

AVALUO COMERCIAL

Calle 37 sur # 52c-25

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	<i>pag3</i>
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	<i>pag4</i>
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<i>pag4</i>
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	<i>pag4</i>
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	<i>pag4</i>
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	<i>pag6</i>
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	<i>pag10</i>
8.	MÉTODO DE AVALÚO	<i>pag11</i>
9.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	<i>pag12</i>
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	<i>pag12</i>
11.	INVESTIGACION ECONOMICA	<i>pag12</i>
12.	METODOS	<i>pag15</i>
13.	RESULTADO DEL AVALUO	<i>pag17</i>
14.	VIGENCIA DEL AVALUO	<i>pag18</i>
15.	ANEXOS	<i>pag19</i>

1. INFORMACION BASICA

SOLICITANTE:	ANA VICTORIA GAMBA DE MORENO
TIPO DE INMUEBLE:	CASA
TIPO DE AVALÚO:	Avalúo Comercial
DEPARTAMENTO:	Bogotá
CIUDAD O MUNICIPIO:	Bogotá
SECTOR:	UPZ41 (estrato 3)
BARRIO O VEREDA	La Alquería
NOMBRE DEL PREDIO:	N/a
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Calle 37 sur # 52c-25
DESTINACIÓN ACTUAL:	Vivienda y uso comercial

PROPOSITO DEL AVALUO	FECHA	D	M	A
	ASIGNACION	11	07	23
Solicitud por parte del demandante con el fin de establecer el valor comercial del inmueble	FECHA VISITA	21	07	23
	FECHA ENTREGA	27	07	23

MARCO JURÍDICO:

Ley 388 de 1997, Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, Resolución 620 de 2008 IGAC, Ley 1673 de 2013.

2. INFORMACION CATASTRAL

No. Catastral		
38S5041	Calle 37 sur # 52c-25	
ÁREA TERRENO		ÁREA CONSTRUIDA
139.30	M2	365.86 m ²

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

<i>Copia escritura 0392</i>	<i>AÑO 2011</i>
<i>Certificado de tradición y Libertad</i>	<i>impreso el 27 de julio de 2023</i>

