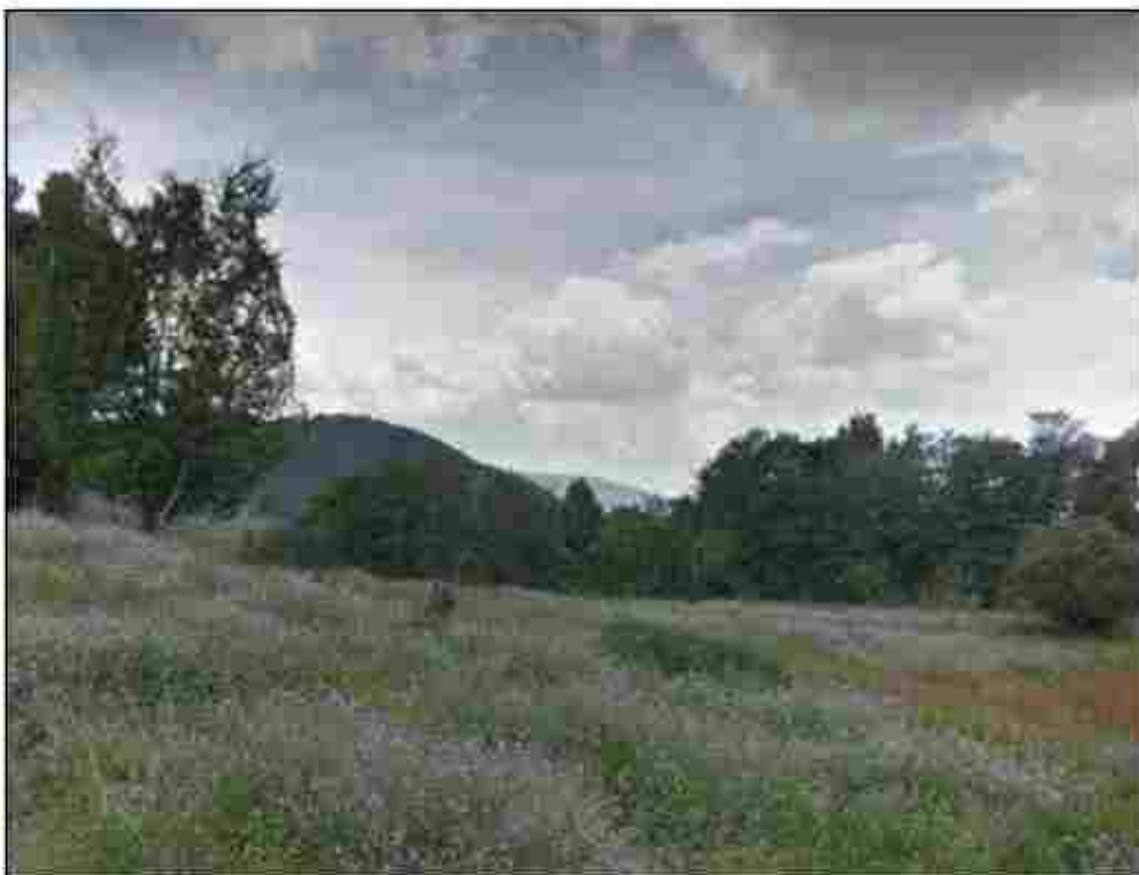


DICTAMEN PERICIAL DE VALORACIÓN DE INMUEBLE RURAL

**LOTE EL PARAÍSO
VEREDA SANTA ISABEL
MUNICIPIO DE GUASCA
CUNDINAMARCA
COLOMBIA**



SOLICITANTE

**YUSSEP GUTIÉRREZ CORONADO
LIQUIDADOR DESIGNADO EN PROCESO "ARCILLAS SANTA ANA S.A., EN
LIQUIDACIÓN JUDICIAL"
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

BOGOTÁ D.C., ABRIL DE 2023

DICTAMEN PERICIAL DE VALORACIÓN DE INMUEBLE RURAL

**LOTE EL PARAÍSO
VEREDA SANTA ISABEL
MUNICIPIO DE GUASCA
CUNDINAMARCA
COLOMBIA**

SOLICITADO POR:	YUSSEP GUTIÉRREZ CORONADO LIQUIDADOR DESIGNADO EN PROCESO "ARCILLAS SANTA ANA S.A., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL" SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
ELABORADO POR:	ALDEMAR SOLER SOLER INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA RAA: AVAL-79881874
BIEN A AVALUAR:	Lote de terreno rural, ubicado en la vereda Santa Isabel del municipio de Guasca, departamento de Cundinamarca de propiedad de la sociedad "ARCILLAS SANTA ANA S.A., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL".
FECHA:	21 de abril de 2023

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.
- VI. ASPECTO ECONÓMICO.
- VII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO.
- VIII. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. AVALÚO COMERCIAL.
- X. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
- XI. ARTÍCULOS DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.
- XII. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO

YUSSEP GUTIÉRREZ CORONADO.
LIQUIDADOR DESIGNADO EN PROCESO "ARCILLAS SANTA ANA
S.A., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL".
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

1.2. FECHA DE LA VISITA

14 de abril de 2023.

1.3. FECHA DEL INFORME

21 de abril de 2023.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno rural.

1.5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Lote El Paraíso, vereda Santa Isabel, municipio de Guasca,
departamento de Cundinamarca, Colombia.

