

Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

De: Notificaciones GA <notificaciones@galegal.co>
Enviado el: miércoles, 24 de marzo de 2021 10:01 a. m.
Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
CC: Notificacionjuridica; egamboa@galegal.co; Santiago Marulanda M.; Domingo Ortiz A.
Asunto: Exp. 2013-00715 Radicación de documentos
Datos adjuntos: Exp. 2013-00715 Comercial Caracol - Aporta dictamen pericial.pdf; DICTAMEN PERICIAL - OTTO LUIS NASSAR - COMERCIAL CARACOL LTDA..pdf

Señores

Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá

E. S. D.

Expediente: 2013-00715

Referencia: Proceso de pertenencia promovido por Jorge Eliecer Gómez contra Comercial Caracol Ltda.

Y Otros.

Asunto: Radicación de dictamen pericial.

Ernesto Gamboa Morales, apoderado de Comercial Caracol Ltda. En Liquidación en el proceso de la referencia, por medio del presente correo electrónico me permito radicar el dictamen pericial decretado por el Despacho a cargo de mi representada, junto con el respectivo memorial remisorio.

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P. copio en este correo a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. Asimismo, manifiesto que desconozco la dirección de notificación electrónica del demandante y de su apoderado.

Cordialmente,

Ernesto Gamboa Morales
C.C. 19.186.638
T.P. 30.745 del C.S. de la J.



Notificaciones GA

+57 (1) 321 1391
notificaciones@galegal.co
Carrera 7 # 76-35, Oficina 501
Bogotá D.C. - 110221 - Colombia
www.galegal.co

Member of:



agradecemos que nos lo comunique de inmediato y lo elimine sin conservar copia del mismo o de sus adjuntos. La seguridad de las comunicaciones a través de correo electrónico no puede ser garantizada y por lo tanto, Gamboa Abogados no se hace responsable por los perjuicios que se ocasionen como consecuencia de la transmisión de este mensaje. Si se requiere la verificación de este correo electrónico, por favor solicite una versión impresa a su remitente.

This e-mail and any of its attachments contain confidential information, subject to the Attorney-Client privilege, and are intended solely for the use of the individual to whom they are addressed. If you are not the named addressee, do not use, disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. E-mail transmission cannot be guaranteed to be secure, and therefore Gamboa Abogados is not responsible for the damages that arise as a result of e-mail transmission. If verification is required, please request a hard-copy version from its sender



Señor

JUEZ 45° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso ordinario de pertenencia de Jorge Eliecer Gómez Benavides contra Comercial Caracol Ltda. en Liquidación y otros.

RADICADO: 2013-00715.

ASUNTO: Aporta dictamen pericial.

ERNESTO GAMBOA MORALES, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderado de **COMERCIAL CARACOL LTDA. EN LIQUIDACIÓN** en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, y de acuerdo con lo establecido por el Despacho mediante los autos del 30 de noviembre de 2020 y 8 de febrero de 2021, me permito aportar oportunamente el dictamen pericial elaborado por Otto Luis Nassar Montoya, de la firma ION Con.

Del Señor Juez, con todo respeto,

ERNESTO GAMBOA MORALES

C.C. 19.186.638

T.P. 30.745 del C.S. de la J.

egamboa@galegal.co

T: +57 (1) 321 13 91 – Carrera 7 N°76-35, Oficina 501 – Bogotá D.C.



ion in

Otto Nassar
Inversiones



ion ai

Otto Nassar
Abogados - Inmobiliaria



ion con

Otto Nassar
Consultorias

Bogotá DC - Colombia
AV CR 7 # 73 - 47 Of 202
(1) 314 63 69 - (1) 217 05 71
Presidencia.ion.colombia@gmail.com
Nit: 901264565-0

DICTAMEN PERICIAL Y VALUACION COMERCIAL RAZONABLE
DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

DIRECCION: AK 70C # 62B-03 SUR, AK 70C # 62B-05 SUR, AK 70C # 62B-35 SUR.
LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR, UPZ 69 ISMAEL PERDOMO, RINCON DE LA VALVANERA,
BOGOTA D.C, REPUBLICA DE COLOMBIA.

2



PREPARADO PARA: COMERCIAL CARACOL LTDA EN LIQUIDACION

PREPARADO POR: OTTO NASSAR MONTOYA, JAIRO PINEDA Y ARNULFO
LOPEZ

EMPRESAS OTTO NASSAR

TEL. 3146369 – 2170571 – 3153497486 – 3152623796

Carrera 7 # 73 – 47 oficina 201

Presidencia.ion.colombia@gmail.com

www.empresasottonassarion.com.co

Fecha: 1 de marzo del 2021

Avaluó B1-016-21

TABLA DE CONTENIDO

3

- Certificación del Valor
- Resumen Ejecutivo
- Metodología
- Definiciones
- Precio Estimado Restante de Remate
- Supuestos y Condiciones Limitantes
- Acuerdo de Condiciones
- Identificación de la Propiedad
- Descripción General
- Distribución de las Construcciones
- Zonificación
- Servicios a la propiedad
- Servicios en el Vecindario
- Seguridad, salud y ambiente
- Clima para los negocios
- Métodos Aplicados
- Valor estimado restringido de remate
- Comentarios finales
- Hoja Valor

Por la presente certificamos que, a nuestro juicio:

4

- Las afirmaciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- El análisis, las opiniones y las conclusiones están limitadas solamente por las presunciones y condiciones limitantes. El análisis profesional imparcial, las opiniones y conclusiones son las nuestras propias.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de este informe y no tenemos interés personal ni estamos parcializados hacia algunas de las partes involucradas.
- Nuestra compensación no depende de que reporte un valor predeterminado o dirección de un valor que esté en favor del cliente, la suma del valor estimado, la consecución de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
- Nuestros análisis, opiniones y conclusiones, al igual que este informe han sido preparadas de conformidad con las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Valuación.
- Hemos realizado una inspección personal de la propiedad a la que se refiere este informe.
- Nadie proporcionó una asistencia profesional sustancial a las personas que firman este informe.
- Los análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrolladas de conformidad con las exigencias del Código de Ética Profesional, las Normas de la Práctica de Valuación Profesional del Instituto Internacional de Valuación, el Organismo Nacional de Acreditación (ONAC), La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA) y ANDID, las normas técnicas sectoriales ICONTEC.
- El presente informe cumplen con la metodología de la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

OTTO LUIS NASSAR MONTOYA

Presidente

Empresas Otto Nassar

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo ha sido elaborado a petición de la empresa Comercial Caracol Ltda., en liquidación, **realizado por el Doctor Otto Luís Nassar Montoya, Jairo Leonardo Pineda y Arnulfo López de Bustacara de las Empresas ION**

El trabajo está centrado en el valor razonable comercial del inmueble ubicado en la AK 70C # 62B-03/05/35, Bogotá, D.C., República de Colombia. En el desarrollo del presente informe se mostrará cada una de las características inherentes tanto intrínsecas como extrínsecas que afectan el valor comercial de dicha propiedad.

La fecha del informe es 28 de febrero de 2020 y la visita al predio el día 27 de febrero del año 2021 realizado por el Técnico Arnulfo López. **Fue realizado por el señor Otto Luis Nassar Montoya, realizado por Otto Luís Nassar Montoya (presidente), Jairo Leonardo Pineda y Arnulfo López (Técnicos) Empresas ION.,**

METODOLOGÍA Y APLICACIÓN DE LA LEY 1673 Y DECRETOS REGLAMENTARIOS

El informe y resultados del mismo están basados en la aplicación histórica de los siguientes parámetros:

1. El Registro Nacional de Avaluadores de la Súper Intendencia de Industria y Comercio que data a menos de 1990.
2. El Registro Nacional de Avaluadores RNA de Fedelonjas y la sociedad Colombiana de avaluadores que data al menos de 1990.
3. Las normas técnicas sectoriales denominadas UN APSA desarrolladas por ICONTEC, Fedelonjas, el Sector público y privado como participantes y nosotros mismos.
4. La ley 1673 del año 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014.
5. La transformación del Registro Nacional de Avaluadores de la Súper Intendencia de Industria y Comercio a su conversión de Registro Abierto de Avaluadores de la misma Súper Intendencia de Industria y Comercio sucedió entre los años 2014 y 2015.

6. La etapa denominada de transición en cuanto a los registros de evaluadores, sucedida entre la promulgación de la ley en el año 2013 y la entrada en la autorregulación de los evaluadores el día 12 de mayo del año 2018.
7. El funcionamiento previo de las autorreguladores ANAV y ANA, con la obligación de los evaluadores de estar inscritos, en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) aprobación, registro y constancia que debe pedir la autorreguladora.

6

Lo anterior es importante en la determinación de las capacidades y los alcances valuatorios que están determinados en 13 categorías de activos, especialmente también lo es para lograr determinar quién está facultado para realizar y firmar informes valuatorios, entre el año 1990 y la fecha de hoy.

La metodología que se utilizará es la recomendada por la Comisión Internacional de Normas de Avalúos, la cual forma parte de las Naciones Unidas y establece las normas para las técnicas de avalúos a nivel mundial y cuyas últimas recomendaciones de julio del 2000 han sido aceptadas y adoptadas por organismos que prestan asesoría a la Comisión Internacional de Normas de Valuación, como la Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (Institución Real de Peritos Titulados de la Gran Bretaña, La Sociedad de Corredores de Bienes Raíces Industriales etc. Y que a su vez han sido adoptadas en los últimos años por la Unión de Evaluadores Pan-Americanos (UAPA). En Colombia lo anterior, fue implementado por las Normas Técnicas Sectoriales ICONTEC NTS I 01 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Urbanos, NTS I 02 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales, NTS S 01 Bases Para La Determinación Del Valor De Mercado, NTS S 02 Bases Para La Determinación De Valores Distintos Del Valor Del Mercado, NTS S 03 Contenido De Informes De Valuación, NTS S 04 Código De Conducta Del Valuador, GTS G 02 Conceptos Y Principios Generales De Valuación, GTS E 01 Valuación De Bienes Inmuebles, GTS E 02 Valuación De Derechos De Arrendamiento, GTS E 03 Valuación De Maquinaria, Planta Y Equipo, GTS E 05 Valuación De Activos Intangibles, las cuales dan los lineamientos para la elaboración de valuaciones de inmuebles y maquinaria, planta y equipo. Y otras normas complementarias para la correcta reglamentación y regulación de las 13 categorías valuatorias. Lo anterior como base de estudio de investigación para dar origen a la promulgación de la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios.

ICONTEC se encuentran establecidas de acuerdo a la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

La aceptación de las decisiones de la Comisión Internacional de Norma de Avalúo por parte de RICS., SIOR y la UAPA está por encima de todas las regulaciones creadas a nivel local. Los avalúos realizados bajo estas reglas son aceptados por las entidades financieras y fiscales de todo el mundo. En Colombia bajo los parámetros que se encuentran establecidos en lo que viene desarrollando, La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos USN-AVSA, que depende del Organismo de Acreditación ONAC, a la vez dependiente del Ministerio de Comercio, de las cuales ION son afiliados y las normas técnicas sectoriales ICONTEC.

