

## INFORME DE VALOR CASA LA PERSEVERANCIA

Alfredo BERNAL <alfredo.bernalsanchez@gmail.com>

Miércoles 17/11/2021 5:04 PM

Para: Juzgado 78 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl78bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

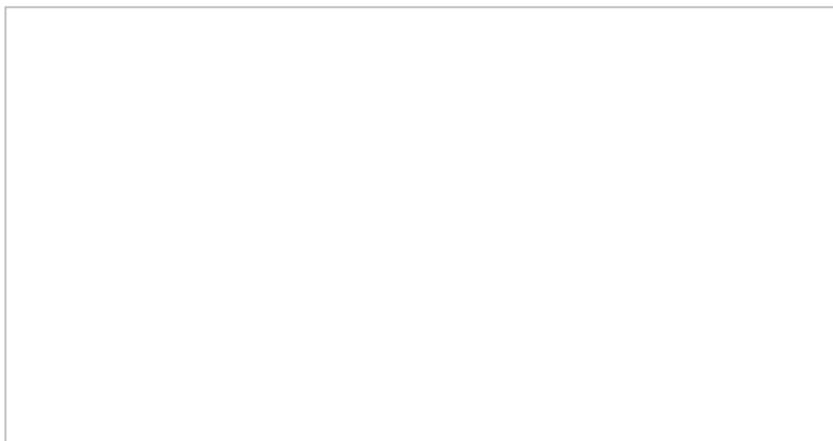
 1 archivos adjuntos (4 MB)

INFORME CASA LA PERSEVERANCIA.pdf;

Cordial saludo Señor Juez.

Me permito presentar en documento anexo, en términos, el resultado del informe de valor encargado por su despacho al suscrito.

Sin otro particular le ratifico mi voluntad de servicio y me suscribo atentamente  
Alfredo Bernal



 <https://www.facebook.com/avaluosdelsumapaz>

 [https://instagram.com/avaluosdelsumapaz?  
igshid=1jkhthrg2ktz](https://instagram.com/avaluosdelsumapaz?igshid=1jkhthrg2ktz)

 <https://mobile.twitter.com/AvaluosSumapaz>

 <https://alfredobernalsanchez.wixsite.com/avaluosdelsumapaz>

# AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO



Certificado ISO 17024



Carrera 2 B Numero 32-24

La Perseverancia

Localidad Santa Fe

Bogotá D.C.

2021

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

☎ 320 496 0118  
+57 (1) 872 0241



## AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

**Solicitado por:**

**JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO  
TRANSITORIAMENTE EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

**Elaborado por:**

**ALFREDO BERNAL SANCHEZ**



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



**Y Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores con  
Certificado de Calidad Internacional ISO 17024**



**R.N.A 4133**

Certificado ISO 17024



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

 320 496 0118  
 +57 (1) 872 0241



## CONTENIDO

INTRODUCCION .....	4
1 ETAPA UNO: IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DEL PREDIO Y DEL SECTOR .....	5
1.1 INFORMACIÓN BÁSICA .....	5
1.1.1 INFORMACIÓN GENERAL .....	5
1.1.2 INFORMACIÓN SUMINISTRADA .....	5
1.2 IDENTIFICACION DEL PREDIO .....	6
1.2.1 UBICACIÓN.....	6
1.2.2 TRADICIÓN.....	7
1.2.3 TITULARIDAD JURÍDICA.....	7
1.2.4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....	10
1.3 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR – DELIMITACIÓN .....	12
2 ETAPA DOS. NORMA URBANÍSTICA Y USO DEL SUELO.....	13
3 ETAPA TRES: PROCESO DE VALUACIÓN .....	14
3.1 ESTUDIO DE MERCADO .....	14
3.1.1 MÉTODO VALUATORIO.....	15
3.1.2 DELIMITACIÓN DEL MERCADO .....	15
3.2 MÉTODO DE REPOSICIÓN (PARA LA CONSTRUCCION) .....	16
3.2.1 TABLA DE REPOSICIÓN PARA LA EDIFICACIÓN .....	20
3.3 CONSIDERACIONES GENERALES .....	21
4 ETAPA CUATRO: DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO .....	22
4.1 ESTUDIO DE MERCADO .....	22
4.2 VALOR FINAL DEL AVALÚO .....	22
5 REGISTRO FOTOGRAFICO .....	24
6 BIBLIOGRAFÍA .....	26
7 ANEXOS.....	27
7.1 CERTIFICADO DE IDONEIDAD REGISTRO R.A.A.....	27
CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD. ....	30
DECLARACION DE CUMPLIMIENTO. ....	31
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON EL ARTÍCULO 226 DE LA LEY 1564 DEL 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO) (Colombia, 2012).....	31



Certificado ISO 17024



## INTRODUCCION

Se presenta este informe de valor para establecer “la cuantía estimada por la que el bien de qué trata podría intercambiarse en la fecha de esta valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes actúen con la información suficiente de manera adecuada y sin coacción” para lo que utilizaré tanto lo dispuesto en la resolución 620 del IGAC, como las directrices de valuación que brinda la Norma Técnica Sectorial “Procedimiento Y metodologías para la realización de Avalúos Urbanos a valor de Mercado” “NTS M 01” teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir negativa o positivamente en el resultado final, para el predio Urbano ubicado en la , Carrera 2B Numero 32-24 **Barrio La Perseverancia** Localidad Santa Fe del municipio de Bogotá D.C. en la república de Colombia.

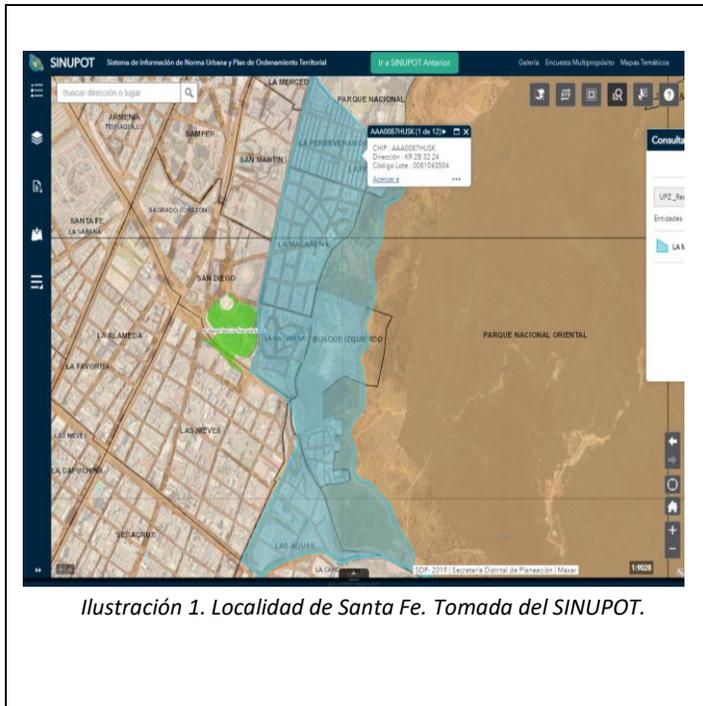


Ilustración 1. Localidad de Santa Fe. Tomada del SINUPOT.



Ilustración 2. Barrio La Perseverancia. Tomada del SINUPOT.

Avalado por  
**ANA**  
 Autorregulador Nacional de Avaluadores

Inscrito en el  
**RAA**  
 Registro Abierto de Avaluadores

Certificado por  
**RNA**  
 Registro Nacional de Avaluadores

Certificado ISO 17024  
**RNA**  
 CERTIFICADOR INTERNACIONAL DE VALUADORES



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

## 1.1 INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1.1 INFORMACIÓN GENERAL

**SOLICITANTE:** Juzgado Setenta y Ocho Civil Municipal Transformado Transitoriamente en Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

**TIPO DE AVALÚO:** Comercial

**TIPO DE INMUEBLE:** Urbano

**FECHA DE VISITA:** octubre 15 de 2021

**ATENDIO LA VISITA:** Armando Diaz

**FECHA DEL INFORME:** Noviembre 16 de 2021

**VIGENCIA DEL INFORME:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

### 1.1.2 INFORMACIÓN SUMINISTRADA

**Documentos suministrados:** Certificado de Matrícula inmobiliaria 50C – 131291; copia de la escritura 1602 del 27/03/1973 suscrita en la Notaría 49 de Bogotá en la que se formaliza la compraventa del inmueble .

