio de Agua de Dios y el otro por el camino denominado Camellón de Las Estrellas.
- 6.3 La norma de la zona no permite loteos menores de 10.000 M², aunque existan estrategias para subdivisiones menores, pero a menor área la tendencia de estratificación es menor. El lote avaluado, por su tamaño, es el de servir para la construcción de una casa de campo E-4 o superior.
- 6.4 La finca estuvo sembrada en sorgo, hoy se apreció enmontada.
- 6.5 El mercadeo de predios y fincas en áreas rurales cercanas a Girardot y Ricaurte ha atravesado por diversas épocas de auge y recesión. Actualmente la demanda es escasa.
- 6.6 **VIGENCIA DEL AVALÚO**
 De concordancia con el Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año. No Obstante, la vigencia anotada, para el caso del presente avalúo, el valor Comercial asignado puede tener variación durante el año de vigencia, de Presentarse entre otras alguna de las siguientes circunstancias:
- Cambio de Normas Urbanísticas al ser aprobado El Plan de Ordenamiento Territorial POT.
 - Que se modifique la estructura física bien sea por mejoras o Construcción sobre el mismo predio o de presentarse factores extrínsecos que afecten o favorezcan la comercialidad de los inmuebles, bien sea por proyectos o

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



reformas a la estructura actual que influyen en la actividad local o zonal, así como también factores orden público y en general todos aquellos que influyan sobre la oferta y la demanda.

7. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13)

7.1 MARCO TEORICO NIIF

Este capítulo contempla la base de la valoración bajo normas internacionales, de manera que el área contable tenga el soporte para sus estados financieros y para las notas a los mismos.

Su utilización por el área contable dependerá esencialmente del fin que la planeación financiera de la entidad tenga para el bien avaluado que será parte de las políticas contables que deberán mostrarse en las notas a los estados financieros.

7.2 PARAMETROS ESCOGIDOS BAJO NIIF PARA EL DESARROLLO DE ESTA VALORACION

El avalúo se realiza con base en el Enfoque de Mercado y en el Enfoque de Costos, contenidos ambos en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF 13 con datos de entrada de nivel 2, así mismo, se realiza una investigación de mercado rentas, la cual sirve como dato de entrada para la aplicabilidad y análisis del Enfoque de Ingresos.

TIPO DE CLASIFICACIÓN

Grupo 3.

NORMA NIIF E IVSC PARA VALORACIÓN

Para el desarrollo de este encargo valuatorio se aplicará el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 13 - NIC 16 - NIC 36 – NIC 40) y el marco conceptual de las Normas Internacionales de Valoración emitido por el IVSC (International Valuation Standards Council);

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



TIPO DE ENFOQUE

Para la valoración del inmueble objeto del encargo valuatorio se aplica UN Enfoque:

- a. El Enfoque de Mercado sobre los lotes, sobre los cuales se encontraron ofertas de ventas, y datos consultados con colegas sobre transacciones inmobiliarias de predios de similares características a los predios objeto de estudio, en cuanto a su localización, área, tipología constructiva, entre otros.

VARIABLES DE ENTRADA

De acuerdo a las averiguaciones del mercado inmobiliario de LOTES que aplican para ser comparables con los activos objeto de estudio, las **variables analizadas son clasificadas como variables observables**. Se encontró oferta de mercado inmobiliario en la zona, básicamente avisos en páginas web y carteles ofreciendo estos inmuebles en venta en clasificados de portales de internet: fincaraiz.com, metrocuadrado.com, y diferentes inmobiliarias.

7.3 PARAMETROS

1. NO TIENE SERVICIOS PUBLICOS CONECTADOS
2. ESTA DENTRO DEL PERIMETRO RURAL FUERA DE Z. DE RIESGO.
3. VIAS DE ACCESO TRANSITABLES Y CERCANÍA A MUNICIPIOS.
4. TIENE DATOS INSCRITOS DE AFECTACIONES VIALES MUNICIPALES PENDIENTES
5. INMUEBLE COMPETENTE EN EL MERCADO LOCAL, DEPENDIENDO DE LA ÉPOCA ECONÓMICA VIGENTE.

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com – gerentecomercial@aospina.com



7.4

INDICADORES ECONOMICOS	
FECHA	NOVIEMBRE 2021
META DE INFLACIÓN	3%
INFLACIÓN A OCTUBRE	4.58%
TASA DE INTERES POLÍTICA	2,5 %
INDICADOR BANCARIO DE REFERENCIA	2.473 %
DÓLAR POR PESO	\$ 4.010,98
Fuente	www.banrep.gov.co

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

(PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS, IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD, SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES, SEGURIDAD PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS)
NO SE REPORTA NINGUNA SITUACIÓN RESTRICTIVA

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

(HECHOS, CONDICIONES O SITUACIONES ESPECIALES): **NINGUNO.**

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

(METODOLOGIAS EMPLEADAS, JUSTIFICACIÓN MEMORIA DE CÁLCULO, COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA, PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.):
 SE COMPARARON, HOMOGENIZARON Y DISCUTIERON EN JUNTA, VALORES DE OFERTAS, DATOS COMPARTIDOS Y PROPIOS, DE INMUEBLES COMPARABLES POR MUCHOS FACTORES.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: APLICA MUY MODERADAMENTE.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El Avaluador confirma que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas descritas en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@ospina.com – gerentecomercial@ospina.com



- Los honorarios del valuador no dependen del valor estimado para el inmueble.
- La valuación se efectuó conforme a las normas de la UNIDAD SECTORIAL DE NORMALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA Y EL SERVICIO DE AVALUOS USN-AVSA.