7

DEFINICIONES

Bajo las regulaciones existentes nos vemos obligados a detallar las definiciones de los valores que se ofrecen, aunque en este caso, lo que se requiere es saber el valor comercial y el tiempo para lograr el valor, al comparársele con otras ofertas de compra. Tanto el valor de mercado libre como el precio estimado restringido de remate que se definen abajo son valores comerciales bajo condiciones de mercado diferentes.

PRECIO ESTIMADO RESTRINGIDO DE REMATE:

Es definido como una opinión sobre la suma en efectivo estimada antes de deducir los costos de venta, la cual de acuerdo con la opinión del valuador en la fecha del avalúo, se puede esperar obtener de la venta incondicional del inmueble asumiendo que:

- Haya un vendedor dispuesto.
- La transacción se realizará en una fecha futura especificada por el cliente (y registrada en el Informe del valuador) que no permitirá un periodo razonable para un mercadeo adecuado (teniendo en cuenta la naturaleza de la propiedad y el estado del mercado). Para los propósitos de este avalúo se nos ha pedido que asumamos un periodo de mercadeo de 180 días.
- Que no se tome en cuenta ninguna oferta adicional de un comprador potencial con un interés especial; y que ambas partes actúen con conocimiento, prudencia y sin presiones.
- Hemos avaluado la propiedad en su estado actual incluyendo las instalaciones fijas que se vean como anexadas al inmueble.

Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida
Por el que rige el dictamen pericial



PIN de Validación: afa30a54



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OTTO LUIS NASSAR MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79146693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79146693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OTTO LUIS NASSAR MONTOYA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 15 Feb 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 16 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales	Fecha 16 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 16 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		

Página 1 de 4

8



PIN de Validación: afa30a84



9

Alcance	Fecha	Regimen
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	15 Feb 2019	Régimen Académico
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	09 Mar 2020	Régimen Académico
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	09 Mar 2020	Régimen Académico
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Artes Joyas 	09 Mar 2020 16 Mayo 2019	Régimen Académico Régimen Académico
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	15 Feb 2019	Régimen Académico
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos 	16 Mayo 2019	Régimen Académico

10



PIN de Validación: afa30a84



<ul style="list-style-type: none"> Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado , Establecimientos de comercio 	09 Mar 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Derechos autor , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares 	09 Mar 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
 Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 7 # 73-47 OFICINA 201
 Teléfono: 3153497486
 Correo Electrónico: presidencia.ion.colombia@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OTTO LUIS NASSAR MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79146693.

El(la) señor(a) OTTO LUIS NASSAR MONTOYA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

afa30a84

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 quince (15) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 3 de 4

11



PIN de Validación: afa50a84



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



EDUAMÉRICA CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES

NIT:901.042.111-8

Hace constar que el Sr. OTTO LUIS NASAR MONTOYA identificado con cédula de ciudadanía No. 79,146,693 de Bogotá D. C. Impartió los módulos de:

- Avalúo de bienes inmuebles urbanos
- Avalúo de bienes inmuebles rurales
- Avalúo de bienes inmuebles especiales
- Avalúo de maquinaria y equipo
- Avalúos sistemas productivos rurales

En el programa técnico labora por competencias en Avalúos, durante el primer y segundo periodo académico 2018 y el primer periodo de 2019

Se expide a solicitud del interesado,

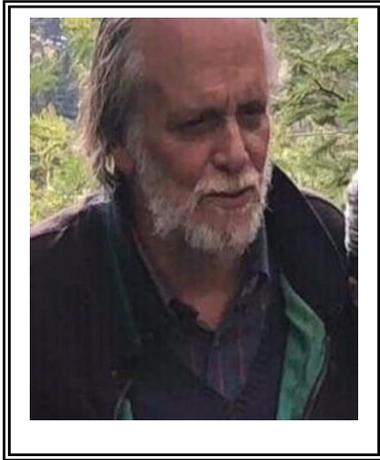
Dada en Bogotá, a los doce (12) días del mes de agosto de 2019,

ADRIANA OLAYA CASTIBLANCO

Rectora







OTTO LUIS NASSAR MONTOYA, nació en Nueva Orleans (Estados Unidos) en el año de 1956. Hijo de padres Colombianos. Casado y padre de dos hijos.

En 1974 se vinculó a los negocios familiares, dedicados por cien años al comercio, promoción y gerencia de proyectos de construcción, servicios inmobiliarios y banca de Inversión. También ha participado en: consultoría, docencia y gestión gremial, promoviendo varias empresas e instituciones en Colombia y en el exterior.

Educación: Gimnasio Moderno, Colegio Mayor De Nuestra Señora Del Rosario en Economía y Administración de empresas (1974-1978). Especialización en Gerencia (1.988) y mercadotecnia (1.992) en la Universidad Externado De Colombia, Instituto Tecnológico De Monterrey (México). Asociación Mexicana De Profesionales Inmobiliarios (1979), NAR (National Association Of Realtors) (1981 – Estados Unidos); Instituto Distudi Per Sviluppo (1988 – Nápoles, Italia), Universidad de Brighton (1998 – Inglaterra). Cursos valuación, mercadeo, régimen fiscal, administración inmobiliaria, normas urbanas, alta gerencia, FEDELONJAS, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ, INCOLDA, Universidad Nacional De Colombia, Seminarium Grupo Bolivar, Politécnico Gran Colombiano, Técnico en competencias valuatorias certificado en las 13 categorías de avalúos ley 1673.

Director conferencista : FEDELONJAS, FIABCI, Comisión Binacional Inmobiliaria (Venezuela), Camara Inmobiliaria De Venezuela, Asociación Mexicana De Profesionales Inmobiliarios, Florida Realtors Association, Hábitat Colombia, LAC, The Urban Land Institute, Municipalidad de Dubái, Politécnico Gran Colombiano.

Juntas Directivas

Federación Internacional De Inmobiliarios, Consejo Binacional De Inmobiliario, Staubach, Lonja De Propiedad Raíz S.A, Aseguradora El Libertador, Fundación Para El Desarrollo Del Comercio Exterior y Estudios Administrativos (FEXADE), Junta Asesora Del Municipio De Cali, Misión Siglo XXI, Constructora Inmobiliaria

De Seguros, FEDELONJAS, SOPROBOLSA S.A, Titularizar S.A, Fundación Hábitat Colombia, Plan Estratégico de Bogota, Asociación Nacional e Internacional para el Desarrollo Inmobiliario ANDID, PATRONATO Asesor del Concejo Directivo Universidad INCCA de Colombia , América Tennis Club, Ibadesa Asia, Ut. Logis, Inmobiliaria ION S.A, Inversiones ION S.A, Otto Nassar ION Consultorías S.A.S

Cargos: presidente Inmobiliaria Otto Nassar ION S.A., vicepresidente director zona 3 DTZ / Staubach/ Tie Leung, vicepresidente ANDID, Ex presidente Colombia Propia (Inversiones y Valores BAVARIA S.A), Decano Administración De Bienes Raíces FEXADE / INUNIVERSITAS, presidente ejecutivo Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, FEDELONJAS, Federación Internacional de Inmobiliarios y Fundación Hábitat Colombia, Director de investigaciones y desarrollo en Eduamerica.

Consultor Asesor Asociado: Grupo Meliá S.A (España), Ministerio de Desarrollo, Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia, Financiera Soto grande (España), Banco Interamericano de Desarrollo, Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz, premio a la excelencia de la Federación Internacional de Inmobiliarios, revista inmuebles de Venezuela, comité asesor del programa de gerencia inmobiliaria de la universidad externado de Colombia, Feria Internacional de ciudades (Corferias), Catastro Distrital e IDU plan vial, Fopae zonas de alto riesgo, Corferias, subasta inmobiliaria Bancafe – Concasa, Invias, Davivienda, Megabanco, Colmena, BBVA, Granahorrar, Staubach en Panamá, Ecuador y Venezuela (Msd – Gks – Lloyds Bank, Bank of América, Embajada de Estados Unidos en Quito), Ibm, Iconoi S.A. Financiera G – Mac, Colseguros Allianz Group, Fiduciaria Davivienda, Helm Bank, Ghl hoteles, Gobernación del Quindío, Alcaldía de Chía, Telecom y Municipalidad de Dubái, (USN AVSA), INCONTEC, Ibadesa-Asia, Cámara de Comercio Colombo Brasileira, Jhons Jones lang and la salle.

Proyectos de construcción, promoción y desarrollo: Edificio Nassmo, Edificio Calle 86 a, Edificio Portón de Pontevedra, Edificio ion 73 Parque Temático Chía, Parcelación y Parque Temático Armenia, Edificio Furgor, Torre Avenida Américas, Edificio Jack Oujcan, Aparta Hotel las Velas, Alcázar Baru, Hotel Manga (Cartagena), hacienda Corozalito, Marzorío, Art Block, Proscenio, Proyecto Royal 69, Proyecto Circunvalar, Edificio Nassmo, Hospital de Suesca. Proyecto los Jardines del Mar (Marsella España), Proyecto Soto Grande Español.

Docencia: Universidad Externado de Colombia, Escuela de Administración de Negocios, Universidad de la Sabana, Inuniversitas, Fexade, Fedelonjas, Lonja de Propiedad Raíz, Camacol y Politécnico Gran Colombiano, aportando manuales y/o libros, Docente en el Centro de estudios empresariales Eduamerica

17

Distinciones: Placa al excursionismo Gimnasio Moderno, Presidente del Concejo Estudiantil de la Facultad de Economía – Universidad del Rosario, Medalla “Orden al merito Inmobiliario” de la Federación Internacional de Inmobiliarios, “Torre del Reloj” de la Municipalidad de Dubái, distinción en liderazgo en la especialización en Gerencia en la Universidad Externado de Colombia, reconocimiento de FEDELONJAS a sus presidentes, Candidato al Master of Science in valuation, Science of Appraisal Techology Degree Program, y posibilidad en PH.D in Real Estate or Management, Western States University (Non-traditional Degrees). (1990/91), Visitante Ilustre del Municipio de Medellín (1996).

<https://www.linkedin.com/in/otto-nassar-montoya-9a2143134/>

<https://www.facebook.com/ottoluis.nassarontoya>

<https://www.facebook.com/Empresas-ION>

<https://instagram.com/nassarontoya>

<https://twitter.com/OttoNassarM1>

Local Guide: otto.nassar.ion

Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida
Por el que rige el dictamen pericial

18



PIN de Validación: ed540e82



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la
Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020737871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020737871.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	15 Feb 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	02 Mar 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
	Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	02 Mar 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CRA 7 # 73-47, OFICINA 201
Teléfono: 3152623796

Página 1 de 2



PIN de Validación: ad540a82



Correo Electrónico: auxillar.nassaradmi@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020737871.