**Alcance y uso del avalúo:** El solicitante requiere este informe para: identificar plenamente el bien por su ubicación, medidas y linderos; Identificar el estado de conservación del predio y determinar las mejoras realizadas sobre el mismo, con observancia de la vetustez y el uso; determinar la correspondencia entre el predio físico, su ubicación, medidas, linderos y la información catastral y registral del mismo; realizar el avalúo del inmueble objeto de presente asunto.

**Factibilidad:** Dados los documentos recibidos, la visita realizada por el perito al predio y el alcance expresado por el solicitante, se considera que es factible



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



320 496 0118  
+57 (1) 872 0241



elaborar este informe, apoyado además con la investigación del comportamiento del mercado y el estudio del sector donde se encuentra ubicado el predio.

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

## 1.2 IDENTIFICACION DEL PREDIO

### 1.2.1 UBICACIÓN

**Nomenclatura del predio:** Carrera 2B, numero 32 – 24 y 32 - 26 de la ciudad de Bogotá D.C.



*Ilustración 3. Muestra la nomenclatura del predio.*

**Barrio:** La Perseverancia

**Coordenadas Geográficas:** Latitud 4°61'72" O y Longitud 74°06'34"



Certificado ISO 17024



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

☎ 320 496 0118  
+57 (1) 872 0241

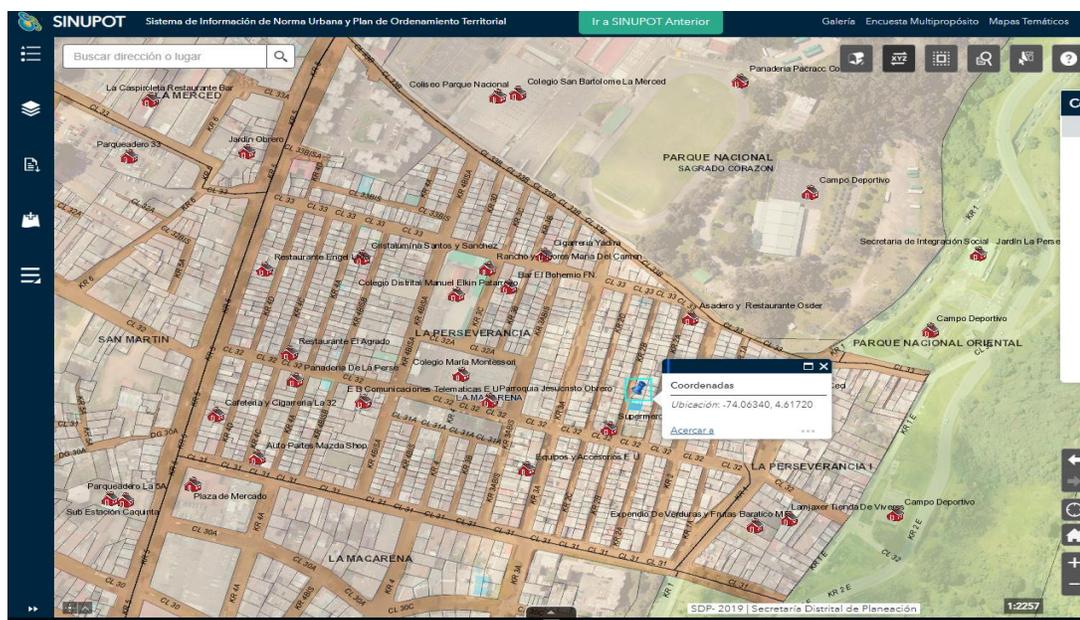


Ilustración 4. Muestra las Coordenadas del predio.

**Localidad:** Santa Fe

**UPZ:** La Macarena 92.

**Municipio:** Bogotá D.C

**Departamento:** Cundinamarca

### 1.2.2 TRADICIÓN

**Propietario:** Soledad Roa Viuda de Diaz

**Modo de adquisición:** Compraventa

**Escritura pública:** 1602 del 27-03-1973 NOTARÍA 3 de BOGOTÁ

### 1.2.3 TITULARIDAD JURÍDICA

**Matrícula inmobiliaria:** 50C-131291

**CHIP:** AAA0087HUSK

**CÉDULA CATASTRAL:** 32 2A 17

**CODIGO LOTE:** 0081043504



Certificado ISO 17024



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

320 496 0118  
 +57 (1) 872 0241

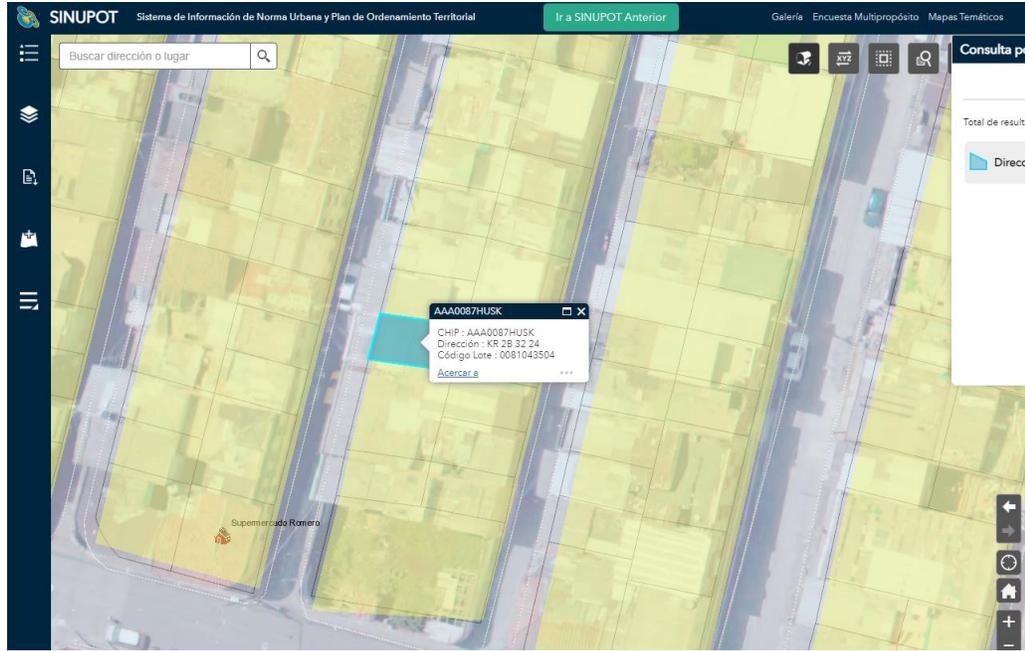


Ilustración 5. Muestra la identificación catastral del predio. SINUPOT

**Linderos del Predio:** En atención a la importancia de este tema en el encargo valuatorio asignado, los linderos del predio se levantaron en la visita y se confirman en el SINUPOT (Sistema de Norma Urbana y plan de Ordenamiento Territorial). Así:

**NORTE:** En extensión de 7.97 metros con la carrera 2b Numero 32–30 Chip AAA0087HUTO Cédula catastral 32 2A 16 código del lote 0081043505.