7.5 Mercado y Homogenización

No.	Dirección	Nombre Sector	Telefono Fuente	No. Pisos	Edad	Disposición	Características Generales	Área Terreno M2	Área Construcción M2	Valor Pedido \$	% Negociación	Valor Final \$	Valor M2 Construcción \$	Valor M2 Terreno \$
1	RICAUARTE - AGUA DE DIOS	LIMONCITOS	3158299842 3154546367	0	0		Lote colindante con Hotel Paraiso Estudios, ideal como finca de recreo o para construir condominio de 5 Casas con sus zonas comunes.	6.456,00	0,00	\$ 495.000.000	5,05%	\$ 470.000.000	\$ 0	\$ 72.778
2	RICAUARTE - AGUA DE DIOS	LIMONCITOS	3138176832 6048687863	0	0		LOTE DE 1.666 MTS 2, UBICADO EN LA VEREDA LIMONCITO DEL MUNICIPIO DE RICAUARTE CUNDINAMARCA. LOTE QUE TIENE COLINDANCIA CON LA VIA A AGUA DE DIOS Y TERMINA EN CAMELLON VIA TERCERA, CERCA AL HOTEL PARAISO ESTUDIOS. POSEE COMO UNA PROPIEDAD ESTE LOTE TIENE LOS SERVICIOS DE ADUENTO Y ENERGIA, ESCULTURA PROPIA CON DISEÑO POR PLANEACION MUNICIPAL	1.660,00	0,00	\$ 150.000.000	13,33%	\$ 130.000.000	\$ 0	\$ 78.313
3	RICAUARTE - AGUA DE DIOS	LOS MANUELES	3044544396	0	0		lote ubicado en Ricaurte cundinamarca, totalmente plano con maravillosa vista, buena ubicación frente a la principal que conduce a Agua de Dios, con acceso a los servicios públicos de agua y luz, el área son mil metros cuadrados con dimensiones de veinte metros de ancho por cincuenta metros de largo, alta zona de valorización y desarrollo adicional, construcciones de edificios, zona turística y parques temáticos, podrás construir tu casa quinta soñada con piscina, zona BBQ, Amplias Habitaciones, podrás plantar lindos jardines, amplia capacidad de zonas de parqueo	1.000,00	0,00	\$ 80.000.000	6,25%	\$ 75.000.000	\$ 0	\$ 75.000
4	RICAUARTE - AGUA DE DIOS	LLANO DEL POZO	3114590094 3138653115 6018246018	0	0		VENDO LOTE PLANO DE 1500 MTS APROXIMADAMENTE, MAGNIFICA UBICACION, 7 KILOMETROS DE LA VIA PRINCIPAL A GIRARDOT MUNICIPIO DE RICAUARTE, A 30 MTS DE LA VIA PAVIMENTADA, POR LA NUEVA A AGUA DE DIOS, CON SERVICIOS.	1.500,00	0,00	\$ 110.000.000	9,09%	\$ 100.000.000	\$ 0	\$ 66.667
													PROMEDIO	\$ 73.189
													DESVIACION	\$ 4.250
													COEFICIENTE DE VARIACION	5,81%
													LIMITE SUPERIOR	\$ 77.439
													LIMITE INFERIOR	\$ 68.940

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



INFORMACION DEL MUNICIPIO

Ricaurte es un municipio del departamento de Cundinamarca (Colombia) ubicado en la Provincia del Alto Magdalena. Ricaurte se encuentra a orillas del río Magdalena, en la desembocadura de los ríos Bogotá y el Sumapaz. El municipio de Ricaurte está conurbado con los municipios de Girardot (Cundinamarca) y Flandes (Tolima).

Limita al norte con los municipios de Tocaima y Agua de Dios, al este con el municipio de Nilo y el río Sumapaz, al sur con el río Magdalena y los municipios de Flandes (Tolima), Suárez (Tolima), Carmen de Apicalá y Melgar, al oeste con los municipios de Girardot y Flandes (Tolima) y el Río Bogotá.

Ricaurte es un municipio del departamento de Cundinamarca ubicado en la Provincia del Alto Magdalena. Ricaurte se encuentra a orillas del río Magdalena, en la desembocadura de los ríos Bogotá y el Sumapaz. Wikipedia

Superficie: 130 km²

Hoteles: Precio promedio en hotel tres estrellas: COP 150,226

Alcalde: Carlos Andrés Prada Jiménez (2016-2019)

Tiempo: 31°C, viento del S a 14 km/h, humedad del 55 %

- **Ubicación astronómica:** 4.18.18 Latitud Norte y 74.46.20 Longitud Oeste
- **Altitud:** 288 metros sobre el nivel del mar
- **Temperatura promedio anual:** 29.3° C
- **Temperatura máxima:** 29.3° C
- **Temperatura mínima:** 27.3° C
- **Humedad Relativa:** 66.38%
- **Distancia a Bogotá:** 128 km
- **Extensión municipio:** 130 km²
- **Extensión conurbación:** 354 km²
- **Población de la conurbación Girardot, Flandes y Ricaurte:** 150.075 habitantes

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



8. AVALÚO COMERCIAL No. 2021-223 NOVIEMBRE 25 DE 2021.

De acuerdo a todos los análisis anteriores, y habiendo aplicado los estudios de mercado Pertinentes y las técnicas de Avalúo válidas y necesarias, nuestro concepto de VALOR COMERCIAL del inmueble ubicado en la es el siguiente: PREDIO DENOMINADO LOTE B, SAN PEDRO, VEREDA LLANO DEL POZO JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE RICAURTE DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, es el siguiente:

LOTE B SAN PEDRO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	2.090,0794	\$ 72.500	\$ 151.530.757
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 151.530.757
SON: CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MLC.			
NOTA: INCLUYE LAS AREAS DE FUTURA AFECTACIÓN VIAL QUE DEBE NEGOCIAR EL MUNICIPIO.			

Atentamente,

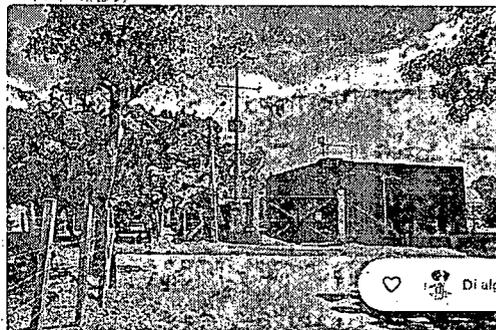
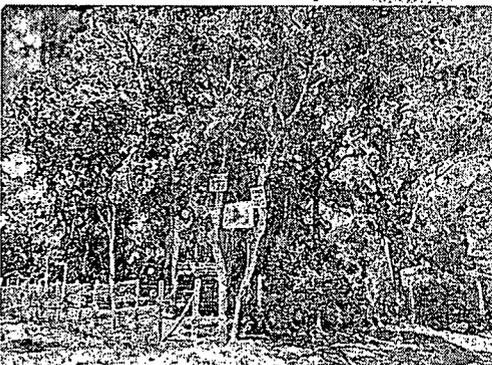
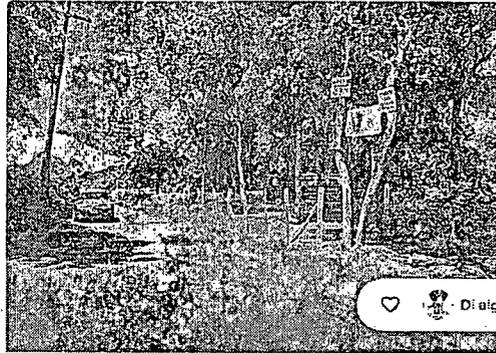
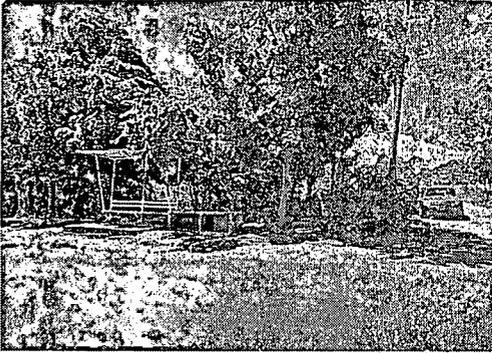
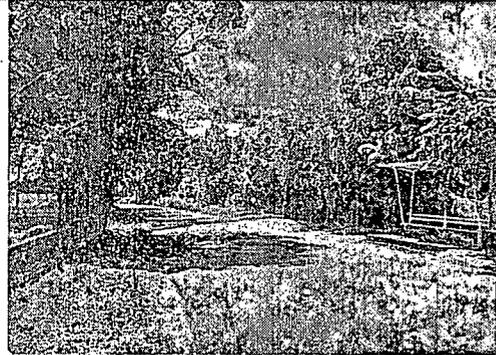
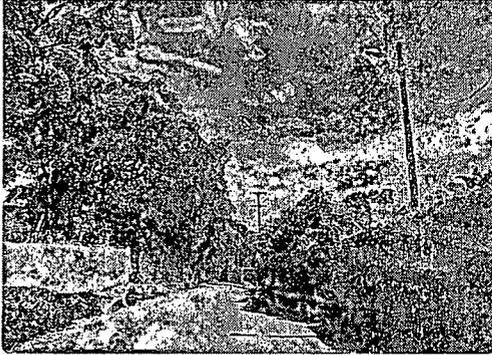
Alfonso Ospina P.
 IA OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
 ING. ALFONSO OSPINA P.
 Gerente General

