

Bogotá D.C, Julio 6 de 2021

Señor:


OMAR FERNANDO CORREDOR MANRIQUE

Asunto. Entrega de Dictamen Pericial.

En atención a su solicitud me permito presentar el Informe del Dictamen Pericial del Inmueble ubicado en la **Kr 9 # 15-12 ap 10** del barrio San Juan en el Municipio de Sibate Cundinamarca, y certifico el valor actual del inmueble en la suma de **\$64.000.000** conforme con el dictamen pericial contenido en el siguiente orden:

1. Objeto del Avalúo e Información Básica
2. Titulación
3. Características del Inmueble
4. Identificación del sector
5. Cálculo del Valor
6. Valor del inmueble
7. Certificado de imparcialidad
8. Registro fotográfico del inmueble
9. Información del perito conforme el CGP
10. Documentos del Perito

Cordialmente


Ruth Stella Arteaga Jaimes
Avaluadora
Registro RAA 51942084 ANA

DICTAMEN PERICIAL

1. OBJETO DEL AVALUO E INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE

OBJETO MATERIAL DEL AVALUO.

El presente avalúo recae sobre un inmueble URBANO tipo apartamento ubicado en el barrio San Juan en el Municipio de Sibate Cundinamarca, Vivienda urbana con **Matricula 051-91715**

OBJETIVO DEL DICTAMEN

Asignar el valor real y actual del inmueble a la fecha de este informe, teniendo en cuenta que el valor catastral conforme indica el art 444 No. 4 del CGP no es idóneo para establecer su precio real.

DICTAMEN DIRIGIDO AL

Juzgado Promiscuo Municipal de Sibate Cundinamarca. Radicado 2018-361

DIRECCION DEL INMUEBLE AVALUADO

Kr 9 # 15-12 Ap 10, ubicado en el primer piso

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Urbanización La Esperanza, Barrio San Juan, ubicado al costado norte de la cabecera municipal, delimitado entre la Kr 7, Calle 13 Tv 11 y el Embalse del Muña.

CLASE DE AVALÚO

Se trata de un dictamen pericial solicitado para presentarlo dentro del Proceso Ejecutivo con título hipotecario con inmueble embargado y secuestrado. Demandante: Omar Fernando Corredor Manrique, Demandados: Darío Garzón Gutierrez y Ana Leonor Gómez Garzón

TIPO DE INMUEBLE

Apartamento urbano para vivienda familiar del propietario

SOLICITANTE

Demandante: Omar Fernando Corredor Manrique

PERITO AVALUADOR

Ruth Stella Arteaga Jaimes c.c. 51.942.084

Celular: 3102084397

Correo: avaluocotizacion@gmail.com

FECH DE LA VISITA: Julio 1 de 2021

FECHA DE AVALUO: Julio 6 de 2021

2. TITULACION

PROPIETARIO:

Darío Garzón Gutierrez c.c. 79.182.227 y
Ana Leonor Gómez Garzón c.c. 39.724.772

TRADICION:

El inmueble fue adquirido mediante compraventa VIS al Municipio de Sibate según escritura pública No. 1789 del 7-11-2002 de la Notaria 2 de Soacha.

Este inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública de reglamento No. 3222 del 13-12-2001 de la Notaria 2 de Soacha, tiene un coeficiente de copropiedad de 1.287%.

No paga administración de la copropiedad, no es conjunto cerrado.

VALOR CATASTRAL:

Conforme con la información predial, el avalúo catastral de este inmueble para el año 2021 es la suma de \$13.380.000

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE

- ✓ Certificado de tradición 051-91715 del 29 de junio de 2021
- ✓ Predial 2021
- ✓ Escritura 1789 de 2002

3. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

Se trata de un apartamento ubicado en el primer piso del Bifamiliar, que consta de las siguientes

DEPENDENCIAS: 3 alcobas, 1 baños, 1 cocina, 1 sala comedor, 1 baño, 1 Hall entre alcobas y 1 patio.

ACABADOS:

PISOS: Todo el apartamento tiene pisos enchapados en tableta de caucho sol original y cerámica en el baño, cocina y patio.