El(la) señor(a) JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ad540a82

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 quince (15) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES
FORMACIÓN PARA EL TRABAJO Y DESARROLLO HUMANO
PROGRAMA TÉCNICO AXILIAR EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS,
RURALES Y ESPECIALES

ACTA DE GRADO EDUCO14

En la ciudad de Bogotá, el día 30 de noviembre de 2018, se llevó a cabo el acto de graduación precedido por la Señora rectora y el secretario general, en el cual, el Centro de Estudios Técnicos y Empresariales EDUAMÉRICA, autorizada para el efecto mediante Resolución No. 02060 de 2018 y Registro de Programa No. 02-060-2 de la Secretaría Distrital de Educación, confirió el certificado de aptitud ocupacional en:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR EN AVALÚOS DE BIENES
INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES,
CON UNA INTENSIDAD HORARIA DE 720 HORAS

a:

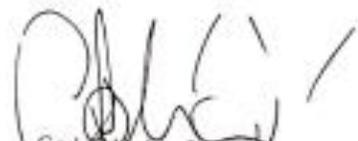
Jairo Leonardo Pineda Bustacara

Identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.146.695 de Bogotá, quien ha cumplido a cabalidad con todas las formalidades del Plan de Estudios vigente y el Manual de Convivencia y; previo concepto favorable de la Dirección Académica y debidamente aprobado por el Consejo Académico el día 26 de noviembre de 2018 bajo Resolución de Consejo Académico No. 02-2018.

En constancia de lo anterior, se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de Bogotá, a los 30 días del mes de noviembre de 2018.


Adriana Olaya Castiblanco
Rectora


GRADUANDO


Carlos Andrés Suárez Marín
Secretario General

Escaneado con CamScanner



Nº	Categoría	Alcances
1	Inmuebles Urbanos	Casas, Apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas, situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la escritura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado
2	Inmuebles Rurales	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 infraestructuras de explotación situados totalmente en áreas rurales

3	Recursos Naturales y suelos de proteccion	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en la estructura ecologica principal, lotes definidos o contemplados en el codigo de recursos naturales renovables y daños ambientales
4	Obras de infraestructura	Estructuras especiales para proceso, puentes, tuneles, acueductos y coducciones, presas, aeropuertos, muelles y demas construcciones civiles de infraestructura similar
5	Edificaciones de conservacion arqueologica y monumentos historicos	Edificaciones de conservacion arquitectonica y monumentos historicos
6	Inmuebles especiales	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clinicas y avance de obras, incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores
7	Maquinaria fija, equipos y	Equipos electricos, equipos de computo, transporte automotor

8	Maquinaria y equipos especiales	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, telefericos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior
9	Obras de arte, orfebreria,	Arte, joyas, orfebreria, artesanias, muebles con valor historico, cultural, arqueologico, palentologo y similares
10	Semovientes y animales	Semovientes, animales y muebles no calificados en otra especialidad
11	Activos operacionales y e	Revalorizacion de activos, inventario, materia prima, producto en proceso y producto terminado, Establecimiento de comercio
12	Intangibles	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioelectrico, fondo de comecio, prima comercial y otros similares
13	Intangibles especiales	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demas derechos de indemnizacion o calculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Listado de publicaciones de peritaje en los últimos 10 años

PROYECTO	DAVIVIENDA	Compra Edificio Cr. 7 # 73-47/51	Remodelacion, valuacion y transformacion para la venta de las unidades que componen dicho edificio	Bogotá	julio-07	agosto-08
PROYECTO	HOSPITAL DE SUESCA	Contrato por adjudicación	Adecuaciones para el cumplimiento de la Res. 1441/13. Incluye reforzamiento estructural y valuacion	Suesca (Cund.)	julio-13	diciembre-13
PROYECTO	POLITECNICO GRANCOLOMBIANO	Dirección	Educacion y diplomados	Bogotá	diciembre-05	Vigente
PROYECTO	PROYECTO PONTEVEDRA	Diseño, construcción y venta de Torre de 30 apartamentos con sus respectivos estacionamientos en la calle 97 con 56A	Diseño, valuacion, construcción y venta de Torre de 30 apartamentos con sus respectivos estacionamientos en la calle 97 con 56A	Bogotá	octubre-06	noviembre-07
PROYECTO	HELM BANK	Ejecución Local Carrera 7 Calle 73	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliación y valuaciones a diferentes predios • Remodelación • Construcción 	Bogotá	enero-07	octubre-07
PROYECTO	AVDA. CIRCUNVALAR 83	Gestión de integración de tierras para proyecto inmobiliario	Banca de inversión realizando la integración de varias propiedades para ser ofrecidas a constructoras en un proyecto de 8000 M2. de construcción y avaluos	Bogotá	abril-12	Vigente
PROYECTO	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE	Gestión y asesoría a través de acuerdo de confidencialidad	Opcionar áreas del Parque Industrial San Jorge para su arrendamiento y/o venta, incluyendo asociación para construcción de nuevas áreas y avaluos	Mosquera (Cund.)	enero-09	Vigente
PROYECTO	MARZORIO	Inversión y Remodelación	Remodelación y adecuación de un edificio de 2000 M2. localizado en el centro de Bogotá, entregándolo en viviendas y comercio moderno, utilizable por los centros académicos vecinos y avaluos	Bogotá	febrero-12	febrero-14
PROYECTO	BARÚ CHOLON	Propuesta Banco Davivienda para licencia ambiental lote Barú Cholón	Realización de la licencia ambiental de un lote de 15 Has. Propiedad del Fideicomiso, cuyo mayoritario es Banco Davivienda en el municipio de Cartagena y su respectivo avaluo, valoración ambiental y comercial	Cartagena	octubre-13	enero-14
PROYECTO	PROYECTO APEX BRASIL	Propuesta de asociación	Generación de una dinámica entre Apex Brasil (Agencia Promotora de las exportaciones del Brasil) y las empresas ION, para la agilización en dinámica de negocios entre empresas Brasileñas y Colombianas.	Internacional	julio-13	Vigente
PROYECTO	ZONA CH	Propuesta de banca de inversión y asesoría	Recuperación y potencialización de negocios de alimentos y bebidas, localizados en la zona de chapinero de Bogotá, valuaciones de las propiedades	Bogotá	agosto-13	Vigente

PROYECTO	PROYECTO ASBEA BRASIL	Propuesta para el manejo de la marca Built by Brozil	Desarrollo del diseño y construcción de empresas brasileras en Colombia y valuaciones	Internacional	junio-13
PROYECTO	PROYECTO INVIAS	Propuesta para gestión de tierras, avalúos y obras civiles	Colaboración con los concesionarios del INVIAS, en la compra de terrenos y su correspondiente valoración, y obras civiles por sub-contrato y valuaciones	Nacional	octubre-13
PROYECTO	PARQUE AGUA CAFÉ	Proyecto de vivienda y parque temático en el Municipio de Circasia (quindio).	Realización de proyecto de vivienda y parque temático en el Municipio de Circasia, en lote de propiedad del Banco Megabanco, con la colaboración de la Gobernación del Quindio y Saavedra Gehlhausen Arquitects y valuaciones comerciales	Circasia, Quindio	marzo-04
SERVICIO	F.O.S PROPERTIES - SQUIRE AND PARTNERS/ ARQUITECTOS	Agencia Comercial	Promoción y venta de inversión e inmuebles en el proyecto 2-12 Stratford High Street, London E15 y sus respectivas valuaciones	Países de América Latina	agosto-07
SERVICIO	CAMARA COLOMBO BRASILEIRA DE NEGOCIOS	Alianza para el desarrollo de negocios entre Colombia y Brasil, a nivel privado	Integración de diferentes sectores de la economía brasileña, especialmente con constructores y diseñadores en el negocio inmobiliario y sus avalúos	Internacional (Colombia y Brasil)	febrero-13
SERVICIO	CORFERIAS, INTERASESORES, MEGAPLAN	Asesoría	Evaluación del avalúo, incluyendo estudio sobre costo de reposición y sus valuaciones	Bogotá	noviembre-03

SERVICIO	MUNICIPIO DE CHIA	Asesoría	Rediseño y constitución de sociedad de parque temático Luna Agua y sus valuaciones	Chia, Cundinamarca	noviembre-07	diciembre-07
SERVICIO	MAURIX SUÁREZ	Asesoría	Asesoría Venta Mina de Caliza Santa Sofía Boyacá y su avalúo	Santa Sofía - Boyacá	marzo-07	abril-08
SERVICIO	FORMA PLAC	Asesoría	Reestructuración para la refinanciación -mediante la asesoría legal, ingeniería, mercadeo- de la empresa Forma Plac y sus avalúos	Bogotá, Funza, Chia	mayo-11	diciembre-12
SERVICIO	AINCA SEGURIDAD	Asesoría de Banca de Inversión	Consecución de un socio estratégico para fusión y/o venta de la agencia de seguridad Aınca Ltda. Y sus avalúos	Bogotá	marzo-12	Vigente
SERVICIO	LEASING BANCOLDEX	Asesoría en avalúos	Revisión y actualización de 104 inmuebles los cuales son objeto de leasing financiero o comercial (avauos)	Nacional	marzo-12	Vigente
SERVICIO	ORDOCOL	Asesoría en banca de inversión y reestructuración	Asesoría en banca de inversión y reestructuración. Ordocol es una empresa dedicada al transporte extradimensionado y extraampliado. Se plantearon alternativas para ampliación del objeto social y para el manejo de los pasivos, incluyendo asesoría jurídica, contable, valoraciones, etc. respectivos avalúos	Bogotá	febrero-12	diciembre-12
SERVICIO	ANTIGUA/ JOLLY HARBOUR	Asesoría en comercialización de lote en la Isla de Antigua.	Asesoría y estudio para la comercialización de lote de terreno en la Isla de Antigua y avalúo	Bogotá e Isla de Antigua	junio-04	junio-10

SERVICIO	ASESORIAS GRUPO RATTAN	Asesoría para la inversión del grupo Rattan de Panamá en inmuebles en Colombia	Asesoría para la inversión del grupo Rattan de Panamá en inmuebles en Colombia. Se realizaron para 10 inmuebles los Due Diligence incluyendo valoraciones, estudios de títulos, etc.	Nacional	abril-11	octubre-12
SERVICIO	ALDEA PROYECTOS	Asesoría para la valoración del plan parcial El Pedregal	Valuación individual de 100 predios que componen las manzanas del plan parcial El Pedregal en la Cra. 7 por Calle 100 en Bogotá	Bogotá	enero-12	Vigente
SERVICIO	CONTRATANTES VARIOS	Asesoría y avalúos	Asesoría y avalúos para entidades	Nacional	enero-99	Vigente
SERVICIO	BANCO GRANAHORRAR	Avaluo de BRP	Valoración comercial de los bienes del Banco para ser vendidos o subastados	Bogotá	enero-03	agosto-06
SERVICIO	HELM BANK	Avaluo de los activos del Banco de Crédito	Valoración de los bienes propiedad del Banco de Crédito	Nacional	diciembre-06	marzo-07
SERVICIO	BBVA	Avaluos a nivel nacional de Crédito hipotecario, Crédito constructor, Daciones en pago	La valoración de los diferentes activos fijos que van a ser onjeto de garantía o de dación en pago.	Nacional	agosto-06	marzo-12
SERVICIO	GMAC	Avaluos de los inmuebles de 20 concesionarios de General Motors en Bogotá, Cali, Pereira, Armenia, Tulua, Medellín, Bucaramanga, Tunja y Villavicencio	Actualización de los valores comerciales de los concesionarios para la ampliación de créditos	Varias ciudades	enero-03	diciembre-07