1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS

El lote de terreno El Paraíso se ubica en la vereda Santa Isabel al occidente del municipio de Guasca (Cundinamarca). Para acceder al bien objeto de avalúo desde la ciudad de Bogotá D.C., se toma la vía Bogotá – Guatavita, pasando por el municipio de La Calera hasta llegar al Club La Pradera de Potosí, encontrando a mano derecha una vía interna del sector con terminado en carpeta asfáltica que conduce a la parte posterior del Centro Comercial Potosí, por donde se avanza por aproximadamente 300 metros hasta encontrar a mano derecha una vía en recebo afirmado que conduce al conjunto residencial Altos de Potosí, por donde se avanza aproximadamente 2,85 kilómetros, encontrando a mano izquierda el predio El Paraíso.

2008 y el marco jurídico de la ley 1274 de 2009, con el objeto de establecer el valor comercial del inmueble que se identifica y describe en el presente informe.

1.8. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El municipio de Guasca adoptó su reglamentación urbanística por medio del Acuerdo No. 063 del 7 de abril de 2000 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guasca (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones". Dicho Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, fue revisado y ajustado a través del Acuerdo Municipal No. 027 del 10 de mayo de 2021 "Por medio del cual se adopta la Revisión General y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guasca".

En la actualidad no se identifica ninguna actividad agrícola o comercial desarrollada en el predio objeto de avalúo.

1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 50N-20300138, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte.

II. TITULACIÓN

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

ARCILLAS SANTA ANA S.A.
NIT. 832.004.441-1

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública 8123 del 31 de octubre 2008, protocolizada en la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C.

2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

De acuerdo con la documentación analizada, el predio objeto de estudio se encuentra identificado de la siguiente forma:

Municipio:	Guasca
Vereda:	Santa Isabel
Departamento:	Cundinamarca
Matricula Inmobiliaria:	50N-20300138
Código Predial Nacional:	25322000000000001300400000000000

2.4. SERVIDUMBRES

Teniendo en cuenta lo consignado en certificado de tradición y libertad correspondiente a la matricula inmobiliaria 50N-20300138, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, en el predio objeto de avalúo no se evidencian servidumbres legalmente constituidas.

2.5. AFECTACIONES VIALES

De acuerdo con lo reportado en el Acuerdo No. 063 del 7 de abril de 2000 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guasca (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones". Dicho Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, fue revisado y ajustado a través del Acuerdo Municipal No. 027 del 10 de mayo de 2021 "Por medio del cual se adopta la Revisión General y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guasca", el predio objeto de avalúo no se encuentra afectado por proyectos de infraestructura vial actuales o futuros.

2.6. LIMITACIONES AL DOMINIO, GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES

Teniendo en cuenta lo consignado en certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 50N-20300138, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, el predio objeto de estudio soporta:

- Anotación 005: HIPOTECA ABIERTA: 0205 Hipoteca con cuantía indeterminada, constituida a través de la Escritura Pública 8123 del 31 de octubre de 2008, protocolizada en la Notaria Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C.
- Anotación 006: ACLARACIÓN: 0901 Aclaración. Modifica hipoteca constituida en Escritura Pública 8123 del 31 de octubre de 2008, protocolizada en la Notaria Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C., en el sentido de incluir dentro del gravamen hipotecario a Santa Ana Clay S.A. o Ernesto Zarate García (Aclaración), constituida a través de la Escritura Pública 527 del 10 de febrero de 2009, protocolizada en la Notaria Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C.
- Anotación 007: 0444 Embargo por jurisdicción coactiva referencia: Expediente 095-2014 (Embargo por jurisdicción coactiva), constituido a través de Oficio 1239 del 25 de septiembre de 2019 de la Alcaldía de Guasca.
- Anotación 008: 0497 Embargo en proceso liquidatorio proceso 43252 (Embargo en proceso liquidatorio), constituido a través de Oficio 45533 del 18 de febrero de 2021 de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C.

2.7. OBSERVACIONES

- El folio de matrícula objeto de estudio se encuentra activo.
- De acuerdo con lo consignado en el certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 50N-20300138, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, los linderos del predio objeto de avalúo se encuentran descritos en la Escritura Pública 855 del 25 de julio de 1997 protocolizada en la Notaria Única de La Calera.

Nota: Las precisiones relacionadas en precedencia no constituyen un estudio jurídico de los títulos.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la vereda Santa Isabel, al occidente del municipio de Guasca (Cundinamarca), cuyos límites son:

NORTE: Vereda Salitre.
SUR: Municipio de La Calera.
ORIENTE: Vereda Salitre y vereda Trinidad.
OCCIDENTE: Municipio de La Calera y municipio de Sopo.