4. TITULACIÓN

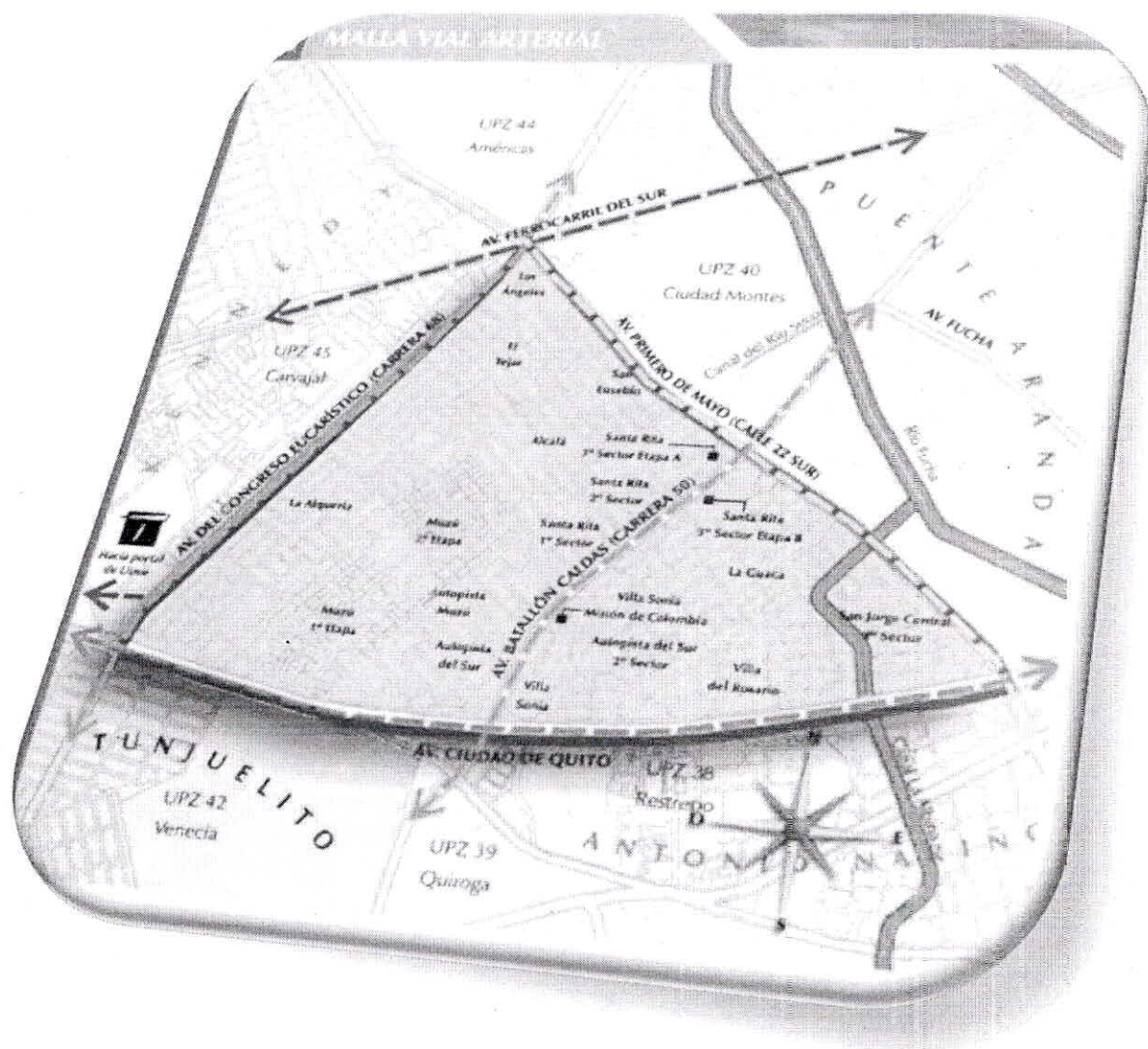
MATRICULA INMOBILIARIA:	50S-40239799
PROPIETARIO(S)	LUZ MARINA LOZANO y LIZ YAZMIN GAMBA SANDOVAL
TITULO DE ADQUISICIÓN:	
<i>Escritura Pública de Compraventa N° 4167 del 13-05-1988 notaria quinta (5) de Bogotá.</i>	
<i>Escritura 00392 del 23-02-2011 notaria tercera (3) de Bogotá</i>	

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

GENERALIDADES:

Actividad económica: tanto al interior de la UPZ como sobre la autopista Sur, un poco más al occidente de la UPZ, existe una importante actividad empresarial e industrial generadora de empleo y que conecta a la ciudad con la región. lo cual es una fortaleza para la UPZ.

Conexión vial:



la UPZ cuenta con buenas condiciones de accesibilidad, gracias a las vías arteriales (algunas también troncales de Transmilenio) que la rodean y la atraviesan, y que la conectan con lugares importantes de la ciudad y la región. Igualmente, cuenta con una buena red de vías locales que conectan los barrios de la UPZ. La malla vial intermedia y local complementa la comunicación vial al interior de los barrios, haciendo que todos los barrios tengan unas óptimas condiciones de accesibilidad. Gracias a estas vías locales, la propuesta para la UPZ definirá unos corredores de movilidad local.

Riqueza ambiental: cuenta con los canales del río Seco y de la Albina, que es una oportunidad para enriquecer ambientalmente la UPZ.

Transformación de las construcciones: existen zonas que han sufrido una constante transformación física a causa de cambios de usos (comercio e industria).

