



DICTAMEN PERICIAL DE INMUEBLE URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE
AC 100 # 7 – 45 AP 101
BOGOTÁ D.C.
CUNDINAMARCA

FECHA DEL DICTAMEN
27/06/2023



Bogotá, D.C., 27 de junio de 2023

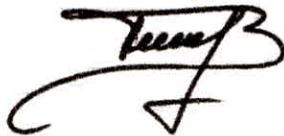
Señora
ROSALBA LUCIA TOVAR DUKUARA
Ciudad

Apreciada señora

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el dictamen pericial del bien inmueble ubicado en la AC 100 # 7 – 45 AP 101 Barrio CHICO NORTE II SECTOR, localidad CHAPINERO, en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA.

El informe ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Atentamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-79758643
**Corporación Lonja Nacional de Avaluadores
e Inmobiliarios de Colombia- LONJAV**
RA-LV-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El Avalúo se elabora sobre la Base del Valor de Mercado del activo

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción" (NIV 1).

VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

VIDA UTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble de un predio urbano destinado a uso comercial, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL SOLICITANTE: ROSALBA LUCIA TOVAR DUKUARA



LT-1912

Página 4 de 48

1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL DESTINATARIO: JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para conocer el valor del activo debidamente actualizado.

1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Apartamento

1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial.

1.8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Se trata de un apartamento ubicado en el primer piso de un edificio de apartamentos de 14 niveles, con reducidas zonas comunes y sotano de parqueo.

1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:

DIRECCIÓN CATASTRAL: AC 100 # 7 – 45 AP 101

1.9.1. BARRIO: CHICO NORTE II SECTOR

1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

1.9.3. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

1.9.4. COORDENADAS GEOGRAFICAS:

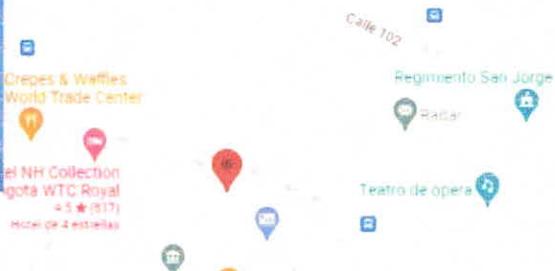
LATITUD: 4° 40' 49.00"

LONGITUD: -74° 02' 21.00"





4°40'49.0"N 74°02'21.0"W
4.680290, -74.039171



1.10. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:



El barrio CHICO NORTE II SECTOR, localidad USAQUEN, es mixto, en esta zona predomina la presencia de comercial y residencial, es destacable el fácil acceso desde cualquier latitud de la ciudad debido que buenas vías de acceso: la Av Calle 100, Av Carrera 7, Av Carrera 11, hacen parte de esta.

La concentración de colegios, clínicas, bancos, corporaciones, supermercados y centros comerciales en el sector ofrecen un buen nivel de vida a sus habitantes.



1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario inmediato está conformado por casas entre 2, 3 y 4 pisos y edificios de 4 hasta 12, consolidados para usos residenciales y comerciales, en este sector predomina la presencia de estrato 4,5 y 6.

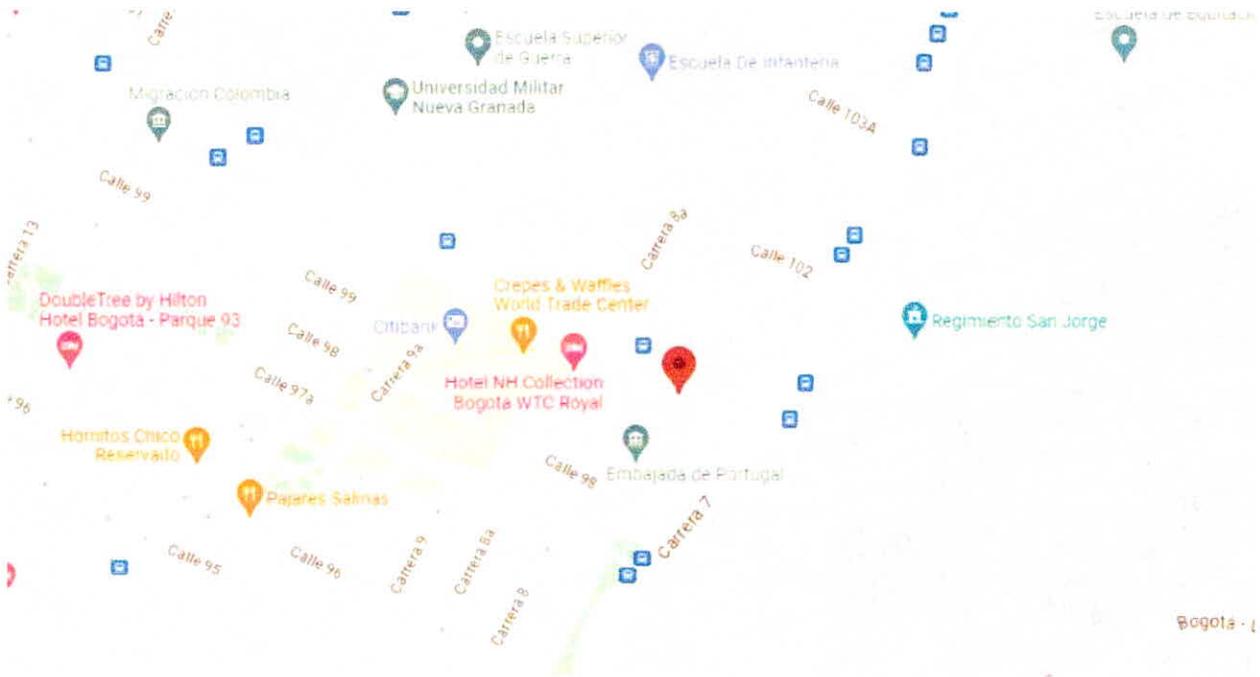
El uso residencial se localiza en toda la zona, en edificaciones unifamiliares de baja y mediana altura, así como edificios individuales de 4 a 12 pisos para uso residencial.

El uso comercial y de servicios se acentúa predominantemente sobre los ejes viales principales de la zona, en edificaciones adecuadas para dichos usos.

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

La zona cuenta con toda la infraestructura urbanística apropiada para su adecuado funcionamiento y equipamiento comunal público conformado por vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, parques, zonas verdes y arborización.

1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:





LT-1912

Página 7 de 48

VÍAS PRINCIPALES:

- Av Calle 100
- Av Carrera 7
- Av Carrera 11
- Av Carrera 9
- Av Carrera 15

1.14. SERVICIOS PUBLICOS:**1.14.1. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:**

ACUEDUCTO:	Si tiene
ALCANTARILLADO:	Si tiene
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Si tiene
TELÉFONO:	Si tiene
GAS DOMICILIARIO:	Si tiene

1.14.2. SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:

ACUEDUCTO:	Instalado
ALCANTARILLADO:	Instalado
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Instalado
TELÉFONO:	Instalado
GAS DOMICILIARIO:	Instalado

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

Alto (6)

Estratificación	
Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 6 Normativa: DEC551 12/09/2019

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

1.16. FECHA DE LA VISITA:

31 de mayo de 2023



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad No. Matrícula 50N-202732. Impreso el 29 de enero de 2021

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	ROSALBA LUCIA TOVAR DUKUARA
TITULO DE PROPIEDAD:	Escritura 1706 del 11 de junio de 2015 de la notaría 42 de Bogotá.
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-202732
CHIP:	AAA0092URBR