MUROS: Todo el apartamento tiene sus paredes internas en bloque de ladrillo a la vista.

TECHO: Es la placa de concreto que lo separa del segundo piso Bifamiliar, terminado en pintura blanca con cal granulada. Sin cielo raso, y teja traslucida en el patio.

PATIO: Pisos enchapados en tableta, cubierta en teja traslucida sobre cercas en madera, muros en bloque de ladrillo a la vista, con lavadero empotrado y espacio para zona de lavadora y secado de ropa.

COCINA: Sencilla, con mesón en ladrillo a la vista y enchapado en cerámica, con entrepaño, peseta de lavaplatos en aluminio. Tiene tubería para suministro de gas natural. Con ventana hacia el patio. Tiene una puerta que comunica con el patio. Muros en ladrillo a la vista, pisos en cerámica.

ALCOBAS: Son tres alcobas, con muros en ladrillo a la vista, pisos en cerámica, con ventanas, dos de ellas con espacio para closet y puerta en madera. La alcoba más pequeña sin puerta ni closet.

BAÑO: Con batería sanitaria sencilla, muros en bloque de ladrillo a la vista, zona húmeda para ducha enchapada en cerámica, sin división, una puerta en madera, techo en placa de concreto recubierta en pintura blanca con cal granulada.

SALA COMEDOR: Con muros en bloque de ladrillo a la vista, techos en placa de concreto con pintura blanca recubierto en cal granulada, pisos en cerámica.

VENTANAS Y PUERTA DE ACCESO: ventanas con marco metálico y vidrio traslucido sencillo, rejas metálicas en las ventanas que dan vista a la calle (Alcoba y sala). Puerta de acceso principal metálica y puertas de alcobas, baño y patio en madera.

SERVICIOS: Tiene redes internas para todos los servicios públicos domiciliarios básicos: red de agua, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, y gas natural.

LINDEROS

Contenidos en la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal No. 3222 del 13-12-2001 de la Notaria 2 de Soacha-

AREA DEL INMUEBLE:

Patio:	13.86 m2
Apto:	<u>48.69 m2</u>
Total:	62.55 m2

4. IDENTIFICACION DEL SECTOR:

INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

Sibate es un municipio de Cundinamarca ubicado en la Provincia de Soacha, a 27 Km de distancia al sur de Bogotá D.C. y hace parte de la Sabana Sur Occidental. El Municipio está distribuido en 14 veredas y 14 barrios compuesto por urbanizaciones de tipo unifamiliar y Bifamiliar. Cuenta con buenas vías vehiculares pavimentadas y redes de servicios básicos y su entorno lo conforman inmuebles residenciales de estrato 3.

VIAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al municipio es por la Autopista, que dirige hacia el casco urbano bordeando el Embalse del Muña. Como vía principal se encuentra pavimentada. Las vías internas para llegar al inmueble son: la vía principal que conduce desde la autopista sur hacia el casco urbano (centro), la calle 16, carrera 9, calle 14

BARRIOS COLINDANTES

El area urbanizada está conformada por la cabecera municipal donde se ubica la zona administrativa del municipio, y los sectores de los barrios Pablo Neruda, Gracia, San José, y Santa Teresa.

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

En el municipio predominan los estratos 1 2 y 3 en el sector urbano.

ZONA

Zona Urbana Residencial Desarrollo (ZURD).