LZ
 LILIANA ZAMBRANO CASAS.
 Gerente Comercial

PERITO DESIGNADO:

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
 Departamento Técnico
 R.A.A. AVAL-79389011

CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



EXCELENCIA Y TRADICIÓN

CONM/ 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 8158230
gerencia@aospina.com - gerentecomercial@aospina.com



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 906796214-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20519 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79029011, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Mayo de 2018, y se le ha asignado el número de avaluador ANA/ 79029011.

Al momento de expedición de esta certificación el registro del señor CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y régimen:

Categoría e Inmuebles Usados	Alcance	Fecha	Régimen
	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, lotes y bodegas, estudios, locales o quinieleros en zonas urbanas, locales no ubicados en la estructura estructural principal, lotes en suelo de explotación con permisos de explotación.	20 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría e Inmuebles Bienes	Alcance	Fecha	Régimen
	Terrenos rurales con o sin construcción, como viviendas, edificios, escuelas, granjas, cunetas, sistemas de riego, drenaje, vías, construcción de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de explotación en parcelas adyacentes, lotes en el aprovechamiento agropecuario y demás aprovechamiento de explotación agrícola, ganadería y áreas rurales.	20 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría e Inmuebles Especiales	Alcance	Fecha	Régimen
	Anteojos convertibles, hoteles, colegios, hospitales, cines y otros edificios de carácter público, locales, inmuebles que no se clasifican dentro de las anteriores categorías.	20 Mayo 2018	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito sus propios certificados de calidad de persona (Norma ISO 17024) y equivalentes:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores RRAA, en la categoría Inmuebles Usados con el Código USP 1751, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anexo cuatro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores RRAA, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUP-0302, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anexo cuatro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores RRAA, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0022, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anexo cuatro.

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 RRAA

Régimen de Transición Art. 61 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 154 NO. 19-11 INTERIOR 5 APT 910
Teléfono: 31 72659051
Correo Electrónico: carloso885@gmail.com

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(los) señor(esa) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79029011.

El(los) Señor(esa) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ no ha cumplido con el requisito legal de surtir la cuota de autorregulación con CORPORACIÓN AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES - ANA.

Don el Es de que el destinatario puede verificar esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o con dispositivo fijo con acceso a Internet, asegurando 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 RRAA <http://www.rraa.gov.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

6080a76

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RRAA, a las 08:00 (8) hora del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Municipio de Ricaurte

NIT: 890680059-1

Carrera 15 No. 6-22

Teléfono: 18338560

IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS

FACTURA No: 2021212564

REFERENCIA No: 108308820212125642021011

CEDULA CATASTRAL 00000032752000
 NIT. / C.C 000079760551
 DIRECCION PREDIO Lo B SAN PEDRO
 PROPIETARIO VALENCIA RAMIREZ NOEL-ANDRES
 COOPROPIETARIO:
 MAT. INMOBILIARIA
 CODIGO INTERNO 1083088

No. Factura Anterior 1488299	Año a Pagar 2021	Pague Antes Del 31/12/2021
Area Hectareas	Area Metros 2,000	Area Construida Metros
Ultimo Año Pago 2007	Fecha de Pago 15/02/2007	Valor Pagado 13,805 00
Dirección Lo B SAN PEDRO	Email	Destino Económico 00
CÓDIGO IGAC RES. 70-2011 256120000000000032752000000000		

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	I/MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2008	3.00	1,185,000	3,555	13,987		533	2,097				20,172.00
2009	3.00	2,508,000	7,524	27,242		1,129	4,088				39,883.00
2010	3.00	2,508,000	7,524	25,294		1,129	3,795				37,742.00
2011	4.50	2,509,000	11,285	35,331		1,693	5,300				53,610.00
2012	4.50	2,593,000	11,624	33,004		1,744	4,952				51,324.00
2013	4.50	2,593,000	11,624	29,382		1,744	4,408				47,158.00
2014	4.50	2,593,000	11,624	25,891		1,744	3,885				43,144.00
2015	4.50	2,660,000	11,970	23,197		1,766	3,481				40,444.00
2016	4.50	2,740,000	12,330	20,263		1,850	3,040				37,483.00
2017	5.00	2,822,000	14,110	18,571		2,117	2,785				37,584.00
2018	5.00	2,831,000	14,155	14,131		2,123	2,119				32,528.00
2019	5.00	2,916,000	14,560	10,249		2,187	1,537				28,553.00
2020	5.00	3,003,000	15,015	5,240		2,252	786				23,293.00
2021	5.00	3,093,000	15,465	1,327		2,320	189				19,311.00

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

TOTAL A PAGAR

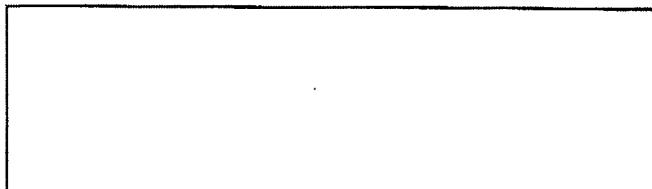
512,329.00

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	152,385
Interes Predial	283,109
Descuentos	
CorpoRegional	24,351
Interes CorpoRegional	42,473
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	

Paguese Antes del

31/12/2021

Recomendaciones



Observaciones

CONTRIBUYENTE



Municipio de Ricaurte

NIT: 890680059-1

N°. Factura: 2021212564

CED. CATASTRAL 00000032752000
 PROPIETARIO VALENCIA RAMIREZ NOEL-ANDRES
 NIT. / C.C 000079760551
 DIRECCION PREDIO Lo B SAN PEDRO

REFERENCIA No 108308820212125642021011

PAGUE HASTA 31/12/2021 VALOR 512,329.00



(415)7709998016774(8020)108308820212125642021011(3900)0000512329(96)20211231

PUNTOS DE PAGO: BANCOLOMBIA BOGOTA
 OCCIDENTE
 DAVIVIENDA
 B. POPULAR
 BANCO CAJA SOCIAL

RELACION PAGOS

Cod. Banco	No. Cheque	Valor del Cheque



Municipio de Ricaurte
NIT: 890680059-1
Carrera 15 No. 6-22

Teléfono: 18338560

IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS

FACTURA No: 2021212563

REFERENCIA No: 108307020212125632021011

CECULA CATASTRAL 000000032751000
NIT / C C 000051736112
DIRECCION PREDIO Lo A VILLA SONIA
PROPIETARIO: VALENCIA RAMIREZ SONIA-MARJA
COOPROPIETARIO: S
MAT. INMOBILIARIA
CODIGO INTERNO 1083070