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

Dirección: CL 100 7 45

ASUNTO: Usos Permitidos

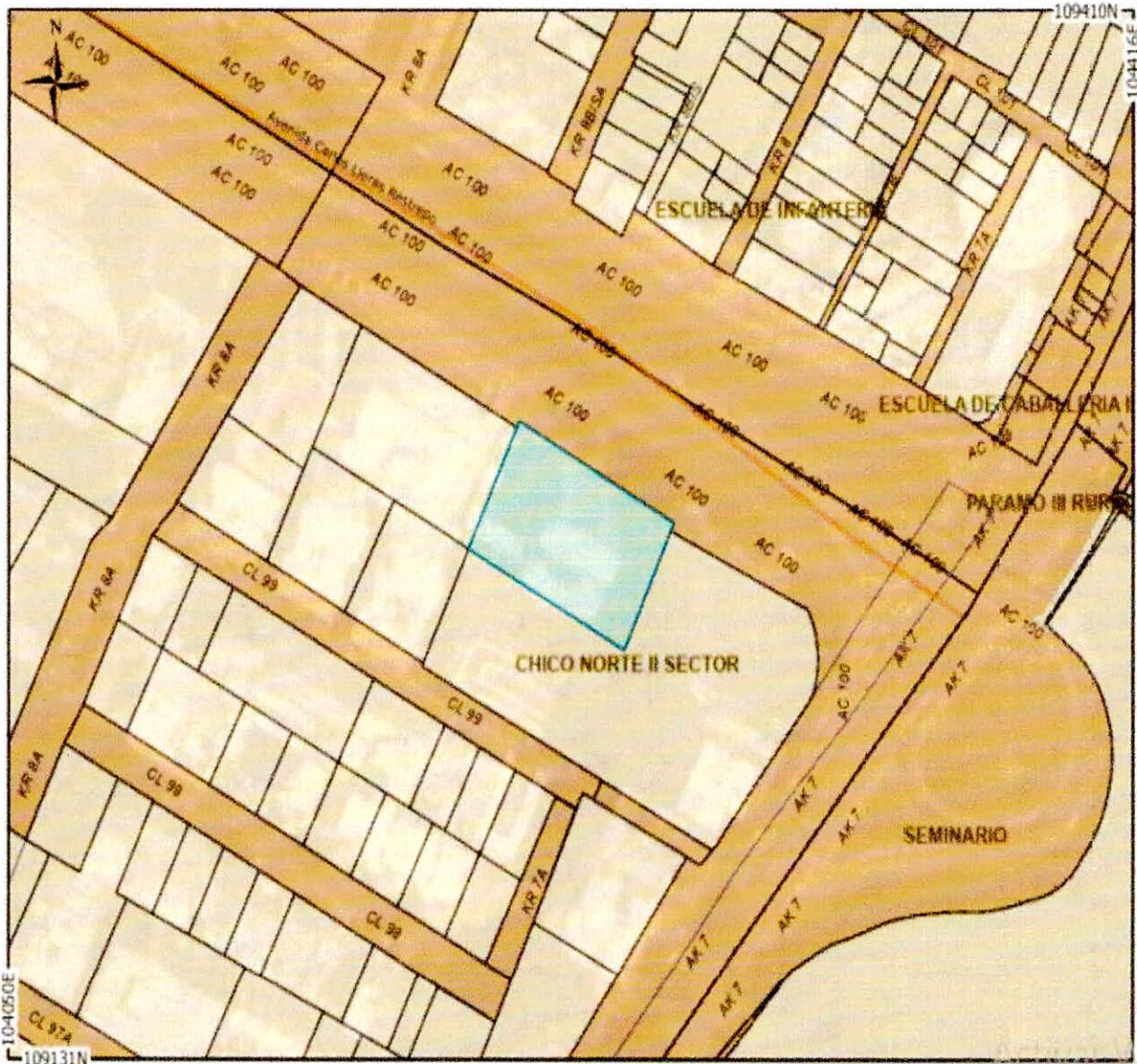
De manera atenta se informa que el predio presenta la siguiente información asociada a los usos permitidos:

Tratamiento:	CONSOLIDACION
Modalidad:	CON CAMBIO DE PATRON
Área de Actividad:	COMERCIO Y SERVICIOS
Zona:	ZONA DE SERVICIOS EMPRESARIALES
No. Decreto:	Dec 059 de 2007 Mod.=Res 1000/2007, 1062/2007,612/2008,2475/2009,2476/2009,Dec 334/2010,Res 595/2012
Ficha:	1
Localidad:	2 CHAPINERO
UPZ:	97 CHICO LAGO
Sector:	1 CHICO LAGO
Sector de Demanda:	A

5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Predio sometido bajo el régimen de propiedad horizontal

5.1. FORMA GEOMÉTRICA: Regular.



5.2. TOPOGRAFÍA:

0 % - 3 % : Plano.