USO DEL SUELO

Uso principal: Vivienda familiar

Uso complementario: Comercio tipo A Grupo 1 y recreativo Tipo A Grupo 1 y 2

NORMATIVIDAD

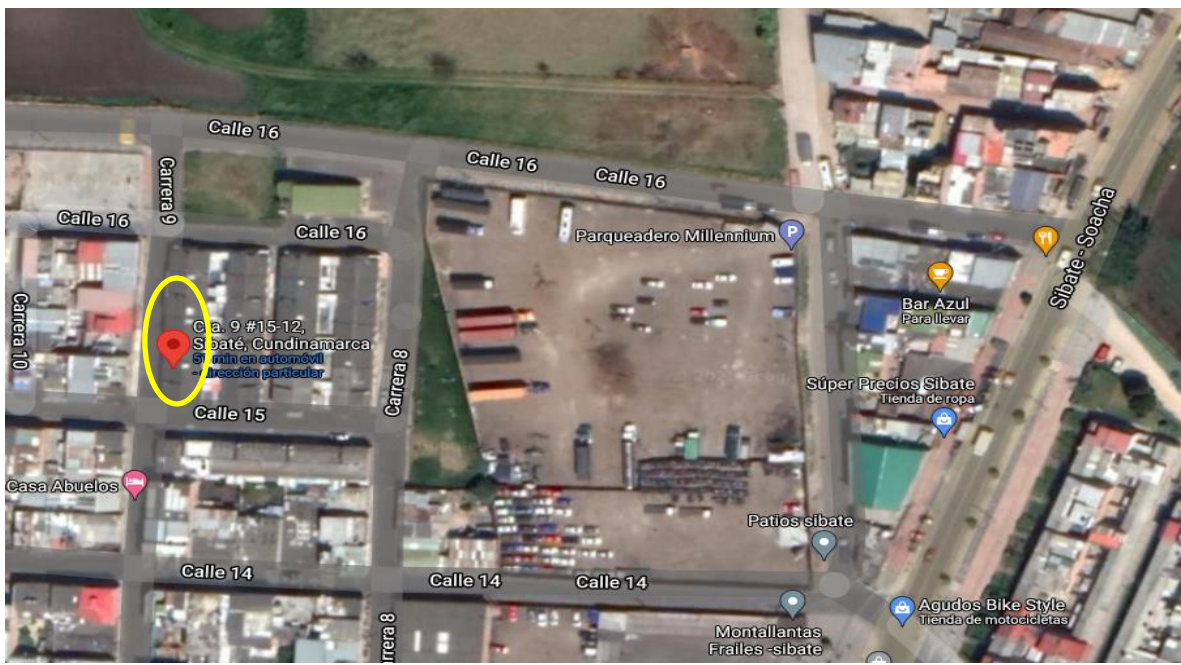
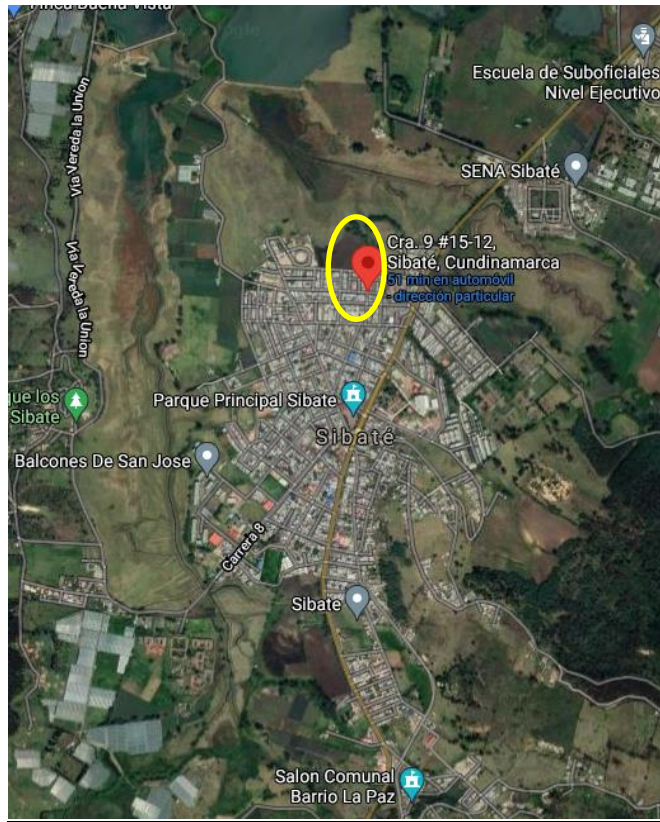
Valuatoria