Sistema de equipamientos: Dentro de la UPZ, hay una baja cantidad de equipamientos con respecto a la población. La mayoría de éstos pertenecen a los sectores de salud (principalmente privados), seguidos por los de educación, y en un tercer lugar, los de bienestar. Existen además aquellos destinados a culto (iglesias y templos de las distintas religiones), cultura (como salones comunales) y servicios urbanos. En la UPZ, los servicios que prestan los equipamientos existentes tienen una escala de cobertura barrial, pues se ha identificado que son en su mayoría de escalas vecinal y zonal. Cabe destacar que la iglesia Santa Isabel de Hungría, ubicada en la calle 39 sur con carrera 46, por su especial valor arquitectónico, hace parte del patrimonio cultural de la ciudad y por lo tanto es un Bien de Interés Cultural.

Espacio público: éste está compuesto por una red de parques vecinales y de bolsillo (barriales), senderos peatonales a lo largo de los canales de agua, por lo cual la cantidad de área en zonas verdes por habitante es baja en comparación con el promedio de la ciudad. Sectores como Alcalá y La Guaca presentan baja oferta de parques, mientras que los barrios Muzú 10y 2° etapa presentan una buena cantidad de parques.

Servicios públicos: En la UPZ, los servicios públicos tienen una cobertura total. Hay que tener en cuenta que la extensión de redes de telecomunicaciones y gas depende de los usuarios que quieran conectarse al servicio y por eso puede haber zonas sin cobertura.

6. NORMA URBANISTICA:

Busca Preservar el carácter residencial de las zonas interiores, localizando los usos de comercio, servicios y dotacionales de mayor impacto en los ejes arteriales (Avenidas Ciudad de Quito, Primero de Mayo y Congreso Eucarístico, las actividades comerciales y de servicios de escalas zonal y vecinal en los principales ejes de actividad en la UPZ

244

The map illustrates the urban planning of Ciudad Juárez, divided into three Urban Planning Zones (UPZ):

- UPZ 44 Américas:** Located in the northern part of the city.
- UPZ 45 Carrizal:** Located in the western part of the city.
- UPZ 46 Ciudad Montes:** Located in the eastern part of the city.

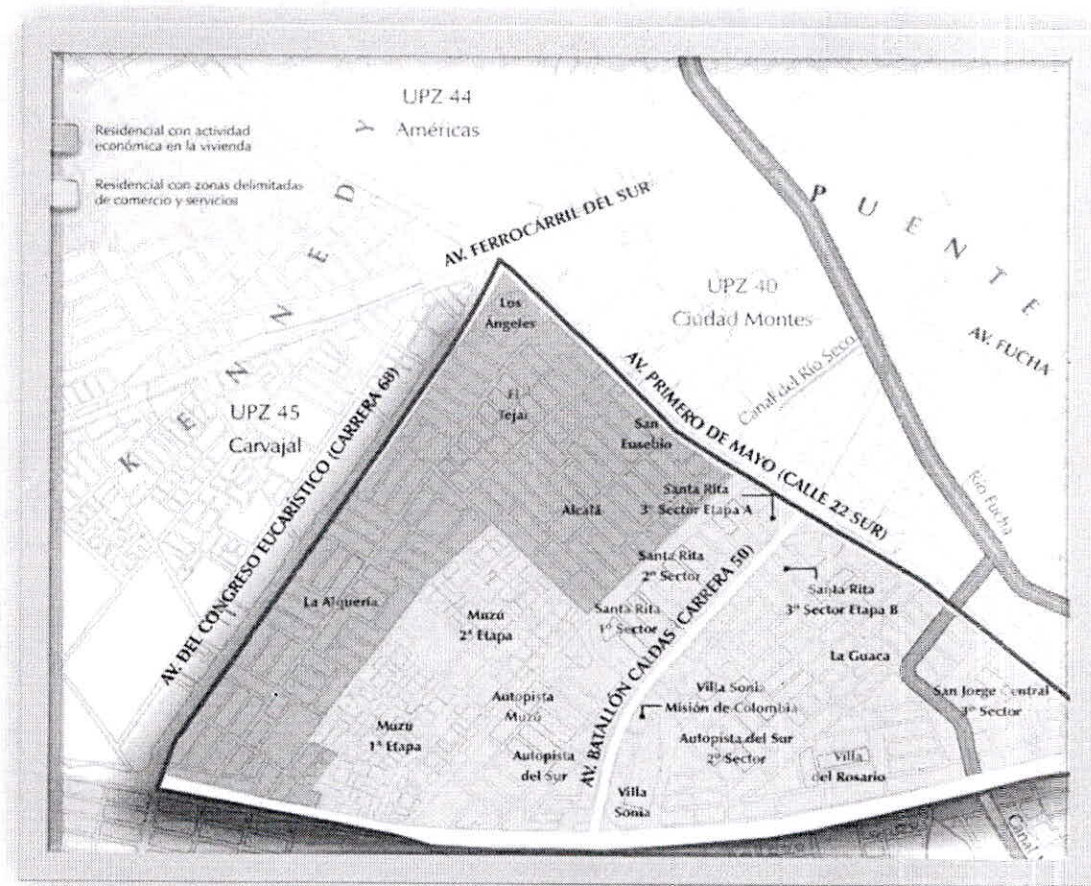
Key infrastructure and locations shown include:

- Avenues:** AV. CARRETERA DEL SUR, AV. PRIMERO DE MAYO (CALIF. 22 SUR), AV. BALIACION CALLES (CARRETERA 50), AV. DEL CONGRESO TUCUMÁNICO (CARRETERA 60), AV. CIUDAD DE ORO.
- Landmarks and Areas:** Los Angeles, El Tejar, San Isidro, Santa Rita 1° Sector, Santa Rita 2° Sector, Santa Rita 3° Sector, Santa Rita 4° Sector, La Cuera, Villa Sonia, Villa del Rosario, La Alquería, Muro 1° Etapa, Muro 2° Etapa, Autopista Altoré, Autopista del Sur, Misión de Colón, Autopista del Sur 2° Sector, San Jorge Central 4° Sector.
- Other Features:** P U E N T E, AV. LUCIA, Canal del Río Santa, Río del Sur, AV. CALIF. 22 SUR.

A legend in the top left corner indicates:

- Residencial
- Infraestructura de actividades recreativas
- Infraestructura de actividades industriales y comerciales





Edificaciones: A partir del estudio de las construcciones existentes en la UPZ es posible identificar: 1) la uniformidad o diversidad de las edificaciones de cada uno de los barrios; 2) zonas en donde las alturas son similares y si están asociadas, por ejemplo, a la presencia de una vía; 3) áreas de la UPZ en donde las construcciones están en proceso de cambio; y 4) los predios sin construir que podrían desarrollarse a futuro. La mejor manera de analizar las construcciones dentro de la UPZ es a través de sus alturas. En la UPZ predominan las construcciones de hasta dos pisos, aunque se encuentran construcciones de hasta siete pisos. Los barrios en donde se ha desarrollado más la actividad de la construcción, son La Alquería y Santa Rita.

Índice máximo ocupación	0.7
Índice máximo construcción	3.00
Altura máxima permitida	4 pisos
tipología	continua

DELIMITACION DEL PREDIO: Se encuentra delimitado entre la Cra. 52c, la Carrera 53, la Calle 37 sur , la Calle 38 sur. El sector está conformado por inmuebles con uso mixto residencial y servicios, con construcciones en lote individual de uno, dos y tres pisos. Se resalta la disponibilidad de vías de acceso y transporte público cercano. VIAS: Las vías de acceso al barrio se encuentran pavimentadas al igual que la del frente del inmueble.