5.3. LINDEROS DEL PREDIO:**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO N.1-01 DE EL EDIFICIO LA GRAN VIA.- ESTE APARTAMENTO ESTA DISTINGUIDO EN LA PLANCHA 04 DE LOS PLANOS DEL EDIFICIO LA GRAN VIA, Y ESTA SITUADO EN EL PRIMER PISO DEL MISMO EDIFICIO.- TIENE ACCESO POR EL HALL PRINCIPAL, HALL DE ASCENSORES Y UNA AREA PRIVADA DE 103,766 MTS.2. Y UNA ALTURA LIBRE DE 2,25 MTS. Y LINDA: POR EL NORTE EN 2 1/2. MTS., DEL PUNTO MARCADO EN LA PLANCHA 04 CON EL N.80 AL PUNTO MARCADO CON EL N. 81 PARED DE POR MEDIO, CON BIENES DE PROPIEDAD COMUN AREA DE HALL DE ASCENSORES Y ESCALERAS DEL MISMO EDIFICIO; EN 2,40 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N. 84, AL PUNTO MARCADO CON EL N.18, PARED DE POR MEDIO, CON BIEN DE PROPIEDAD COMUN, OFICINA DEL CAL N.19 AL PUNTO MARCADO CON EL N.20, PARED DE POR MEDIO, CON BIEN DE PROPIEDAD COMUN, TERRAZA DEL PRIMER PISO DEL MISMO EDIFICIO, EN 1.45 MTS., DEL PUNTO MARCADO CON EL N.20, AL PUNTO MARCADO CON EL N.21, PARED DE POR MEDIO, CON BIEN QUE DA SOBRE EL SOTANO DEL MISMO EDIFICIO EN 0,35 MTS., DEL PUNTO MARCADO CON EL N.22 AL PUNTO MARCADO CON EL N.23, CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN; EN 2,00 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.24 AL PUNTO MARCADO CON EL N.25, PARED DE POR MEDIO CON AREA QUE DA SOBRE LA ZONA DE APARCADEROS DEL MISMO EDIFICIO ; EN 0.80 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.26 AL PUNTO MARCADO CON EL N.27, CON DUCTO DE PROPIEDAD COMUN DE POR MEDIO, CON AIRE QUE DA SOBRE LA ZONA DE APARCADEROS DEL MISMO EDIFICIO; EN 0,20 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N. 28 AL PUNTO MARCADO CON EL N. 29, CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN; Y EN 0,20 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N. 34 AL PUNTO MARCADO CON EL N.35 CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN; POR EL ORIENTE EN 2,775 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.18 AL PUNTO MARCADO CON EL N.19, PARED DE POR MEDIO, CON BIEN DE PROPIEDAD COMUN, TERRAZA DEL PRIMER PISO QUE CUBRE DEL SOTANO DEL MISMO EDIFICIO; EN 0,85 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.21, AL PUNTO MARCADO CON EL N.22, CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN; EN 0,75 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N. 25, AL PUNTO MARCADO CON EL N. 26, CON DUCTO DE PROPIEDAD COMUN; EN 5,70 MTS. EN LINEA QUEBRADA DEL PUNTO MARCADO CON EL N. 27, AL PUNTO MARCADO CON EL N. 30, PARED Y COLUMNA DE POR MEDIO CON AIRE QUE DA LA ZONA DE APARCADEROS DEL MISMO EDIFICIO; EN 1,25 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.33 AL PUNTO MARCADO CON EL N. 34, CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN Y EN 1,65 MTS DEL PUNTO MARCADO CON EL N. 35, AL PUNTO MARCADO CON EL N.36, PARED DE POR MEDIO, CON AREA QUE DA SOBRE LA ZONA DE APARCADEROS DEL MISMO EDIFICIO, POR EL NORTE EN 3,00 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N. 30 AL PUNTO MARCADO CON EL N. 31, PARED DE POR MEDIO CON AREA QUE DA SOBRE LA ZONA DE APARCADEROS DEL MISMO EDIFICIO; EN 0,35 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.32 AL PUNTO MARCADO CON EL N.33, CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN, EN 9,92 1/2 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.36, AL PUNTO MARCADO N. 37, PARED DE POR MEDIO CON AREA QUE DA SOBRE LA ZONA DE APARCADEROS DEL MISMO EDIFICIO; Y EN 0,15 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.82 AL PUNTO MARCADO CON EL N.83, CON MURO DE PROPIEDAD COMUN Y POR EL OCCIDENTE EN 8,05 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.37, AL PUNTO MARCADO CON EL N.80, EN LINEA QUEBRADA, PARED DE POR MEDIO, CON BIEN DE PROPIEDAD PRIVADA COMEDOR DEL APARTAMENTO N.1-02 DEL MISMO EDIFICIO; EN 2,97 1/2 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON EL N.81 AL PUNTO MARCADO CON EL N.84, PARED DE POR MEDIO, CON BIEN DE PROPIEDAD COMUN, ESCALERAS DEL PRIMER PISO DEL MISMO EDIFICIO; EN 0,45 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.24 AL PUNTO MARCADO CON EL N.23, CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN, Y EN 1,25 MTS. DEL PUNTO MARCADO CON EL N.32, AL PUNTO MARCADO CON EL N.31, CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN; POR EL NORTE ENTRE PISO DE POR MEDIO CON EL APARTAMENTO N.2-01 DEL MISMO EDIFICIO; Y POR EL NADIR; ENTRE PISO DE POR MEDIO CON BIEN DE PROPIEDAD COMUN, ZONA DE APARCADEROS, BAJO DISTINGUIDO EN LA PLANCHA 03 CON EL N.6. Y PARTE DEL HALL PARA MOTOBOMBA Y LA SUB ESTACION DEL SEMISOTANO DEL MISMO EDIFICIO.- INTERIORMENTE ESTE APARTAMENTO LINDA: POR EL NORTE INTERIOR; EN 0,30 MTS. CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN. POR EL ORIENTE INTERIOR EN 1,75 MTS. CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN; POR EL SUR INTERIOR EN 0,30 MTS. CON COLUMNA DE PROPIEDAD COMUN. POR EL OCCIDENTE EN

. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

6.1. DESCRIPCIÓN DE LA COPROPIEDAD

En un conjunto residencial de 3 torres de 3 pisos con reducidas zonas comunes.

6.1.1. EQUIPAMIENTO COMUNAL

LOBBY / RECEPCIÓN	x	ESCALERA DE EMERGENCIA		TANQUE DE AGUA	
OFICINA ADMINISTRACIÓN	x	GIMNASIO		AUDITORIO	
SALÓN COMUNAL	x	CANCHA MÚLTIPLE		SALA DE JUNTAS	
ASCENSOR	x	SALA DE JUEGOS		PISCINA	
ZONAS VERDES		SALA DE INTERNET		CLUB HOUSE	
CITÓFONO	x	PARQUE INFANTIL		BBQ	
BICICLETERO	x	LAVANDERÍA COMUNAL		CABLEADO ESTRUCTURADO	
TERRAZA COMUNAL		C. C. DE TELEVISIÓN	x	CANCHA DE SQUASH	
PARQUEADERO DE VISITANTES	x	SHUT DE BASURAS	x	EQUIPO DE PRESIÓN CONST.	x
PLANTA ELÉCTRICA DE EMERG.	x	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	x	CUARTO DE BOMBAS	

6.2. CONSTRUCCIÓN

6.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Apartamento

6.2.2. RANGO DE CONSTRUCCIÓN: 1963 - 1977

6.2.3. VIDA ÚTIL: 100 años.

6.2.4. EDAD APROXIMADA: 50 Años

6.2.5. VIDA REMANENTE: 50 años

6.2.6. NUMERO DE PISOS: 14 Torre
1 apartamento

6.2.7. NUMERO DE SÓTANOS: 1

6.2.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

6.2.9. CALIDAD DE LOS ACABADOS: Normal

6.2.10. IRREGULARIDAD EN PLANTA: Sin irregularidad

6.2.11. IRREGULARIDAD EN ALTURA: Sin irregularidad

6.2.12. DAÑOS PREVIOS: Sin daños

6.2.13. REPARADOS: No disponible

6.2.14. ESTRUCTURA REFORZADA: No disponible

6.2.15. DEPENDENCIAS:

- Sala – comedor, cocina, zona de ropas, 2 habitaciones, habitación con baño privado, baño social.
- Garaje cubierto de uso exclusivo

6.2.16. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

- **ESTRUCTURA:** Mamposteria
- **TIPO DE ESTRUCTURA:** Muros
- **CUBIERTA:** Placa de concreto

6.2.17. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

- **FACHADA:** Graniplast
- **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
- **PISOS:** Madera laminada
- **CIELO RASO:** DryWall
- **PUERTAS EXTERIORES:** Madera
- **PUERTAS INTERIORES:** Madera
- **VENTANERÍA:** Metálica

6.2.18. ACABADOS DE BAÑOS:

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente

- **MESÓN – LAVAMANOS:** Empotrado
- **MUEBLES:** Marmol
- **SANITARIOS:** Normal
- **DIVISIONES:** Vidrio templado

6.2.19. ACABADOS DE COCINA:

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAPLATOS:** En mármol
- **MUEBLES:** Formica

6.3. AREAS

- **ÁREA PRIVADA APARTAMENTO:** 103,766 M²

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.



PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes

8. ASPECTO ECONÓMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos

Se encuentran algunos predios que ha sufrido transformación y el englobe de lotes ha hecho que predios hayan pasado de inmuebles unifamiliares a edificios multifamiliares.

COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA:

En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION:

6 meses

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Buenas

ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron los siguientes:

- Ubicación del predio medianero sobre vía vehicular de alto flujo vehicular
- Usos permitidos para el inmueble.
- Actividad edificadora del sector.



ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Dentro de los aspectos desvalorizantes se encontraron los siguientes:

- El edificio en la actualidad tiene una **inclinación hacia la derecha**, al momento de la inspección a simple vista no se determinaron fallas estructurales ni agrietamientos en los muros, ni humedades en el sótano o en el cielo raso que afecten la habitabilidad del predio. Cabe resaltar que la administración ya adelanta un proceso de solicitud de cuota extraordinaria para realizar dichos arreglos.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble se encuentra utilizado como vivienda

Su mayor y mejor uso es residencial

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:





- El edificio en la actualidad tiene una **inclinación hacia la derecha**, al momento de la inspección a simple vista no se determinaron fallas estructurales ni agrietamientos en los muros, ni humedades en el sótano o en el cielo raso que afecten la habitabilidad del predio. Cabe resaltar que la administración ya adelanta un proceso de solicitud de cuota extraordinaria para realizar dichos arreglos.
- La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona en la que se desarrollan actividades residenciales y comerciales.
- El vecindario inmediato, conformado por edificaciones de baja a mediana altura, consolidadas para vivienda y comercio.
- La facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales.
- La infraestructura de servicios públicos de la zona.
- La normatividad urbanística vigente
- Los precios de oferta de inmuebles relativamente comparables.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble objeto del presente avalúo comercial, en lo que tiene que ver con distribución interior, tipo de materiales, acabados interiores, diseño, iluminación natural, ventilación, vetustez y estado general de conservación y mantenimiento
- De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.
- El valor asignado por GIA GESTIÓN INMOBILIARIA Y AVALÚOS, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos





razonablemente equivalentes, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado.

A continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO:

El enfoque por Comparación de mercado permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la técnica basada en el método de comparación de mercado.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

- El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.



54



13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

- Enfoque de Mercado (Valor de terreno)

MEMORIA DE CALCULO												
INVESTIGACION DE MERCADO												
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M ²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Topografía	Factor Ubicación	Resultados		
1	APARTAMENTO - MISMO EDIFICIO	\$ 610.000.000,00	\$ 5.809.523,81	3153539762	105,00 MF	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 5.839.523,81		
2	APARTAMENTO - MISMO SECTOR	\$ 880.000.000,00	\$ 5.191.740,41	3214684235	169,50 MF	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 5.191.740,41		
3	APARTAMENTO - MISMO SECTOR	\$ 700.000.000,00	\$ 5.384.615,38	3144702576	130,00 MF	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 5.384.615,38		
4	APARTAMENTO - MISMO SECTOR	\$ 850.000.000,00	\$ 5.483.870,97	3152858451	155,00 MF	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 5.483.870,97		
5	APARTAMENTO - MISMO SECTOR	\$ 600.000.000,00	\$ 5.676.442,76	3182152607	105,70 MF	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 5.676.442,76		
										Limite Inferior MF	\$ 5.256.796,98	
										Limite Superior MF	\$ 5.751.678,35	
										Promedio MF	\$ 5.549.238,67	
										Desv. Standar	\$ 242.439,68	
										Coef. De Variación	4,40%	
		Limite Inferior	\$ 546.514.663,38									
		Limite Superior	\$ 596.828.655,76									
		Promedio	\$ 571.671.659,57									
		VALOR ADOPTADO POR MF	\$ 5.509.000,00				ÁREA DEL PREDIO	103,766 M2				

Item	
1	ENCAMPO
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-chico-norte-et-ii-5-habitaciones-5-banos-1-garajes/12375-M4350871
3	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-chico-norte-et-ii-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/381-M4047107
4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-chico-norte-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/3535-M3466569
5	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-chico-norte-et-ii-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/34-M3675592

14. VALOR DE MERCADO:

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
AREA PRIVADA APTO 101	103,766 M ²	\$ 5.509.000,00	\$ 571.646.894,00
VALOR TOTAL DE MERCADO			\$ 571.646.894,00

SON: QUINIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$571.646.894,00).



15. VALOR DE RENTA

15.1. CALCULO DE RENTA

En la realización del cálculo de renta desde el año 2011 se realizará el proceso de Deflatación del valor comercial del predio.

Para llevar a cabo la deflatación, utilizaremos el **ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL (IVP)** que es calculado por el **DANE**. Según la definición de esta entidad, este indicador mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional. Se calcula con el promedio de las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra de predios visitados.

Los datos utilizados para llevar a cabo los respectivos cálculos fueron tomados del informe de Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional 2011 - 2023. Para lo anterior utilizamos el siguiente cuadro, el cual muestra el comportamiento del IVP en las principales ciudades del país, con particular énfasis en la ciudad de Bogotá.



Fuente: DANE

Tomando los porcentajes de variación desde el año 2011, podemos obtener las variaciones porcentuales año a año, así:

AÑO	VARIACIÓN
2011	6,37%
2012	6,29%
2013	6,03%
2014	5,95%
2015	5,80%
2016	5,48%
2017	5,21%
2018	4,65%
2019	3,98%
2020	4,22%
2021	3,36%
2022	4,31%

520

LT-1912



Página 21 de 48

Una vez obtenida la variación porcentual, procedemos a deflactar nuestro valor, tomando como base el valor Integral de mercado (valor total/área construida) obtenido en el avalúo practicado en el 2023, resultando:

VALOR DE MERCADO AÑO 2023

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
AREA PRIVADA APTO 101	103,77 M ²	\$ 5.509.000,00	\$ 571.646.894,00
VALOR TOTAL DE MERCADO			\$ 571.646.894,00

DEFLACTACION

AÑO	VARIACIÓN	VALOR M ²
2011	6,37%	\$ 2.923.745,77
2012	6,29%	\$ 3.122.659,16
2013	6,03%	\$ 3.332.258,20
2014	5,95%	\$ 3.546.087,26
2015	5,80%	\$ 3.770.427,71
2016	5,48%	\$ 4.002.577,19
2017	5,21%	\$ 4.234.635,20
2018	4,65%	\$ 4.467.386,01
2019	3,98%	\$ 4.685.250,14
2020	4,22%	\$ 4.879.452,35
2021	3,36%	\$ 5.094.437,61
2022	4,31%	\$ 5.271.562,10
2023		\$ 5.509.000,00

Teniendo como base los valores deflactados de M² para cada año, se calculan los valores finales año, resultando:





VALOR HISTORICO APARTAMENTO

VALOR DEFLACTADO				
FECHA	VARIACIÓN	AREA PRIVADA	VALOR M ²	VALOR TOTAL
2011	6,37%	103,766 M ²	\$ 2.923.745,77	\$ 303.385.403,91
2012	6,29%	103,766 M ²	\$ 3.122.659,16	\$ 324.025.850,59
2013	6,03%	103,766 M ²	\$ 3.332.258,20	\$ 345.775.104,68
2014	5,95%	103,766 M ²	\$ 3.546.087,26	\$ 367.963.291,13
2015	5,80%	103,766 M ²	\$ 3.770.427,71	\$ 391.242.202,16
2016	5,48%	103,766 M ²	\$ 4.002.577,19	\$ 415.331.424,80
2017	5,21%	103,766 M ²	\$ 4.234.635,20	\$ 439.411.156,16
2018	4,65%	103,766 M ²	\$ 4.467.386,01	\$ 463.562.776,83
2019	3,98%	103,766 M ²	\$ 4.685.250,14	\$ 486.169.666,32
2020	4,22%	103,766 M ²	\$ 4.879.452,35	\$ 506.321.252,15
2021	3,36%	103,766 M ²	\$ 5.094.437,61	\$ 528.629.413,40
2022	4,31%	103,766 M ²	\$ 5.271.562,10	\$ 547.008.912,87
2023		103,766 M ²	\$ 5.509.000,00	\$ 571.646.894,00

VALOR DE RENTA:

Conocido el valor deflactado y ya que no existe una política clara sobre el control de los arrendamientos y estos difieren de acuerdo a la destinación del predio, bien sea comercial, industrial o residencial, la ley de arrendamientos nos permite determinarlo y este arrendamiento será el producto o consecuencia del que resulte del consenso de las partes arrendador y arrendatario en moneda legal, pero este en todo caso no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del predio o de la parte de él, que se arrendo.