No. Factura Anterior 1488320	Año a Pagar: 2021	Pague Antes Del 31/12/2021
Area Hectareas	Area Metros 2,000	Area Construida Metros
Ultimo Año Pago 2007	Fecha de Pago 15/02/2007	Valor Pagado 15,805.00
Dirección Lo A VILLA SONIA	Email	Destino Económico 00
CÓDIGO IGAC RES. 70-2011 256120000000000327510000000000		

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	I/MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2008	3.00	1,185,000	3,555	13,937		533	2,097				20,172.00
2009	3.00	2,509,000	7,524	27,242		1,129	4,068				39,963.00
2010	3.00	2,508,000	7,524	25,294		1,129	3,795				37,742.00
2011	4.50	2,509,000	11,286	35,331		1,693	5,300				53,610.00
2012	4.50	2,593,000	11,624	33,094		1,744	4,952				51,324.00
2013	4.50	2,583,000	11,624	29,382		1,744	4,409				47,158.00
2014	4.50	2,583,000	11,624	25,891		1,744	3,885				43,144.00
2015	4.50	2,660,000	11,970	23,197		1,796	3,481				40,444.00
2016	4.50	2,740,000	12,330	20,263		1,850	3,040				37,483.00
2017	5.00	2,822,000	14,110	18,571		2,117	2,786				37,584.00
2018	5.00	2,831,000	14,155	14,131		2,123	2,119				32,528.00
2019	5.00	2,916,000	14,530	10,249		2,187	1,537				28,553.00
2020	5.00	3,093,000	15,015	5,240		2,252	786				23,293.00
2021	5.00	3,093,000	15,465	1,327		2,320	199				19,311.00

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

TOTAL A PAGAR

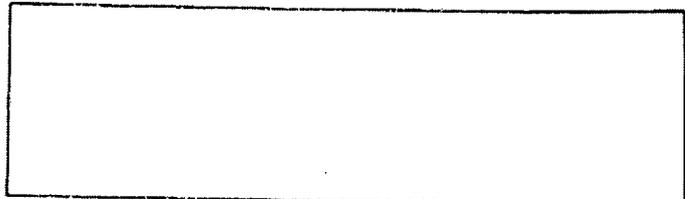
512,329.00

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	162,385
Interes Predial	283,109
Descuentos	
CorpoRegional	24,351
Interes CorpoRegional	42,473
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	

Paguese Antes del

31/12/2021

Recomendaciones



Observaciones

CONTRIBUYENTE

REFERENCIA No 108307020212125632021011

PAGUE HASTA

31/12/2021

VALOR

512,329.00



Municipio de Ricaurte

NIT: 890680059-1

Nº. Factura: 2021212563

CED. CATASTRAL 000000032751000

PROPIETARIO: VALENCIA RAMIREZ SONIA-MARIA

NIT. / C.C 000051736112

DIRECCION PREDIO Lo A VILLA SONIA



(415)7709998016774(8020)108307020212125632021011(3900)0000512329(96)20211231

PUNTOS DE PAGO: BANCOLOMBIA BOGOTA
OCCIDENTE
DAVIVIENDA
B. POPULAR
BANCO CAJA SOCIAL

RELACION PAGOS

Cod. Banco	No. Cheque	Valor del Cheque

137

Señor:

JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA

Ref.: Demandante: BAVARIA & CIA SCA (antes BAVARIA S.A.)

Demandado: SONINEF LTDA EN LIQUIDACION Y OTROS

Radicación: 11001310301320100019100

Clase: EJECUTIVO MIXTO

Asunto: APORTO AVALUOS

Obrando en mi condición de apoderado de la parte demandante y en virtud a lo ordenado por auto del 31 de agosto de 2021, adjunto los avalúos catastrales del año 2021 correspondientes a los predios identificados con las matrículas 307-62831 y 307-62830, por valor de \$3.093.000 cada uno, monto que incrementado en un 50% arroja un total de \$4.639.500 por cada lote.

Así mismo me permito aportar los avalúos comerciales practicados el 25 noviembre de 2021 sobre los predios antes relacionados, toda vez que los catastrales no se ajustan a la realidad del precio de los bienes, así:

- a. Predio matrícula 307-62830 lote A valor comercial \$152.575.796
- b. Predio matrícula 307-62831 lote B valor comercial \$151.530.757

Cordialmente,

JAIME KLAHR GINZBURG

C.C. 79'146.352 de Usaquén

T.P. 49.842

2/18/2022
312

RE: BAVARIA VS SONINEF (Juz 2 Ejec) AVALÚOS LOTES A y B RICAURTE

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 18/01/2022 16:15

Para: jaimeklahr <jaimeklahr@klahrabogados.com.co>

ANOTACION

Radicado No. 266-2022, Entidad o Señor(a): JAIME KLAHR GINZBURG - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: AVALÚOS LOTES

INFORMACIÓN

ATENCIÓN VIRTUAL **¡HAZ CLICK AQUÍ!**

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

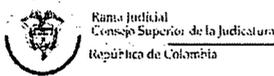


Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente
kjvm



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

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

De: JAIME KLAHR <jaimeklahr@klahrabogados.com.co>

Enviado: martes, 18 de enero de 2022 15:39

Para: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: ANGELA CELIS <angelacelis@klahrabogados.com.co>

Asunto: BAVARIA VS SONINEF (Juz 2 Ejec) AVALÚOS LOTES A y B RICAURTE

Buenas tardes:

Obrando en mi condición de apoderado de la parte demandante, adjunto memorial y anexos del proceso citado en el asunto.

Cordialmente,

JAIME KLAHR GINZBURG
C.C.79.146.352
T.P.49.842

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ

RADICADO	0266-2022
Fecha Recibido	18-01-2022
Número de Folios	23 Folios
QUIRÓGRAFADO	

Procuraduría de Intelecto
Nombre Juan Luis Quiroz Pizarro
Registro de Marca para los Juzgados
Civiles del Circuito de Ejecución
de Sentencias de Bogotá D.C.

ENTRADA AL DESPACHO

25 ENE. 2022

En la Fecha: _____
Presente las diligencias al Despacho con el contenido de: _____
El/los Representante(s): _____

Avalado
Fechy Reub 2 Febrero.