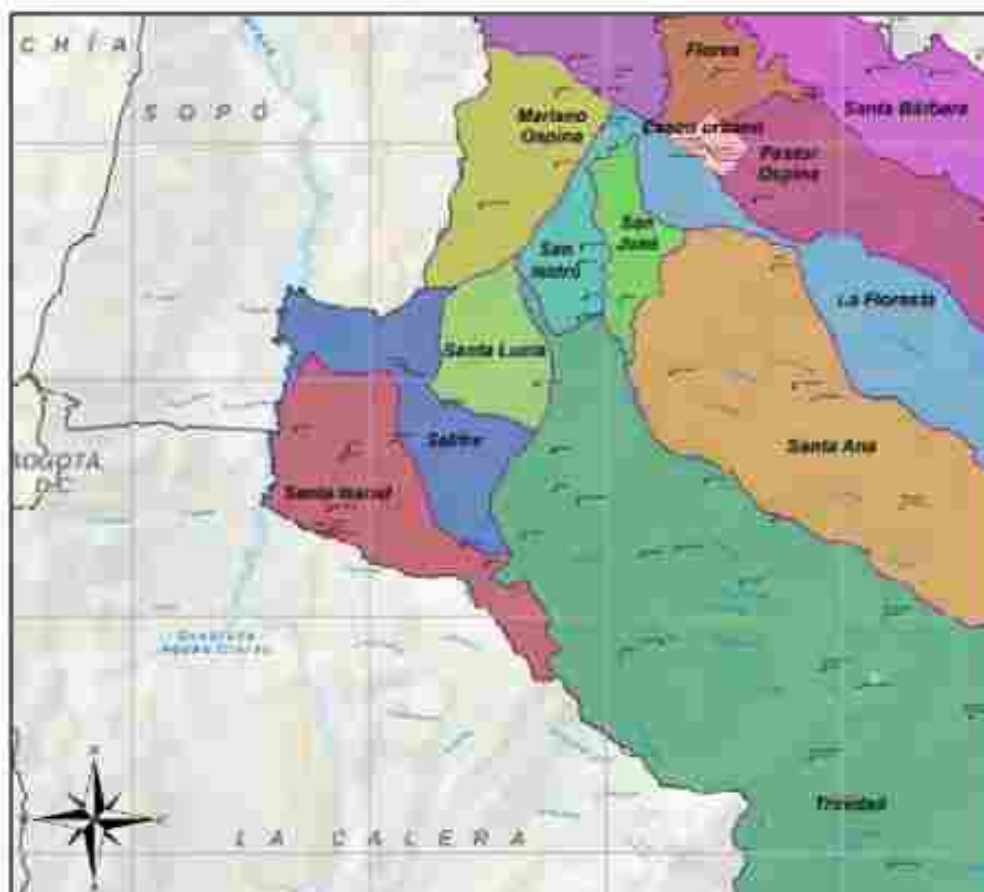


Imagen 3. Delimitación de la vereda Santa Isabel.
Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT del municipio de Guasca.

3.2. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

- Municipio con un clima frío.
- Altura: 2700 msnm.
- Temperatura: Promedio de 15 °C.

3.3. TOPOGRAFÍA

En el sector se encuentran dos zonas con las siguientes características topográficas:

- Topografía moderadamente inclinada, con pendiente de 5% a 12%.
- Topografía fuertemente inclinada, con pendiente de 12% a 25%.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

La actividad económica principal desarrollada en la vereda Santa Isabel se orienta a las actividades derivadas de la considerable presencia de proyectos urbanísticos de vivienda multifamiliar en parcelaciones para la construcción vivienda campestre de altas especificaciones arquitectónicas y constructivas, presentándose como un eje estructurador de la economía del municipio mediante la generación de empleo y comercio.

3.4. CONDICIONES AGROLÓGICAS



Imagen 4. Plano de clasificación agrologica del sector objeto de valoración. Fuente: Base catastral nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

De acuerdo con la consulta realizada en la base catastral nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, el predio objeto de avalúo presenta dos clases agrologicas, cuyas características principales son:

CPSI: Suelo con vocación agrícola con uso principal para cultivos permanentes semi intensivos de clima frío, como se observa en la siguiente imagen:



Imagen 5. Plano de clasificación agrologica del sector objeto de valoración. Fuente: Base catastral nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

CPSf: Suelo con vocación forestal con uso principal de protección – producción, como se observa en la siguiente imagen:



Imagen 6. Plano de clasificación agrologica del sector objeto de valoración. Fuente: Base catastral nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

3.5. DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Este sector del municipio de Guasca, dispone de redes de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y red telefónica,

suministrados por las diferentes empresas autorizadas por el municipio.

3.6. VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al sector es la vía Bogotá – Guatavita, vía del sistema vial nacional, que conecta a la ciudad de Bogotá D.C. con los municipios ubicados al oriente de la ciudad, por ella transitan vehículos de transporte público, particular y de carga. Dispone de una calzada de doble sentido, con terminado en carpeta asfáltica y se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.7. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con la clasificación rural y la destinación del sector, el predio objeto de avalúo no se encuentra clasificado socioeconómicamente.

3.8. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

- **Andenes y sardineles**

Algunas zonas específicas del sector disponen de andenes y sardineles en concreto y con acabados de diferentes especificaciones, en buen estado de conservación.

- **Alumbrado público**

El sector dispone de luminarias de sodio.

- **Zonas verdes**

El sector dispone de la presencia zonas verdes públicas que hacen parte del perfil vial de la vía Bogotá - Guatavita.

3.9. TRANSPORTE PÚBLICO

- **Tipo de transporte público**

El servicio de transporte público al sector es atendido buses intermunicipales que circulan por la vía Bogotá – Guatavita.

- **Cubrimiento**

El eje que define la malla vial del sector presenta la presencia rutas de servicio público prestado a través de buses intermunicipales que conectan al sector con municipios vecinos y con la ciudad de Bogotá D.C.

3.10. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La investigación inmobiliaria evidenció la presencia de salas ventas de proyectos urbanísticos de vivienda multifamiliar correspondiente a parcelaciones para construcción de vivienda campestre, clasificados socioeconómicamente en estratos 5 y 6.