Según lo anterior, y conocido el valor de mercado desde el año 2011 a 2023 y determinando como base de renta el (0,3%) del valor comercial del inmueble, se determinan los cánones de renta desde el año 2011 hasta el año 2023, así de:

VALOR DE RENTA MENSUAL				
AÑO	VALOR TOTAL	PORCENTAJE DE RENTA	VALOR CANON DE RENTA	VALOR CANON DE RENTA MENSUAL
2011	\$ 303.385.403,91	0,55%	\$ 1.668.619,72	\$ 1.668.620,00
2012	\$ 324.025.850,59	0,55%	\$ 1.782.142,18	\$ 1.782.150,00
2013	\$ 345.775.104,68	0,55%	\$ 1.901.763,08	\$ 1.901.770,00
2014	\$ 367.963.291,13	0,55%	\$ 2.023.798,10	\$ 2.023.800,00
2015	\$ 391.242.202,16	0,55%	\$ 2.151.832,11	\$ 2.151.840,00
2016	\$ 415.331.424,80	0,55%	\$ 2.284.322,84	\$ 2.284.330,00
2017	\$ 439.411.156,16	0,55%	\$ 2.416.761,36	\$ 2.416.770,00
2018	\$ 463.562.776,83	0,55%	\$ 2.549.595,27	\$ 2.549.600,00
2019	\$ 486.169.666,32	0,55%	\$ 2.673.933,16	\$ 2.673.940,00
2020	\$ 506.321.252,15	0,55%	\$ 2.784.766,89	\$ 2.784.770,00
2021	\$ 528.629.413,40	0,55%	\$ 2.907.461,77	\$ 2.907.470,00
2022	\$ 547.008.912,87	0,55%	\$ 3.008.549,02	\$ 3.008.550,00
2023	\$ 571.646.894,00	0,55%	\$ 3.144.057,92	\$ 3.144.060,00

Se calculan los valores, desde el octubre de 2011 a abril de 2023, así:

VALOR ARRENDAMIENTO			
PERIODO	TOTAL MESES	VALOR CANON DE RENTA MENSUAL	VALOR TOTAL AÑO CANON RENTA
Junio a diciembre 2011	7,00	\$ 1.668.620,00	\$ 11.680.340,00
Enero a diciembre 2012	12,00	\$ 1.782.150,00	\$ 21.385.800,00
Enero a diciembre 2013	12,00	\$ 1.901.770,00	\$ 22.821.240,00
Enero a diciembre 2014	12,00	\$ 2.023.800,00	\$ 24.285.600,00
Enero a diciembre 2015	12,00	\$ 2.151.840,00	\$ 25.822.080,00
Enero a diciembre 2016	12,00	\$ 2.284.330,00	\$ 27.411.960,00
Enero a diciembre 2017	12,00	\$ 2.416.770,00	\$ 29.001.240,00
Enero a diciembre 2018	12,00	\$ 2.549.600,00	\$ 30.595.200,00
Enero a diciembre 2019	12,00	\$ 2.673.940,00	\$ 32.087.280,00
Enero a diciembre 2020	12,00	\$ 2.784.770,00	\$ 33.417.240,00
Enero a diciembre 2021	12,00	\$ 2.907.470,00	\$ 34.889.640,00
Enero a diciembre 2022	12,00	\$ 3.008.550,00	\$ 36.102.600,00
Enero a mayo 2023	4,00	\$ 3.144.060,00	\$ 12.576.240,00
VALOR TOTAL ARRENDAMIENTOS			\$ 342.076.460,00

15.2. VALOR DE RENTA

RENTA		
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR PARCIAL
AREA PRIVADA APTO 101	103,77 M ²	\$ 342.076.460,00
VALOR TOTAL DE RENTA		\$ 342.076.460,00

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$342.076.460,00).

254

15.3. CALCULO DE INTERESES

Siendo de este modo, vale la pena señalar que el Código Civil en su artículo 1617 establece que el interés legal por mora en obligaciones de dinero se fija en 6 % anual, calculando desde el año 2011 hasta el año 2023.

INTERESES				
PERIODO	VALOR CANON DE RENTA MENSUAL	VALOR TOTAL AÑO CANON RENTA	INTERES ANUAL	INTERESES ANUALES
2011	\$ 1.668.620,00	\$ 11.680.340,00	6%	\$ 700.820,40
2012	\$ 1.782.150,00	\$ 21.385.800,00	6%	\$ 1.283.148,00
2013	\$ 1.901.770,00	\$ 22.821.240,00	6%	\$ 1.369.274,40
2014	\$ 2.023.800,00	\$ 24.285.600,00	6%	\$ 1.457.136,00
2015	\$ 2.151.840,00	\$ 25.822.080,00	6%	\$ 1.549.324,80
2016	\$ 2.284.330,00	\$ 27.411.960,00	6%	\$ 1.644.717,60
2017	\$ 2.416.770,00	\$ 29.001.240,00	6%	\$ 1.740.074,40
2018	\$ 2.549.600,00	\$ 30.595.200,00	6%	\$ 1.835.712,00
2019	\$ 2.673.940,00	\$ 32.087.280,00	6%	\$ 1.925.236,80
2020	\$ 2.784.770,00	\$ 33.417.240,00	6%	\$ 2.005.034,40
2021	\$ 2.907.470,00	\$ 34.889.640,00	6%	\$ 2.093.378,40
2022	\$ 3.008.550,00	\$ 36.102.600,00	6%	\$ 2.166.156,00
2023	\$ 3.144.060,00	\$ 12.576.240,00	6%	\$ 754.574,40
VALOR TOTAL INTERESES				\$ 20.524.587,60

15.4. VALOR DE INTERESES

INTERESES		
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR PARCIAL
AREA PRIVADA APTO 101	103,77 M ²	\$ 20.525.687,60
VALOR		\$ 20.525.687,60
VALOR TOTAL INTERESES		\$ 20.525.690,00

SON: VEINTE MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$20.525.690,00).

555



16. CALCULO DE LOS FRUTOS CIVILES

FRUTOS CIVILES	
IDENTIFICACIÓN	VALOR PARCIAL
CANON DE RENTA (2011-2023)	\$ 342.076.460,00
INTERESES CON CANON DE RENTA (2011-2023)	\$ 20.525.690,00
VALOR TOTAL FRUTOS CIVILES	\$ 362.602.150,00

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$362.602.150,00).

VIGENCIA DEL DICTAMEN: El presente dictamen es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

17. FIRMA DEL AVALUADOR

FREDDY A. BARRIOS MENESES
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-79758643
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores
e Inmobiliarios de Colombia- LONJAV
RA-LV-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053





18. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.