- ✓ Resolución 620 de 2008 del IGAC Art 20, establece procedimientos para avalúos
- ✓ Ley 1673 de 2013 y decreto reglamentario del Registro y actividad Avaluadora.
- ✓ Código General del Proceso art 226 y siguientes, art 444

Urbanística

Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio

Ubicación del inmueble en el sector del casco urbano



5. CALCULO DE VALOR

METODOLOGÍA VALUATORIA:

Para establecer el valor actual del inmueble se desarrolla la metodología de comparación de mercado establecida en la Resolución 620 del IGAC

MEMORIA DE CÁLCULO:

1. Se seleccionaron inmuebles en oferta del mismo sector donde se ubica el inmueble aquí avaluado con similares características.
2. Al valor de la muestra se le aplicó un descuento del 3% por comercialización
3. La muestra fue homogenizada mediante la calificación de las variables de comparación
4. Se estableció el valor del m² de cada una de las muestras según homogenización
5. Se delimitó el valor m² promedio, mínimo y máximo del sector para inmuebles similares. Para efectos de este avalúo se toma el valor m² promedio hallado.
6. Se verificó que el porcentaje del coeficiente de variación hallado se encuentre dentro del porcentaje recomendado por el IGAC es decir +/- 7.5% como un indicador que la muestra es aceptable para el efecto de este avalúo.

CALCULO DE VALOR DEL INMUEBLE:

1. Componentes: El inmueble avaluado está integrado por un solo componente el lote de terreno de 21.047 m² sin construcción.
2. Valor del m²: Para aplicar los cálculos valuatorios, se asigna el valor m² promedio para calcular el valor del apartamento y para el patio se asigna el 50% del valor m² promedio por ser un área de la propiedad horizontal como bien de uso exclusivo.
3. Vetustez: del inmueble avaluado se calcula en 20 años
4. Estado de conservación: este inmueble tiene buenas condiciones de funcionamiento, higiene, salubridad y cuenta con redes de servicio público básico instaladas. En cuanto a sus acabados se observa que el inmueble no ha sido remodelado durante los últimos 20 años, conservando los acabados originales como vivienda VIS (vivienda de interés social) es decir conserva los mismos acabados con los que fue entregado a su primer propietario por la urbanizadora en el año 2001, siendo notorio el desgaste por el uso y pasar del tiempo. Hecho que afecta la valorización del inmueble respecto a la comparación con el mercado. Esto hace que la calificación asignada al estado de conservación sea regular = 3.0
5. Depreciación: Conforme con la norma valuatoria y la Res 620 del IGAC, que contiene la Tabla de Fito y Corvini la depreciación que le corresponde a este inmueble por una vetustez de 20 años y con regular estado de conservación

calificado en 3.0, el porcentaje de depreciación es el 27.93% del valor m2 promedio.

6. Factor multiplicador: Una vez depreciado el inmueble se establece que el factor de multiplicación del m2 es del 72.07% del valor m2 promedio.
7. Valor m2 adoptado: Después de aplicar la depreciación se establece el valor m2 adoptado para este inmueble, así: para el apartamento \$1.157.629 el m2 y para el patio \$578.815 m2.
8. Valor total: El valor total de cada componente se obtiene al multiplicar el área de cada uno por el valor m2 adoptado después de la depreciación, y la sumatoria entre los dos componentes (patio y apartamento) reflejan el valor ponderado integral total del inmueble siendo el valor ponderado integral por la suma total de \$64.387.328
9. Valor adoptado para el avalúo: El valor ponderado integral es aproximado a cifras cerradas aproximadas a cero, adoptando el valor total de \$64.000.000

TABLAS DE LA MEMORIA DE CÁLCULO:

1. Tabla de estudio de mercado

ESTUDIO DEL MERCADO FUENTE: Web Finca Raiz					VARIABLES DE HOMOGENIZACION						VALORES HOMOGENIZADOS DEL MERCADO		
					SECTOR	AREA	ESTADO	VETUSTEZ	No. Alcobas	% Dto Comercializac			
No.	Ubicación	area m2	Valor Oferta del Mercado	valor m2	1	2	3	4	5	6	Valor Oferta comercializada	Valor Oferta Homogenizada	Vr m2 Homogenizad
1	Apartamento en Sibate	51,00	\$ 100.000.000	\$ 1.960.784	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	3%	\$ 97.000.000	\$ 78.570.000	\$ 1.540.588
2	Apartamento en Sibate	54,00	\$ 100.000.000	\$ 1.851.852	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	3%	\$ 97.000.000	\$ 87.300.000	\$ 1.616.667
3	Apartamento en Sibate	52,00	\$ 78.000.000	\$ 1.500.000	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 75.660.000	\$ 75.660.000	\$ 1.455.000
4	Apartamento en Sibate	54,50	\$ 94.000.000	\$ 1.724.771	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 91.180.000	\$ 91.180.000	\$ 1.673.028
5	Apartamento en Sibate	55,00	\$ 110.000.000	\$ 2.000.000	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	3%	\$ 106.700.000	\$ 96.030.000	\$ 1.746.000

2. Tabla de promedios estadísticos

PROMEDIOS ESTADISTICOS	
No. de datos	5
valor promedio m2	\$ 1.606.256
Desviacion estandar	\$ 113.232
Valor m2 minimo	\$ 1.493.025
Valor m2 maximo	\$ 1.719.488
Coefficiente Variacion	7,0%

3. Tabla cálculo de valor

CALCULO DE VALOR DEL INMUEBLE								
Componente	Area privada	Vr m2 promedio del mercado	Vetustez	Estado	% de Depreciacion	% factor multiplicador	Vr m2 adoptado despues de la depreciacion	Valor total
1 Construcción APTO	48,69	1.606.256	20	3	27,93%	72,07%	1.157.629	56.364.958
2 Construcción PATIO	13,86	803.128	20	3	27,93%	72,07%	578.815	8.022.369
Area total construida	62,55						Valor ponderado integral (1+2)	64.387.328
							Valor adoptado para este avaluo	64.000.000

6. VALOR DEL INMUEBLE:

La suscrita evaluadora concluye que una vez desarrollada la metodología valuatoria, el valor comercial del inmueble URBANO ubicado en la **KR 9 # 15-12 APARTAMENTO 10** del barrio San Juan de la Urbanización La Esperanza Etapa II, en Sibate Cundinamarca, es la suma de dinero equivalente a:

SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE

\$64.000.000

Valor vigente por un año a partir de la fecha de este informe
Conforme con la siguiente tabla de resumen de valor.

TABLA RESUMEN DE VALOR			
COMPONENTE	Area	Valro m2	Valor Total APTO
1 Construcción APTO	48,69	1.157.629	56.364.958
2 Construcción PATIO	13,86	578.815	8.022.369
Area total construida	62,55	Vr integral (1+2)	64.387.328
Valor adoptado para este avaluo			64.000.000

Con vigencia de 1 año a partir de la fecha de este informe.

Para vigencia y validez se firma por la evaluadora que elaboró el informe


Ruth Stella Arteaga Jaimes
Avaluadora RAA 51942084

7. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD

Como perito evaluador certifico que no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de Ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja. Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las normas valuatorias vigentes en Colombia incluso con la Resolución 620 del IGAC y demás concordantes. Este informe queda bajo la cláusula de confidencialidad en el uso de los documentos del perito aquí suministrados como lo son el Registro RAA, carta de experiencia y documento de identidad del perito el cual se anexan para dar validez y vigencia a este informe valuatorio. El solicitante y ninguna otra persona podrán usar estos documentos para fines distintos no autorizados en este informe. Así mismo el evaluador no podrá revelar la información de este documento a terceros no autorizados por el solicitante. La expedición de otras copias del generaran un costo adicional pagadero por el solicitante y solo serán válidas con la autorización expresa y firma del evaluador.

8. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

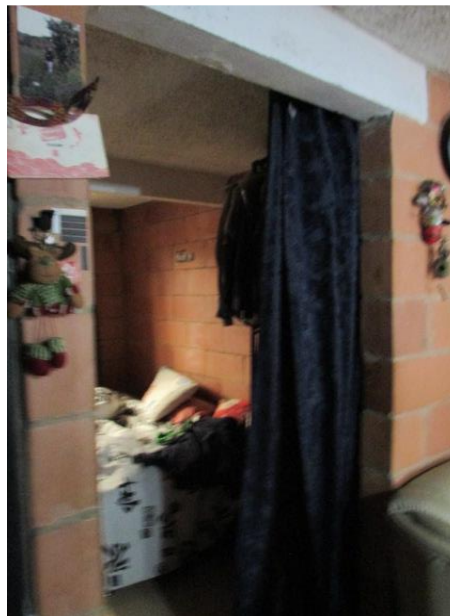
Patio: techado y con lavadero



Cocina:



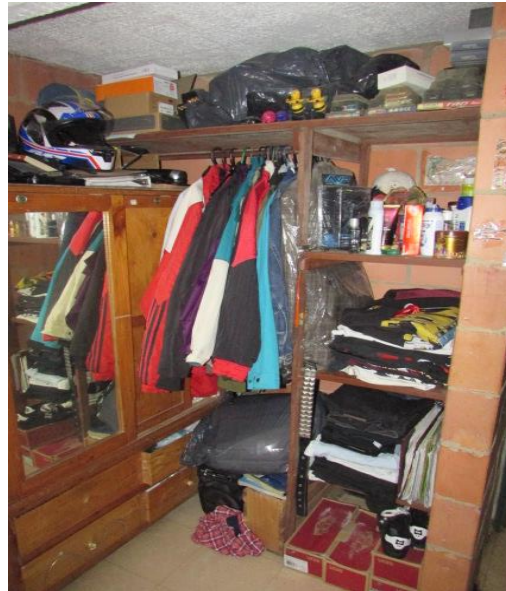
Alcoba 1: sin puerta, sin closte



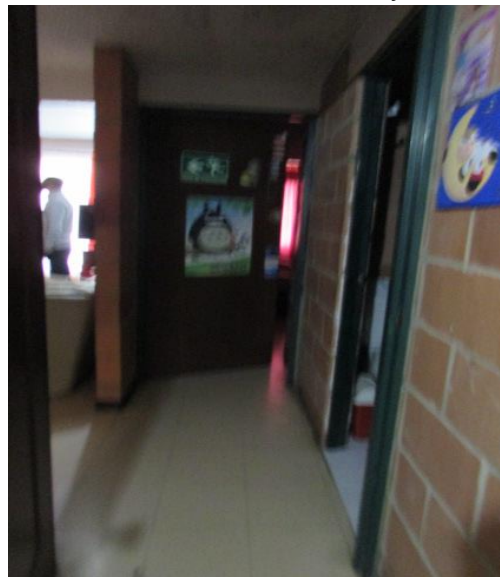
Alcoba 2: puerta en madera espacio para closet



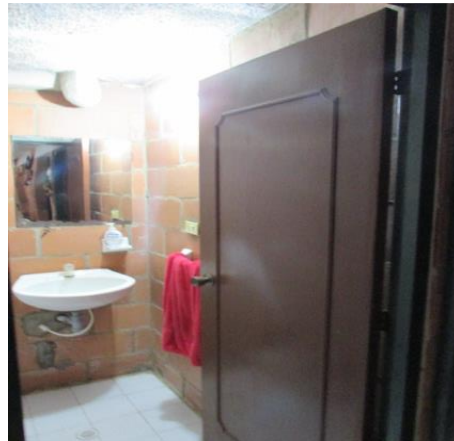
Alcoba 3: con puerta en madera ventana con reja exterior y espacio para closet



Hall entre alcobas y baño



Baño:



Sala comedor y puerta de acceso principal:





Fachada del inmueble y de la cuadra



Cuadras del entorno al inmueble



9. INFORMACION DEL PERITO CONFORME CON EL ART. 226 DEL C.G.P.

DECLARACIONES DEL PERITO CONFORME CON EL ART 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO	
<i>Identidad de quien rinde el informe</i>	RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES en calidad de persona natural independiente y perito designado por la parte conforme con el Art 48 No. 2 del C.G.P.
<i>Dirección, teléfono, identificación, y datos de ubicación del perito</i>	Dirección del perito: Kr 39 B # 3-29 BI 5/402 Bogotá D.C. Número de teléfono celular: 310 2 08 43 97 Identificación del perito: cedula. 51.942.084 de Bogotá Correo electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com
<i>Actividad del perito</i>	Actividad como perito evaluador independiente de tiempo completo. Registro del perito RAA AVAL-51942084 Certificado de inscripción en ASOLONJAS Carnet de Asolonjas Carnet Auxiliares de la Justicia desde el año 2011 hasta el año 2016 como perito evaluador Título profesional de Abogada expedido por la Universidad de la Gran Colombia año 1994. Tarjeta profesional de Abogada No. 75024 del CSJ Trayectoria Académica del perito Diplomado Integral de Avalúos. Corpolonjas año 2008 Título de Avaluador Profesional expedido por Corpolonjas, año 2009 Certificado Seminario Integral de Avalúos. Por Corpolonjas de Colombia año 2011 Certificado Taller Mecanismos para obtener certificación como valuador” por el Registro Nacional de Avaluadores, año 2012 Certificado VIII Seminario de Normalización para valuadores de USN-AVSA por Registro Nacional de Avaluadores, año 2013 Certificado Seminario Ordenamiento Territorial, por Corpolonjas año 2013 Certificado Seminario Básico de Aplicación de Normas NIIF para Avalúos, expedido por LINAP año 2014 Certificado Seminario Integral de Avalúos, por Corpolonjas Año 2017 Experiencia e idoneidad del perito Certificado de experiencia e idoneidad como perito evaluador expedido por ASOLONJAS Certificado de idoneidad como perito evaluador por CORPOLONJAS año 2009
<i>Lista de Publicaciones</i>	El suscrito perito manifiesta que NO ha realizado publicaciones en los últimos 10 años relacionados con la materia del peritaje, por lo tanto no se relaciona ninguna publicación aquí.
<i>Lista de casos designados por Juzgados</i>	JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION PARA FALLO Y TRAMITE REFERENCIA: 2011-0488 DEMANDANTE: WILLIAM LEONARDO GARZON RIVAS DEMANDADA: JOSE ARMANDO GARZON RIVAS Designada por el Juzgado en el año 2012 para en el oficio de perito <u>avaluador de bienes inmuebles</u> dentro del proceso de la referencia para rendir informe sobre el valor real de las mejoras realizadas al inmueble y en qué valor o porcentaje incrementa el precio final del inmueble motivo del presente litigio. JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. REF: 2010-176 PROCESO: ORDINARIO DEMANDANTE: JORGE PINILLA DEMANDADO: GONZALO POVEDA Designada por el juzgado en el año 2015 para conceptuar si el inmueble que trata el proceso corresponde al mismo inmueble al que se está practicando la diligencia Avalúos como perito designado por la parte Art. 48 No. 2 S.G.P. JUZGADO 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. REF: 2017-175 PROCESO: DIVISORIO DEMANDANTE: JUAN AVELINO LEON MORALES Y FREDDY LEON WAGNER. DEMANDADO: CARLOS EDUARDO LEON MORALES y otra Designada por el demandante para <u>determinar si el inmueble es objeto de división material</u> y el valor de las mejoras realizadas en el mismo JUZGADO 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. REF: 2015-698