LINDEROS:

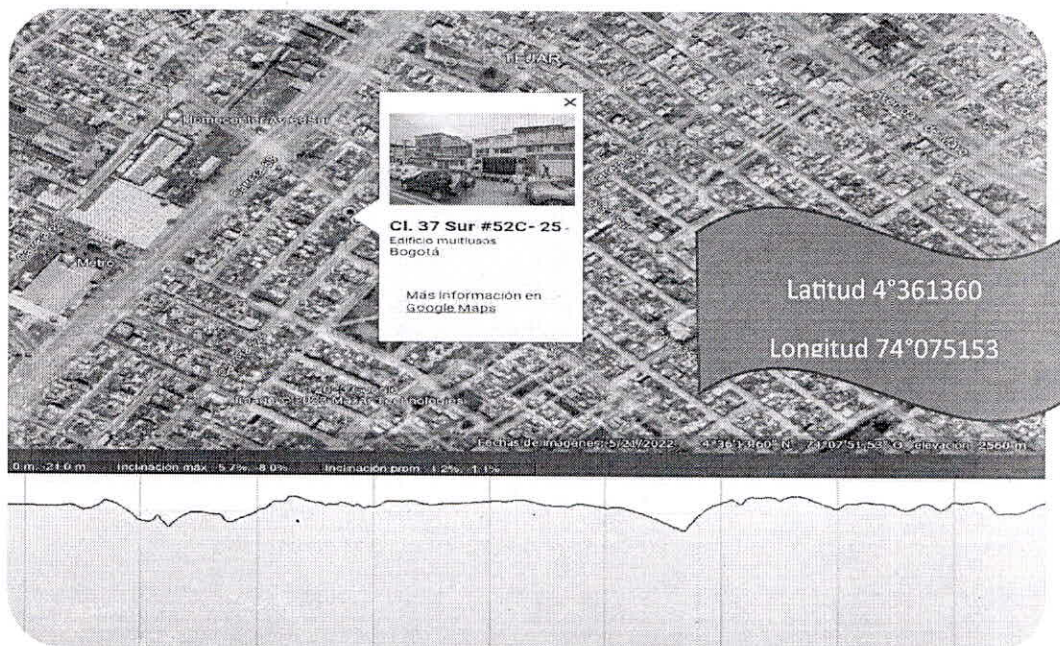
Norte: con la vía vehicular demarcada con dirección calle 37 sur

Sur: con el inmueble de la cra 53 # 37-26 sur

Oriente: con el inmueble demarcado con dirección cra 52c # 17 de la calle 37 sur

Occidente: con e, inmueble demarcado con dirección 52c-33 de la calle 37 sur.

COORDENADAS:



7.DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Construcción de tres pisos.
DEPENDENCIAS: Primer piso: 2 locales, 1 habitación y 1 baño. Segundo piso: un apartamento, que consta de 3 habitaciones, 1 baño, cocina.
 Piso 3. un apartamento, que consta de 3 habitaciones, 1 baño, cocina.
 Terraza con dos habitaciones, 1 baño, cocina. La construcción cuenta con pisos en cerámica.



N° pisos	3 Pisos más terraza
Antigüedad	60 Años
Estado de conservación	Bueno
Calificación categoría N°	1

Clase 1: El inmueble está conservado, no necesita reparaciones de importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

<i>ESTRUCTURA</i>	<i>Mixta Concreto</i>
<i>ACABADOS:</i>	<i>Fachada Ladrillo a la vista, con vinilo interno color verde.</i>
<i>COCINA</i>	<i>En parte semi integral</i>
<i>CUBIERTA:</i>	<i>Teja en asbesto</i>
<i>BAÑOS:</i>	<i>Mobiliario gama media</i>
<i>PUERTAS</i>	<i>Puertas interiores en madera, y metálica</i>
<i>VENTANAS</i>	<i>Metálica</i>
<i>PISOS</i>	<i>cerámica</i>

8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para el terreno se aplicó:

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Método de Comparación o de Mercado

Para el inmueble se aplicó:

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 (Resolución 620 del 2008 del IGAC)

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- * Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente ▪ Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos recientes para este inmueble.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