557



LT-1912

Página 28 de 48

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

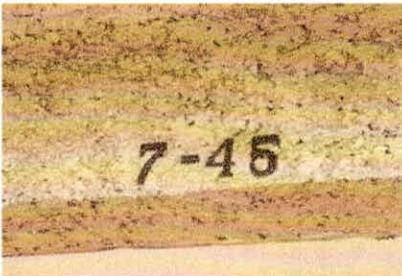
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

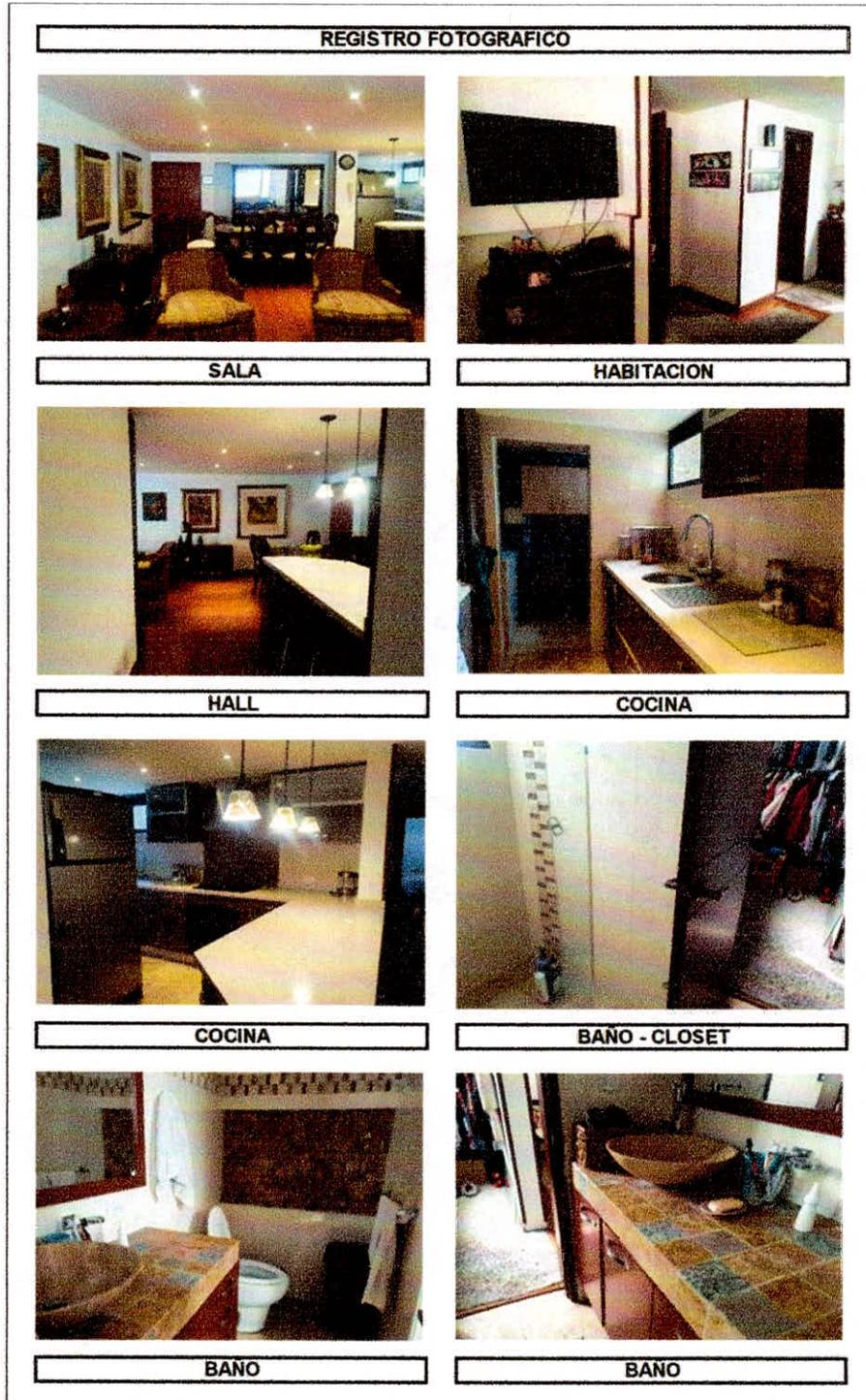
20. ANEXOS

- Registro Fotografico
- Complementacion Art 226
- Certificaciones



558

REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
FACHADA	ENTORNO
	
NOMENCLATURA	NOMENCLATURA
	
NOMBRE EDIFICIO	ACCESO
	
SALA	SALA



S60

LT-1912



COMPLEMENTACIÓN AVALÚO, ARTÍCULO 226.

FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES identificado como aparece después de mi firma, en mi calidad de perito evaluador y teniendo en cuenta el dictamen pericial presentado conforme a lo normado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito adicionarlo así:

1. **Numeral 3:**

Profesión	Ingeniero Catastral y Geodesta.
Matricula Profesional	25222-357689 CND Expedida por COPNIA
RAA	Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79758643

Certificado de registro en:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Expedida por Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

Soy Ingeniero Catastral y Geodesta de profesión graduado en 2017, pero con más de 15 años de experiencia con destreza en el manejo de las ciencias valuatorias. Realización de avalúos de inmuebles a nivel nacional ceñidos a las normas nacionales e internacionales de valuación, con informes presentados a instituciones financieras, crediticias, instancias judiciales y fiscales, y para ser utilizados como base de negociación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de informes de inmuebles rurales y urbanos a nivel nacional bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de informes maquinaria y

equipo bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Elaboración de avalúos a nivel nacional para la presentación de informe financieros bajo Normas NIIF incluida la medición de los activos por componentes de acuerdo con la NIC 16 (propiedad, planta y equipos).

Gracias a mis estudios adicionales y al nivel adquirido en la Universidad en el área de Catastro y Geodesia, puedo considerarme como un profesional vanguardista, moderno y de gran habilidad en las áreas anteriormente mencionadas.

- **TALLER DE AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO**
Lonja de Propiedad raíz de Bogotá. Bogotá, D.C
- **CERTIFICADO DE COMPETENCIA LABORAL**
Proceso de valuación teniendo en cuenta normas técnicas, tecnologías y legislación vigente. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. Bogotá, D.C
- **SEMINARIO: PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **SEMINARIO INTERNACIONAL: SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **SEMINARIO: SISTEMAS CATASTRALES.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **III SIMPOSIO: HERRAMIENTAS CIENTÍFICAS PARA LA PLANEACIÓN Y EL DESARROLLO.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C

Así mismo he estado vinculado laboralmente a varias compañías del sector valuatorio:

- **TINSA COLOMBIA S.A.**
FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Bancolombia, BBVA, Colpatría), Fondo Nacional del Ahorro y Particulares.
CARGO: Ingeniero Avaluador.
7 46 00 37
Bogotá D.C.

- **ISA INMOBILIARIA LTDA.**
FUNCIONES: Revisión y elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Banco de Bogotá, Banco Av Villas, Corpbanca, Bancolombia y Banco Popular, entre otras), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.
CARGO: Profesional de revisión técnica de Avalúos y Avaluador.
 Enero de 2014 – Marzo de 2017
 314 295 83 94 – 3 23 04 50 Ext 209
 Bogotá D.C.
- **CONSTRUYE INVERSIONES LTDA**
FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (AV Villas, Colmena, Caja Social, Davivienda), Central de Inversiones, Corporación Social de Cundinamarca y Particulares.
CARGO: Ingeniero Avaluador.
 Marzo de 2004 – Diciembre de 2013
 3 17 02 11 – 3 17 02 13
 Bogotá D.C.
- **SALAZAR MORALES ARQUITECTOS**
FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (BBVA y Banco Popular), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.
CARGO: Ingeniero Avaluador.
 Octubre de 2005 – Diciembre de 2013
 2 48 40 28 – 3 47 12 40
 Bogotá D.C.
- **GEOSISTEMAS S.A.**
 Operador de GPS, manejo de información.
 Bogotá D.C.
 Asistente de GPS, trabajo de campo.
 Bogotá D.C.
- **INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTÍN CODAZZI"**
 Elaboración de la Plusvalía para el municipio de Sopo.
 Auxiliar de Ingeniería.

564



Sopo, Cundinamarca.