	<p>PROCESO: PERTENENCIA DEMANDANTE: GLADYS ESTHER OROZCO C.C. 20.123.782 Designada por el demandante para determinar <u>si el inmueble es objeto de división material</u>, identificación, linderos, estado de conservación, valor del inmueble del 50% JUZGADO 17 DE FAMILIA DE BOGOTA D.C. PROCESO: SUCESION CAUSANTE: JOSE MIGUEL ROSO MARTINEZ C.C. 2908141 Designada por los hijos herederos del causante dentro del proceso para <u>determinar el valor del inmueble</u>. JUZGADO 65 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL FAVIDI DEMANDADO: ESPERANZA GARZON Y OTRO Designada por el demandante para <u>determinar el valor del inmueble</u> en su estado actual de conservación, para diligencia de remate.</p>
Designación en procesos anteriores	El suscrito perito <u>NO</u> ha sido designado para otros dictámenes, por el aquí solicitante del avalúo, en calidad de parte o su apoderado para procesos anteriores o en curso.
Causales art 50 C.G. P	La suscrita perito <u>NO</u> se encuentra en incurso de las causales del artículo 50, en lo pertinente
Declaración de método No. 8 Art 226	La suscrita perito declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados <u>NO SON DIFERENTES</u> respecto de los que he realizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
Declaración de método en ejercicio de la profesión No. 9 Art 226	La suscrita perito declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados <u>NO SON DIFERENTES</u> respecto de aquellos que se utiliza en el ejercicio regular de la profesión u oficio.
Relación de documentos utilizados para la elaboración del dictamen No. 10 Art 226 C.G.P.	Para la elaboración de este dictamen se tuvieron en cuenta los siguientes documentos: Certificado de tradición Prediales Escritura de tradición Memoria de cálculo: Estudio de mercado, Tabla de valores y Grafica de valor Registro fotográfico tomado el día de la visita Norma uso de suelo consulta sistema Sinupot Consolidado consulta sistema Sinupot
Juramento art 226	Como perito evaluador manifiesto bajo la gravedad de juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Y acredito mi idoneidad y experiencia con mis documentos aquí presentados.

10. DOCUMENTOS DEL PERITO. REGISTRO RAA



PIN de Validación: s40c09a3



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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51942084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES 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 29 Nov 2017	Regimen Régimen de Transición
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 24 Sep 2019	Regimen 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 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: a40c09a3



<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<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. 	<p>Fecha 24 Sep 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<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. 	<p>Fecha 24 Sep 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha 24 Sep 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<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. 	<p>Fecha 24 Sep 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 24 Sep 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de 	<p>Fecha 24 Sep 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>



PIN de Validación: a40c09a3



comercio, prima comercial y otros similares.

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha
19 Oct 2018

Regimen
Régimen
Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 33 # 4 A - 45
Teléfono: 3102084397
Correo Electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.
Abogada - Universidad la Gran Colombia

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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084.

El(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES 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



PIN de Validación: a40c09a3



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a40c09a3

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 Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y Colegios Inmobiliarios



Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación
Nacional de Lonjas Inmobiliarios
"ASOLONJAS"
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y
CUNDINAMARCA
Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los
Decretos 2150 de 1.995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma
Bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1
SIC No. 1050816 Ministerio de Desarrollo Económico
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

CERTIFICA


Que la Dra. **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.942.084 de Bogotá y con Matricula - MI 1239, se encuentra afiliada a nuestra agremiación desde el 30 de junio del año 2008, cuenta con una amplia experiencia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, avalúos comerciales, avalúos corporativos, dictamen pericial y tiene experiencia en la negociación de bienes urbanos y rurales.

Ha realizado avalos para entidades Financieras, Bancarias, Cooperativas, Fondo Nacional del Ahorro, Caja Honor, Caporvimpo, Fondo de empleados, entre otros.

Es profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, autorizado para realizar avalúos ante entidad judicial, oficial o particular que requiera sus servicios.

La presente se expide a solicitud de la interesada, a los 25 días del mes de febrero del año 2021.

Cordialmente


PRESIDENTE
Ejecutivo
URIEL RAMÍREZ BERNALDO
Presidente Ejecutivo.

**Documentos de identidad del perito para uso confidencial de este informe de
Dictamen Pericial**



De esta manera se da por concluido el encargo valuatorio solicitado por OMAR FERNANDO CORREDOR y se hace entrega este informe a su disposición.

El valor comercial de este inmueble Ap 10 de la Kr 9 # 15-12 en Sibate Cundinamarca, es la suma de \$64.000.000


Ruth Stella Arteaga Jaimes
Avaluadora RAA 51942084
Julio 6 de 2021

Fin del informe.