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

4.1. DESCRIPCIÓN DEL LOTE DE TERRENO EL PARAÍSO

El lote de terreno rural ubicado en la vereda Santa Isabel al occidente del municipio de Guasca (Cundinamarca), donde sobresale la presencia de coberturas naturales vegetales nativas del sector.

4.2. DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Al interior del predio objeto de avalúo, se observa una construcción abandonada, correspondiente a una vivienda de un piso de altura, con estructura en muros de carga, cubierta en teja de fibrocemento Eternit soportada sobre estructura en madera, muros interiores y exteriores en bloque número 6, con terminación en pañete y recubrimiento en pintura vinílica, piso en cemento, una puerta en madera y marcos de ventanas en perfil metálico.

La construcción fue medida con cintra métrica y su área total son 48,00 m².

CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES

El predio objeto de avalúo dispone coberturas naturales vegetales nativas del sector.

4.3. CERRAMIENTOS

El predio objeto de avalúo presenta cercas perimetrales con postes de madera y tres hilos de alambre de púas.

4.4. CABIDA SUPERFICIARIA

De acuerdo con lo consignado en el certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 50N-20300138, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, el predio objeto de avalúo presenta la siguiente área de terreno:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M²)	TOTAL ÁREA (M²)
Lote de terreno	85.000	85.000
TOTAL ÁREA A AVALUAR		85.000

Tabla 1. Cuadro de áreas. Fuente: Certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 50N-20300138, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona Norte.

4.5. LINDEROS

De acuerdo con lo consignado en el certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 50N-20300138, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, los linderos del predio objeto de avalúo se encuentran descritos en la Escritura Pública 855 del 25 de julio de 1997 protocolizada en la Notaria Única de La Calera.

4.6. CONFIGURACIÓN

Lote de terreno de forma irregular.

4.7. TOPOGRAFÍA

De acuerdo al modelo de clasificación de pendientes adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, el lote de terreno El Paraíso, presenta pendientes topográficas entre moderadamente inclinadas con pendientes entre el 5% al 12% a fuertemente inclinadas con pendientes entre el 12% al 25%.

4.8. RONDAS

De acuerdo con lo reportado en el Acuerdo No. 063 del 7 de abril de 2000 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guasca (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones". Dicho Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, fue revisado y ajustado a través del Acuerdo Municipal No. 027 del 10 de mayo de 2021 "Por medio del cual se adopta la Revisión General y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guasca", el predio objeto de avalúo no cuenta con la presencia de cuerpos de agua o nacimientos que generen zonas de protección como lo son las rondas hídricas.

V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El municipio de Guasca adoptó su reglamentación urbanística por medio del Acuerdo No. 063 del 7 de abril de 2000 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guasca (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones". Dicho Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, fue revisado y ajustado a través del Acuerdo Municipal No. 027 del 10 de mayo de 2021 "Por medio del cual se adopta la Revisión General y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guasca", presentando la definición normativa para el predio objeto de avalúo así:



Imagen 7. Reglamentación del uso del suelo. Fuente: Acuerdo Municipal No. 027 del 10 de mayo de 2021 "Por medio del cual se adopta la Revisión General y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guasca".



RNSC (Reserva Natural de la sociedad Civil)	El Encenillo		184,76	0,5%
	Jiluní		123,59	0,3%
	El Chocal de Siecha		6,39	0,01%
	El Páramo		54,34	0,15%
	Betania		15,32	0,04%
	Jardín de Colibri, escuela Vida		1,7	0,004%
	Bosque de Niobia		4,47	0,01%
	El Porvenir		0,55	0,001%
Reserva Forestal Protectora Productora Cuenca Alta Río Bogotá			4829,15	13%

Imagen 8. Detalle reglamentación del uso del suelo. Fuente: Acuerdo Municipal No. 027 del 10 de mayo de 2021 "Por medio del cual se adopta la Revisión General y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guasca".

"Artículo 19. Áreas de Especial importancia Ecosistémica.

Para estas áreas se establecen las siguientes normas:

19.1 Reserva Forestal Protectora Productora (RFPP) de la cuenca alta del Río Bogotá.

Dentro de la jurisdicción del municipio de Guasca se encuentran los sectores 10, 11 y 12 de la reserva forestal protectora productora de la cuenca alta del río Bogotá que se encuentran en el artículo 1 de la resolución 138 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, los usos previstos para esta área serán los que establezca el plan de manejo actualmente en proceso de adopción por parte del Ministerio de Ambiente y desarrollo Sostenible. El municipio de Guasca a través del Esquema de Ordenamiento Territorial deberá incorporar la zonificación y régimen de usos del Plan de Manejo Ambiental de la RFPP de la cuenca alta del río Bogotá una vez se adopte.

Los usos y lineamientos permitidos dentro de la Reserva Forestal Protectora Productora son:

Reserva Forestal Protutora Productora Cuenca Alta del río Bogotá	
Actividades permitidas	Lineamientos Generales
Manejo y aprovechamiento forestal	Conservar las coberturas boscosas y naturales de los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión de 100 metros, medidos a partir de su periferia; igualmente en una faja no inferior a 30 metros de ancho en cada margen, paralela al cauce de los cuerpos lóticos y lénticos sean naturales o artificiales.
	Conservar las coberturas boscosas en zonas con riesgo de remoción en masa, licuefacción, inundación o deslizamiento, así como en pendientes superiores a 45 grados y suelos inestables.

