INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO No. 2220-2021

AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: JULIO EDUARDO MELGAREJO ARÉVALO

DIRECCIÓN PREDIO: CARRERA 96A #24C-68

TIPO INMUEBLE: CASA LOTE

BARRIO: PUERTA DE TEJA

ALCALDIA LOCAL: 9 FONTIBON

CIUDAD: BOGOTA D.C.

FECHA: NOVIEMBRE 18 DE 2021

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. OBJETIVO DEL AVALÚO

El presente informe se elabora con el fin de dar cumplimiento a la orden de práctica de avalúo comercial de un predio urbano, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., según solicitud expresa de Julio Eduardo Melgarejo Arévalo y determinar la posible división del bien objeto de este peritaje.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
2.2. CIUDAD o MUNICIPIO: Bogotá D.C.
2.3. DIRECCIÓN Y LOCALIZACIÓN: Carrera 96A # 24C-68
2.4. URBANIZACIÓN: Puerta de Teja
2.5. TIPO DE AVALÚO: comercial.
2.6. FECHA DE LA VISITA: Noviembre Octubre 10 de 2021
2.7. TIPO DE INMUEBLE: casa Lote
2.8. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE: vivienda
2.9 FECHA DEL INFORME: Noviembre 18 del 2021

3. DOCUMENTACION SUMINISTRADA Y ESTUDIADA

- Certificado de libertad, Predial y Norma Urbanística

4. INFORMACIÓN JURÍDICA E HISTORICA DE LA PROPIEDAD

4.1 PROPIETARIO ACTUAL

Julio Eduardo Melgarejo Arévalo
Rosa Elvira Melgarejo León
Ana Leonor Melgarejo de Moreno
Víctor Ramón Melgarejo León

4.2 TITULO DE PROPIEDAD

Sentencia del 06-12-1984 del juzgado 19 civil del circuito de Bogotá
Escritura número 4088 del 03-09-1998 de la Notaria 55 de Bogotá.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA

50C-148110

4.4 REGISTRO CATASTRAL

CHIP AAA0078HUWF

4.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

N/A

4.6 OBSERVACIONES JURIDICAS

Demanda en proceso divisorio

El inmueble se encuentra dividido físicamente y se observan dos viviendas y lote, aunque el predio es una sola unidad jurídica.

4.7 ESPACIO OCUPADO

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

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

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES Y SOCIOECONOMICAS DEL SECTOR

5.1. UBICACIÓN

El inmueble se encuentra localizado en el occidente de la ciudad de Bogotá en el barrio Puerta de Teja en la localidad de Fontibón sobre la carrera 96A e identificado con el número 24C-68 de la nomenclatura urbana de la ciudad. Coordenadas 4°40'54.3"N 74°07'44.0"W

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se caracteriza por ser una zona en donde predomina el uso industrial con bodegas y parques industriales.

En vías principales se observa uso comercial con algunos sectores dedicados al uso residencial y con presencia de predios de uso institucional.

5.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La valorización se ha incrementado potencialmente en los últimos años especialmente en los predios con potencial de construcción y mantiene esta tendencia.

5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble tiene asignado el estrato 3.

5.5. SERVICIOS COMUNALES

La zona cuenta con varios servicios comunales como lo son:

- Nueva EPS Fontibón
- IDEAM
- Planta Femsa Coca cola
- Hospital Fontibón
- Aeropuerto el Dorado
- Centros de salud, hoteles, restaurantes y comercio en general

5.6. TENDENCIA Y DESARROLLO EDIFICATORIO

El área se ha desarrollado en bodegas de uso industrial e inmuebles de uso comercial e institucional. Se observan casas unifamiliares de vivienda y algunas adecuadas para comercio y servicios.

En donde la normatividad lo permite se han desarrollado proyectos de bodegas, hoteles, oficinas, comercio y vivienda multifamiliar.

5.7. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

El sector cuenta con todos los servicios de infraestructura pública a nivel de alumbrado público, acueducto, alcantarillado y teléfonos.

Las vías que limitan el sector actualmente se encuentran en buen estado en general y son de apropiadas dimensiones.

5.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO

- **Av. El Dorado Calle 26:** Es una vía que atraviesa este punto de la ciudad de oriente a occidente y viceversa, tiene seis calzadas con dos carriles, en este punto se encuentra en buen estado.