SERVICIO	CONSORCIO SOLARTE Y SOLARTE	Avaluos de los inmuebles del consorcio y de los ingenieros Solarte en Bogotá, Chia, Popaya, Cali y Pasto	Avaluos de los inmuebles del consorcio y de los ingenieros Solarte en Bogotá, Chia, Popaya, Cali y Pasto	Bogotá, Chia, Pasto y Cali	marzo-02	junio-02
SERVICIO	ADMINISTRADORA DE INVERSIONES FAMOSO	Avaluos e inmuebles pertenecientes a Administradora de Inversiones Famoso S.A., donde funcionan las discotecas Prodiscos y Tower Records en Colombia.	Avaluos e inmuebles pertenecientes a Administradora de Inversiones Famoso S.A., donde funcionan las discotecas Prodiscos y Tower Records en Colombia.	Bogotá, Cali, Medellín y Barranquilla	marzo-06	abril-06
SERVICIO	HELM BANK	Avaluos en daciones de pago	Valoración de los bienes recibidos en pago por el Banco de Crédito	Nacional	junio-07	julio-07
SERVICIO	COLSEGUROS ALLIANZ	Avaluos y comercialización de los inmuebles de Colseguros Allianz en el país.	Realización de avaluos a los diferentes inmuebles localizados en varias ciudades de Colombia y su posterior comercialización	Bogotá, Medellín, Cali, Pasto, Cartagena, Barranquilla, Santa Martha, Valledupar, Saldaña, Ibagué, Palmira,	junio-04	octubre-04

SERVICIO	BBVA	Compra Locales para el Banco	Relocalización de Oficinas y sus respectivos avaluos	Bogotá	junio-05	junio-05
SERVICIO	BANCO DE PREDIOS	Construcción de fichas y sistema de información para 100 predios en varias ciudades del país	Revisión de documentos, valoración y estudio de títulos de los predios y en general, la homogenización de la información, para ser presentada en grupos de inversionistas y constructores	Nacional	mayo-13	Vigente
SERVICIO	HELM BANK	Contrato acuerdo de Confidencialidad	Asesoría en la Inversión y avaluos	Bogotá	julio-07	octubre-07
SERVICIO	POLITECNICO GRANCOLOMBIANO	Contrato de asociación	Desarrollo de diplomados acerca del tema inmobiliario. El primero - presencial- denominado Banca de Inversión Inmobiliaria. El segundo - virtual- denominado Gestión y Trámites en el Sector Inmobiliario	Bogotá	enero-08	Vigente

SERVICIO	SEA JARDINES DE PAZ S.A	Creacion de sociedades especializadas en arrendamientos	Creacion de sociedades especializadas en arrendamientos y sus respectivos avaluos	Bogotá	marzo-05	agosto-06
SERVICIO	CESA	Desarrollo del lote propiedad del CESA en vivienda universitaria.	Desarrollar lote de terreno en sistema de vivienda en apartamentos destinado para estudiantes y sus respectivos avaluos	Bogotá	agosto-05	diciembre-06
SERVICIO	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR "COMPENSAR"	Elaboracion de avaluos comerciales de propiedad de la Caja de Compensacion Familiar "COMPENSAR"	Elaboracion de avaluos comerciales de propiedad de la Caja de Compensacion Familiar "COMPENSAR"	Bogotá	noviembre-98	febrero-02
SERVICIO	PROSCENIO	Gestión y asesoría en valuación de inmuebles en las manzanas 1 y 2 de Proscenio	Gestión y asesoría en valuación de inmuebles en las manzanas 1 y 2 de Proscenio. Se ha asesorado a los propietarios y en algunos casos a las constructoras en la determinación de los valores individuales de los inmuebles que componen las manzanas 1 y 2 del plan parcial Proscenio, ubicadas entre la calle 85 y el Parque el Virrey y las Cras. 14 y 15	Bogotá	enero-12	Vigente
SERVICIO	CONTINAUTOS	Negociacion canon de Arrendamiento	Intermediacion para la reestructuracion del local de Davienda en el edificio del Antiguo El Espectador y su avaluo	Bogotá	septiembre-07	octubre-07
SERVICIO	INVIAS	Negociaciones para adquisicion de predios.	Adelantar negociaciones para la adquisicion de predios para el INVIAS, incluyendo levantamiento de fichas catastrales y estudios de titulos con valuaciones	Risaralda, Magdalena, Sucre y Cordoba.	noviembre-05	junio-06
SERVICIO	CAVIPETROL	Oferta para realización de asesorías inmobiliarias	Oferta para realización de asesorías inmobiliarias conducentes a valuaciones y oferta de proyectos para los afiliados a Cavipetrol	Nacional	mayo-13	Vigente
SERVICIO	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, IDU	OS - 2300 - 223	Servicio de corretaje para adquisicion de 20 predios de la avenida Los Comuneros y sus avallus	Bogotá	septiembre-99	noviembre-99
SERVICIO	RODRIGO MILLAN, FAMILIA ESPINOSA	Promocion en pre - venta y remodelacion de 16 unidades en edificio.	Establecer la fiducia y los contratos de construccion, remodelacion y venta y sus avaluos	Bogotá	diciembre-03	diciembre-04
SERVICIO	OTAKU LTDA	Promocion en pre-venta de 14 unidades de vivienda localizadas en la Calle 50 con Carrera 15	Promocion , comercializacion y ventas del proyecto en pre-venta utilizando fiducia y avaluos	Bogotá	diciembre-03	diciembre-04
SERVICIO	FONDO NACIONAL DE A HORRO	Propuesta	Propuestas: a. Sistema de calificación y certificación de avalúos; b. realización de avalúos; c. Sistema de integración de información inmobiliaria dirigida a los afiliados al Fondo y sus avaluos	Bogotá	marzo-12	Vigente

SERVICIO	IBADESA ASIA	Sociedad, acuerdo de confidencialidad y contratos	Comercio Internacional para la importación desde la China hacia Colombia, valoración de empresa	Internacional	diciembre-11	Vigente
SERVICIO	PROMOTORA PARQUE SANTANDER	Valoración Edificio	Valoración edificio Cra. 6 # 15-30 / Cr. 5 # 15-48	Bogotá	septiembre-07	septiembre-07
SERVICIO	CHEVIPLAN	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá		
SERVICIO	KADAS S.A.	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá		
SERVICIO	FIDUCOLDEX	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá		
SERVICIO	DA VIVIENDA	Venta de BRP	Comercialización, ventas y administración de los inmuebles recibidos en pago de Davivienda y valuaciones	Bogotá y Cartagena	junio-99	diciembre-07
SERVICIO	BANCO DA VIVIENDA	Venta de inmuebles recibidos en pago del Banco a residentes en el extranjero	Venta de inmuebles recibidos en pago del Banco a residentes en el extranjero y sus valuaciones	Estados Unidos	abril-05	diciembre-09
SERVICIO	TELECOM EN LIQUIDACION	Venta y comercialización de inmuebles	Venta y comercialización de 109 inmuebles de propiedad de Telecom en liquidación con sus respectivos avalúos	Bogotá y varias ciudades del país	enero-05	julio-07

SERVICIO	INVERSIONES DARTA	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá y varias ciudades del país	3/06/2001	Vigente
SERVICIO	INVERSIONES PIXYS	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá y varias ciudades del país	3/06/2001	Vigente
SERVICIO	Constructora los Andes	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá y varias ciudades del país	3/06/2001	Vigente
SERVICIO	Sabba Queen Holding	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá y varias ciudades del país	3/06/2001	Vigente
SERVICIO	Alberto Preciado & Asociados	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá y varias ciudades del país	3/06/2001	Vigente

SERVICIO	Manufacturas Delmys	Valoraciones	Valuaciones	Bogotá y varias ciudades del país	3/09/2016	Vigente
SERVICIO	Coremar Compañía Portuaria	Valoraciones	Valuaciones	B/quilla	12/12/2016	Vigente
SERVICIO	Comcaja	Valoraciones	Actualizaciones de avalúos	Bogotá y Colombia	20/03/2016	Vigente
SERVICIO	Inversiones Zarate	valoraciones	Actualización y avalúos nuevos	Bogotá y Colombia	20/07/2016	Vigente
SERVICIO	Constructora NIO	valoraciones	Actualización y avalúos nuevos	Bogotá y Tolima	28/05/2016	Vigente
SERVICIO	Pq Industrial San Jorge	valoraciones	Actualización y avalúos nuevos	Bogotá	28/05/2000	Vigente
SERVICIO	Canales Desarrolladores	valoraciones	Valuaciones	Bogotá y varias ciudades del país	12/04/2014	Vigente
SERVICIO	Patacones & Food Galler	valoraciones	Actualización y avalúos nuevos	Bogotá	20/07/2016	Vigente
SERVICIO	Maba S.A.S	valoraciones	Actualización y avalúos nuevos	Bogotá y varias ciudades del país	1/04/2014	Vigente
SERVICIO	Federación Colombiana de Municipios	valoraciones	Valuaciones	Bogotá	1/04/2014	Vigente
SERVICIO	Canalca	valoraciones	Valuaciones	Bogotá	8/04/2014	Vigente
SERVICIO	Venezuela, Ecuador y Panamá	Avalúos que se han practicado en Panamá, Ecuador, Venezuela, España para entidades financieras, Yoits Bank, Banco Famerica, GH Hoteles, MSD Laboratorios, etc	Valuaciones			
SERVICIO	Banco Interamericano de Desarrollo	Banco Interamericano de Desarrollo	Valuaciones			

Lista de casos que ha sido designado como perito

JUZGADO	NOMBRE DE LAS PARTES	DICTAMEN
35 Civil del Circuito	Ivone Daner Ortega 2018-00316	Valuacion Inmueble Urbano
Civil de circuito de Funza	Sabba Queen Holding	Respuesta Dictamen pericial
22 Civil del circuito	Luis Guillermo Piñeros	Dictamen servidumbre
28 Civil del Circuito	Alvaro Enrique Forero	Valuacion Inmueble Urbano
22 de Familia	Freddy Corredor	Valuacion Inmuebles Urbanos
Civil del Circuito de Villavicencio	Fondo Ganadero del meta	Dictamen Pericial Lotes
18 de familia	Eduardo Suarez	Valuacio Inmuebles urbanos
4 Civil del circuito	Alvaro Enrique Forero	Valuacion Inmueble Urbano
13 Civil del Circuito	Sabba Queen Holding	Aclaracion Dictamen pericial

28

No he sido designado como perito en procesos anteriores por la misma parte.