Reserva Forestal Protutora Productora Cuenca Alta del río Bogotá	
Actividades permitidas	Lineamientos Generales
	Implementar procesos de restauración ecológica, rehabilitación y recuperación en las áreas que así lo requieran.
	Impulsar el establecimiento de plantaciones forestales comerciales con especies nativas en áreas que por sus condiciones bióticas y físicas permitan el desarrollo de las mismas.
	Implementar lo dispuesto en la guía para la ordenación forestal que a nivel nacional establezca este Ministerio.
Infraestructura y equipamientos básicos.	El diseño de la construcción deberá contemplar disposiciones para prevenir la intervención sobre las coberturas naturales, y en el caso de no ser posible lo anterior, el diseño deberá incorporar las medidas de mitigación y compensación respectivas. Estas disposiciones serán verificadas por la autoridad ambiental al momento de la expedición de la autorización de aprovechamiento forestal.
	Las medidas de mitigación y compensación contempladas en el diseño de construcción estarán orientadas a acciones de restauración, rehabilitación y recuperación de las coberturas naturales. Esta disposición será verificada por la Autoridad Ambiental competente.
	El diseño de la construcción deberá incorporar actividades orientadas a evitar los impactos de las áreas donde se identifique la presencia de especies nativas de fauna y de flora silvestre.
	El diseño de la construcción deberá integrar criterios de construcción sostenible, la utilización de materiales de bajo impacto ambiental y social, y acciones de ahorro y uso eficiente de los recursos naturales durante cada una de las fases requeridas en la construcción y el mantenimiento de la misma.
	El diseño de la construcción para las unidades prediales destinadas a uso residencial que compartan áreas o servicios complementarios de carácter privado tales como: zonas de parqueo, áreas recreativas, entre otras, deberán construirse en superficies blandas.
	El diseño de la construcción deberá mantener la conectividad ecosistémica a través de propuestas paisajísticas orientadas a proteger los elementos naturales existentes.
	Se deberán conservar las coberturas boscosas de los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión de 100 metros, medidos a partir de su periferia; igualmente en una faja no inferior a 30 metros de anchura en cada lado, paralela al cauce de los cuerpos lóticos y lénticos sea naturales o artificiales.
	En los casos de construcción y mantenimiento de la infraestructura para la protección de servicios públicos, obras de riego y drenaje, captación de aguas debidamente autorizadas por la autoridad ambiental, u otros cuyas características técnicas de diseño sea estrictamente necesario intervenir la ronda hídrica, se podrá realizar construcciones a menos de treinta (30) metros de la faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales, lo cual deberá estar amparado con el respectivo permiso ambiental.
	No se podrán otorgar licencias de construcción para edificaciones que se pretendan construir en zonas con riesgo de remoción en masa.

Reserva Forestal Protutora Productora Cuenca Alta del río Bogotá	
Actividades permitidas	Lineamientos Generales
	liquefacción, inundación o deslizamiento, pendientes superiores a 45 grados o suelos inestables.
	Se deberá realizar un adecuado manejo de los residuos ordinarios productos de la actividad a desarrollar en observancia del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto número 2881 de 2013.
	Se deberán implementar las medidas tendientes a evitar incendios forestales.
	Los materiales y elementos que se constituyen como residuos de construcción, deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la autoridad ambiental competente del área de jurisdicción, de conformidad con lo establecido en la Resolución número 541 de 1994.
	Proteger y mantener la cobertura vegetal protectora de los taludes de las vías de comunicación o de los canales de agua cuando dichos taludes estén dentro de la propiedad.
	No se podrá realizar el vertimiento de aguas residuales que no cumplan con los criterios de calidad para la destinación del recurso hídrico y en el marco de cumplimiento de los respectivos permisos de vertimiento otorgados para el efecto por la autoridad ambiental, competente, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto número 3030 de 2010, sus modificaciones y normas reglamentarias.
Agropecuaria	Garantizar que las actividades agropecuarias se realicen en áreas con condiciones biofísicas aptas para su desarrollo.
	Incorporar el componente forestal a través de arreglos agroforestales, silvopastoriles, y herramientas de manejo del paisaje, que permitan la conectividad de las coberturas presentes y el mantenimiento de las mismas.
	Garantizar de manera gradual la reconversión de los sistemas de producción agropecuaria hacia esquemas de producción sostenible.
	Proteger los suelos mediante técnicas adecuadas de manejo que eviten la salinización, compactación, erosión, contaminación o revenimiento y, en general, la pérdida o degradación de los suelos.
	La intervención de coberturas naturales para el desarrollo de nuevas actividades agropecuarias, solo se podrá realizar en caso de que el régimen de uso que se adopte en el Plan de Manejo de la Reserva lo permita.
	Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el uso, manejo y aplicación de agroquímicos, así como la disposición adecuada de envases y empaques vacíos de los mismos.
	Asegurar la conservación y aislamiento de las fuentes de agua, así como el uso eficiente del recurso en las actividades agropecuarias que evite su contaminación y desperdicio.
Condiciones generales	
Las edificaciones existentes al interior de la Reserva Forestal la Cuenca Alta del Río Bogotá, que estén amparadas en las normas urbanísticas podrán solicitar únicamente las licencias urbanísticas de adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural y demolición, a las que hace alusión el artículo 7° del Decreto número 1489 de 2010.	
Los titulares de licencias de parcelaciones y de ocupación del espacio para la localización del equipamiento que se encuentren vigentes y que hayan sido otorgadas antes de la expedición de	