- **Carrera 100:** atraviesa la ciudad de Norte a sur y viceversa cuenta con dos calzadas de dos carriles.

- **Av. La Esperanza Calle 24:** Es una vía que atraviesa este punto de la ciudad de oriente a occidente y viceversa, tiene dos calzadas con dos carriles, en este punto se encuentra en buen estado.

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

5.9. MERCADEO

La oferta inmobiliaria en el sector es muy buena para inmuebles en venta y arriendo y es mayor en los inmuebles de uso diferente al residencial. Los cánones de renta son estables en inmuebles destinados a vivienda, y más altos en los inmuebles de uso múltiple, con rentas que fluctúan entre el 0.4 y 0.8%

5.10. RENTABILIDAD

Se considera un potencial razonable de renta, debido a que los inmuebles con estas características tienen una demanda relativamente buena en el mercado inmobiliario.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Upz: 115 capellanía
Decreto: 735 de 1993 y 325 de 1992
Tratamiento: A Actualización
Área de Actividad: ZID Zona industrial
Tipo uso: 02
Uso principal: Industria
Usos complementarios: Comercio local, Comercio Zonal, Oficinas, Institucional
Uso compatible: Vivienda
Para todos los casos se requiere Licencia de Construcción Dcto 619/2000

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. LINDEROS PARTICULARES

Se encuentran contenidos en la Escritura número 1566 del 06-06-2006 de la Notaria 64 de Bogotá.

7.2 . ÁREA Y FUENTE

DESCRIPCION	AREA M2
Lote Terreno	509,10
Área construida casa antigua	94,83
Area construida Casa Nueva	66,24
Area construida cobertizo	66,87

Area construida total 227,94 M2

Fuente: *El área del inmueble anteriormente descrito fue tomada del certificado de libertad y del impuesto predial, escritura de actualización de linderos peritaje anterior y medición.*

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

7.3. DESCRIPCIÓN TOPOGRÁFICA

Lote de terreno medianero de forma rectangular y de topografía plana en toda su extensión que se puede prestar para el desarrollo de diferentes tipos de proyecto en altura de acuerdo a la normatividad existente.

7.4. USO ÓPTIMO DEL PREDIO

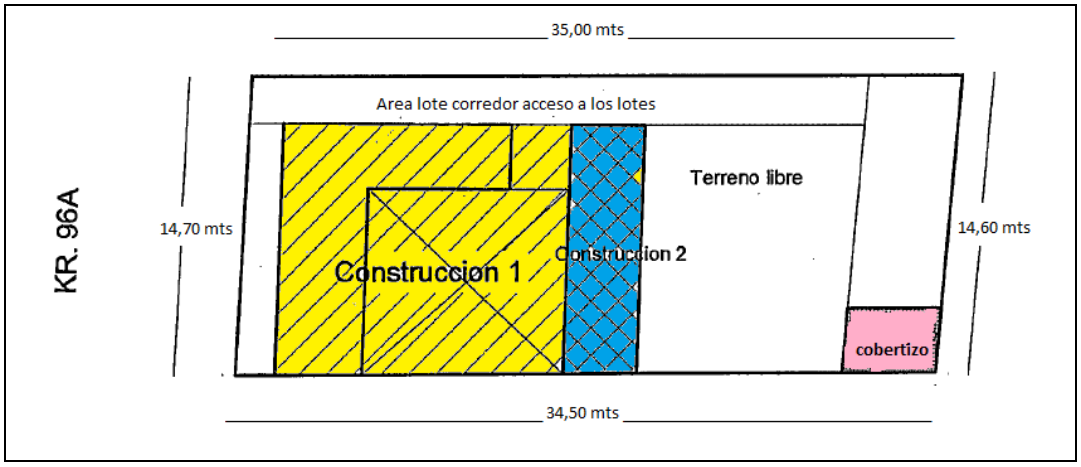
Industrial / Vivienda

8. ANALISIS DE LA CONSTRUCCION

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Corresponde a un lote de terreno con dos casas independientes y un cobertizo, el predio no tiene propiedad horizontal por lo que es una sola unidad jurídica. Existe un área libre de lote sin desarrollar y un área de acceso a las viviendas y lote que se puede considerar como una servidumbre de paso la cual no está legalmente constituida.