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 79.389.011
 CALLEJAS RUIZ
 APELLIDO
 CARLOS ARTURO
 SIGNATURA

PRELIMINAR DE COLOMBIA




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 22-ABR-1968
 BOGOTA D.C.
 (CUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.83 O+ M
 ESTATURA G.S. RH SEXO

10-SEP-1984 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ANIBAL SANCHEZ TORRES



A-1500100-00027663-M-0079369011-20080721 0001513722A 1 6210010757

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
C. C. 79'389.011 de Bogotá
Calle 161 N° 54 – 10 Torre 2 Apartamento 201
Teléfonos 270 71 60, 210 37 71 Cel. 317 266 90 51
E-mail ccallejas888@hotmail.com ccallejas888@gmail.com

R.A.A. AVAL-79389011
R. N. A. 4045 FEDELONJAS
Bogotá D. C. Colombia

PERFIL PROFESIONAL

Dibujo y diseño de partes mecánicas de motobombas, compresores, así como el diseño de catálogos de productos de la industria I. H. M.

Experiencia en topografía, cartografía y programa de cálculo de mapas de líneas sísmicas para el inicio de estudios para hallar petróleo.

Diseño, elaboración y ensayos físicos de diferentes piezas para el avión monomotor Pijao; análisis estructurales del proyecto Pijao.

Avalúos urbanos y rurales a nivel nacional con experiencia de más de veinte años, específicamente en investigación y análisis para la determinación del justiprecio de bienes inmuebles urbanos y rurales, lucro cesante y daño emergente de empresas en marcha entre otros.

Avalúos comerciales de maquinaria, enseres y vehículos de transporte terrestre en sus diferentes modalidades.

Experiencia en el manejo de programas Office 2000 Word, Excel, Auto Cad.

Docente catedrático en matemáticas y lógica, dibujo técnico, geometría descriptiva, matemáticas financieras, matemáticas y física de la electricidad.

Conferencias y charlas en relación con el tema de avalúos comerciales, metodologías y ejemplos generales.

Avalúos corporativos, participación en las Juntas Técnicas de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, como Ponente con las firmas Orjuela y Cía. Ltda.,

387

Inmobiliarias Aliadas y Cía. Ltda., Continental de Bienes, BIENCO, adicionalmente como profesional de Avalúos de la Lonja.

Participación en el Comité de Avalúos de la Inmobiliaria Cundinamarquesa, empresa de la Gobernación de Cundinamarca.

Miembro de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

EXPERIENCIA Y LOGROS

INDUSTRIAS HIDROMECAICAS I. H. M.
Dibujante y diseñador.

Jefe inmediato: Ricardo Betancourt.

GEOPHYSICAL SERVICE INCORPORATED
Asistente del Departamento de Topografía.

Jefe inmediato: Francisco Barrera.

HALLIBURTON SERVICE INCORPORATED
Asistente del Departamento de Topografía.

Jefe inmediato: Francisco Barrera.

AVIONES DE COLOMBIA S. A.
Jefe del Departamento de Ingeniería.

Jefe inmediato: Antonio Urdaneta.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Profesional de Avalúos.

Jefe inmediato: Jairo Rodríguez Espinel.

INMOBILIARIA AMERICANA LIMITADA
Director Departamento de Avalúos

Jefe inmediato: Diego Monroy Rodríguez.

EXPERIENCIA INDEPENDIENTE

NESTOR MORA Y ASOCIADOS CONSULTORES DE RIESGOS LTDA.

Jefe inmediato Néstor Mora
Teléfono: 2961282; 3102114317

SERTFIN LTDA

Jefe inmediato Manuel de la Torre
Teléfono: 6949345.

BUSTAMANTE VASQUEZ Y CÍA. LTDA.

Jefe inmediato Camilo Bustamante
Teléfono: 2147511.

JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL

e-VALUARTE SAS.

Jefe inmediato Jairo Rodríguez Espinel
Teléfono: 320 403 78 15

CONTINENTAL DE BIENES S.A. BIENCO S.A.

Jefe inmediato Jorge Eduardo Oviedo
Teléfono: 3904444 Extensiones 240 y 241.

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D. C.

Director Departamento de Avalúos
Coordinador Contratos 163 Fondo de Desarrollo de la Alcaldía Local de San
Cristóbal – Avalúos e inventarios
Teléfono: 6123378/50

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D. C.

Director Departamento de Avalúos

308

Coordinador Contratos 04 IDU Fases II y III de TRANSMILENIO y O62 IDU Obras
varias de Bogotá D. C. Valorización
Teléfono: 6123378/50

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Proyecto: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO 2002
A cargo de Gerardo Fresneda
Teléfono: 248 72 72

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Proyecto: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO 2003
A cargo de Gerardo Fresneda
Teléfono: 248 72 72

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Proyecto: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO 2004
A cargo de Gerardo Fresneda
Teléfono: 248 72 72

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Proyecto: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO 2005
A cargo de Esperanza Durán de Gámez.
Teléfono: 248 72 72

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL
Proyecto: ACTUALIZACION Y CONSERVACIÓN CATASTRAL DE BOGOTA D. C.
2003.
Jefe inmediato Manuel Tiberio Bolívar Ospina.
Teléfono: 268 14 55, 244 72 87 y 269 67 11 Extensiones 273 y 278.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL
Proyecto: ACTUALIZACION Y CONSERVACIÓN CATASTRAL DE BOGOTA D. C.
2002
Jefe inmediato Manuel Tiberio Bolívar Ospina.
Teléfono: 268 14 55, 244 72 87 y 269 67 11 Extensiones 273 y 278.

SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL
Proyecto: ACTUALIZACION Y CONSERVACIÓN CATASTRAL DE BOGOTA D. C.
2004

Jefe inmediato Manuel Tiberio Bolívar Ospina.
Teléfono: 268 14 55, 244 72 87 y 269 67 11 Extensiones 273 y 278.
CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR "COLSUBSIDIO"
Proyecto: Técnico Laborales
Jefe inmediato: Jorge Zabala Vargas.
Teléfono: 3438220/8090 Extensión 2231

ORJUELA Y CIA. LTDA. (ANTES RODRÍGUEZ ORJUELA Y CIA. LTDA.)
Jefe inmediato: Dr. José del Carmen Orjuela Chaparro.
Teléfono 310 39 88.

SURAMERICANA DE AVALUOS S. A.
Jefe inmediato: Dr. Jairo Rodríguez Espinel.
La firma ya no existe.

INMOBILIARIAS ALIADAS Y CIA. LTDA.
Jefe inmediato: Dr. Antonio Gómez.
Teléfono: 633 77 00 extensiones 131 y 132.

INMOBILIARIA BOGOTA Y CIA. LTDA.
Jefe inmediato: Dr. Antonio Gómez.
Teléfono: 350 06 96.

INMOBILIARIA VALOR S. A.
Jefe inmediato: Dr. Sergio Mutis.
Teléfono: 610 30 95, 636 55 13, 611 41 89 y 636 30 25

INMOBILIARIA GANADERA S. A.
Jefe inmediato: Dr. Jorge Franco Cañón.
Teléfono 312 46 66.

VENTAS Y AVALUOS LTDA.
Jefe inmediato: Dr. Omar Isaza Isaza.
Teléfono 610 29 05/35

FIDEL S. CUELLAR Y CIA. LTDA.
Jefe inmediato: Dra. Olga Cuellar de García.
Teléfono 215 48 43.