Los métodos aplicados son los mismos designados por las normas ICONTEC, no se aplican diferentes.

VALOR RAZONABLE

Precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones el valor razonable e información a revelar relacionada, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

VIDA UTIL

Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual puede generar renta.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

30

DEPRECIACIÓN

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES

Este informe de avalúo se ha realizado de acuerdo con los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

1. Todo el trabajo se realiza de acuerdo con las Declaraciones de Prácticas incluidas en el Manual de Valoración y Avalúo de RICS publicado por la Institución Real de Peritos Titulados (Royal Institution of Chartered Surveyors), mediante valores que guardan conformidad con los requerimientos exigidos. Igualmente, con el desarrollo de USN AVSA de ONAC (Ministerio de Comercio de Colombia) e ICONTEC.
2. Nuestros informes definen el propósito de la valuación y al menos que se diga lo contrario, la base para el avalúo es tal como se define en el Manual de Valoración y Avalúo. La definición completa de la base que hemos adoptado es explicada en nuestro informe.
3. No se han hecho provisiones para ningún gasto en cuanto al remate o por el impuesto que se pueda aplicar en el caso de la venta. Se considera que la propiedad está libre de cualquier hipoteca u otras prendas.
4. Todos los valores también se expresan libres de otros cargos que se puedan aplicar más adelante. Las valuaciones se preparan y expresan excluyendo los pagos de IVA, a menos que se exprese lo contrario.
5. Asumimos, a menos que se informe lo contrario, que la propiedad tiene un título bueno que se puede promocionar, que toda la documentación se ha elaborado de manera satisfactoria y que no hay hipotecas, restricciones, derechos de uso u otras cargas onerosas que pudieran tener un efecto

Material en el valor del bien en mención así como tampoco ninguna Litigación pendiente. Cuando se nos ha proporcionado documentación hemos hecho

6. los comentarios con base en la práctica común local en el negocio de bienes raíces. Recomendamos que nuestra interpretación sea verificada por un asesor legal.
7. Todas las mediciones se realizan de acuerdo con el Código de Prácticas de Medición expedido por la Institución Real de Peritos Titulados, al igual que con las normas que viene impartiendo la Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA) en Colombia. Para el bien inmueble en mención, todas las medidas se tomaron de las copias de los documentos legales suministradas por los clientes.
8. La información sobre la planificación municipal se obtiene de forma verbal, siempre que sea posible, de la autoridad de planificación local. Si se requiere su confirmación, recomendamos que su asesor legal verifique que:
 - a. La posición que tiene que ver con las regulaciones que afecten la propiedad estén redactadas correctamente en nuestro informe.
 - b. La propiedad no esté afectada por cualquier otra decisión tomada por las autoridades o por condiciones impuestas por las mismas.
9. No haya avisos legales pendientes.
10. Nuestras valuaciones son preparadas partiendo de la base de que el inmueble (y cualquier obra que le pertenezca) guarda conformidad con todas las regulaciones legales, incluyendo decretos relacionados con regulaciones de incendio, a menos que se indique lo contrario. Sin una inspección estructural no podemos afirmar que la propiedad esté libre de defectos estructurales. Los estudios estructurales no eran relevantes en este caso.
11. Normalmente no realizamos investigaciones en el sitio para determinar las condiciones y los servicios adecuados del terreno para los propósitos que se han determinado o se piensen determinar ni realizamos estudios arqueológicos, ecológicos o ambientales.
12. No se ha tomado en cuenta ningún préstamo u obligación internos que puedan cargarse la propiedad.

13. A menos que se diga lo contrario, asumimos que la propiedad está libre de derechos de retención, hipotecas, restricciones y gastos onerosos que pudieran afectar su valor. Hemos leído los documentos de propiedad No se

Nos informó de ningún derecho de uso o contrato inusual, a menos que se indique lo contrario.

ACUERDO DE LAS CONDICIONES:

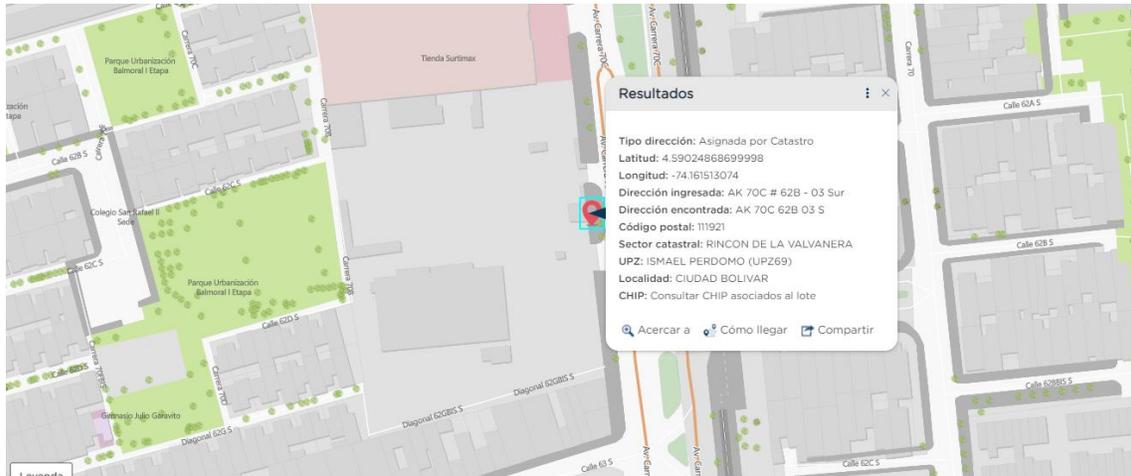
Finalmente y de acuerdo con nuestra práctica normal, confirmamos que este informe es confidencial para las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales para el propósito específico al que se refiere. No se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no se podrá publicar la totalidad del informe ni parte de esta ni referencia de este en ningún documento, declaración o circular o cualquier comunicación con terceras partes, sin nuestra aprobación previa por escrito. Esta información no se retendrá de manera irrazonable y no aceptamos ninguna responsabilidad por la forma o el contexto en que este pueda aparecer.

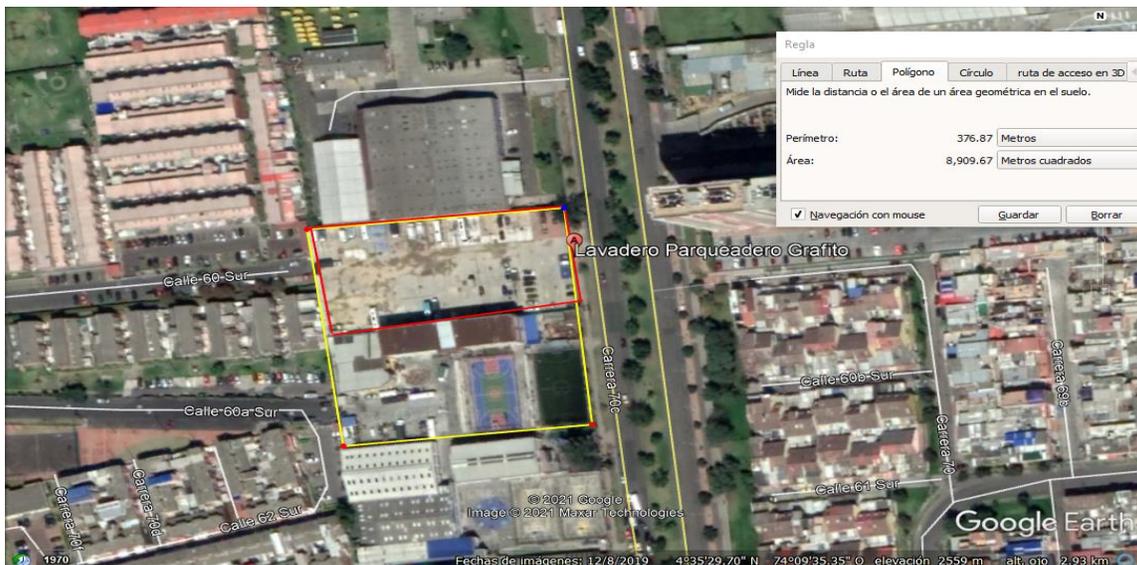
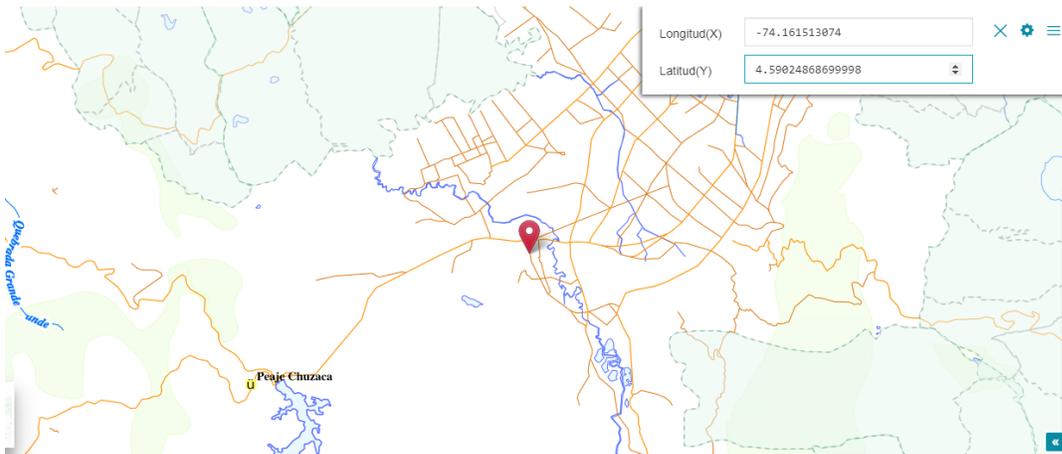
Nuestros informes de valuación se encuentran también afirmados en lo siguiente:

1. La experiencia de más de 45 años realizando este tipo de trabajos lo cual implica el ejercicio de más de 46 mil informes de avalúos.
2. La obtención de los diplomas por parte de los firmantes, expedidos por Eduamerica como aptitudes técnicas y laborales hasta en 13 categorías valuatorias

IDENTIFICACION DEL PREDIO

33







Dirección del predio: AK 70C # 62B – 03/05/35 Sur, Rincón de la Valvanera, UPZ Ismael Perdomo (69), Localidad Ciudad Bolívar.

Uso General

Industrial y de servicios

Documentos suministrados:

- Certificado de tradición y libertad

Identificación del predio

50S-362992

Descripción

Se predio ubicado en el barrio Rincón de la Valvanera, Localidad de Ciudad Bolívar, cuyas nomenclaturas son las siguientes AK 70C # 62B- 03/05/35 Sur de la Ciudad de Bogotá D.C, Republica de Colombia.