Ver plano ilustrativo



8.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

No se tuvo acceso a la primera casa pero se describe que tiene un piso y está dividida en dos apartamentos

Segunda casa

Sala comedor
Cocina
Dos alcobas

Baño
Terraza

Exteriores
Lote acceso
Lote libre
Cobertizo

8.3. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.3.1. EDAD DE LA CONSTRUCCION

48 años aproximadamente casa antigua
7 años aproximadamente casa nueva
5 años aproximadamente cobertizo

8.3.2. ESTRUCTURA

Pórticos en concreto y mampostería estructural

8.3.3. CIMENTACION

Ciclópea tradicional

8.3.3. CUBIERTA

Teja eternit, teja plástica y placa impermeabilizada.

8.3.4. FACHADA

Ladrillo y bloque a la vista

8.3.5. VENTANERIA DE FACHADA

Lámina prensada y vidrio

8.4 ACABADOS INTERIORES

8.4.1Mampostería

En general muros, pañetados, estucados y pintados.

8.4.2Pisos acceso y circulaciones

Cerámica

8.4.3 Puertas

Lámina prensada y madera

8.4.4 Baños

Con enchape en cerámica y aparatos sanitarios tipo Corona

8.4.5 Cocinas

Con mesones enchapados y lavaplatos en acero inoxidable

8.5 CALIDAD Y ESTADO DE COMERCIALIDAD DEL BIEN

8.5.1. Deterioro físico: El inmueble presenta un deterioro físico acorde a su antigüedad, y se observa que el inmueble presenta buen mantenimiento y remodelaciones. La primera cas no pudo ser observada pero de acuerdo al informe suministrado se considera que está en buen estado acorde a su antigüedad y uso.

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

8.5.3. Obsolescencia externa: El inmueble presenta como factores externos que le afecten frente a los demás de la zona, el hecho de encontrase en zona de afectación vial, lo que limita sus posibles desarrollos. La zona está consolidada como zona de uso múltiple y los usos actuales son permitidos.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

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

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

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto.1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

10. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

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

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

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

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

11. RESULTADO DEL AVALUO

11.1 VALOR RAZONABLE (VALOR COMERCIAL)

Dirección: Carrera 96A # 24C-68
Ciudad: Bogotá D.C.
Fecha: Noviembre 18 de 2021

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	509,10	$ 1.900.000	$ 967.290.000
Area construida casa antigua	94,83	$ 450.000	$ 42.673.500
Area construida casa nueva	66,24	$ 1.150.000	$ 76.176.000
Area construida cobertizo	66,87	$ 180.000	$ 12.036.600
TOTAL			**$ 1.098.176.100**

SON: Mil Noventa y Ocho Millones Ciento Setenta y Seis Mil Cien Pesos M/cte.

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año siempre y cuando el inmueble mantenga las mismas características físicas y normativas de la fecha en que se realizó.

PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL-79486261

12. CERTIFICACIÓN

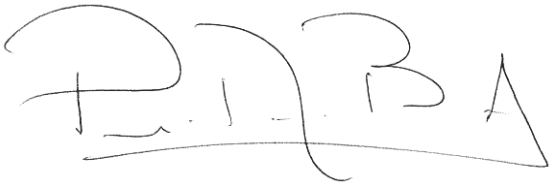
Que la firma Bedregal Barrera & Asociados S.A.S., sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