EDUARDO PEÑA A. E HIJOS LTDA.

Jefe inmediato: Dr. Eduardo Peña Barreto.
Teléfono 256 62 56.

FERNANDO REINA Y CIA. LTDA.

Jefe inmediato: Dr. Jaime Reina Andrade.
Teléfono 621 98 23/621 97 72/73/72.

INMOBILIARIA ARMANDO DIAZ Y CIA. LTDA.

Jefe inmediato: Dr. Armando Díaz Mesa.
Teléfono 268 88 57/952

ROMERO CORTES Y CIA. LTDA. ASESORES INMOBILIARIOS

Jefe inmediato: Dr. Miguel Romero Cortés.
Teléfono 236 76 34.

PROMOVALLE S. A.

Jefe inmediato: Dr. Jairo Rodríguez Espinel.
Teléfono 636 18 26.

SOLUCIONES E INVERSIONES LIMITADA.

Jefe inmediato: Dr. Ricardo Valdiri.
Teléfono 313 291 50 29.

INMOBILIARIA GLOBAL Y DE COBRANZAS LIMITADA

Jefe inmediato: Dr. Nelson Pinilla.
Teléfono 312 386 12 70.

AVALÚOS IMPORTANTES REALIZADOS

- CENTRO DE CONVENCIONES GONZALO JIMÉNEZ DE QUESADA
- INSTALACIONES DE SOFASA RENAULT EN PAIPA
- CONTRATO 062 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, INCLUYE INDEMNIZACIONES DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.
- CONTRATO 04 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU FASES DOS Y TRES TRANSMILENIO TRAMO DE LA AVENIDA CARRERA 10ª Y AVENIDA EL DORADO, INCLUYE INDEMNIZACIONES DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.
- PROYECTO MATATIGRES PARA EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU

- PROYECTO AVENIDA NORTE QUITO SUR TRAMO DE LA AVENIDA CALLE 26 A LA AVENIDA JOSE CELESTINO MUTIS (CALLE 63) PARA TRANSMILENIO INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
- AVALUOS CORPORATIVOS DE LA VIA AL LLANO.
- AVALUOS CORPORATIVOS DE LA VIA FONTIBON – FACATATIVA – LOS ALPES.
- AVALUOS SERVIDUMBRE DE TRANSPORTADORA DE GAS DEL INTERIOR
- LABORATORIOS SANDOZ.
- LABORATORIOS AVENTIS.
- LABORATORIOS VOGUE.
- LABORATORIOS FARMACOOOP.
- CLUB DE GOLF PAYANDE.
- LOCAL SUPERMERCADO EN EL CENTRO COMERCIAL MONTERREY – MEDELLÍN.
- BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE PANAMCO – CALI
- SUPERMERCADO SUPER LEY NIZA
- SUPERMERCADO OLIMPICA Y EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE LA CASTELLANA.
- VARIOS TERRENOS PARA DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
- VARIAS FINCAS A NIVEL NACIONAL EN ZONAS AGRICOLAS Y GANADERAS
- AVALUOS CINE COLOMBIA EN BOGOTA Y GIRARDOT.
- FINCAS LECHERAS, AGRÍCOLAS Y GANADERAS.
- VARIOS INMUEBLES PARA LA EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA.
- AVALUOS BANCO GANADERO. S. A.
- AVALUOS BANCO POPULAR.
- AVALUOS BANCO DEL ESTADO.
- AVALUOS BANCO AV VILLAS.
- AVALUOS BANCO COLPATRIA.
- AVALUOS HIPOTECARIOS ACERCASA.
- AVALUOS GRANAHORRAR.
- AVALUOS DE VARIAS SUCURSALES BANCARIAS.
- AVALUOS PARA BAVARIA. S. A.
- AVALUOS PARA ALUMINIOS REYNOLDS S. A.
- AVALUOS INMUEBLES DE LA NUEVA TRANSPORTADORA DE BOGOTA.
- UNIVERSIDAD LIBRE SEDE CENTRO Y CAMPUS UNIVERSITARIO
- EDIFICIO COVINOC BOGOTA

- CLUB CAMPESTRE LA HACIENDA
- INSTALACIONES INDUSTRIALES
- AVALUOS CENTRAL DE INVERSIONES S. A.
- AVALUOS ZONAS COMUNES DE VARIOS EDIFICIOS
- AVALUOS COMERCIALES DE MAQUINARIA DE VARIAS EMPRESAS, AVALUOS DE VEHICULOS DE TRANSPORTE EN SUS DIFERENTES MODALIDADES
- AVALUOS COMERCIALES DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE GEOLOGIA Y MINERIA "INGEOMINAS"
- HOTEL INTERCONTINENTAL DE CALI – AVALUO CORPORATIVO CON LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA.
- ESTACIONES DE SERVICIOS TERPEL, EQUIPOS, MUEBLES Y ENSERES Y CALCULO DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.
- AVALUOS COMERCIALES PARA LA AMPLIACION DE LA VÍA BOGOTA – SUBA- COTA.
- AVALUOS COMERCIALES PARA LA AMPLIACION DE LA VÍA BOGOTA – CHIA, POR LA CARRERA SEPTIMA, AUTOPISTA DEL NORTE Y LA INTERCONEXION DE LA AUTOPISTA DEL NORTE CON LA VARIANTE CAJICA – ZIPAQUIRA POR HATO GRANDE.
- AVALUOS COMERCIALES VIA DE INTERCONEXIÓN ENTRE LA AUTOPISTA DEL NORTE HASTA LA PERIMETRAL DE ORIENTE DEL MUNICIPIO DE SOPO.
- INSTALACIONES TERMOPAIPA.
- INSTALACIONES SERVICIO GEOLOGICO COLOMBIANO SEDES BOGOTA Y PASTO.
- INSTALACIONES INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS.
- INSTALACIONES SUPERCADDE 20 DE JULIO.
- INSTALACIONES Y TERRENOS DE LOS PATIOS DEL SITP.
- INSTALACIONES DEL HOSPITAL CENTRAL DE PEREIRA.
- INSTALACIONES TERMOCANDELARIA.
- PLANTA INDUSTRIAL PALMAGRO.
- INSTALACIONES GENERADOR DE CORRIENTE PROELECTRICA.
- AVALUOS AUTOPISTA AMPLIACION DE LA AUTOPISTA NORTE.
- AVALUOS DE LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CARRERA SEPTIMA CON LA CARO.
- AVALUOS COMERCIALES BAJO NORMAS NIIF DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES DE YARA.
- AVALUOS DE LA PLANTA DE GENERACION ELECTRICA DE GECELCA EN PUERTO LIBERTADOR.