Reserva Forestal Protutora Productora Cuenca Alta del río Bogotá	
Actividades permitidas	Lineamientos Generales
	la Resolución número 755 de 2012, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base al momento de su expedición. No obstante lo anterior, las construcciones deberán respetar los lineamientos aquí definidos y los que se establezcan en el plan de manejo de la reserva forestal, con el ánimo de garantizar el efecto protector de la reserva.
	La secretaría de planeación deberá solicitar a los titulares acreditar los permisos de aprovechamiento otorgados por la autoridad ambiental, con el ánimo de otorgar las licencias de construcción, en los casos en que haya lugar.
	Los municipios no podrán otorgar nuevas licencias de parcelación, ampliación y obra nueva, hasta tanto se determine en el Plan de Manejo de la reserva forestal las áreas, unidades mínimas de parcelación en suelo rural y las densidades para construcciones nuevas que mantengan el efecto protector de la reserva, para lo cual se realizará un estudio técnico que permita identificar el límite de cambio aceptable de la reserva forestal.

Fuente: Resolución 138 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Nota: Consideración normativa.

De conformidad a la normatividad anteriormente descrita, y bajo el principio del mayor y mejor uso, es posible determinar que el predio objeto de avalúo dispone de potencial de desarrollo económico orientado a la actividad agropecuaria.

VI. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. MERCADO EN EL SECTOR

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En la vereda Santa Isabel del municipio de Guasca (Cundinamarca), en la actualidad se aprecia una abundante oferta de lotes de terreno al interior de proyectos urbanísticos de vivienda multifamiliar correspondientes a parcelaciones para construcción de vivienda campestre y fincas en venta destinadas a uso agropecuario, situación que origina una dinámica inmobiliaria favorable en el sector.

COMERCIALIZACIÓN

La investigación económica desarrollada en el sector al cual pertenece el predio objeto de avalúo, permite estimar una comercialización del predio objeto de avalúo entre el mediano y el largo plazo, correspondiente a un periodo medio de entre los 12 y 24 meses, debido principalmente a la ubicación estratégica y a la dinámica inmobiliaria del sector.

VALORIZACIÓN

La investigación económica desarrollada en el sector al cual pertenece el predio objeto de avalúo y en los sectores aledaños a este, mostró que la valorización para inmuebles comparables mantuvo perspectivas estables en el corto y mediano plazo con tendencia positiva, debido principalmente a su potencia agrícola y a la cercanía con la ciudad de Bogotá D.C. Se tiene en cuenta igualmente el acceso vial y la actividad económica desarrollada en la zona, las características del acceso y las condiciones socioeconómicas del sector.

Sin embargo, estas perspectivas pueden ser cambiantes, debido a crisis económica por la que atraviesa el país, razón por la cual, se vislumbra que el comportamiento del mercado inmobiliario se puede afectar negativamente y a la baja. Además, es lógico esperar que gran número de inmuebles salgan en oferta de venta o de renta, generando así un incremento del inventario existente, que ya de por sí era alto. Por lo anterior, es imposible precisar con severidad las posibles afectaciones negativas que puede generar este hecho y en qué grado afectarían la economía del país.

VII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Considerando la naturaleza del inmueble objeto de avalúo, correspondiente a lote de terreno rural, con potencial de desarrollo económico orientado a la actividad agropecuaria, para determinar el valor comercial del objeto de estudio, se utilizó el método de comparación o de mercado, definido en la Resolución 620 del 23 de noviembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de la siguiente manera:

"Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Por otra parte, para determinar el valor de las construcciones se utilizó el método de costo de reposición, definido en la Resolución 620 del 23 de noviembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 3º. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias

adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)".

7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Considerando que el predio objeto de avalúo se encuentra en un mercado abierto, con el método de comparación o de mercado se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a adquirir 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.

7.2. MEMORIA DE CÁLCULOS

Para determinar el valor comercial del predio objeto de avalúo, se realizó una investigación de mercado en la vereda Santa Isabel y en los sectores aledaños ubicados en el interior del municipio de Guasca (Cundinamarca), allí se encontraron un total de cuatro (4) ofertas de mercado de predios rurales con diferentes características.

Una vez georreferenciadas y organizadas las ofertas de mercado investigadas, se analizaron características como la normatividad urbanística, la ubicación, las vías de acceso, las áreas de terreno, la topografía, la disponibilidad de servicios públicos, el uso y el destino, entre otros, con el fin de establecer cuales ofertas de mercado presentan con mayor grado de correlación y resultan comparables con el predio objeto de avalúo.

Por otra parte, para determinar el de valor de la construcción identificada, se toma como referencia el valor de reposición a nuevo de construcción para tipología Vivienda de Interés Prioritario – VIP reportada en la revista Construdata LEGIS, Edición 197 - diciembre de 2020 a febrero de 2021.

Posteriormente, y continuando con los lineamientos definidos en el Artículo 3o. Método de Costo de Reposición de la Resolución 620 del 23 de noviembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, es necesario descontar la depreciación acumulada, adoptando el sistema de Fitto y Corvini.

7.3. CONSIDERACIONES GENERALES Y ESPECIALES PARA LOS DETERMINANTES DEL VALOR DEL TERRENO

El Método Comparativo o de Mercado, es el método adoptado para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo y está definido en la Resolución 620 del 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Considerando las características específicas del predio objeto de avalúo, es importante establecer lo que señala la normatividad valuatoria colombiana para este caso específico.