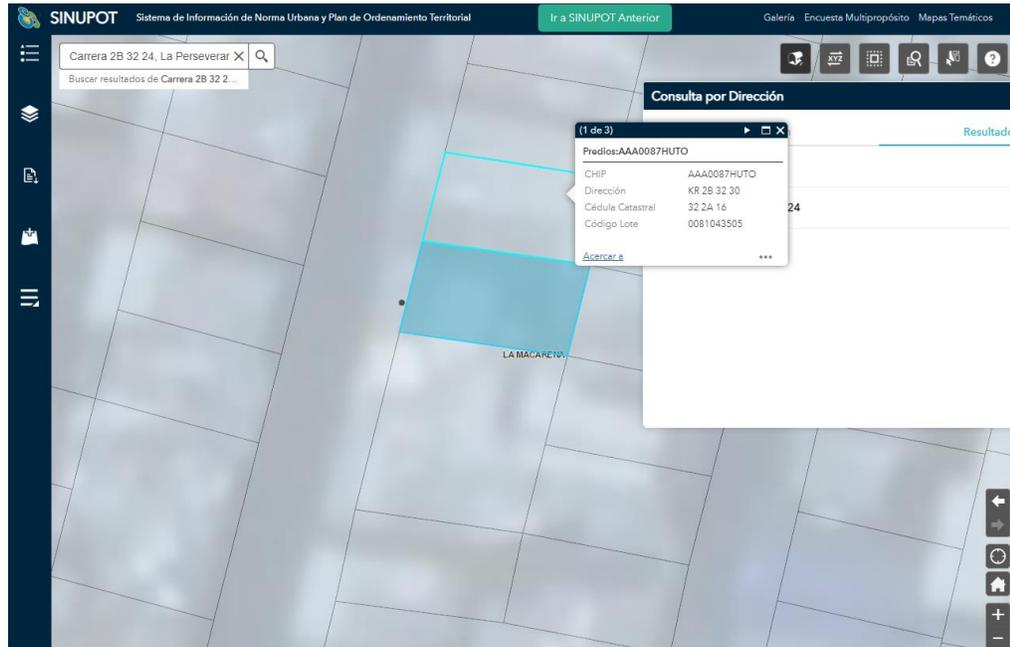


Ilustración 6. Señala e identifica el lindero Norte.

Avalado por  
**ANA**  
Autorregulador Nacional de Avaluadores

Inscrito en el  
**RAA**  
Registro Abierto de Avaluadores

Certificado por  
**RNA**  
Registro Nacional de Avaluadores

Certificado ISO 17024  
**RNA**  
CERTIFICADOR INTERNACIONAL DE VALUADORES



**Sur:** En extensión de 7.97 metros con la carrera 2b Numero 32–16 CHIP AAA0087HURU Cédula catastral 32 2 A 18 Código del lote 0081 0143503.

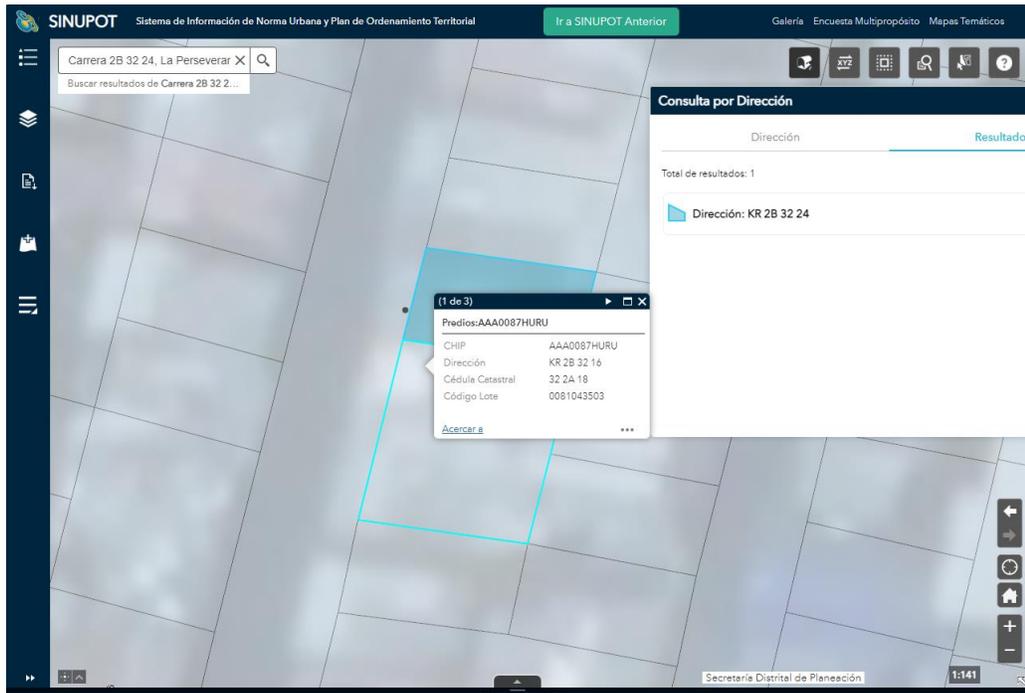


Ilustración 7. Señala e identifica el lindero Sur.

**Oriente:** En extensión de 4.37 metros con la carrera 2 A Numero 32 – 25 CHIP AAA0087HXCN Cédula catastral 32 2 A 24 Código del lote 00810143535

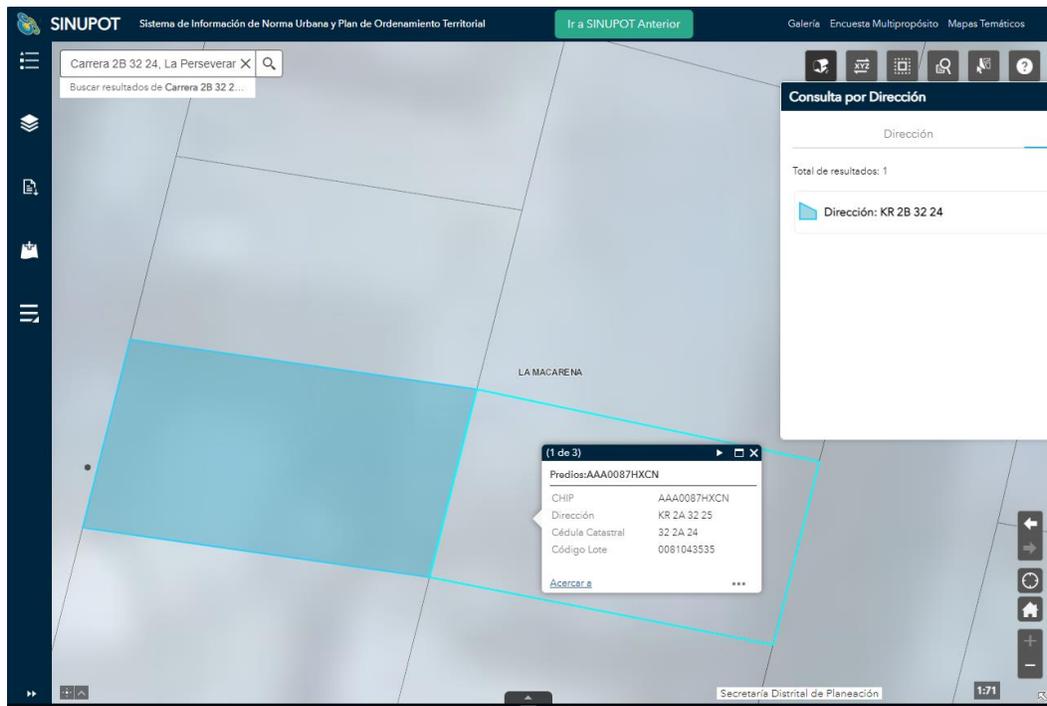


Ilustración 8. Señala e identifica el lindero Oriente.