- ÉXITO MATUNA DISTRITO CULTURAL Y TURISTICO DE CARTAGENA DE INDIAS.
- HIDROELECTRICA URRÁ.
- TERMoeLECTRICAS TERMOTASAJERO 1 Y 2.
- CARCEL DISTRITAL DE BOGOTA D.C.
- SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION COLEGIOS DE BOGOTA
- SECRETARIA DE INTEGRACION SOCIAL DEL DISTRITO, JARDINES INFANTILES DE BOGOTA
- EDIFICIO DE LA CONTRALORIA NUEVO CALLE 26
- PLANTA GENERADORA DE ENERGIA PROELECTRICA, BAJO NORMAS INTERNACIONALES.
- AVALUOS COMERCIALES PARA ADUISION PREDIAL CONCESION MONTES DE MARIA- VIA – PALMITOS, OVEJAS, CARMEN DE BOLIVAR, SAN JACINTO, SAN JUAN DE NEPOMUCENO, MAHATES Y CALAMAR.
- COMANDO C4 DE BOGOTA D.C.
- MANZANA LIEVANO DE BOGOTA.
- MINISTERIO DE HACIENDA.
- SERVICIO GEOLOGICO COLOMBIANO ANIVEL NACIONAL.
- CONTRALORIA GENERAL DE LA NACION SEDE RIOHACHA.
- CINCO PLANTAS INDUSTRIALES DE SACRIFICO – FRIOGAN.
- LABORATORIOS CLARIPACK.
- TORRE KRYSTAL NORTH POINT
- AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO – OPAIN.
- REFINERIA COSTARRICENSE DE PETROLEO “RECOPE” – REPUBLICA DE COSTA RICA
- COMPLEJO HIDROELECTRICO BAJO FRIO – REPUBLICA DE PANAMA
- INGENIO PANUCO, ESTADO DE VERACRUZ, MEXICO
- INGENIO PANTALEON, SIQUINALA, ESCUINTLA, REPUBLICA DE GUATEMALA
- INGENIO MONTE ROSA, CHINANDEGA, REPUBLICA DE NICARAGUA
- EDIFICIO ATRIO
- EDIFICIO SQUARE 85
- CORPORACION UNIVERSITARIA IBEROAMERICANA

ESTUDIOS REALIZADOS

INGENIERIA CIVIL
UNIVERSIDAD LA SALLE

DISEÑO DE MAQUINAS
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

BACHILLER TECNICO
COLEGIO INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL PILOTO
OTROS

COLOMBO AMERICANO - BOGOTA
8 NIVELES DE INGLES

SIMPOSIO DE AVALUOS RURALES
LONJA DE PROPIEDAD DE CALI

**SIMPOSIO INTERNACIONAL DE AVALUOS Y LANZAMIENTO DEL VALOR
DEL SUELO URBANO DE BOGOTA 2005**
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA

SEGURIDAD INDUSTRIAL
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

TIEMPOS Y MOVIMIENTOS EN PROCESOS INDUSTRIALES
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

CAD – CAM PARA CONTROL NUMERICO
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

DISEÑO POR AUTOCAD
INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL DE LA SALLE

ASISTENCIA DE LOS CURSOS BÁSICOS Y AVANZADOS SOBRE AVALUOS
COMERCIALES Y REALIZACION DE INVESTIGACIONES, ANÁLISIS Y
DETERMINACION DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE PARA
EMPRESAS EN MARCHA EN LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA.

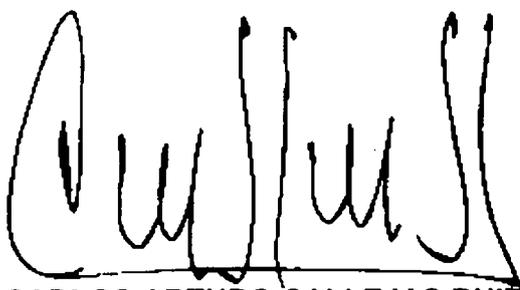
REFERENCIAS PROFESIONALES Y PERSONALES

JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL
e-VALUARTE SAS.
Teléfono: 320 403 78 15

OMAR ISAZA ISAZA
VENTAS Y AVALUOS LTDA.
Teléfono: 610 29 05/35

CLAUDIA PEÑA JARAMILLO.
EDUARDO PEÑA A. E HIJOS LTDA.
Teléfono: 530 47 62

OLGA CUELLAR DE GARCIA
FIDEL S. CUELLAR Y CIA. LTDA.
Teléfono: 865 12 72



CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
C. C. 79'389.011 de Bogotá
R. A. A. AVAL-79389011
R. N. A. 4045



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
C.C. 79389011

R.N.A 4045

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el evaluador 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.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2018

Fecha de vencimiento: 30/04/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

393



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
C.C. 79389011.

R.N.A. 4045

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para Inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador 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.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2018

Fecha de vencimiento: 30/04/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



394



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
C.C. 79389011

R.N.A. 4045

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de Inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el evaluador 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.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/05/2018

Fecha de vencimiento: 31/05/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



345

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
 R.N.A. N° 4045
 C.C. 79389011



Especialidades
 EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES

ESP | Aprobación: 01-05-2018
 Vencimiento: 31-05-2022

Fecha Vinculación R.N.A.
 01-04-2018

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
 R.N.A. N° 4045
 C.C. 79389011



Especialidades
 EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS
 EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

URB Aprobación: 01-04-2018 Vencimiento: 31-05-2022
 RUR Aprobación: 31-05-2018 Vencimiento: 31-05-2022

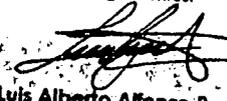
Fecha Vinculación R.N.A.
 01-04-2018

RNA
 Registro Nacional de Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN

ISO/IEC 17024:2012
 14-CCP-008

El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.



Luis Alberto Alfonso Romero
 Director Ejecutivo R.N.A.

Calle 99 N° 7A-51 EDP 30 100 OF 304
 Bogotá D.C., Colombia
 Teléfonos: 57 (1) 4205023 Cel: 310 334 6407
 direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co

RNA
 Registro Nacional de Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN

ISO/IEC 17024:2012
 14-CCP-008

El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.



Luis Alberto Alfonso Romero
 Director Ejecutivo R.N.A.

Bogotá D.C., Colombia
 Calle 99 N° 7A-51 EDP 30 100 OF 304
 Teléfonos: 57 (1) 4205023 Cel: 310 334 6407
 direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co

792



PIN de Validación: a1e20a23



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79389011, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79389011**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ** 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 26 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
---	---

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
---	---

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
---	---



PIN de Validación: a1e20a23



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-1051, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril 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 con el Código RUR-0802, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril 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 Especiales con el Código ESP-0227, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 164 NO. 18-11 INTERIOR 5 APT 319

Teléfono: 3172669051

Correo Electrónico: ccallejas888@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79389011.

El(la) señor(a) CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ 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: a1e20a23



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



PIN DE VALIDACIÓN

a1e20a23

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 veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

397

Señores:

JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA

Ref.: Demandante: BAVARIA & CIA SCA (antes BAVARIA S.A.)