Dicho lo anterior, es preciso señalar que las ofertas de mercado investigadas presentan diferencias en ubicación, tamaño, topografía y disposición de vías de acceso, entre otras, razón por la cual, estas variables son analizadas para encontrar la relación que estas presentan en función al valor del suelo, específicamente para el municipio de Guasca (Cundinamarca), y de esta manera poder realizar la adopción de valor para el inmueble objeto de dictamen pericial.

ESTUDIO ECONÓMICO

Se analizan las ofertas de mercado investigadas bajo las premisas:

- ✓ Mayor y mejor uso posible.
- ✓ Localización.
- ✓ Tamaño.
- ✓ Disposición normativa de uso del suelo.
- ✓ Vías de acceso.

Los parámetros utilizados para la clasificación y análisis de las ofertas son:

- i. Aspectos físicos tales como área de terreno, ubicación, topografía y forma.
- ii. Clase de suelo: Rural agropecuario.
- iii. Las normas urbanísticas vigentes para el área específica y el predio.
- iv. Tipo de construcciones en la zona.
- v. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.
- vi. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las condiciones agrológicas del suelo y el acceso a aguas.

Algunas de las variables importantes que se tienen en cuenta son:

- Comportamiento de la oferta y la demanda: Con relación a la vocación agropecuaria del predio objeto de avalúo, debidamente establecida y reglamentada en la normatividad urbanística y la dinámica inmobiliaria actual, presentando un movimiento de oferta y demanda positivo.
- Impacto ambiental y condiciones de salubridad: Para efectos específicamente valuatorios, no se identifican riesgos derivados de impactos ambientales negativos.
- Seguridad: No se identifican riesgos de seguridad en el sector.
- Problemáticas socioeconómicas: No se observan problemáticas socioeconómicas que puedan afectar el predio objeto de avalúo.

El predio objeto de avalúo hace parte de una unidad física, jurídica, catastral y económica. El mejor y mayor uso se analiza de acuerdo con lo establecido en Acuerdo No. 063 del 7 de abril de 2000 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guasca (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones". Dicho Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, fue revisado y ajustado a través del Acuerdo Municipal No. 027 del 10 de mayo de 2021 "Por medio del cual se adopta la Revisión General y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guasca", posteriormente se procede a aplicar los métodos vigentes reglamentados acorde a lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998 y numeral 3 del artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Los métodos utilizados y aplicados al área objeto de valoración, son los reglamentados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

7.4. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DEL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Una vez realizado el análisis normativo y conforme a las directrices establecidas en por la metodología adoptada, y luego de analizar las variables inductivas del valor, específicas para el sector del municipio de Guasca (Cundinamarca) estudiado, es posible establecer que las cuatro (4) ofertas de venta de inmuebles investigadas dentro del sector inmediato al cual pertenece el predio objeto de avalúo, presentan una alta correlación con las variables específicas del bien objeto de estudio,

Dicho lo anterior, y considerando que las cuatro (4) ofertas de mercado presentan coberturas vegetales nativas similares a las del predio objeto de avalúo, dicho factor no presenta ninguna incidencia en la determinación del valor del terreno.

Por otra parte, considerando que las cuatro (4) ofertas de mercado investigadas presentan construcciones de diferentes tipologías constructivas, para calcular los valores de las construcciones a descontar, se toma como referencia el valor de reposición a nuevo y se deprecia aplicando la metodología de Fitto y Corvini.

[illegible]

Así las cosas, las cuatro (4) ofertas de mercado clasificadas presentan valores por metro cuadrado de terreno entre los \$38.817,11 m² y los \$44.031,25 m², un coeficiente de variación del 5,40% y un promedio de \$41.046,04 m².

OFERTA	VALOR TERRENO M²
1	\$ 38.817,11
2	\$ 42.323,50
3	\$ 44.031,25

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
TIPO PREDIO	ÁREA M ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	48	32	70	45,71%	4,5	83,49%	\$ 1.105.547	\$923.348	\$162.599	\$ 183.000

En consecuencia, considerando la tipología, la vetustez y el estado de conservación de la construcción, se determinó un valor de salvamento de \$ 183.000 por m² de construcción.

VIII. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se compilan las características relevantes del bien objeto de avalúos expuestas en los capítulos anteriores, las cuales tienen una mayor influencia en la determinación del valor comercial:

- ✓ La ubicación del lote de terreno El Paraíso, en la vereda Santa Isabel, al occidente del municipio de Guasca (Cundinamarca).
- ✓ La cabida superficial del lote de terreno El Paraíso, correspondiente a 85.000 m².
- ✓ La construcción identificada al interior del predio El Paraíso, correspondiente a una vivienda abandonada, con tipología constructiva de Vivienda de Interés Prioritaria - VIP, con área construida de 48,00 m².
- ✓ Las vías de acceso a la vereda Santa Isabel, a través de la vía Bogotá - Guatavita, vía principal del sistema vial nacional de una calzada de doble sentido y con terminación en carpeta asfáltica, en buen estado de conservación y mantenimiento.
- ✓ La vía de acceso al lote de terreno El Paraíso, a través de una vía interna del sector, con terminación en recebo afirmado, en buen estado de conservación y mantenimiento.
- ✓ La normatividad urbanística que clasifica el predio objeto de avalúo, como suelo rural dentro de la Reserva Forestal Protectora Productora - RFPP de la cuenca alta del río Bogotá, con vocación agrícola.
- ✓ La identificación de ofertas en venta y renta de lotes de terrenos y fincas con usos de suelo rural destinados a uso agrícola, en el sector inmediato al cual pertenece el predio objeto de avalúo.
- ✓ La topografía del lote de terreno El Paraíso, con pendientes topográficas entre moderadamente inclinadas con pendientes entre el 5% al 12% a fuertemente inclinadas con pendientes entre el 12% al 25%, de acuerdo con la clasificación de pendientes adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- ✓ La disponibilidad de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte en la vereda Santa Isabel.
- ✓ La dinámica inmobiliaria impulsada por la ubicación del lote de terreno El Paraíso, en inmediaciones de los desarrollos urbanísticos Club La Pradera de Potosí y Altos de Potosí, y su cercanía a la vía Bogotá – Guatavita.