Certificado ISO 17024



**Occidente:** En extensión de 4.37 metros con la carrera 2 B de la ciudad de Bogotá

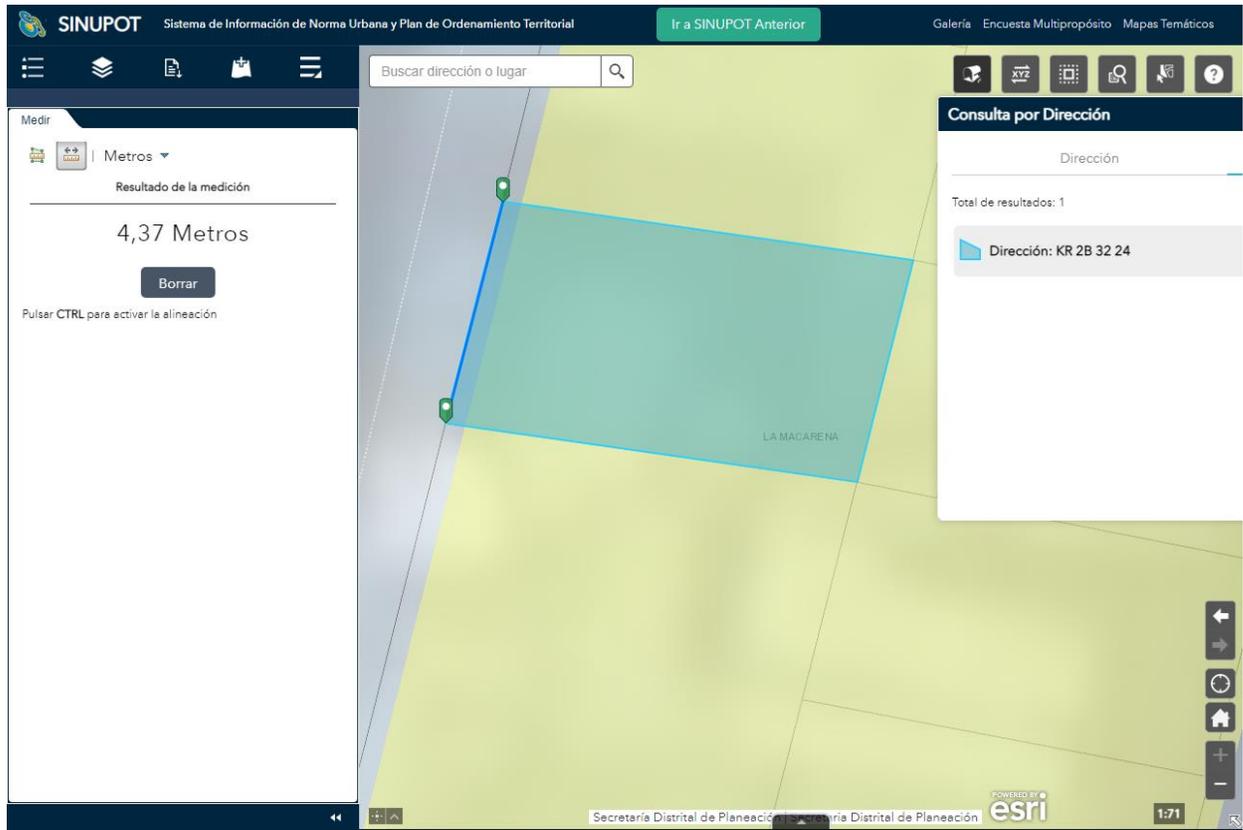


Ilustración 9. Señala e identifica el lindero Occidental.

**Gravamen:** En la anotación 004 de 02/07/2019 del certificado de matrícula inmobiliaria aparece inscrita la demanda en proceso de pertenencia referencia.11001400307820190041300 de Armando Diaz Rodríguez a Personas indeterminadas y Soledad Roa Viuda de Diaz

\* **Nota:** este informe no constituye un estudio de títulos.

#### 1.2.4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

**Tipo de inmueble:** Lote de terreno con edificación de casa de tres plantas

**Área del lote:** 34.8 m<sup>2</sup>



Certificado ISO 17024



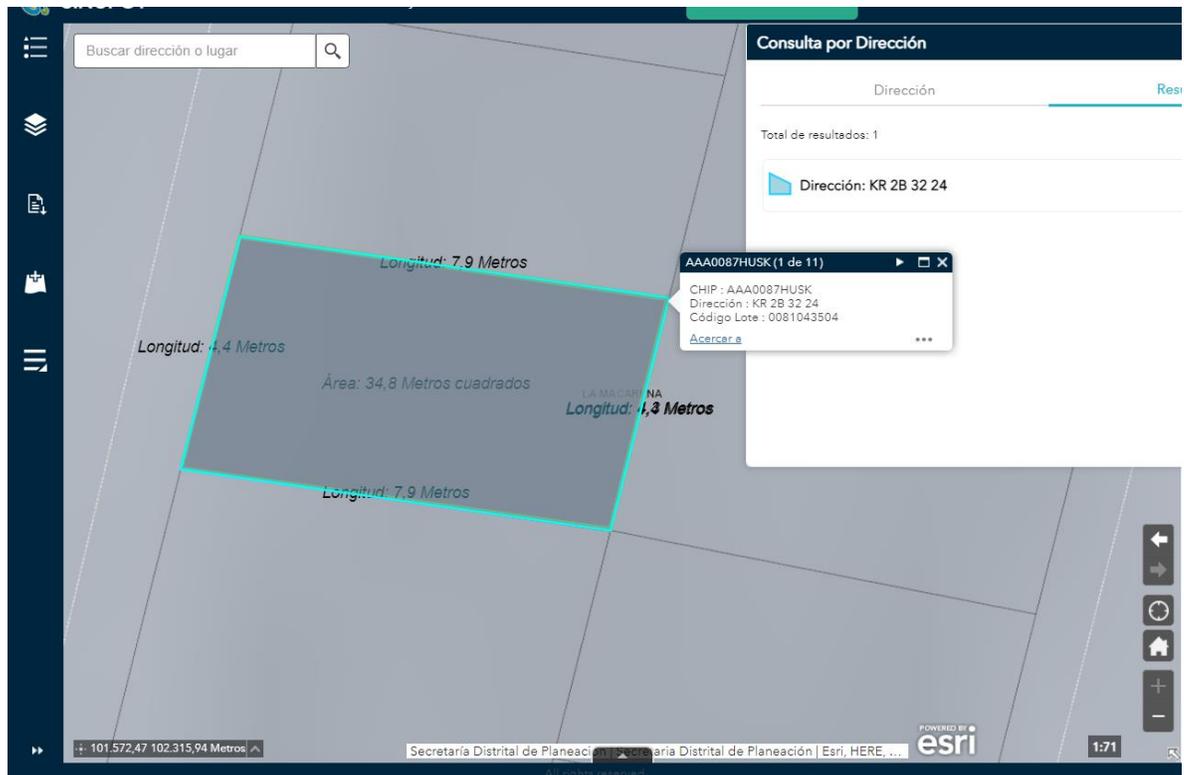


Ilustración 10. Señala medidas de Linderos y el área del Lote. Tomada del SINUPOT.

**Nivel socio económico:** Estrato 2 (decreto 551 del 12 de septiembre de 2019)

**Uso al momento de la visita:** Vivienda.

**Vida Útil:** 100 años

**VETUSTEZ: 50 AÑOS**

**Vías de acceso:** Para acceder al predio se utiliza la Carrera 5ª la av. circunvalar y la calle 32 respectivamente.

**Transporte:** Se puede llegar en transporte particular fácilmente, en taxi, o por rutas de servicio público interno que comunican el sector con el centro, el norte y el sur de la ciudad con rutas que cubren y recorren la ciudad con eficiencia en intervalos de 5 minutos aproximadamente.

**Servicios Públicos:** El predio en su calidad de urbano cuenta con toda la infraestructura de redes de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de basuras y gas domiciliario.



Certificado ISO 17024



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

320 496 0118  
+57 (1) 872 0241

**Construcción:** Al momento de la visita se encuentra en **REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN**, con las siguientes características constructivas:

- **Edificación:** casa de 3 plantas
- Estructura: En concreto reforzado.
- Cimentaciones: En estructuras de concreto reforzado.
- Cielorraso: Estucado y pintado.
- Pisos: baldosa
- Alcobas: tres
- Baños: Uno, enchape pisos y muros (regular estado),
- Sala: una
- Comedor: uno
- Cocina: Una (cocineta)
- Lavandería una
- Muros: Mampostería ladrillos debidamente pañetados, estucados y pintados (en muy regular estado de conservación)
- Carpintería Metálica: Puerta de entrada y Ventanería en hierro y vidrio.
- Carpintería en Madera: Puertas de acceso de alcobas y baño.