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

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

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

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



PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL-79486261

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

13. MEMORIAS DE CALCULO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	NEG%	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE
						ÁREA M2	VR. M2	ÁREA EN M2	V/M2			
1	casa	Puerta de Teja	$ 300.000.000	0%	$ 300.000.000	90,00	$ 1.883.333,33	290,00	$ 450.000	$ 130.500.000	casa 3 niveles dividida en aparatmentos Calle 25d y cerca a la Avenida el Dorado	goplaceit 8869997
2	bodega	Puerta de Teja	$ 3.413.000.000	10%	$ 3.071.700.000	1.064,00	$ 1.986.936,09	1.064,00	$ 900.000	$ 957.600.000	bodega cerca al predio en estudio., area de oficinas, parqueaderos cinco de ellos cubiertos, sala de juntas	M2 34-63608
3	bodega	Puerta de Teja	$ 1.490.000.000	10%	$ 1.341.000.000	443,00	$ 2.027.088,04	443,00	$ 1.000.000	$ 443.000.000	a 1 cuadra de la calle 26 cerca al aeropuerto, construido 2 años altura libre yparqueadero, taller, bodega, industrial, locales y oficinas.	M2 11200-M2776469
4	lote/bodega	Puerta de Teja	$ 3.000.000.000	10%	$ 2.700.000.000	1.071,00	$ 1.945.845,00	880,00	$ 700.000	$ 616.000.000	bodega con área libre d elote cuenta ocn área de oficinas y zona de parqueo	M2 10457-M2734769
5	lote	Puerta de Teja	$ 600.000.000	10%	$ 540.000.000	265,00	$ 1.924.528,30	100,00	$ 300.000	$ 30.000.000	lote medianero Uso compatible para vivienda o industria	viviendo.la 1540131
6	casa lote	Puerta de Teja	$ 470.000.000	10%	$ 423.000.000	179,00	$ 1.863.128,49	179,00	$ 500.000	$ 89.500.000	casa lote esuinera cerca a av el dorado calle 26, av cra 100, diagonal 24 c, av la esperanza, y av ciudad de cali, sector industrial	doomos 1548541
					MEDIA ARITMETICA		$ 1.938.476,54					
					DESVIACION ESTÁNDAR		61.914,90					
					COEFICIENTE DE VARIACION		3,19%					
					Limite superior		2.000.391,44					
					Limite inferior		1.876.561,64					

Se homogeniza la muestra descontando construcciones e infraestructura existentes.

Los datos de la muestra corresponden a predios en la misma zona con características similares. La zona es muy homogénea en los tamaños de lotes, topografía y usos

De acuerdo a las Tablas de Fito Corvini, Resolución Número 620 del 23 Septiembre 2008 del IGAC, el estado de las construcciones respectivamente están considerados como:

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

Clase 2,5: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3,5: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONTRUCCION 1	48	70	68,57%	3	65,44%	$ 1.300.000	$850.745	$449.255	$ 450.000

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONTRUCCION 2	7	100	7,00%	2,5	11,54%	$ 1.300.000	$150.006	$1.149.994	$ 1.150.000

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONTRUCCION 3	5	30	16,67%	3,5	39,68%	$ 300.000	$119.052	$180.948	$ 180.000

Las áreas construidas son calculadas según medición y deben considerarse aproximadas.

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

14. LOCALIZACION

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 96 A 24 C 68
(KR 96A 24C 72, KR 96A 24C 80)

TRATAMIENTO:	A - Actualizacion	AREA DE ACTIVIDAD:	ZID - Zona Industrial	OBSERVACIONES:	
TIPO USO:	02	No. DECRETO:	735 de 1993 y 325 de 1992	Shape	
ALTURA:		TIPOLOGIA:			
VOLUMETRIA:	3	AISLAMIENTO:	C		
CATEGORIA:		ESPACIO PUBLICO:	C	TIPO DE EJE:	

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:

- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Categoria de Uso	Uso Especifico	Condiciones	Restricciones

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

15. ANEXOS

CONCEPTO TECNICO DIVISION

Departamento Administrativo
PLANEACION
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

REF: 2003-11521
Desarrollo: Puerta de Teja
UPZ 115 – Capellanía
Localidad No.09 de Fontibón

Finalmente, es conveniente aclararle que los inmuebles resultantes de las subdivisiones prediales en el barrio Puerta de Teja, deben cumplir con un frente mínimo de 6,00 metros y un área no menor de 65,00 M2, en concordancia con lo estipulado en el artículo 30º del Decreto 735 del 22 de noviembre de 1993, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, normatividad que lo regula en sus aspectos arquitectónicos y urbanísticos.