Área Total de terreno

9.410,68 m2 tomada del certificado de libertad

Área Total de construcción

- 396 m2 tomada del certificado catastral
- 234,1 m2 tomada del certificado catastral
- 1243,8 m2 certificado catastral

Linderos

Lote de terreno #3 con extensión superficial de 9.410,68 m², comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el norte en extensión de 87,27 metros con el lote #2 materia de esta división y de propiedad de la sociedad, por el sur en extensión de 85,16 metros con el barrio El Cortijo, por el oriente en extensión de 102,80 metros con el camino que conduce a Tunjuelito y que parte de la carretera de sur frente al retén de Bosa, por el occidente en extensión de 115,35 metros con propiedad de Francisco Pinzón y Emilio Urrea de Augusto Ramírez Moreno y Julia Mejía Viuda de Ocampo. (Linderos tomados del certificado de libertad)

36

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.informacionregio.gov.co/informacion

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210225955739914706 Nro Matricula: 50S-362992
 Pagina: 1 TURNO: 2021-75413

Impreso el 25 de Febrero de 2021 a las 11:44:18 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA
 FECHA APERTURA: 09-09-1977 RADICACION: 77-065850 CON INCUIAS DE CERTIFICADO DE: 18-08-1977
 CODIGO CATASTRAL: AAAB08888888000 CATASTRAL ANT: D.S. 3297-8
 NUPRE:
 ESTADO DEL POLIGONO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 LOTE DE TERRENO NUMERO 3 CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 9.410,68 METROS CUADRADOS, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 87,27 METROS CON EL LOTE 2 MATERIA DE ESTA DIVISION Y DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD, POR EL SUR: EN EXTENSION DE 85,16 METROS CON EL BARRIO EL CORTIJO, POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 102,80 METROS CON EL CAMINO QUE CONDUCE A TUNJUELITO Y QUE PARTE DE LA CARRETERA DEL SUR, FRENTE AL RETEN DE BOSA, POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 115,35 METROS CON PROPIEDAD DE FRANCISCO PINZON Y EMILIO URREA ANTES DE AUGUSTO RAMIREZ MORENO Y JULIA MEJIA VIDA DE OCAMPO.

AREA Y COEFICIENTE
 AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:
 AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:
 COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
 COMPLEMENTACION: CAPUTO CIA LTDA ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON GILBERTO OCAMPO SEGUN ESC 9346 DE 26 DE DICIEMBRE DE 1.954 NOT 5. DE BOGOTA ESTA ADQUIRIO A TITULO DE DACION EN PASO DE AUGUSTO MORENO Y JULIA MEJIA VIDA DE OCAMPO SEGUN ESC 4380 DE 9 DE JULIO DE 1.954 NOT 2. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE
 Tipo Predio: URBANO
 2) AK 75C 62B 03 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
 1) CARRERA 70C 62-B-03 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
 DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otras)
 50S - 134831

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-08-1977 Radicación: 77065850
 Doc: ESCRITURA 3195 del 14-06-1977 NOTARIA 5. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: : \$12 RELOTEO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio Incompleto)
 A: CAPUTO LTDA. NIT: 90100228 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-05-1978 Radicación: 78008537
 Doc: ESCRITURA 525 del 15-05-1978 NOTARIA 22 de BOGOTA VALOR ACTO: \$10.000.000
 ESPECIFICACION: : 219 HIPOTECA

37



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirrástros) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-161738
 Fecha: 01/03/2021
 Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	COMPAÑIA COLOMBIANA EXPORTADORA DE CAF	N	800104869	100	N

Total Propietarios: 1 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2117	1991-07-29	SANTA FE DE BOGOTA	34	050S00362992

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
 AK 70C 62B 03 SUR - Código Postal: 111921.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
 AK 70C 62B 03S, FECHA: 2001-10-30

Código de sector catastral: 002419 01 01 000 00009
CHIP: AAA0018BBEP
Número Predial Nat: 110010124191900010001000000009

Destino Catastral: 03 INDUSTRIAL
Estrate: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: INDUSTRIA MEDIANA

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
9,410.7	1,243.8

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	8,992,911,000	2021
1	8,926,852,000	2020
2	8,989,878,000	2019
3	8,651,162,000	2018
4	9,008,910,000	2017
5	8,655,210,000	2016
6	8,243,384,000	2015
7	7,659,220,000	2014
8	6,935,991,000	2013
9	5,248,623,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una situación o una posesión, Resolución No. 0702011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expedida, a los 01 días del mes de Marzo de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **ACB61E181621**.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ

38



Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 DE 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirrántas) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-161756
Fecha: 01/03/2021
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	ALFREDO RUIZ BUSTOS	C	3042789	100	S

Total Propietarios: 1 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
S	1	1901-01-01		01	05050000000

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
AK 70C 62B 03 SUR MJ - Código Postal: 111921.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
AK 70C 62B 03 SUR IN 1 MJ, FECHA: 2007-02-07

Código de sector catastral: 002419 01 01 001 00000 **Cedula(s) Catastrales:** 002419010100100000
CHIP: AAA0170YECX
Número Predial Nat: 110010124191900010001501000000

Destino Catastral: 23 COMERCIO PUNTUAL
Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: COMERCIO PUNTUAL NPH O HASTA 3 UNID PH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
0.0	234.1

Información Económica

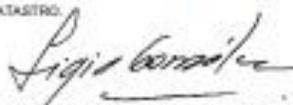
Año	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	97,514,000	2021
1	96,796,000	2020
2	95,468,000	2019
3	100,860,000	2018
4	102,004,000	2017
5	65,610,000	2016
6	59,696,000	2015
7	65,085,000	2014
8	58,796,000	2013
9	51,672,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni genera las vices que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 0702011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: contactosec@catastrobogota.gov.co. Punto de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7090.

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Espedita, a los 01 días del mes de febrero de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **CDB61E181621**.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ S.C.



BOGOTÁ



Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>

Bogotá DC - Colombia
AV CR 7 # 73 - 47 Of 202
(1) 314 63 69 - (1) 217 05 71
Presidencia.ion.colombia@gmail.com
Nit: 91085171-4



ONAC
ASOCIADO

39



ALCALDE MAJOR DE BOGOTÁ S.A.
Sociedad por Acciones Simplificada
Código de Comercio 2698900000

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitránsito) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-161761
Fecha: 01/03/2021
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	JORGE ELIECER GOMEZ BENAVIDES	C	19147517	null	S
2	ANA GRACIELA MUÑOZ CASTILLO	C	51776768	null	S

Total Propietarios: 2 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matricula Inmobiliaria
B	1	2013-03-20	INFORME TECNICO	01	050800000000

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
AK 70C 62B 35 SUR MJ - Código Postal: 111921.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):

Código de sector catastral: 002419 01 01 002 00000
CHIP: AAA0235CXBS
Número Predial Nat: 110010124191900010001502000000

Cedula(s) Catastrales: 002419010100200000

Destino Catastral: 23 COMERCIO PUNTUAL
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: DEPOSITOS DE ALMACENAMIENTO NPH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
0.0	396.0

Información Económica

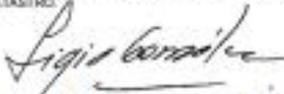
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	77.383,000	2021
1	76.815,000	2020
2	76.655,000	2019
3	83.840,000	2018
4	50.901,000	2017
5	43.584,000	2016
6	38.000,000	2015
7	41.775,000	2014

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución No. 0702011 del IGC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Mención 2347600 Ext. 7600.

Generado por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Espedita, a los 01 días del mes de febrero de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **1EB61E181621**.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Piso 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



ALCALDE MAJOR DE BOGOTÁ S.A.



BOGOTÁ

Servicios en la propiedad

Ya que se trata de un predio urbanizado cuenta con la disponibilidad de los servicios de energía eléctrica, gas natural, acueducto y alcantarillado.

Servicios en el vecindario

El sector posee servicio de transporte SITP, alimentador para Transmilenio y aún se encuentran buses y colectivos en trabajo provisional del SITP, taxis, vehículos particulares, con excelentes vías de acceso como la Autopista Sur, Cerca de la Via Villavicencio.

40



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
AK 70 C 62 B 3 SUR**

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

TRATAMIENTO: DESARROLLO	MODALIDAD: DESARROLLO	FICHA: 9
AREA DE ACTIVIDAD: AREA URBANA INTEGRAL	ZONA: INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS	LOCALIDAD: 19 CIUDAD BOLIVAR
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 078 de 2006	LOZ: 69 ISMAEL PERDOMO
		SECTOR: 9 ISMAEL PERDOMO

Sector de Demanda: D

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

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2021 02 24 Página 1 de 2



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION AK 70 C 62 B 3 SUR

41

USOS PERMITIDOS

Nota No.:	1	AISLAMENTOS POSTERIORES: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). EDIF 190
Nota No.:	2	NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.
Nota No.:	3	Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios sobre el sector normativo 3. Las zonas con tratamiento de consolidación urbanísticas mantendrán los usos tal como lo estipula la resolución de aprobación de la urbanización
Nota No.:	4	Nota 2: Los usos sobre los CIML y vías del Plan Vial Arterial estarán dados para los predios con frente a estos
Nota No.:	6	Nota 3: Las disposiciones para los usos dotacionales se encuentran contenidas en el Decreto 159 de 2004, por el cual se adoptan las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal
Nota No.:	8	OBSERVACIONES: Desarrollo según plan parcial o norma específica, se rige por lo dispuesto en los Artículos 349, 351 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT)
Nota No.:	7	PARQUES, ZONAS VERDES Y SUELO PROTEGIDO: Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el Sistema de Espacio Público
Nota No.:	8	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). EDIF 190
Nota No.:	9	TRATAMIENTO DE DESARROLLO: El Sector Normativo 9,10,11, y los demás predios urbanizables no urbanizados, se encuentran sometidos al tratamiento de Desarrollo, que se rige por las disposiciones del POT, Decreto 327 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes, así como por los lineamientos planteados en el plano de Estructura Básica, Propuesta (Plancha No. 1 del presente Decreto). EDIF 190
Nota No.:	10	VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). EDIF 190

EDIFICABILIDAD

Variable Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	0	Las Fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parámetros: ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor A 120 m2 y Menor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VÍA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VÍA: Malia Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Malia Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VÍA: Malia Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:8
-----------------------	---	--

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2021 02 24

Página 2 de 2

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AK 70 C 62 B 3 SUR



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

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.



Localización

Localidad	19-CIUDAD BOLIVAR
Barrio Catastral	002419-RINCON DE LA VALVANERA

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad. Fecha 2021 02 24 Página 1 de 3



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AK 70 C 62 B 3 SUR

Manzana Catastral	00241901
Lote Catastral	0024190101
UPZ	69-ISMAEL PERDOMO

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital; IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 9 Sector Demanda: D Decreto: Dec 078 de 2006
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: ZID Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso	El predio no se encuentra en esta zona.

Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	2B
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad. Fecha 2021 02 24 Página 2 de 3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AK 70 C 62 B 3 SUR

Topográfico	Código: 190002A200
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa	Nivel Amenaza: baja
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial	Nombre: Avenida Ciudad de Villavicencio Tipo Vía: V-2 Acto Administrativo: DEC 190 de 26/06/04
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atipicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	2 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitir a la fuente de la misma, según la temática.