### 1.3 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR – DELIMITACIÓN

*La Perseverancia es un barrio de la UPZ de La Macarena, situado asimismo en localidad de Santa Fe de la capital de Colombia, Bogotá. Se encuentra en el oriente de la ciudad. Se fundó a principios del siglo XX como un barrio obrero situado en las afueras del perímetro urbano, que acompañó el desarrollo de la cervecería Bavaria,<sup>1</sup> en el cercano barrio de San Diego.es un barrio. La Macarena Se encuentra en el oriente de la ciudad, entre los cerros Orientales y las Torres del Parque. Alberga en la carrera 4A la Zona M, un importante punto gastronómico de la ciudad. La Macarena es un barrio artístico que cuenta con atracciones culturales que van desde galerías modernas hasta recintos importantes, como el Museo Nacional de Colombia, en el que se exhiben miles de objetos que reflejan la historia del país. El Parque de la Independencia tiene un planetario, y la icónica plaza de toros de Santamaría, de estilo morisco, suele usarse también para conciertos. Los restaurantes internacionales, como los bares de tapas y los locales de pizza y comida peruana transforman el área en una vibrante zona gastronómica. es un barrio y una UPZ situados en localidad de Santa Fe de la ciudad de Bogotá, capital de Colombia. Se encuentra en el oriente de la ciudad, entre los cerros*



Certificado ISO 17024



Orientales y las Torres del Parque. Alberga en la carrera 4A la Zona M, un importante punto gastronómico de la ciudad.

A la UPZ la componen los barrios Bosque Izquierdo, Germania, La Macarena, La Paz Centro y La Perseverancia. En su sector oriental La Macarena cuenta con la avenida Circunvalar, que une el barrio con el centro y el norte de la ciudad. En el occidental con la avenida Quinta, que lo conecta con el sector financiero de la calle Setenta y dos, lo mismo que con el centro histórico a la altura de la avenida Eje Ambiental.

La UPZ La Macarena limita al norte y al occidente con la UPZ del Sagrado Corazón. Por el norte llega hasta la calle 33A y el colegio San Bartolomé La Merced. Al oriente marca el final del perímetro urbano de la ciudad, en los cerros Orientales. Por el sur se extiende hasta la Avenida Jiménez de Quesada en el sector de la Quinta de Bolívar, que se encuentra en la localidad de La Candelaria. Al occidente llega hasta la avenida Ciudad de Lima o calle Diecinueve, la carrera Tercera, y la avenida Veintiséis.

Al barrio La Macarena, por su parte, lo separa por el norte la calle Treinta y uno del barrio La Perseverancia, por el sur lo separa la calle Veintiséis del barrio Bosque Izquierdo, por el occidente la carrera Quinta hace otro tanto con los de San Diego y San Martín, y por el oriente marca el perímetro urbano de la ciudad en la avenida Circunvalar.<sup>1</sup>

## 2 ETAPA DOS. NORMA URBANÍSTICA Y USO DEL SUELO

Ante la suspensión provisional del decreto 364 de 2013, modificación excepcional del decreto 190 de 2004, plan de ordenamiento territorial POT; por parte del consejo de estado, el ministerio de vivienda emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:

**Artículo 336. Definición (artículo 325 del Decreto 619 de 2000).** 1. **Uso:** Es la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar. 2. **Usos Urbanos:** Son aquellos que para su desarrollo requieren de una

<sup>1</sup> Tomado de Wikipedia.



Certificado ISO 17024



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



320 496 0118  
+57 (1) 872 0241



*infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico. Artículo 337. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos (artículo 326 del Decreto 619 de 2000). La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales: 1. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia. 2. Intensidad de los usos: Definida por el carácter principal, complementario, restringido, y las condiciones específicas que le otorga la ficha reglamentaria de cada sector normativo. 3. Escala o cobertura del uso: estos se graduarán en cuatro escalas que establece este plan: metropolitana, urbana, zonal y vecinal.*

### 3 ETAPA TRES: PROCESO DE VALUACIÓN

#### 3.1 ESTUDIO DE MERCADO

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

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



Certificado ISO 17024



### 3.1.1 MÉTODO VALUATORIO

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

*“Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación ... Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.”.*

*En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.” ((IGAC), 2008)<sup>2</sup>*

### 3.1.2 DELIMITACIÓN DEL MERCADO

La muestra seleccionada corresponde a predios ubicados en el Barrio La Perseverancia de la Localidad de Santa Fe, de la Ciudad de Bogotá de similares características, es decir predios con vocación residencial urbanos, en cuanto al área de terreno se seleccionó Lotes cercanos a treinta y cuatro y sesenta y cuatro metros cuadrados, De la muestra obtenida se seleccionó las más cercanas en similitud para establecer la media aritmética y la variación estándar inferior a 7.5% indicador que determina que el valor del mercado hallado por metro cuadrado se puede adoptar para calcular el valor del predio en estudio. La fuente son ofertas actuales para la venta, de dos y tres meses de publicación en el mercado.

<sup>2</sup> Capítulo II, Artículo 11 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008.



Certificado ISO 17024



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



320 496 0118  
+57 (1) 872 0241



### 3.2 MÉTODO DE REPOSICIÓN (PARA LA CONSTRUCCION)

En el predio se encontraron aproximadamente 105, m<sup>2</sup> en una edificación.

*“En desarrollo de este método se entiende por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que se incurre para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.”*

La depreciación acumulada atendiendo el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Y el siguiente cálculo matemático para hallar la Depreciación despejando la ecuación correspondiente conforme a la clase. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$	Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$	Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$	Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$	Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

**“Clase 1:** *El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.*

**Clase 2:** *El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.*

**Clase 3:** *El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.*

**Clase 4:** *El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.*

**Clase 5:** *El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5*

Además:



Certificado ISO 17024



*X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.*

*Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.*

*En donde:*

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

*A = avalúo del bien.*

*= valor nuevo de la construcción.*

*= valor del terreno.*

*Y = valor porcentual a descontar.*

*\* = multiplicación “*

## DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (Tabla de Fitto y Corvini)

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

*Ilustración 11. Tabla de Fitto y Corvini. Resolución 620 IGAC.*

Para determinar el valor de la reposición se tuvo en cuenta la Lista de Construcción, urbanismo y vías (2021) Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca ICCU y adicionalmente se consideró la determinación del valor del m<sup>2</sup>, de construcción suministrado por el arquitecto Eduardo Mestre, Firma reconocida y dedicada a la



Certificado ISO 17024



construcción. Fuentes fundamentales en el desarrollo de las ecuaciones para determinar el valor de reposición de la construcción objeto de este informe.

**CUÁLES SON LOS COMPONENTES DEL VALOR POR M2 DE TU VIVIENDA:**

- **COSTOS DIRECTOS.** Es la sumatoria de los materiales más la mano de obra y es la MAYOR inversión.
- **DISEÑOS** arquitectónicos y de ingenierías.
- **SUPERVISIÓN** de la construcción por un profesional.

En resumen, los valores TOTALES por m2 son:

<b>Tipo de Costo (Por m2 aproximado)</b>	<b>Estrato ALTO</b>	<b>Estrato MEDIO</b>	<b>Estrato BÁSICO</b>
Costos Directos de Materiales + Mano de Obra	1.900.000	1.500.000	1.000.000
Diseños de Arquitectura e Ingenierías = 5%	95.000	75.000	50.000
Supervisión de la Construcción = 14%	266.000	210.000	140.000
<b>Valor TOTAL por m2 según Estrato</b>	<b>2.261.000</b>	<b>1.785.000</b>	<b>1.190.000</b>

Esto significa que los valores TOTALES por m2 serán:

- Para Estrato ALTO, de \$2.261.000
- Para Estrato MEDIO, de \$1.785.000
- Para Estrato BÁSICO, de \$1.190.000

*Ilustración 12. Valor M<sup>2</sup> de construcción en Colombia, tomado de la página web del Arquitecto Eduardo Mestre<sup>3</sup>*