- 2. **Numeral 4:** No he realizado hasta el momento ningún tipo de publicación (es) respecto a la materia de peritaje, pero que próximamente estaré publicando, libro el cual está en etapa de revisión por parte de la editorial.
- 3. **Numeral 5:** A la fecha he elaborado más 1.200 avalúos, en su gran mayoría para el sector bancario (*Davivienda, Grupo Aval entre otros*) los cuales han servido para estudio de títulos en el otorgamiento de créditos hipotecarios. Para el sector Judicial he fungido como perito en los últimos cuatro años, en los siguientes procesos:

JUZGADO	No Radicado	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
4ECC (26)	2001-116	DAVIVIENDA	PAOLA MERCADO Y OTROS	MARIELA LEAL
8CM	2012-285	DAVIVIENDA	HIPOLITO ROJAS Y OTRO	ANNE CAROLINA VASQUEZ
39 CM	2012-1012	DAVIVIENDA	JONH ALEJANDRO CARRANZA	MARIA DEL PILAR SANCHEZ
2ECC (39)	2013-788	TITULARIZADORA	LUIS CARLOS PINZON OLIVEROS	CLAUDIA PATRICA MONTERO
32 CC	2015-939	ZENON CRUZ	PERSONAS INDETERMINADAS	MARIA LUCRECIA RIAÑO

- 4. **Numeral 6:** No he sido designado como perito evaluador en procesos anteriores o en curso en los cuales tengan que ver las partes del proceso de la referencia y/o sus apoderados.
- 5. **Numeral 7:** No me encuentro en curso, de ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
- 6. **Numeral 8 y 9:** Manifiesto que: a) En el avalúo realizado y presentado dentro del proceso referenciado, obre con diligencia y responsabilidad en la labor tratada, de acuerdo con los factores e indicadores técnicos, científicos y comerciales



565

comparativos o de referencia, los conocimientos dentro de los mismos órdenes que mi experiencia, destreza y habilidades personales permiten al tenor de las disposiciones pertinentes y que los métodos e investigaciones son similares a los utilizados en otros peritajes practicados sobre la materia y son los que utilizo regularmente en el ejercicio de mi profesión; **b)** Este Informe Técnico de Avalúo, es producto de métodos científicos, esencialmente objetivos, comunes y universalmente aceptados; **c)** No he sido influido por intención, sentimiento personal algunos que pudiesen alterar los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones; **d)** Como Avaluador, no tengo interés directo o indirecto, presente ni futuro, ni lazos familiares de ninguna índole con el solicitante, cliente o propietario del inmueble; **e)** He sido contratado para la realización de este avalúo y el respectivo Informe Técnico, únicamente en mi condición de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades; **f)** Las descripciones y hechos presentados en el Informe Técnico, son correctos y veraces en la medida de mi alcance y conocimiento; se fundamentan en la buena fe del solicitante o gestores y las personas que por su conducto han suministrado información o documentos que soportan las observaciones, consideraciones y concepto final sobre el valor comercial asignado a la propiedad; **g)** No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del avalúo e Informe Técnico; **h)** No he condicionado mis honorarios profesionales a dar un valor predeterminado, o a un valor orientado a favorecer la causa de las partes intervinientes, solicitantes, gestores o destinatarios del experticio como tampoco a obtener un resultado supeditado a un posible acontecimiento subsiguiente; **i)** He inspeccionado personalmente el bien objeto de este Informe Técnico de Avalúo; **j)** La valuación se llevó a cabo conforme a los cánones de Ética y normas de conducta sobre la materia; **k)** No he recibido asistencia profesional significativa para la elaboración de este Informe Técnico; **l)** Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien objeto de este trabajo; **m)** En ningún caso podrá entenderse que este avalúo garantiza el cumplimiento o satisfacción de expectativas, propósitos u objetivos del propietario del bien, solicitante o destinatario del Informe Técnico, para efectos de crédito hipotecario o cualquier tipo de negociación; **n)** La importancia de hacer énfasis



sobre la diferencia que puede surgir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de la negociación interfieren múltiples factores subjetivos y entre otras circunstancias imprevisibles, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador; todos los cuales sumados, pueden distorsionar hacia arriba o hacia abajo, el valor comercial de los inmuebles; ñ) El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, siempre y cuando no surjan circunstancias o cambios inesperados de índole jurídico, técnico, económico o normativo que afecten o modifiquen los criterios analizados; o) Dentro de los límites y fuero profesional del Avaluador que no permiten su requerimiento testimonial ni su llamamiento a juicio por el estimativo dado a la propiedad objeto, legalidad y tradición; estoy a disposición de los destinatarios de la información, para confirmar, aclarar o complementar cualquier aspecto que consideren necesario.

Las anteriores declaraciones las rindo bajo la gravedad del juramento.

Respetuosamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES

C.C. 79.758.643 de Bogotá

Dirección de Notificaciones: Carrera 60 # 5A – 93 – Bogotá D.C.

Correo electrónico: gia.avaluos@gmail.com

Teléfono: 3197767756

Ingeniero Catastral y Geodesta

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

Registro Abierto de Avaluadores

AVAL-79758643

LONJAV

RA-LV-79758643

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Registro # 200-053



567



PN de Validación #93c0a30



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



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

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

El señor(a) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79758643**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES** 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: 11 Abr 2018 | Régimen: 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 de inscripción: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen Académico





RN de Validación a 00c0a30



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
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.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

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 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.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico



570

LT-1912



Página 41 de 48



PIN de Validación: a93c0a30



http://www.raa.org.co



VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 53 N° 104B -35 OF 612
Teléfono: 3197767756
Correo Electrónico: barriosfreddy@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643. El(la) señor(a) FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a93c0a30

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 un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