1. El Predio se encuentra bien ubicado con respecto a las vías de acceso
2. Se puede acceder de manera fácil al predio desde vías principales
3. El servicio de transporte público se puede tomar a menos de 300 mts
4. El predio para su adecuación en dado caso, no requiere movimiento de tierras

11. INVESTIGACION ECONOMICA:

precio arriendo de apartamentos Y locales en la zona, comparables con el inmueble objeto del avalúo.

apartamento	https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/tejar/bogota/8162162	\$800.000
apartamento	https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/alqueria/bogota/8048163	\$780.000
apartamento	https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/santa-yolanda/bogota/10146580	\$1.000.000
Apartamento	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-apartamento-bogota-alqueria-la-fragua-3-habitaciones-1-banos/164-M4476120	\$1050.000

OBSERVACION: de acuerdo a la información suministrada por la propietaria, el predio en su totalidad es de uso familiar.

Local	https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/la-alqueria/bogota/10148114	\$2.900.000
Local	https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/alqueria/bogota/8097354	\$2.000.000
Local	https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/la-alqueria/bogota/7834319	\$650.000
Local	https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/alqueria/bogota/7729481	\$3.000.000

el predio del que trata este avalúo esta constituido por las siguientes características:

Piso1:	2 locales	(1) habitación	(1) baño
Piso 2:	3 habitaciones	Cocina	(1) baño
Piso 3:	2 habitaciones	Cocina	1 baño
Terraza	2 habitaciones	Cocina	1 baño

Tabla amortización

	Valor m2 en arriendo -Año						
Piso 1	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Local 1	\$47.000	44.000	41000	38000	35000	34.000	33.000

Local 1=28m2*(22.000) vlr promedio m2 para el año 2011

El prorratio arroja un valor aproximado a la fecha de \$137.242.000 por cada local, en el uso posible de arrendamiento desde el año 2011 a la fecha actual. Esto es el equivalente a 11.934.087 al año por cada local desde el año 2011. Pasando de un arriendo con valor de \$616.000 hasta \$1.3160.000.

El valor total es de 274.484.000, resultado en arriendo de los 2 locales comerciales que posee el inmueble.

Valor promedio arriendo apartamentos:

	Valor m2 en arriendo -Año						
Piso 2	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
apto	\$18.000	17.000	16.000	14.000	14.000	13.000	12.000

55 m2 promedio apartamentos de la propiedad objeto del avalúo.

El prorratio arroja un valor aproximado a la fecha de \$85.520.000 por cada apartamento durante los 11.5 años, en el uso posible de arrendamiento que es desde el año 2011 a la fecha actual, pasando desde un canon mensual de arrendamiento desde los \$385.000 mensuales hasta 935.000 al año 2023. Los anteriores datos se basan en el comportamiento del mercado.

Teniendo en cuenta los 3 apartamentos (uno de ellos es de menos metraje, lo cual se tuvo en cuenta, que además la habitación del primer piso se tuvo en cuenta y se tomó como si fuera parte del aparta estudio con terraza para globalizar el valor). Así dado lo anterior:

$85.520.000 \times 3 = \$256.560.000$, que sería el valor durante los 11.5 años de un uso posible de arrendamiento.

Valores adoptados promedio de la construcción en uso posible de arrendamiento:

Locales:	\$274.484.000
Apartamentos	\$256.560.000
Deducibles (costos inmobiliarios o seguros y demás de arrendamiento en el hipotético caso)	\$17.900.000
Total	\$513.1440.000

Valor estimado del predio para el año 1988 :

Valor probable \$1.120.000

12. Método técnica residual para el terreno:

Valor de venta apartamentos nuevos metro cuadrado estrato 3	\$4.800.000
---	-------------