Certificado ISO 17024



<sup>3</sup> consultada pagina [www.eduardomestre.com](http://www.eduardomestre.com)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	Arbelaez	Cabrera	Fusagasuga	Granada	Pandí	Pasca	San_Bernardo	Silvania	Tibacuy	Venecia
14,35	REMATES BOCEL ALUMINIO	ML	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932
14,36	REMATES BOCEL PORCELANA	ML	10.097	10.097	10.097	10.097	10.097	10.097	10.097	10.097	10.097	10.097
14,37	TAPA REGISTRO 20X20	UN	21.493	21.493	21.493	21.493	21.493	21.493	21.493	21.493	21.493	21.493
14,38	TAPA REGISTRO 6X6	UN	19.642	19.642	19.642	19.642	19.642	19.642	19.642	19.642	19.642	19.642
14,39	DESTRONQUE Y PULIDO DE PLOMO BALDOSA GRANO DE MÁRMOL N.5	M2	20.468	20.468	20.468	20.468	20.468	20.468	20.468	20.468	20.468	20.468
14,40	DESTRONQUE PULIDA DE PLOMO BALDOSA GRANO DE MÁRMOL FUNDIDO EN SITIO	M2	23.661	23.661	23.661	23.661	23.661	23.661	23.661	23.661	23.661	23.661
14,41	CERÁMICA PISO TRÁFICO 5, CALIDAD PRIMERA	M2	72.625	73.208	72.512	72.778	72.881	72.574	72.727	72.584	72.635	73.075
14,42	MEDIA CAÑA EN GRANITO	ML	85.539	85.539	85.539	85.539	85.539	85.539	85.539	85.539	85.539	85.539
14,43	PISO VINILICO EN ROLLO PARA CAMPOS DEPORTIVOS	M2	40.012	40.012	40.012	40.012	40.012	40.012	40.012	40.012	40.012	40.012
14,44	PINTURA ACRÍLICA PARA PISOS	M2	15.004	15.004	15.004	15.004	15.004	15.004	15.004	15.004	15.004	15.004
14,45	PRADIZACIÓN EN GRAMA BERMUDA PARA CAMPOS DEPORTIVOS	M2	111.700	111.700	111.700	111.700	111.700	111.700	111.700	111.700	111.700	111.700
14,46	GRAMA SINTÉTICA PARA CAMPOS DEPORTIVOS	M2	135.774	135.774	135.774	135.774	135.774	135.774	135.774	135.774	135.774	135.774
15	<b>CIELO RASO</b>											
15,1	APLIQUE YESO	ML	80.457	80.457	80.457	80.457	80.457	80.457	80.457	80.457	80.457	80.457
15,2	ARMADURA MADERA Y MALLA	M2	41.540	41.540	41.540	41.540	41.540	41.540	41.540	41.540	41.540	41.540
15,3	CIELO RASO BOVEDAS DRYWALL (INCLUYE PINTURA)	M2	62.645	62.645	62.645	62.645	62.645	62.645	62.645	62.645	62.645	62.645
15,4	CIELO RASO DURACUSTIC	M2	76.422	76.422	76.422	76.422	76.422	76.422	76.422	76.422	76.422	76.422
15,5	CIELO RASO PLANO DRYWALL (INCLUYE PINTURA)	M2	57.212	57.212	57.212	57.212	57.212	57.212	57.212	57.212	57.212	57.212
15,6	CIELO RASO TRIPLEX (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
15,7	CORNISAS YESO	ML	53.884	53.884	53.884	53.884	53.884	53.884	53.884	53.884	53.884	53.884
15,8	LISTÓN M.H. PINO ROMERÓN (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	115.940	115.940	115.940	115.940	115.940	115.940	115.940	115.940	115.940	115.940
15,9	MALLA CON VENA	M2	15.521	15.521	15.521	15.521	15.521	15.521	15.521	15.521	15.521	15.521
16	<b>EXCAVACIONES Y RELLENOS</b>											
16,1	EXPLANACIÓN Y EXTENDIDA	M3	6.019	6.019	6.019	6.019	6.019	6.019	6.019	6.019	6.019	6.019
16,2	EXCAVACIONES VARIAS A MÁQUINA SIN CLASIFICAR (INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	M3	19.041	19.041	19.041	19.041	19.041	19.041	19.041	19.041	19.041	19.041
16,3	EXCAVACIÓN MANUAL ZANÍA EN TIERRA H=1.0 M	M3	30.126	30.126	30.126	30.126	30.126	30.126	30.126	30.126	30.126	30.126
16,4	EXCAVACIÓN MANUAL EN MATERIAL COMÚN H=0.0-2.0 M (INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	M3	49.774	49.774	49.774	49.774	49.774	49.774	49.774	49.774	49.774	49.774
16,5	EXCAVACIÓN MANUAL EN CONGLOMERADO H=0.0-2.0 M (INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	M3	57.078	57.078	57.078	57.078	57.078	57.078	57.078	57.078	57.078	57.078
16,6	EXCAVACIÓN MANUAL EN ROCA H=0.0-2.0 M (SECO SIN EXPLOSIVOS)	M3	97.410	97.410	97.410	97.410	97.410	97.410	97.410	97.410	97.410	97.410
16,7	RELLENO CON MATERIAL DEL SITIO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	M3	21.487	21.487	21.487	21.487	21.487	21.487	21.487	21.487	21.487	21.487
16,8	RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO MECÁNICAMENTE	M3	82.025	136.352	91.079	127.297	107.377	107.377	125.486	101.944	72.970	127.297
16,9	RELLENO GRAVILLA DE RÍO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	M3	115.796	162.000	106.879	127.955	136.061	111.742	123.901	112.553	116.606	151.463
16,10	RELLENOS AGREGADO EN MATERIAL DE BASE COMPACTADO MECÁNICAMENTE	M3	200.605	284.457	221.075	199.344	282.646	239.184	275.402	215.642	248.239	284.457
16,11	AFRIMADO (NORMA INVIAS 311)	M3	69.373	123.700	78.427	114.645	94.725	94.725	112.834	89.293	69.373	114.645
16,12	SUBBASE GRANULAR (NORMA INVIAS 320)	M3	170.724	249.913	186.532	164.801	248.102	204.641	240.859	181.099	213.695	249.913
16,13	BASE GRANULAR (NORMA INVIAS 330)	M3	196.113	279.964	216.583	194.852	278.153	234.692	270.910	211.150	243.746	279.964
17	<b>APARATOS SANITARIOS</b>											
17,1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO TANQUE (INCLUYE GRIFERÍA)	UN	334.483	334.483	334.483	334.483	334.483	334.483	334.483	334.483	334.483	334.483
17,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO FLUXÓMETRO (INCLUYE GRIFERÍA)	UN	978.974	978.974	978.974	978.974	978.974	978.974	978.974	978.974	978.974	978.974
17,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO INFANTIL (INCLUYE GRIFERÍA)	UN	531.964	531.964	531.964	531.964	531.964	531.964	531.964	531.964	531.964	531.964

1 <http://www.iccu.gov.co/wcm/connect/ICCU/eee98ca5-b834-4ec3-a8df-6c1aa733631d/LISTA+DE+PRECIOS+ICCU+2020.pdf?MOD=AJPERES&CVID=m.eIjBY&CVID=m.eIjBY&CVID=m.eIjBY&CVID=m.eIjBY>



Certificado ISO 17024



4 Lista de Construcción, urbanismo y vías (2021) Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca ICCU.  
[www.iccu.gov.co](http://www.iccu.gov.co)

### 3.2.1 TABLA DE REPOSICIÓN PARA LA EDIFICACIÓN

<b>REPOSICION: CASA</b>		
<b>CONSTRUCCION: 1</b>	Área Construida M <sup>2</sup>	<b>105</b>
<b>VALOR DE REPOSICION M<sup>2</sup></b>		
Costos Directos	80%	\$ 948.617
Costos Indirectos	20%	\$ 237.154
<b>COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION</b>	100%	<b>\$ 1.185.771</b>
Costos Administrativos y Financiero	15%	\$ 177.866
<b>GRAN TOTAL DE COSTOS</b>		<b>\$ 1.363.637</b>
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 143.181.848
utilidad del Constructor	10%	\$ 14.318.185
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 1.500.000</b>
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION (OBRA NUEVA)</b>		<b>\$ 157.500.000</b>
<b>DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (Tabla de Fitto y Corvini)</b>		
Vetustez de Inmueble	50	
Vida Útil de Inmueble o Técnica	100	
Valor Resultante años sobre el 100%	0,5	
Estado de Conservación de (1 a 5)	3,5	
Depreciación Acumulada	58,25%	\$ 91.743.750
<b>DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION</b>		
Valor de reposición obra nueva		\$ 157.500.000
Menos depreciación acumulada		-\$ 91.743.750
Subtotal		\$ 65.756.250
Valor de la construcción		\$ 65.756.250
Valor por M <sup>2</sup>		\$ 626.250
Valor Adoptado por M <sup>2</sup>		\$ 626.000
<b>VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 65.730.000</b>



Certificado ISO 17024



### 3.3 CONSIDERACIONES GENERALES

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

TIPO DE PREDIO: con vocación de vivienda, en el Barrio La Perseverancia, Localidad de Santa Fe, de la ciudad de Bogotá.