Demandado: SONINEF CIA LTDA EN LIQUIDACION

Radicación: 11001310301320100019100

Clase: EJECUTIVO

Asunto: CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTO – AUTO DEL 18 FEB. 2022

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía 79389011, conforme a lo previsto por los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito allego dictamen pericial de parte, manifestando lo siguiente:

1. Fui designado por la sociedad IA OSPINA INMOBILIARIA CIA LTDA como perito para el avalúo de los inmuebles identificados con las matrículas 307-62830 y 307-32831.
2. El suscrito no ha sido designado como persona natural para la elaboración de otras experticias de BAVARIA & CIA SCA y el apoderado JAIME KLAHR GINZBURG.
3. La sociedad IA OSPINA INMOBILIARIA CIA LTDA, ha sido designada por BAVARIA & CIA LTDA y el doctor JAIME KLAHR GINZBURG, para la elaboración de avalúos comerciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA (Hoy 3 DE PEQUEÑAS CAUSAS)

Demandante: BAVARIA S.A.

Demandado: LILIA INES PEÑUELA

Radicación: 15001400300720130039800

398

JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA

Demandante: BAVARIA S.A.

Demandado: HERSAN LTDA

Radicado: 68001310300320130018801

JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

Demandante: BAVARIA S.A.

Demandado: JHONCAR LTDA

Radicación: 2018-00098

JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

Demandante. CERVECERIA DEL VALLE SA.

Demandado: CARLOS ALPIDIO VASQUEZ

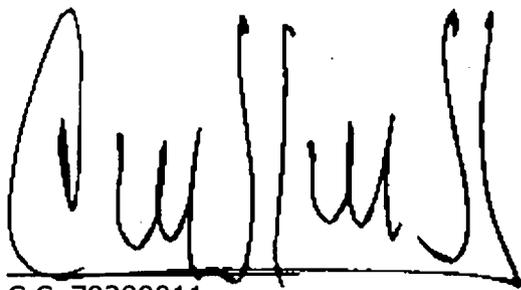
Radicación: 76001310300520120019000

4. Puedo ser citado en la Calle 161 N° 54 – 10 Torre 2 Apartamento 201 de la ciudad de Bogotá.
5. Soy ingeniero Civil y Diseñador Industrial y en la hoja de vida se encuentran relacionados los estudios que he realizado y mi experiencia profesional.
6. No he realizado publicaciones por temas relacionados con el peritaje durante los últimos 10 años.
7. No me encuentro incurso en ninguna de las causales consagradas por el artículo 50 del Código General del Proceso.
8. Los exámenes y métodos utilizados para rendir el dictamen no fueron diferentes de aquellos que he usado en otros avalúos realizados sobre la misma materia, los mismos corresponden a aquellos que utilizo en el ejercicio regular de los avalúos.
9. Con el presente escrito allego los documentos e información que utilicé para la elaboración del dictamen y aquellos que demuestran mi experiencia profesional.

Anexos:

1. Fotocopia de mi cédula de ciudadanía
2. Fotocopia de los Registros para la realización de avalúos comerciales

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Williams', written over a horizontal line.

C.C. 79389011

R.A.A. AVAL-79389011 (ANA)

R.N.A. 4045 (FEDELONJAS)

Dirección: Calle 161 N° 54 – 10 Torre 2 Apartamento 201

Teléfono: 3172669051 6012103771

RE: [FWD: CARTA DE REQUERIMIENTO Y REGISTROS] PERITO ADSCRITO CARLOS CALLEJAS - IA OSPINA INMOBILIARIA

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 25/02/2022 16:06

Para: jaimeklahr <jaimeklahr@klahrabogados.com.co>

ANOTACION

Radicado No. 1328-2022, Entidad o Señor(a): CARLOS CALLEJAS - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Dar Trámite, Observaciones: Acredita requisitos exigidos en auto del 21-02-2022//JAIME KLAHR <jaimeklahr@klahrabogados.com.co> Vie 25/02/2022 11:50//NB

INFORMACIÓN

ATENCIÓN VIRTUAL ¡HAZ CLICK AQUÍ!

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

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

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

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ	
RADICADO	1328-2022
Fecha Radicación	25-2-2022
Número de Expediente	15
Quien Recibió	NB

De: JAIME KLAHR <jaimeklahr@klahrabogados.com.co>

Enviado: viernes, 25 de febrero de 2022 11:50

Para: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C. <j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; ANGELA CELIS <angelacelis@klahrabogados.com.co>

Asunto: Fwd: [FWD: CARTA DE REQUERIMIENTO Y REGISTROS] PERITO ADSCRITO CARLOS CALLEJAS - IA OSPINA INMOBILIARIA

Buenos días. Obrando en mi condición de apoderado de BAVARIA & CIA SCA (antes BAVARIA S.A.) adjunto memorial suscrito por el perito y anexos, con lo cual se da cumplimiento a su requerimiento del 18 de febrero de 2022.

Cordialmente,

JAIME KLAHR GINZBURG
C.C. 79'146.352 de Usaquén
T.P. 49.842

terminos 2

----- Forwarded message -----

De: <gerencia@aospina.com>

Date: vie, 25 feb 2022 a la(s) 09:50

Subject: [FWD: CARTA DE REQUERIMIENTO Y REGISTROS] PERITO ADSCRITO CARLOS CALLEJAS - IA OSPINA INMOBILIARIA

To: ANGELA CELIS <angelacelis@klahrabogados.com.co>, SECRETARIA ABOGADOS <secretaria@klahrabogados.com.co>

Cc: Alfonso Parada <correointerno.aospina@gmail.com>, Paola Zambrano <paola.ospina.zambrano@gmail.com>

Cordial saludo, lo solicitado.

I A. OSPINA INMOBILIARIA. LTDA.

Alfonso Ospina P.

gerencia@aospina.com

FINCA RAIZ - INGENIERÍA - ARQUITECTURA - ASESORÍAS

OFICINAS EN BOGOTÁ y SABANA.

----- Original Message -----

Subject: CARTA DE REQUERIMIENTO Y REGISTROS

From: Carlos Arturo Callejas Ruiz <ccallejas888@gmail.com>

Date: Thu, February 24, 2022 8:03 pm

To: "Alfonso Ospina P." <gerencia.aospina@gmail.com>, "Alfonso Ospina P." <gerencia@aospina.com>

Adjunto los documentos solicitados

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ

Recepción de la Secretaría de la Rama Judicial del Poder Judicial
Circulo de Apoyo para las Jueces
Circulos del Circulo de Ejecución
de Sentencias de Bogotá D.C.

ENTRADA AL DESPACHO

En la Fecha: 04-03-22

Se han las diligencias al Despacho con el anterior escrito.

El(la) Secretario(a), Complimentada



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá D.C., cuatro (4) de abril de dos mil veintidós (2022)**

Ref. Proceso: Ejecutivo
Rad. No.: 110013103 013 2010 00191 00

CORRE TRASLADO AVALÚO

En vista de que se acreditó el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 226 del C.G.P., de los avalúos comerciales aportados por el extremo ejecutante de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 307-62830 y 307-62831 por valor de \$152.575.796 y \$151.530.757 (fls.350 a 371 y 386 a 399), se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días, conforme lo normado en el artículo 444 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


**GERMÁN EDUARDO RIVERO SALAZAR
JUEZ**

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO
No. 030 fijado hoy 5 de abril de 2022 a las 08:00 AM

Lorena Beatriz Manjarres Vera
Profesional Universitario G-12