ÁREA NETA URBANIZABLE	139.30	M2	
ÁREA ÚTIL PARA EL PROYECTO	139.30	M2	
POTENCIAL ÁREA VENDIBLE	417	M2	
UNIDAD BIFAMILIAR	104	M2	
TOTAL UNIDADES	4	UDS	
ITEMS	UNIDAD M2	VALOR TOTAL	
VALOR PROYECTO VENDIBLE 4 UDS	\$2.900.000	\$ 1.167.600.000	
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	1.200.000	\$ 617.412.000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS	3%	\$ 35.028.000	
Valor de construcción costos directos metro cuadrado		\$1.170.000	

METODO POTENCIAL DE DESARROLLO

I.O =	0.7	139.30=	97.51	Área ocupación primer piso
I.C =	3	139.30=	417	Área potencial construida

UTILIDAD ESPERADA	20%	\$ 123.482.400
COSTOS FINANCIEROS	12%	\$ 140.112.000
RESIDUO O VR. TERRENO		\$ 251.565.600

Valor adoptado para el terreno \$251.565.600

Método costo de reposición para la vivienda:

Presupuesto metro cuadrado de construcción
vivienda 365.86m²

No.	Capítulo o Actividad	Cant.	Ud	Vr. Unitario	Vr. Total
1	Preliminares				
1,1	Replanteo y control en obra	1,00	Global	\$6.000.000	\$6.000.000
1,2	Excavación manual descapote y retiro	30,36	m ³	\$62.000	\$1.882.320
1,3	Excavación manual cimentación y retiro	69,40	m ³	\$62.000	\$4.302.800
2	Desagües (Acometidas varios diámetros)	1,00	Global	\$5.300.000	\$5.300.000
3	Cimentación y estructura				
3,1	Zapatas aisladas 1 x1 x 1,2	28,00	ud	\$560.000	\$13.676.000
3,2	Viga de cimentación	18,44	m ³	\$2.200.000	\$40.568.000
3,3	Vigas de entrepiso	6,64	m ³	\$2.060.000	\$13.678.400
3,4	Viga corona	5,63	m ³	\$1.900.000	\$10.697.000
3,5	placa de contrapiso	172	m ²	\$310.000	\$53.320.000
3,6	placa de entrepiso y escalera	169	m ²	\$320.000	\$54.080.000
3,7	Columnas en concreto 25 x 25	120	m	\$ 308.000	\$30.000.000
4	Mampostería				
4,1	Mampostería en bloque No. 5	733	m ²	\$78.000	\$57.174.000
5	Pañete	1490	m ²	\$52.000	\$77.480.000
6	Cubiertas	128	m ²	\$290.000	\$37.120.000
7	Pisos Bases y acabados	338,5	m ²	\$15.500	\$5.246.750
8	Enchapados y accesorios	100	m ²	\$45.000	\$4.500.000
9	Enchape pisos	338,5	m ²	\$58.000	\$19.633.000
10	Inst. hidráulica y sanitaria				
11	Puntos hidráulicos duchas	4		\$950.000	\$3.800.000
11,1	Puntos hidráulicos inodoros	4		\$92.000	\$368.000
11,2	Puntos hidráulicos lavamanos	4		\$92000	\$368.000
11,3	Puntos sanitarios duchas 2 pulgadas	4		\$92.000	\$368.000
11,4	Puntos sanitarios 4 pulgadas	4		\$88.000	\$352.000
12	Tuberías gas	1	Global	\$3.800.000	\$3.800.000
12,1	Inst. eléctrica				
12,2	Inst. eléctrica interna				\$5.820.000
12,3	Inst. eléctrica (incluye armario)	1	Global	\$3.700.000	\$3.700.000
12,4	Iluminación	1	Global	\$1.900.000	\$1.900.000
13	Aparatos sanitarios y grifería	4	ud	\$370.000	\$2.220.000
14	Carpintería en madera	1	Global	\$19.000.000	\$19.000.000
15	Carpintería metálica	1	Global	\$12.350.000	\$12.350.000
16	Cerrajería	1	Global	\$2.100.000	\$2.100.000
17	Vidrios, espejos	1	Global	\$2.310.000	\$2.310.000
18	Estuco y vinilo 3 manos	1460	m ²	\$26.000	\$37.960.000
19	Varios, remates, aseo	338,5	m ²	\$3.000	\$1.075.500
20	Herramientas y equipos	1	Global	\$7.100.000	\$7.100.000
21	Transporte material	18	viajes	\$180.000	\$3.240.000