ÁREA DEL PREDIO: Lote; 34.8m<sup>2</sup>. área construcción; 105 m<sup>2</sup>

VALOR DEL METRO CUADRADO (m<sup>2</sup>) ADOPTADO PARA ESTE AVALÚO: el valuador tomo el valor hallado en el mercado para el terreno de \$ 3.000.000 millones, multiplicado por el área del predio.

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

VALORIZACION: se considera estable por el movimiento de la oferta y la demanda de predios similares en el mercado.



Certificado ISO 17024



## 4 ETAPA CUATRO: DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO

### 4.1 ESTUDIO DE MERCADO

Determinación del valor por metro cuadrado del terreno. Las ofertas de venta del mercado se obtuvieron de la investigación física en la zona y de ofertas en la web. De las ofertas de venta se seleccionaron tres inmuebles, con características de ubicación, tamaño y uso, comparables con el predio que se valora, las cuales se relacionan en el siguiente cuadro:

MERCADERO											
ITEM	NOMBRE y TEL DE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO SECTOR URBANO	DIRECCION-NOMBRE	VALOR OFERTADO	%NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	SUELO		CONSTRUCCION		
							AREA (M <sup>2</sup> )	Valor m <sup>2</sup>	AREA (M <sup>2</sup> )	VALOR (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL
1	Juan Carlos 3208901916	Bogota	Barrio de la Perseverancia	\$ 300.000.000	4%	\$ 289.500.000	50	\$ 3.400.000	101	\$ 1.200.000	\$ 121.200.000
2	Ernesto Sierra & cia Ltda 3143345639 2570209	Bogota	Barrio de la Perseverancia	\$ 389.000.000	3%	\$ 377.330.000	34	\$ 3.368.529	131,4	\$ 2.000.000	\$ 262.800.000
3	Libaniel Benavides 3194099349	Bogota	Barrio de la Perseverancia	\$ 250.000.000		\$ 250.000.000	64	\$ 2.976.563	70	\$ 850.000	\$ 59.500.000
Sumatoria							\$ 9.745.092				
Media Aritmética							\$ 3.248.364				
Desviación Estándar							235912				
Coeficiente de Variación							7,26%				
Límite Superior							\$ 3.484.276				
Límite Inferior							\$ 3.012.452				
VALOR AJUSTADO							<b>\$ 3.000.000</b>				

### 4.2 VALOR FINAL DEL AVALÚO

DESCRIPCION	AREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR
Lote	34,80	\$ 3.000.000	\$ 104.400.000
Casa	105,00	\$ 626.000	\$ 65.730.000
VALOR TOTAL			<b>\$ 170.130.000</b>
VALOR EN LETRAS	<b>CIENTO SETENTA MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS MCTE</b>		



Certificado ISO 17024



Terminado este estudio y desarrollada la metodología Valuatoria, el evaluador estima que el valor comercial del predio Ubicado en la Carrera 2B # 32-24 del Barrio La perseverancia de la Localidad de Santa Fe de la Ciudad de Bogotá

Es la suma de

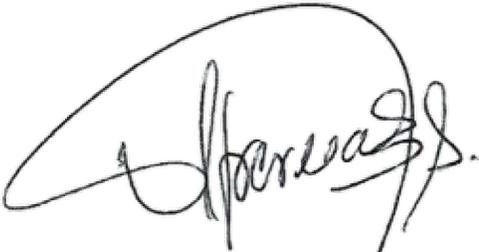
# \$ 170.130.000

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

Bogotá; noviembre 16 de 2021

Este informe fue realizado por

**FIRMA**



**NOMBRE PERITO AVALUADOR**  
**CÉDULA DE CIUDADANÍA**  
**REGISTRO R.A.A.**

ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ  
1.375.720 de Fusagasugá  
AVAL-11375720



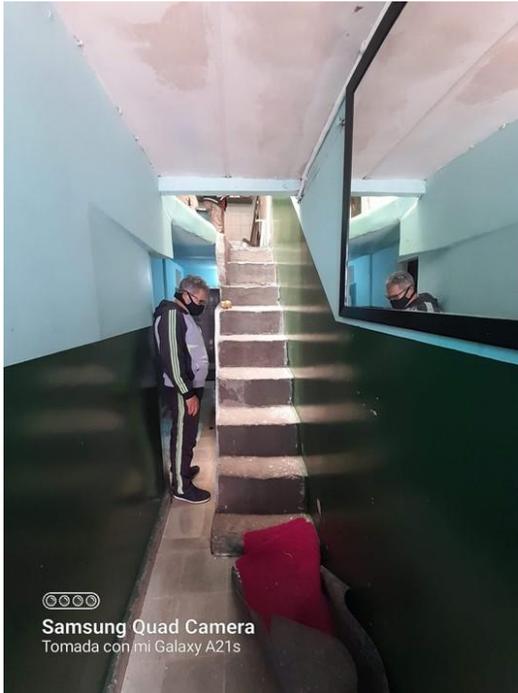
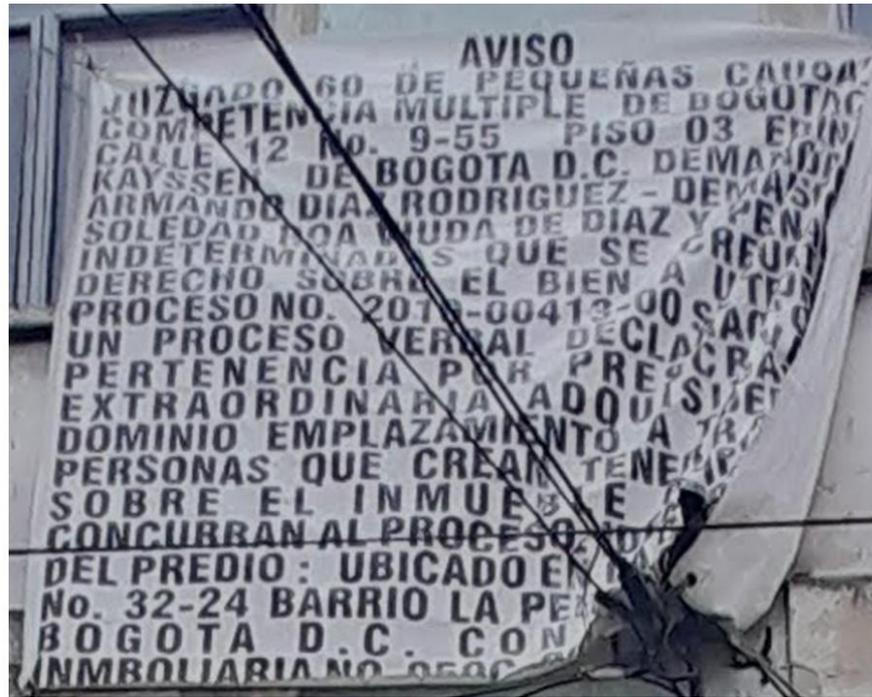
Certificado ISO 17024