Cordialmente,

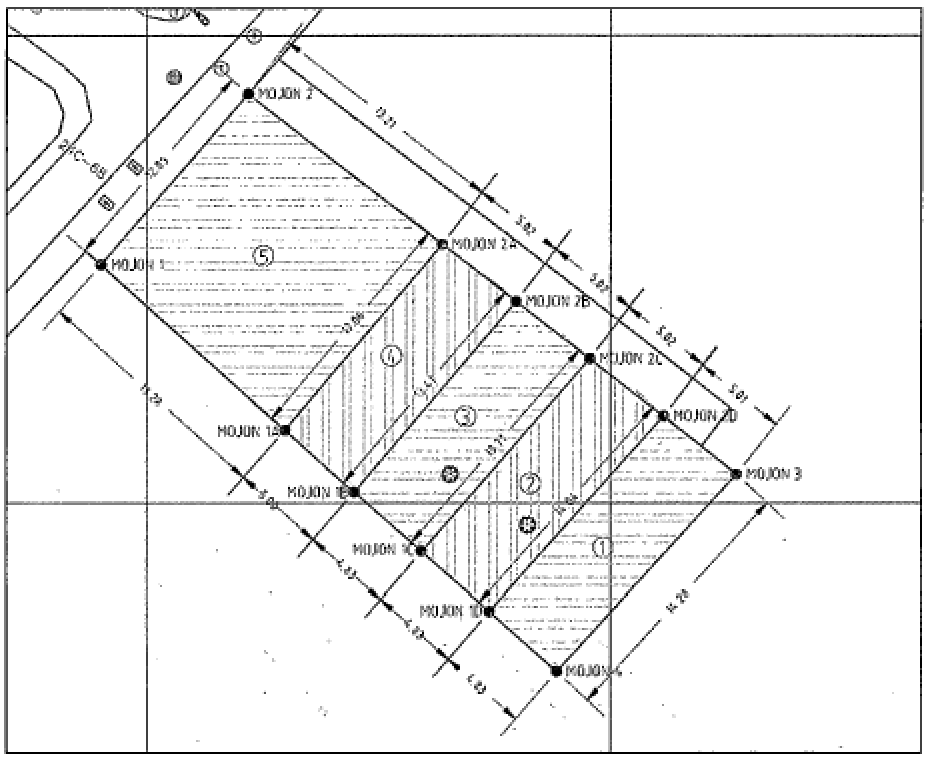
ARQ. LUIS IGNACIO GALLO PEÑA
Subdirector de Gestión Urbanística

Se devuelve la documentación jurídica aportada en diez (10) folios.

Proyectó: Juan de Dios Martin
Revisó: Glenda Luna

14.05.2003

Propuesta de división
Presentada por los propietarios



La propuesta determina un total de 5 lotes resultantes, los cuales dan como resultado un área total de 437,08 m2 – y las áreas por lote se describen a continuación:

PREDIO	AREA	PERIMETRO
PREDIO-1	69.57 m2	38.16 m
PREDIO-2	68.19 m2	37.59 m
PREDIO-3	66.67 m2	36.96 m
PREDIO-4	66.24 m2	36.49 m
PREDIO-5	166.41 m2	51.64 m

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

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

16. CONCLUSIONES

Dentro del estudio realizado sobre el encargo se establece:

- Que el valor del inmueble ubicado en la Carrera 96A # 24C-68 de la ciudad de Bogotá e identificado con el folio de matrícula 50C-148110 es de **Mil Noventa y Ocho Millones Ciento Setenta y Seis Mil Cien Pesos M/cte. ($ 1.098.176.100).**

- Que el inmueble si es susceptible de división de acuerdo al concepto técnico suministrado y a la normatividad consultada, siempre y cuando los predios resultantes tengan un frente mínimo de 6,00 mts y un área no menor de 65,00 m2, lo cual se adapta a la división propuesta quedando las áreas así:

DESCRIPCIÓN	AREA M2
Área Lote 1	69,57
Area Lote 2	68,19
Area lote 3	66,67
Area Lote 4	66,24
Area Lote 5	166,41
Area Lote servidumbre acceso	72,02
TOTAL	**509,10**

- Que teniendo en cuenta que por normatividad es obligatorio que los predios tengan acceso, se debe constituir servidumbre de paso, en el área del lote que actualmente cumple esta función, y que no está expresamente indicada en el proyecto de división, ya que esta servidumbre no está legalizada pero cumple si esta función y es necesaria técnicamente.

-**Servidumbre:** Gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro predio de distinto dueño (Código civil).