22	Administración de obra	1	Global	\$17.500.000	\$17.500.000
23	Sub total avance de obra				\$559.989.770
23	Costos indirectos 20% de los costos directos	1	Global	\$111.997.770	\$111.997.954
Totales					\$671.987.724
Total área construida				365.86	m ²
Valor aproximado de reposición a nuevo por metro cuadrado					\$1.836.734

DEPENDENCIA	ÁREA EN m ² CONSTRUIDA	VALOR. m ² REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área construida	365,9	\$1.836.734	59	1,0	47,999	\$975.236	\$356.799.000

Valor m2 de construcción: \$975.236	
TOTAL, CONSTRUCCION	\$356.799.000

13. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEMS	ÁREA	UD	VALOR/ m ²	VALOR TOTAL
TERRENO	139.30	m ²	\$ 1.805.926	\$ 251.565.600
CONSTRUCCIÓN	365.86	m ²	\$ 975.236	\$ 356.799.000
EL VALOR RAZONABLE DEL PREDIO				\$ 608.364.600
			ES DE:	

El valor comercial razonable para el inmueble de la calle 37 sur # 52c-25 de la upz 41, es de **\$608.364.600 (SEISCIENTOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE)**













14. VIGENCIA DEL AVALUO

Este avalúo tiene vigencia de un año a partir de su fecha de elaboración.

Dejo constancia de no tener ningún interés en el predio en mención y certifico con mi firma.



NESTOR FABIAN REYES CASTRO

Perito-avaluador

RAA AVAL-1016002028

Agente inmobiliario.

15.ANEXOS





PIN de Validación: b3dT0aed



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) NESTOR FABIAN REYES CASTRO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016002028, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016002028.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NESTOR FABIAN REYES CASTRO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

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 de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d10aed



264

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de 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 espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d10aed

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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales, muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d10aed



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 66 A SUR N° 66 - 81 TORRE 7 APARTAMENTO 128
Teléfono: 3222364030
Correo Electrónico: nestor.reyessc@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos Del Instituto Para El Trabajo Y Desarrollo Humano - Centro De Altos Estudios Inmobiliarios

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) NESTOR FABIAN REYES CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016002028.

El(la) señor(a) NESTOR FABIAN REYES CASTRO 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

b3d10aed

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 veintisiete (27) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: b3d10aed



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Bogotá, 27 de julio del 2023

H. L.
31. 7. 23

JUZGADO 49 CIVIL CTO.

Señor

Juez 49 civil circuito de Bogotá

Correo: J49cctobt@cendoj.ramajuducial.gov.co

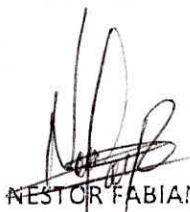
JUL 27 '23 AM 11:30

REF N° 11001-31-03-031-2014-00140-00

PRIMERO: En respuesta al telegrama N°0047 recibido el día 9 de junio del año 2023, me permito presentar el informe valuatorio del inmueble ubicado en la calle 37 sur #52C-25 de la UPZ 41 para el proceso SIMULACION DE CONTRATOS, promovido por la sra Ana Victoria Gamba de Moreno contra Luz Marina Lozano, radicado bajo el número 11001-31-03-031-2014-00140-00

SEGUNDO: HONORARIOS El valor del avalúo es de \$608.364 (SEISCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE). Valor que podrá ser consignado a la cuenta de ahorros 91231126363 Bancolombia a nombre de Néstor Reyes.

Atentamente,



NESTOR FABIAN REYES CASTRO

CC.1016006028

ANAV AVAL-1016002028

PERITO AVALUADOR