Descripción predio

Se trata de un inmueble que en la actualidad, cuenta con servicios de parqueadero, cancha de futbol, cancha deportiva, dos locales comerciales, construcciones menores y un parqueadero más pequeño

45

Zonificación

HISTORIA

En los años cuarenta comienza la parcelación de grandes haciendas aledañas a la ciudad, conformándose los primeros asentamientos subnormales en la década del cincuenta, con los barrios Meissen, San Francisco, México, Lucero Bajo, Ismael Perdomo, situados en las partes bajas y medias de la Localidad, y cuyos pobladores eran gentes venidas principalmente del Tolima, Boyacá y Cundinamarca, se estima que para los años setenta la población había ascendido a los 50.000 habitantes. El territorio de la localidad por entonces, pertenecía al otro municipio de Bosa.

Una segunda etapa comienza en la década del ochenta, con asentamientos en la parte alta de las montañas dando origen a barrios como Naciones Unidas, Cordillera, Alpes, Juan José Rondón, Juan Pablo II y otros. De igual forma, nacen a través del programa "lotes con servicios", con financiación del Banco Interamericano de Desarrollo, los barrios Sierra Morena, Arborizadora Alta y Arborizadora Baja.

A partir del año 1983, con el Acuerdo 11 del Concejo de Bogotá, se define el marco jurídico y administrativo de lo que ese entonces se denominó el Plan Ciudad Bolívar, con el cuál se pretendía "orientar el crecimiento de la Ciudad preservando el espacio de la sabana para fines útiles agropecuarios", propiciando la expansión urbana hacia zonas de menor adaptación agropecuaria cuya utilidad estaría vinculada a los procesos de urbanización, constituyéndose en un ambicioso proyecto urbano, social, e interinstitucional, que involucraba prácticamente a todas las entidades del Distrito.

Con el Acuerdo 14 del 7 de septiembre de 1983, se creó la Alcaldía Menor de Ciudad Bolívar, a la vez que se definieron sus límites. (<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=504>)

Posteriormente, la Constitución de 1991 le da a Bogotá el carácter de Distrito Capital; en 1992 la Ley 1ª reglamento las funciones de las Junta Administradora Local, de los Fondos de Desarrollo Local y de los Alcaldes Locales, y determinó la asignación presupuestal. Mediante los acuerdos 2 y 6 de 1992, el Concejo Distrital, definió el número, la jurisdicción y las competencias de las JAL.

Bajo esta normativa, se constituyó la localidad de Ciudad Bolívar, conservando sus límites y nomenclatura, administrada por el Alcalde Local y la Junta Administradora Local, con un total de once Ediles.

Finalmente, el Decreto - Ley 1421 determina el régimen político, administrativo y fiscal bajo el cual operan hasta hoy las localidades del distrito.

46

LIMITES

La localidad de Ciudad Bolívar, está ubicada al suroccidente de Bogotá

Colindando:

- Al norte con la localidad de Bosa.
- Al sur con las localidades de Usme y Sumapaz.
- Al este con las localidades de Tunjuelito y Usme.
- Al Oeste con el municipio de Soacha.

TOPOGRAFÍA

La topografía de Ciudad Bolívar, es en un 90 % Montañosa y el 72% de la localidad es considerada zona rural.

VÍAS PRINCIPALES

En la actualidad Ciudad Bolívar cuenta con vías principales que facilitan el acceso de las personas a la localidad, como la Autopista Sur que sirve de acceso por el norte de la población y a diferentes lados por el corte de esta con las otras dos avenidas importantes de la localidad.

La Avenida Ciudad de Villavicencio, que nace en el barrio Patio Bonito de la localidad de Kennedy y termina en el barrio Santa Lucía de la localidad de Tunjuelito, atraviesa de Noroccidente a Suroriente las cuatro localidades del suroccidente de Bogotá, (Kennedy, Bosa, Ciudad Bolívar y Tunjuelito). Diagonalmente a esta encontramos la Avenida Boyacá, que sirve como fuente principal a los barrios montañosos del sur, y la Avenida Jorge Gaitán Cortés, para los barrios montañosos del Oeste de la localidad.

CLIMA

La estación climatológica que cubre esta localidad permite establecer un promedio de 14°C para Ciudad Bolívar, con una temperatura mínima de 9° C y una máxima de 19° C.

HIDROLOGÍA

El principal recurso Hídrico de la Localidad 19 es la cuenca del Rio Tunjuelo, la cual recibe afluentes como las quebradas Limas, Trompeta, La Estrella, y El Infierno.

Complementando el sistema hídrico de la Localidad, encontramos las quebradas Quiba, Calderón, Bebedero y Aguas Calientes.

47

DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

La localidad está repartida entre 8 UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal) en la parte urbana y corregimientos en la Rural
UPZ Urbanas: Barrios

UPZ 63 El Mochuelo: Comprenden los barrios de La Lira, El Pedrgal, Villa Jacky, las Manas y Mochuelo Oriental.

- **UPZ 64 Monte Blanco:** El Mochuelo II, Brazuelos de Santo Domingo, Esmeralda, Lagunitas, Patícos y Barranquitos.

- **UPZ 65 Arborizadora:** Atlanta, Arborizadora Baja, La Playa, Madelena, Rafael Escamilla, Santa Helena, Santa Rosa Sur, Villa Helena, casa linda, La Coruña y las urbanizaciones Protecho, Casa Linda, La Coruña y Atlanta.

- **UPZ 66 San Francisco:** Las Acacias, Candelaria La Nueva, Gibraltar, Colmena, La Casona, Juan José Rondón, San Luis Sur, San Fernando Sur, Santa Inés de la Acacia, Millan Los Sauces, Puerta del Llano, Sauces, Hortalizas, Candelaria la nueva y El Recuerdo.

- **UPZ 67 El Lucero:** Álvaro Bernal Segura, Lucero Alto, Lucero Medio, Lucero Bajo, Domingo Laín, El Bosque, El Castillo, El Paraíso Mirador, Bella Flor, La Torre, Estrella del Sur, El Triunfo, Gibraltar Sur, Juan Pablo II, La Alameda, La Cabaña, La Escala, Las Manitas, Los Alpes, El Satélite, La Torre, Los Andes de Nutibara, La Estrella de Lagos, Ciudad Milagros, Compartir, Buenavista, Marandú, Meissen, Brisas del Volador, México, Nueva Colombia, Naciones Unidas, Tierra Linda, Vista Hermosa, Villa Gloria y Capri.

- **UPZ 68 El Tesoro:** Arabia, Acapulco, Buenos Aires, Bogotá Sur, Divino Niño, Casa de Teja, El Consuelo, El Tesoro, Tesorito, El Mochuelo I, El Reflejo, La Cumbre, Los Duques, Inés Elvira, Monterey, Minuto de María, Ocho de Diciembre, Quiba, Potreritos, República de Venezuela, República de Canadá, San Rafael Sur, San Joaquín del Vaticano, Sotavento y Villa Diana López.

- **UPZ 69 Ismael Perdomo:** Bella Estancia, Barlovento, Caracolí, Bonanza Sur, Casa Loma Casavianca, Cerro del Diamante, El Rosal, El Espino, Ismael Perdomo, El Porvenir, El Rincón del Porvenir, Galicia, La Carbonera, Mirador de la Estancia, Mirador de Primavera, Perdomo Alto, Rincón de Galicia, Rincón de la

Estancia, Rincón de la Valvanera, San Antonio del Mirador, San Isidro, María Cano, San rafael de la Estancia, Santa Viviana, Santo Domingo y Sierra Morena.

- **UPZ 70 Jerusalén:** Arborizadora Alta, Bella Vista, Florida del Sur, Jerusalén, La Pradera, Las Brisas, Potosí, Las Vegas de Potosí, Villas de Bolívar y Verona.

Corregimientos: La zona rural de Ciudad Bolívar tres corregimientos (cada una con sus veredas): Mochuelo (Mochuelo Alto y Mochuelo Bajo), Quiba (Quiba Alta y Quiba Baja) y Pasquilla (Pasquilla, Pasquillita, Santa Bárbara, Santa Rosa y Las Mercedes). En la vereda de Mochuelo se localiza la institución educativa Distrital Colegio Rural José Celestino Mutis con una capacidad cercana a los 1200 estudiantes. El colegio fue inaugurado en el 2010. Así mismo en la vereda Mochuelo Bajo se ubica el Relleno Sanitario Doña Juana

Método de investigación de mercado

 <p>\$6.500.000.000 El Mochuelo 1 - Bogotá Lote en Venta 0 Baños 12554 m²</p> <p>IR AL DETALLE CONTACTAR</p> <p><input type="checkbox"/> Comparar</p>	 <p>\$95.000.000 Arborizadora Alta - Bogotá Lote en Venta 0 Hab 0 Baños 120 m²</p> <p>IR AL DETALLE CONTACTAR</p> <p><input type="checkbox"/> Comparar</p>	 <p>\$9.800.000.000 Cooperativa Ismael Perdomo - Bogotá Lote en Venta 0 Hab 0 Baños 7200 m²</p> <p>IR AL DETALLE CONTACTAR</p> <p><input type="checkbox"/> Comparar</p>
 <p>\$1.200.000.000 El Porvenir De La Estancia - Bogotá Lote en Venta 0 Hab 1 Baños 665 m²</p> <p>IR AL DETALLE CONTACTAR</p> <p><input type="checkbox"/> Comparar</p>	 <p>\$550.000.000 Lucero Alto - Bogotá Lote en Venta 0 Hab 0 Baños</p> <p>IR AL DETALLE CONTACTAR</p> <p><input type="checkbox"/> Comparar</p>	



14 FOTOS

Lote en Bosa 1.800,00 m2 **\$ 2.600.000.000**

Zona Sur - Bogotá --- **Comparar**

[Usado](#) ♡

MÉTODO COMPARATIVO O MERCADO VENTA
AK 70C # 62B - 03/05/35
UPZ 69 BOGOTA - COLOMBIA

DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	ÁREA M².	VALOR OFERTA	VALOR M².
BOSA	FINCARAIZ	1.800,00	\$ 2.600.000.000	\$ 1.444.444
ISMAEL PERDOMO	CIENCUADRAS	7.200,00	\$ 9.800.000.000	\$ 1.361.111
LA ESTANCIA	CIENCUADRAS	665,00	\$ 1.200.000.000	\$ 1.804.511
Número de Muestras de Mercado		3,00		\$ 2.805.556
Promedio Aritmético		935.185,19		
Desviación Estándar		58.925,57		
Coficiente de Variación (%)		6,30		
Valor M². Integral		935.185,19		
Factor de Comercialización		1,85		
VALOR INTEGRAL ADOPTADO		1.730.092,59		
VALOR TOTAL M2	9.410,68	1.730.093	\$ 16.281.347.759	