-Las servidumbres son derechos inmateriales sobre el bien inmueble que transfieren el uso, pero no la propiedad, de parte del inmueble [NTS G 03]

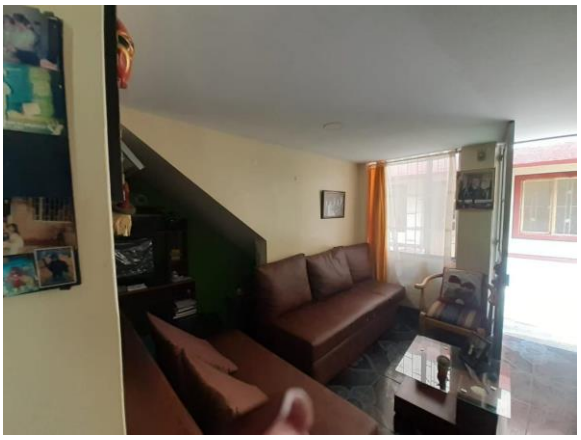
- Teniendo en cuenta que en el inmueble existen tres construcciones independientes, la propuesta de división es la que más viable, ya que se ajusta para evitar demoliciones y daños a los propietarios por estos concepto.

- Para establecer la división de acuerdo al proyecto presentado, se considera que se deben liquidar los valores de compensación correspondientes a aquellos lotes que resulten con menor área o sin construcciones, liquidando estas áreas de acuerdo al valor comercial ya citado en el presente informe.

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

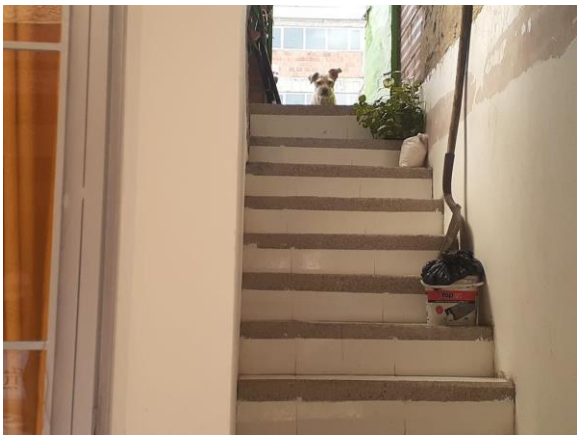
17. ANEXO FOTOGRAFICO

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



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

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



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

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

16. IDONEIDAD, EXPERIENCIA Y PUBLICACIONES DEL PERITO:

Pedro Alfredo Bedregal Barrera identificado con cédula de ciudadanía número 79.486.261 de Bogotá, coomo Administrador de Empresas y Perito Avaluador certificado con el número RAA AVAL-79486261 del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) del Autoregulador Nacional de Avaluadores (ANA), me he desempeñado a lo largo de veinticinco (25) años, en la actividad valuatoria ante empresas públicas y privadas

Experto en Tasación de Bienes inmuebles y bienes muebles, daños y perjuicios Patrimoniales (Daño emergente y Lucro Cesante) a nivel privado. Certificado en las Categorías De Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales. Activos Operacionales y establecimientos de Comercio, Intangibles Especiales. (Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.) Auxiliar de la Justicia en Calidad de Perito en diferentes procesos y perito actualmente en proceso de avalúos de los bienes administrados por el Fondo Especial Para La Administración de Bienes De La Fiscalía General de la Nación.

17. CASOS Y PUBLICACIONES DEL PERITO SOBRE TEMAS SIMILARES:

- Sala Civil Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Ordinario NO. 11001310301420090062104 de Fermín Antonio Castrillón (demandante) contra Proyectos Agrícolas del Ariari S.A. (Demandado). Dictamen de avalúo de predio rural y frutos.

- Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá, proceso entre Martha Liliana Molina Gómez /Jorge Pino Ricci (demandante) y Proyectos Cemex S.A (demandado). Dictamen de avalúo de daños y perjuicios por rentas dejadas de percibir.

- Juzgado 01 Civil del Circuito de Bogotá, proceso entre José Fernando Torres Pabón (demandante) y Blanca Airlyn Castro González y Otros (demandado). Dictamen de avalúo del bien inmueble y daños y perjuicios por rentas dejadas de percibir.

- Juzgado 01 Civil del Circuito de Sogamoso, proceso 157593103001 entre Álvaro Martínez (demandado) y Otros (demandantes). Dictamen de avalúo del bien inmueble y daños y perjuicios por explotación minera.