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

 320 496 0118  
+57 (1) 872 0241

### 5 REGISTRO FOTOGRAFICO



Samsung Quad Camera  
 Tomada con mi Galaxy A21s



Samsung Quad Camera  
 Tomada con mi Galaxy A21s

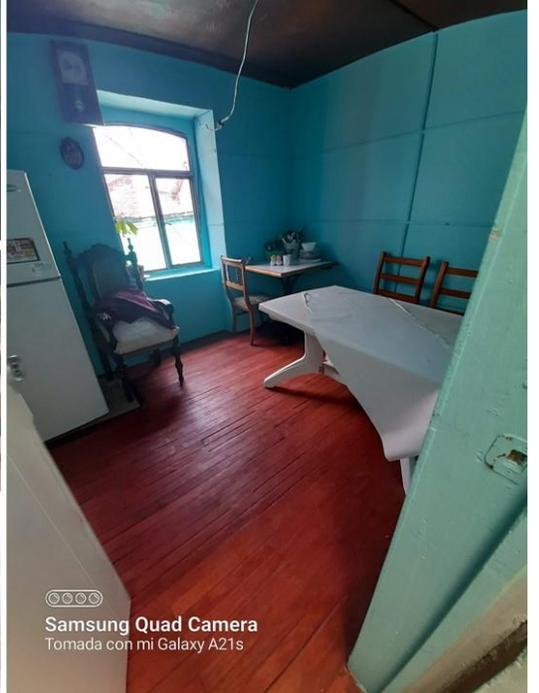


Certificado ISO 17024






**Samsung Quad Camera**  
 Tomada con mi Galaxy A21s




**Samsung Quad Camera**  
 Tomada con mi Galaxy A21s




**Samsung Quad Camera**  
 Tomada con mi Galaxy A21s




**Samsung Quad Camera**  
 Tomada con mi Galaxy A21s



Certificado ISO 17024



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

 320 496 0118  
 +57 (1) 872 0241



## 6 BIBLIOGRAFÍA

- (IGAC), I. G. (2008 de Septiembre de 2008). Resolución 620. *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*. Bogotá, Colombia.
- COLOMBIA, C. D. (24 de Julio de 1998). Decreto 1420. *Señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles*. Bogotá, Colombia.
- COLOMBIA, C. D. (19 de Julio de 2013). Ley 1673. *Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, Colombia.
- Colombia, E. C. (12 de Julio de 2012). Ley 564. *CODIGO GENERAL DEL PROCESO ARTICULO 226*. Bogotá, Colombia.
- inmuebles", C. N. (12 de FEBRERO de 2016). *PROCEDIMIENTO Y METODOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS A VALOR DE MERCADO . NTS M 01*. Bogotá.
- Ochoa, F. O. (2004). *AVALUO DE BIENES INMUEBLES Conceptos, Tecnicas y Vivencias* (2 ed.). Medellín, Colombia: DITER R. CASTRILLON OBERNDORFER.



7 ANEXOS

7.1 CERTIFICADO DE IDONEIDAD REGISTRO R.A.A

Avalado por  
**ANA**  
 Autorregulador Nacional de Avaluadores

Inscrito en el  
**RAA**  
 Registro Abierto de Avaluadores

Certificado por  
**RNA**  
 Registro Nacional de Avaluadores

Certificado ISO 17024



PIN de Validación: b7480ac6



https://www.raa.org.co



ANEXO 1



PIN de Validación: b7480ac6



https://www.raa.org.co



ANEXO 2

<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 12 Ago 2020</p> <p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>	<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 12 Ago 2020</p> <p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>	<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 12 Ago 2020</p> <p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>	<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 12 Ago 2020</p> <p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>	<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 12 Ago 2020</p> <p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>	<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 12 Ago 2020</p> <p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>
---	---	---	---	---	--

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 22 Jun 2018</p> <p><b>Régimen</b> Régimen de Transición</p>	<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, 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.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 22 Jun 2018</p> <p><b>Régimen</b> Régimen de Transición</p>	<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes delimitados o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 12 Ago 2020</p> <p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>	<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p><b>Fecha</b> 12 Ago 2020</p> <p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>
--	--	--	---

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

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

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

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



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



320 496 01 18  
 +57 (1) 872 024 1





PIN de Validación: a57a09e2



https://www.raa.org.co



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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALFREDO BERNAL SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11375720. El(la) señor(a) ALFREDO BERNAL SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a57a09e2

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

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal



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



320 496 01 18  
+57 (1) 872 024 1



PIN de Validación: b7480ac6



https://www.raa.org.co



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	12 Ago 2020	Regimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	12 Ago 2020	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	12 Ago 2020	Regimen Académico

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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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



🏠 Calle 22 A # 68 08 Fusagasuga  
✉ alfredo.bernal Sanchez@gmail.com

☎ 320 496 0118  
+57 (1) 872 0241



### CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD.

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

**CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACION DEL INFORME Y CONFIDENCIALIDAD:** este informe queda regulado bajo esta cláusula que prohíbe la publicación o reproducción de este informe sea parcial o total, sea en sus cifras, nombres, afiliaciones profesionales del perito, y documentos suministrados, con la



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

#### **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.**

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

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

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

1. El dictamen es presentado, a su despacho por el suscrito Alfredo Bernal Sánchez identificado con la Cédula de ciudadanía 11.375.720 de Fusagasugá.



2. Mi despacho está ubicado en la calle 22 A No. 68-08 de Fusagasugá, mi número de teléfono es 3204960118, y mi correo electrónico es [alfredo.bernalsanchez@gmail.com](mailto:alfredo.bernalsanchez@gmail.com)
3. Soy Avaluador de inmuebles urbanos y rurales inscrito en el R. A. A. Registro Abierto de Avaluadores UNICA ENTIDAD AUTORIZADA POR LA LEY 1673 DE 2013 para avalar la idoneidad profesional de un Avaluador en Colombia, Certificado por el R. N. A. Registro Nacional de Avaluadores, y acredito experiencia con mi inscripción en la superintendencia de industria y comercio, desde el 27 de septiembre de 2007, ante El Superintendente Delegado Para la Protección de la Competencia soy auxiliar de la justicia como perito Avaluador de bienes inmuebles desde el primero de abril de 2015 y anexo copia de los documentos idóneos que me habilitan para este ejercicio.
4. relación de informes valuatorios presentados por el suscrito: (Colombia, 2012)

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



Certificado ISO 17024



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



Certificado ISO 17024



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

320 496 01 18  
+57 (1) 872 024 1

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



Calle 22 A # 68-08 Fusagasugá



alfredo.bernal Sanchez@gmail.com



324 460 0241

+57 (1) 872 0241



Certificado ISO 17024

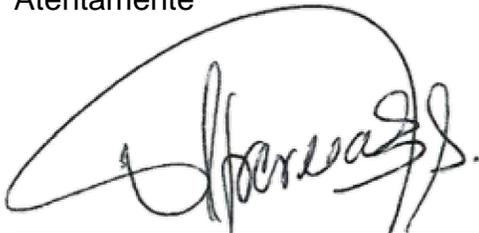


JUZGADO / DESTINO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA
Tramite de Donación Notarial	Martha Stella Carrillo Duarte	Avalúo comercial del predio urbano PARQUEADERO 12 TORRE A ETAPA 1. Conjunto Residencial PARQUE RESIDENCIAL FENIX . FUSAGASUGÁ. 28 de agosto del 2021
Tramite de Donación Notarial	Nelson Gerardo Yepes Contreras	Avalúo comercial del predio urbano CASA 12. MANZ. "C" URB/DE INTERES SOCIAL PRADOS DE ALTAGRACIA FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA. 01 de septiembre 2021
Juzgado de Reparto	Fernando Cortes	Informe de valor de un YATE XS 240 Modelo 2010 para iniciar un proceso de declaración de pertenencia. Girardot 23 septiembre 2021

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Relacionados En el cuadro anterior.
6. El perito manifiesta que no ha sido contratado por ninguna de las partes de que trata este informe en otros procesos.
7. NO estoy incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
9. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. Los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen hacen parte de este proceso.

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

Atentamente



Alfredo BERNAL SANCHEZ.

C.C No. 11.375.720

Certificado RNA No.4133

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



Certificado ISO 17024



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

 320 496 01 18  
 +57 (1) 872 024 1