Facto de comercialización relacionado con el valor del potencial de desarrollo

Potencial de desarrollo

POTENCIAL DE DESARROLLO
AK 70C # 62B - 03/05/35

Área de construcción (m2)	37.640,00	Costo Directo: Mano de Obra, materiales, equipos, transportes, gastos generales y administración. Sin Licencia ni derechos.	
Area de construcción libre parqueos (m2)	0,00		
Area de zona verde (m2)	0,00		
Area cubierta (m2)	0,00		
Costo directo + Generales (\$/m2) - Promedio	1.700.000		
Valor Obra	63.988.000.000		
Radicación	2.634.696	Cargo Fijo	289.634
Iva	764.062	Construcción	634
Lic. de Construcción, Impto. Delineacion	1.719.319.920	Índice Vivienda	2

Honorarios Arquitectónicos

Honorario Básico:

Área	%	Vr Honorarios
26.348	4%	1.903.643.000
11.292	2%	326.338.800
Subtotal		2.229.981.800

Categoría C Construcciones Complejas

		85%	
Honorarios Arquitectónicos			1.895.484.530
Iva	19%		360.142.061
Subtotal			2.255.626.591

50

Honorarios Técnicos

Presupuesto	7,65%	172.555.434	9% de Honorarios Arquitectónicos	
Cantidades Obras Técnicas	3,40%	652.677.600	4% de costo directo de construcción	30%
Control de Costos	0,68%	435.118.400	0.8% del Costo de la Obra	
Programación de obra	7,65%	172.555.434	9% de Honorarios Arquitectónicos	
Control de Programación	0,60%	380.728.600	0.7% del Costo de la Obra	
Interventoría de Proyectos	12,75%	287.592.390	15% de Honorarios Arquitectónicos	
Interventoría Construcción	2,13%	1.359.745.000	2,5% del Costo de la Obra	
Estudio de suelos		1.700.000		
Construcción	7,65%	4.895.082.000	9% del Costo de la Obra	
Subtotal		8.357.754.859		
Iva	19%	1.587.973.423		
		9.945.728.282		

Honorarios Administración

Fiducia	2,50%	3.030.500.000	2% sobre el valor de la ventas
Administración	0,85%	1.030.370.000	1% sobre el valor de la ventas
Comisión de ventas	2,50%	3.030.500.000	2% sobre el valor de las ventas
Subtotal		7.091.370.000	
Iva	19%	1.347.360.300	
		8.438.730.300	

Honorarios Proyecto Estructural

		1.074.998.400	$H=Ce \times 0,08 \times Gc \times Gr$
Iva	19%	204.249.696	H = Honorarios
Subtotal		1.279.248.096	Ce= Costo de la Estructura Aprox. 20%
			Gc=Grado de Complejidad 70%
			Gr=Grado de repetitividad 1

Honorarios Proyecto Eléctrico

Costo Obra (5%)	3%	1.903.643.000
Categoría 2		
Obra en SMLMV		2.761
Honorarios	7%	129.447.724

Honorarios Proy. Hidráulico

129.447.724	Honorarios Hidráulicos = Eléctricos
-------------	-------------------------------------

RESUMEN HONORARIOS

Arquitectónicos	1.895.484.530
Estudio de suelos	1.700.000
Construcción	4.895.082.000
Presupuesto	172.555.434
Control de Costos	435.118.400
Programación de obra	172.555.434
Control de programación	380.728.600
Fiducia	3.030.500.000
Cantidad de obras técnicas	652.677.600
Comisión de ventas	3.030.500.000
Proyecto Estructural	1.074.998.400
Proyecto Eléctrico	129.447.724
Proyecto Hidráulico	129.447.724
Subtotal	16.000.795.846
Iva 19%	3.040.151.211
	19.040.947.057
Radicación	2.634.696
Licencia de Construcción	1.719.319.920

RESUMEN COSTOS

Costo Directo	63.988.000.000
Lic. de Construcción + Radicación+ IVA	1.722.718.678
Honorarios	16.000.795.846
Lote	18.000.000.000
Iva de todos los honorarios	3.040.151.211
Costos totales	102.751.665.735

Area Vendible	31.900,00
Valor m2	3.800.000
Valor ventas	121.220.000.000
Utilidad	18.468.334.265

% Utilidad sobre costos	17,97%
% Utilidad sobre ventas	15,24%

Indice lote	
costos	17,52%
ventas	14,85%
VALOR \$/M2	
Costo total	2.729.853
Costo directo	1.700.000

MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN

DESCRIPCIÓN	%	VALOR
COSTOS DIRECTOS	70%	\$ 1.000.000
COSTOS INDIRECTOS	30%	\$ 300.000
COSTO TOTAL POR M2	100	\$ 1.300.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y OTROS	8%	\$ 104.000
COSTOS FINANCIEROS	7%	\$ 91.000
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	20%	\$ 260.000
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN POR M2		\$ 1.755.000
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y CONSERVACIÓN (TABLA DE FITTO CORVINI)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	80	
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	50	
VIDA REMANENTE	30	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	63	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	2	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	50,23%	
DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL		
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN POR M ²		\$ 1.755.000
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 881.537
VALOR DEPRECIADO M ²		\$ 873.464
VALOR CONSTRUCCION	1.873,90	\$ 1.636.783.253
VALOR TERRENO	9.410,68	\$ 17.399.999.125
VALOR TOTAL POR REPOSICION		\$ 19.036.782.377

Valor razonable

- \$19.036.782.000

Precio Estimado Restringido de Remate:

Para un término de noventa días y de acuerdo con los descuentos estimados que haría un banco en la República de Colombia hemos estimado un 10% por debajo del valor libre de mercado en la propiedad. Dado que este valor restringido de remate, es el valor técnico comercial que se recomienda como valoración concepto de valor en épocas de desaceleración económica que es precisamente el caso que estamos realizando, utilizaremos este concepto como una de las bases para la fijación de la valoración del inmueble.

- \$17.133.103.800

- ✚ Se trata de un lote de terreno de 9410,10 con algunas construcciones, las cuales están detalladas en el informe
- ✚ El inmueble tiene su informe principal sobre la Av. Villavicencio de Bogotá D.C
- ✚ Las áreas y linderos contempladas en el informe, fueron tomadas de la fuente: Certificado de tradición y libertad folio de matrícula 50S-362992 que hace parte del informe, registros catastrales de Chip # AAA0018BBEP, AAA170YECX y AAA0235CXBS que hacen parte de este informe
- ✚ Lo anterior se constató con la visualización de los siguientes planos: Sinupot, Google Maps, Google Earth, Mapas Bogotá, los cuales hacen parte de este informe.
- ✚ Para el desarrollo y la determinación del valor razonable comercial se utilizaron tres métodos a saber: Investigación de mercado, método residual o potencial de desarrollo y método de costo de reposición
- ✚ Se encuentran tres chips catastrales que registran construcciones en cada una de ellos. Todas corresponden a una matrícula inmobiliaria 50S-362992
- ✚ 3 direcciones catastrales AK 70C # 62B – 03/05/35 Sur de la Ciudad de Bogotá. (ver página 34 folios de matrícula inmobiliaria). Como comentario no deja de ser por lo menos diferente, que un mismo predio arroje tres registros o chips catastrales diferentes, lo fundamental se encuentra en que en el registro catastral primario (página 35) se encuentra el área total del lote de terreno que coincide exactamente con el área anotada y certificada en el folio de matrícula inmobiliaria 50S.362992. En nuestra opinión y parecer que existe la posibilidad de que en el pasado se haya intentado subdividir al inmueble. Sería prudente y recomendable unificar la totalidad de las construcciones contenidas en los 3 certificados catastrales al que consideramos el principal y que está vinculado con el número de matrícula inmobiliaria.
- ✚ Se encuentra rodeado de vías principales
- ✚ Cuenta con transporte mixto y privado de fácil acceso, TM y SITP
- ✚ Los costos de afirmamiento de pisos, pavimentación o cualquier otro costo referente a urbanización e inversión directa al lote en nuestro criterio están incluidos en el valor razonable del lote de terreno.
- ✚ Otro factor no completamente medible por ahora es aquel que en razón a la pandemia está indicando que las preferencias de los consumidores e inversionistas tienden a ciudades más pequeñas que tengan complementos y comodidades al interior de ciudadelas que prometan actividades al aire libre, autosuficiencia en muchos aspectos de servicios de salud, comerciales, educativos y otros que al parecer están dando seguridad al inversionista o comprador.

- ✚ Tampoco se sabe a la fecha y a ciencia cierta cuanto quedara en la costumbre del tele trabajo, pero es seguro que tanto empresarialmente y a nivel de empleados independientes importara menos el lugar físico de donde se trabaje.
- ✚ Dentro de los informes de la recuperación económica, son muy positivos los que se refieren a manufactura, construcción, almacenaje, logística, distribución, comercio al por mayor.

AVALUO RAZONABLE O COMERCIAL

AK 70C # 62B - 03/05/35

UPZ 69 BOGOTA - COLOMBIA

INMUEBLE	ÁREA M ² .	VALOR M ² .	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL
				\$ 19.036.782.377
CONSTRUCCION	1.873,90	\$ 873.464	\$ 1.636.783.253	
TERRENO	9.410,68	\$ 1.848.963	\$ 17.399.999.125	
VALOR TOTAL				\$ 19.036.782.377
VALOR NETO AVALÚO COMERCIAL				\$ 19.036.782.000
SON: DIECINUEVE MIL TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS COLOMBIANOS M/CTE.				

55

OTTO LUIS NASSAR MONTOYA

PRESIDENTE

TECNICO EN COMPETENCIAS VALUATORIAS 13 CATEGORIAS

RAA 79146693

JAIRO LEONARDO PINEDA BUSTACARA

TECNICO EN COMPETENCIAS VALUATORIAS 3 CATEGORIAS

RAA 1020737871

ARNULFO LOPEZ DUQUINO

TECNICO EN COMPETENCIAS VALUATORIAS 3 CATEGORIAS

PRE AVAL

Fecha 1 de marzo del 2021

Avaluó B1-016-21

Vigencia de un año a partir de la fecha 1 de marzo de 2021

56















JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 15 de junio de 2021

Pertenencia No. 2013 - 00715

1.- Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta que el extremo objetante [SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S-SAE], dentro del término otorgado no aportó la prueba pericial decretada por auto del 19 de diciembre de 2019, que pretendía hacer valer dentro del trámite de objeción.

2.- De la experticia adosada por la parte demandada oportunamente¹, de conformidad con lo reglado en el numeral 5° del artículo 238 del C de P.C., en armonía con el literal b) del numeral 1° del canon 625 del C.G del P., se corre traslado a la contraparte por el término de tres (3) días.

3.- En cuanto a la manifestación esbozada por: *“Patrullero Johan Sebastián Delgado Delgado Investigador Criminal Dirección de Investigación Criminal e INTERPOL Grupo Investigativo Extinción del Derecho de Dominio”*. Por secretaría, procédase en la forma señalada por en el numeral 3° del auto adiado 30 de noviembre de 2020. Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE,

GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA

Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 058, del 16 de junio de 2021.

MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA
Secretaría

¹ Allegada el miércoles, 24 de marzo de 2021 10:01 a. m. [14AportanDictamenPericial].