- Tribunal Administrativo De Cundinamarca Sección Tercera- Subsección B, proceso 250002336000 2019-00893 – 00 Medio de Control de reparación directa de Espacios Urbanos S.A.S Contra La Nación – Rama Judicial Y Superintendencia de Notariado y Registro. Dictamen de daños y perjuicios.

- Juzgado Primero Civil Del Circuito De Soacha, proceso verbal de servidumbre No. 2016-00059-00 de Empresas Públicas de Medellín ESP Contra Municipio de Soacha. Avalúo de servidumbre, daños y perjuicios.

Nº 870

EL RECTOR Y CLAUSTRO DEL
COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

A TODOS LOS QUE VIEREN ESTAS LETRAS, SALUD EN EL SEÑOR.

POR EL TENOR DE LAS PRESENTES OS HACEMOS SABER QUE Pedro Alfredo Bedregal Barrera C. C. 79'286.261 de Bogotá UNO DE NUESTROS ALUMNOS, DESPUES DE GRADUARSE BACHILLER, HA OIDO CON LAUDABLE PUNTUALIDAD Y APLICACION LAS LECCIONES DE NUESTRA **FACULTAD DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS** EN TODA LA EXTENSION QUE PIDEN NUESTRAS TRADICIONES Y REGLAMENTOS, ASI COMO LOS DECRETOS DEL GOBIERNO NACIONAL, HABIENDO DADO MUESTRAS PLENAMENTE SATISFACTORIAS DE SU APROVECHAMIENTO EN LOS EXAMENES ESTABLECIDOS, HA ADELANTANDO UN CURSO DE ACTUALIZACION APROBADO POR EL CLAUSTRO, SOBRE EL CUAL VERSO EL EXAMEN FINAL DE GRADO, Y HA PRESTADO EL JURAMENTO SOLEMNE DE RIGOR EN LA SESION PUBLICA DE ESTA FECHA. POR LO CUAL, EN VIRTUD DE NUESTRAS VENERANDAS CONSTITUCIONES Y CONFORME A LA RESOLUCION No. 001503 DEL 15 DE JULIO DE 1987 DEL INSTITUTO COLOMBIANO PARA EL FOMENTO DE LA EDUCACION SUPERIOR Y A LA RESOLUCION No. 3454 BIS DEL 6 DE AGOSTO DE 1970 DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL Y DEMAS NORMAS REGLAMENTARIAS, CONFERIMOS, EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA, MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL, AL PRECITADO ALUMNO EL CARACTER Y TITULO DE **ADMINISTRADOR DE EMPRESAS** CON TODOS LOS DERECHOS, HONORES Y PREEMINENCIAS DE LOS PROFESIONALES Y MAESTROS DE ESTE NUESTRO CLAUSTRO Y PARA QUE CONSTE, LE EXPEDIMOS LAS PRESENTES LETRAS FIRMADAS POR EL RECTOR, EL VICERRECTOR, EL DECANO DE LA FACULTAD Y LOS CATEDRATICOS EXAMINADORES, SELLADAS CON EL SELLO MAYOR DEL COLEGIO Y REFRENDADAS POR EL SECRETARIO EN EL AULA MAXIMA DE ESTE COLEGIO MAYOR, EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.E. A LOS trece DIAS DEL MES DE diciembre DEL AÑO DEL SEÑOR DE MIL NOVECIENTOS noventa y cuatro

EL RECTOR

EL DECANO

EL SECRETARIO GENERAL

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

LONJA
DE PROPIEDAD
RAIZ DE BOGOTA

Certifican que

PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA

Participó en el

DIPLOMADO EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Dictado por la Facultad de **ARQUITECTURA Y DISEÑO**, del 15 de mayo al 10 de octubre del año en curso, con una intensidad total de 162 horas académicas. En constancia se expide el presente Certificado de Asistencia y se refrenda con las respectivas firmas.

Bogotá D.C., 10 de octubre de 2001.

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

ARQ. ALEJANDRA PALACIOS INFANTE
Directora Subcentro
Educación Continuada

SERGIO MUTIS CABALLERO
Presidente
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

La República de Colombia
El Ministerio de Educación Nacional

Corporación Educativa Técnica y Empresarial

Kaizen

Lic. de Funcionamiento: No. 0020
Agosto de 2003 - Secretaria de Educación de Villavicencio

Confiere a:

Pedro Alfredo Bedregal Barrera

C.C. NO. 79.486.261 DE BOGOTÁ D.C.