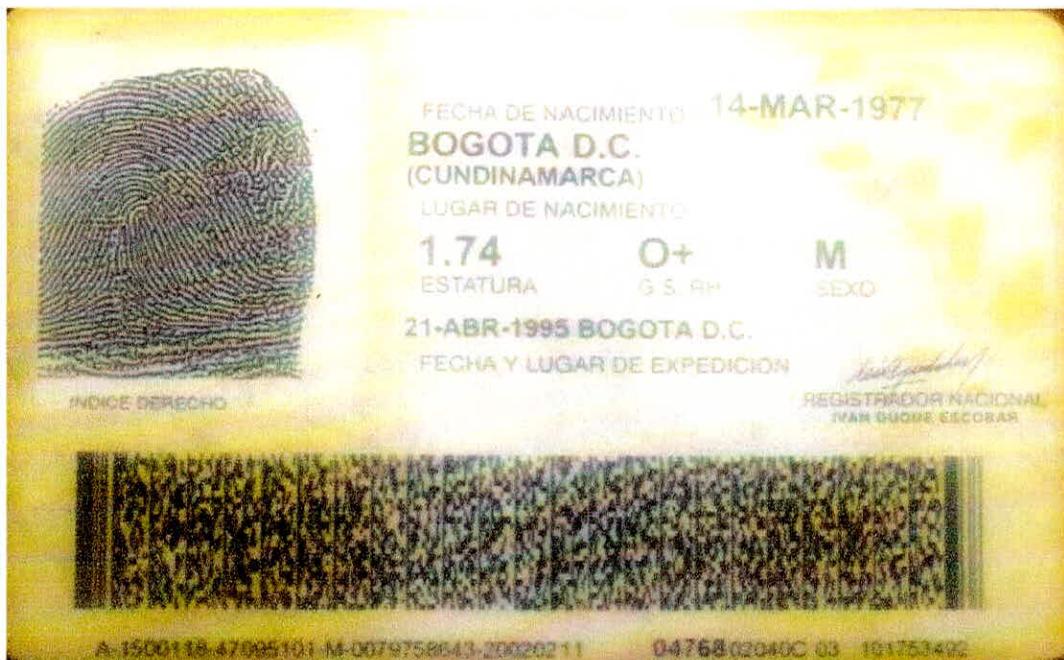
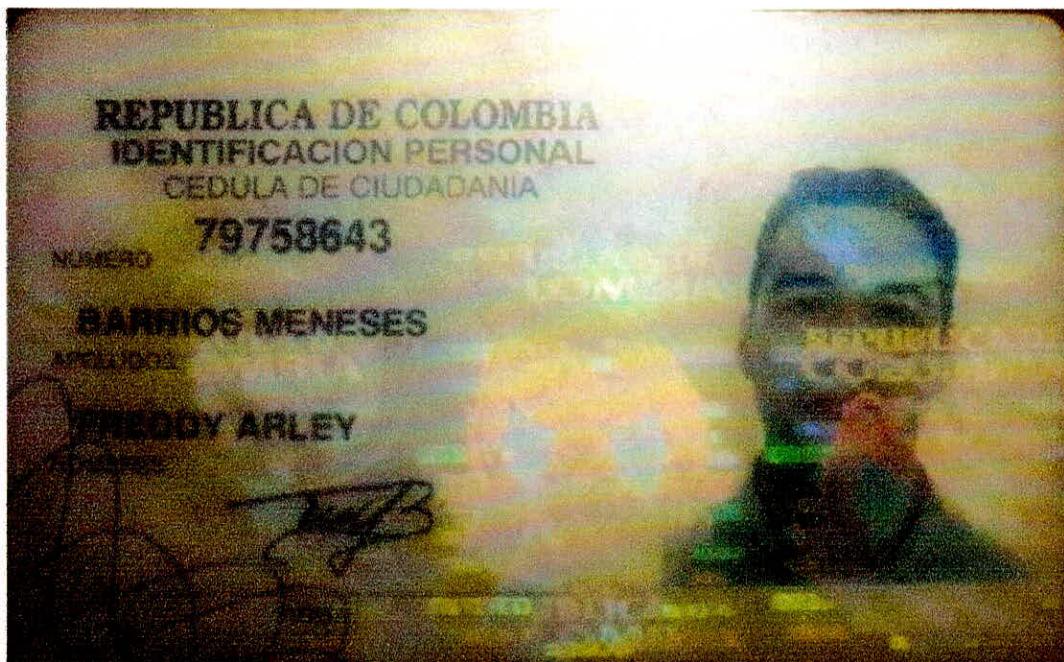
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

571



572



REPUBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Matrícula Profesional No.
25222-357689 CND
Fecha de Expedición: **28/04/2017**

Nombre:
**FREDDY ARLEY
BARRIOS MENESES**

Identificación:
C.C. 79758643

Profesión:
**INGENIERO CATASTRAL Y
GEODESTA**

Institución:
**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSE DE CALDAS**





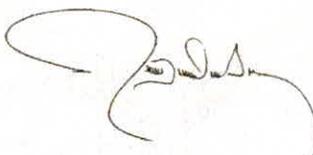
Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2023-2046270

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES**, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 79758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESTA con MATRICULA PROFESIONAL 25222-357689 desde el 28 de Abril de 2017, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 477.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veinticinco (25) días del mes de Mayo del año dos mil veintitres (2023).



Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



374

LT-1912



Página 46 de 48



CORPORACION LONJA NACIONAL DE AVALUADORES E INMOBILIARIOS DE COLOMBIA – LONJAV

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997 y debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Barranquilla.

CERTIFICA QUE:

FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES

CC. 79.758.643

Es miembro activo de esta corporación desde el 19-10-2022 y su registro de afiliación es el RA-LV – 79.758.643

La presente certificación tendrá vigencia hasta el 20 de Octubre del 2023

Acreditamos que emitimos para todos los efectos legales, en Barranquilla a los 20 días del mes de Octubre de 2022.

HENRY BARRAZA RESTREPO
Presidente - Lonja

¡SU LONJA DE CONFIANZA!

Carrera 38C # 77 -56 Interior 201 (Barranquilla). Teléfonos: (605)3446309
Diagonal 35 No 9C 76 urb. Alejandrina (Santa Marta) Teléfono: (1) 4363072 Carrera 14 No 30-11(Moneria)
Cels. 3014935927 / 3015245440 / 3016875801 E-mail: corporacionlonjav@gmail.com



3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

575



SCdA 3734

Pereira, 23 de Noviembre de 2016

CERTIFICACIÓN

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Respetados Señores:

Con la presente hacemos constar que el Ingeniero Catastral Geodesta **FREDDY BARRIOS MENESES**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.758.643 de la Ciudad de Bogotá es miembro activo afiliado a esta Corporación como evaluador.

Que el citado señor tiene el Registro # 200-053 de La Sociedad Colombiana de evaluadores Seccional Eje Cafetero que lo acredita para realizar avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo desde el día 01 de Noviembre de 2016

Expide la presente Certificación la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, a solicitud del interesado a los veintitrés (23) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis (2016).



Rainer Ramiro Ortiz Zapata
 Presidente
 Sociedad Colombiana de Valuadores
 Seccional Eje Cafetero

Edificio Banco Unión Colombiano, Carrera 8ª # 20-67, oficina 402 Pereira,
 Teléfono 3243389



576



Management Business School
Escuela de Negocios y Administración Empresarial

Certifica Que:

FREDY ARLEY BARRIOS MENESES

IDENTIFICADO CON C.C. NO. 79.758.643 DE BOGOTÁ

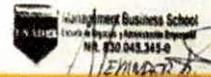
Asistió al Curso de:

Avalúos Rurales

CON UNA INTENSIDAD DE 24 HORAS DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 25 DE FEBRERO AL 4 DE MARZO DE 2016

En Constancia Firma:

Diana Lombana
Directora de Capacitación
Ing. Diana P. Lombana Castellanos



Director General
J. Alexander Bernal Sánchez

Reg. 20117 Fudo de Bogotá - Comercio
No. 23344444



577



Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Certifica que:

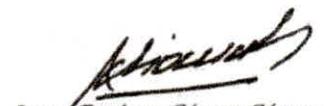
Freddy Arley Barrios Mesaes

Cédula de Ciudadanía No. 79.758.643

Asistió y aprobó el

Taller de Avalúos de Maquinaria y Equipo

*Realizado entre el 23 de Octubre y el 31 de Octubre de 2014, con una intensidad de 20 horas.
Se expide en Bogotá D.C. a los Tres (03) días del mes de Octubre de 2014.*



Jorge Enrique Gómez Gómez
Presidente Ejecutivo



529
570

Bogotá, D.C., 27 de junio de 2023

Señores

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

He A
Cuarenta y Nueve (49) Civil del
Totol

REF: PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO N° 11001-31-03-018-2012-00385-00 DE ROSALBA LUCIA TOVAR DUKUARA CONTRA ANDRES MAURICIO GAMBOA CASTAÑEDA.

Respetado señor Juez,

Por medio de la presente me permito realizar la entrega del dictamen pericial del inmueble ubicado en la AC 100 # 7 – 45 AP 101 Barrio CHICO NORTE II SECTOR, localidad CHAPINERO, en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA, referente al **PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO N° 11001-31-03-018-2012-00385-00 DE ROSALBA LUCIA TOVAR DUKUARA CONTRA ANDRES MAURICIO GAMBOA CASTAÑEDA.**

Agradezco la atención a la presente,

Atentamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional No 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053

Dirección de Notificaciones:
Correo electrónico:
Teléfono:

Carrera 60 # 5A – 93 – Bogotá D.C.
gia.avaluos@gmail.com - barriosfreddy@gmail.com
3197767756