El Título de

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN

AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN

Res. del Programa No. 3135 - Septiembre de 2019

Por haber cursado y aprobado los estudios correspondientes según los planes y programas vigentes

Anotado folio No. 10 Del Libro de Registro No. 5
Dado en Villavicencio (Meta) el día doce (12) del mes de Septiembre de 2020

Rector (a)
Zulay T. Suza T.
C.C. 40.342.302 de Villavicencio

Secretario (a)
Anderson Salcedo Valle
C. C. No. 1.083.466.653 de Ciénaga

No se requiere registro "según Decreto No. 0921 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2150 del 5 de Diciembre de 1995
de la Presidencia de la República

Acta Individual de Grado

CORPORACIÓN EDUCATIVA TÉCNICA Y EMPRESARIAL

KAIZEN

LIC. FUNCIONAMIENTO NO. 0020
AGOSTO DE 2003 - SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE VILLAVICENCIO

Comprobada la situación legal y Académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes al nivel de educación técnica se procedió a otorgar el título de:

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN

Al graduando cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relacionan a continuación:

PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA
C.C. NO. 79.486.261 DE BOGOTÁ D.C.

En la ciudad de Villavicencio el día doce (12) del mes de Septiembre de 2020. se reunieron con el fin de formalizar la graduación de los estudiantes del programa técnico, los suscritos Rector y Secretario de la CORPORACIÓN EDUCATIVA TÉCNICA Y EMPRESARIAL K.AIZEN, institución aprobada hasta nueva visita en el nivel de educación Técnica y Empresarial y autorizada para otorgar el título de TÉCNICO POR COMPETENCIA LABORAL EN AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN, según Resoluciones No. 3135 de Septiembre de 2019, cumpliendo con una intensidad de 1.265 horas

Es fiel copia tomada del acta original General No. 5 del día doce (12) de Septiembre de 2020. que consta de 94 estudiantes que comienza con el nombre de **ABRIL CUY ISRAEL** y termina con el nombre de **JUAN JOSÉ ZORRILLA DÍAZ.**

Dado en Villavicencio (Meta) a los doce (12) días del mes de Septiembre de 2020.

Rector (a)
Zulay T. Suza T.
C.C. 40.342.302 de Villavicencio

Secretario (a)
Anderson Salcedo Valle
C. C. No. 1.083.466.653 de Ciénaga

No se requiere registro según Decreto No. 0921 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2150 del 5 de Diciembre de 1995
de la Presidencia de la República

Diploma No. 10

R.N.A.®
Registro Nacional de Avaluadores

Entidad Representante por Colombia ante el
International Valuation Standards Committee IVSC

Certifica que:

PEDRO BEDREGAL

C.C. 79.486.261

Participó en el taller *"Mecanismos para obtener su certificación como Valuador"* con una intensidad de cuatro (4) horas.

LUIS ALBERTO ALFONSO
CONFERENCISTA

DAVID LATORRE GONZALEZ
CONFERENCISTA

MANUEL ALFONSO CARRILLO
DIRECTOR EJECUTIVO R.N.A.

Bogotá, 8 Febrero de 2013

FEDELONJAS

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

1er FORO DE ACREDITACIÓN Y VALUACIÓN R.N.A

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

PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA

C.C. 79.486.261

Participó en el 1 Foro de Acreditación y Valuación R.N.A. realizado el día jueves 13 de Octubre de 2016 en el Hotel Holiday Inn Express & Suites en la ciudad de Bogotá, Colombia.

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

María Clara Luque García
Presidente Consejo Nacional de Avaluadores CNA

Francesco Cavalli Papa
Vicepresidente Consejo Nacional de Avaluadores CNA

PIN de Validación: bb130add

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	06 Jul 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	26 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Oct 2020	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Oct 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	23 Oct 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Oct 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Oct 2020	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	23 Oct 2020	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	11 Jun 2020	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres	11 Jun 2020	Régimen

comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	23 Oct 2020	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION 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 90 N 12-28
Teléfono: 3007580357
Correo Electrónico: AVALUOS@BEDREGALBARRERA.COM

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486261.

El(la) señor(a) PEDRO ALFREDO BEDREGAL BARRERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

bb130add

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