IX. AVALÚO COMERCIAL RURAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA M²	VALOR UNITARIO (M²)	VALOR UNITARIO (Ha)	TOTAL
LOTE EL PARAÍSO	85.000,00	\$ 41.000	\$ 410.000.000	\$ 3.485.000.000,00
CONSTRUCCIÓN	48,00	\$ 183.000	VALOR DE SALVAMENTO	\$ 8.784.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 3.493.784.000,00

SON: TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

NOTA 1: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

Atentamente,



ALDEMAR SOLER SOLER
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
TARJETA PROFESIONAL: 25222-295920 CND
RAA: AVAL-79881874

Bogotá D.C., 21 de abril de 2023

X. REGISTRO FOTOGRÁFICO

A continuación, se relaciona el registro fotográfico tomado en las visitas de inspección y reconocimiento realizadas al bien objeto de avalúo:

Vía de acceso al lote de terreno El Paraíso



Vista general del lote de terreno El Paraíso



Vista general del lote de terreno El Paraíso



Vista exterior de la construcción



Vista interior de la construcción



XI. ARTÍCULOS DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

"Artículo 226. Procedencia.

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*

ALDEMAR SOLER SOLER

Auxiliar de la Justicia lista Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

Identificación: C.C. 79.881.874 de Bogotá D.C.

- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*

Dirección de notificación: Avenida Carrera 28 # 39B – 16, Bogotá D.C.

Número Móvil: 312 7705862

Correo electrónico: alde.ing@gmail.com

3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

ALDEMAR SOLER SOLER
C.C. 79.881.874
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matricula Profesional 25222-295920 CND
Registro Abierto Avaluador AVAL-79881874

4. *La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*

ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, manifiesta que a la fecha no han realizado publicaciones relativas al tema de valoración.

5. *La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*

ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, manifiesta que a la fecha no ha sido designado como perito o ha participado en la elaboración de dictámenes periciales en los últimos cuatro (4) años en el marco de algún proceso judicial.

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte; indicando el objeto del dictamen.*

ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, manifiesta que a la fecha no ha sido designado anteriormente como perito evaluador por la Superintendencia de Sociedades.

7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, con la suscripción del presente documento

manifiesta que no acredita alguna de las causales de exclusión mencionadas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

8. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

La metodología por la cual se sustenta el dictamen pericial incluido en el avalúo comercial presentado es un estudio económico, contemplado por las autoridades colombianas específicamente siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2.008, dicha metodología es implementada regularmente para este tipo de estudios. Así como la resolución 898 de 2014.

Dicho lo anterior, ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, manifiesta que ha empleado este método en este y anteriores avalúos.

9. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación".*

El ejercicio de la valoración se puede ayudar de múltiples ciencias y técnicas, estas siendo concernientes al objeto de valoración, para la valoración de inmuebles en Colombia en el ejercicio norma de la actividad valuatoria encontramos que los métodos de valoración se encuentran descritos en la resolución número seiscientos veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, proferida por el IGAC a la que se acoge el presente informe.

XII. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El perito evaluador, no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal que acredita el derecho real de dominio y/o poseedor inscrito.

El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no son responsabilidad del perito evaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza:

"Artículo 14°. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe, o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas".

Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un (1) año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

El perito evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de avalúo.

Los honorarios no dependen de aspectos del presente informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El perito evaluador cumple los requisitos de acreditación requeridos para la suscripción de este avalúo.

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

El perito evaluador realizó una visita de inspección ocular para verificación al bien inmueble objeto de valuación.

El perito evaluador manifiesta no tener interés alguno en esta propiedad; así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la misma, ni estar interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

El perito evaluador manifiesta que no existe relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El perito evaluador manifiesta que este 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, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente,



ALDEMAR SOLER SOLER
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
TARJETA PROFESIONAL: 25222-295920 CND
RAA: AVAL-79881874

Bogotá D.C., 21 de abril de 2023





PIN de validación: 8084646



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) **ALDEMAR SOLER SOLER**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79881874, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79881874.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ALDEMAR SOLER SOLER** 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
02 Jun 2017

Regimen
Regimen Academico

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
02 Jun 2017

Regimen
Regimen Academico

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
02 Jun 2017

Regimen
Regimen Academico



PDF de validación: 00000000



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Jun 2017

Regimen
Regimen Académico

Categoría 8 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
02 Jun 2017

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Jun 2017

Regimen
Regimen Académico

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 de inscripción
02 Jun 2017

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: b5f60ade



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: AK 28 NO. 398-16
 Teléfono: 3127705862
 Correo Electrónico: alde.ing@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José 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) ALDEMAR SOLER SOLER, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79881874.

El(la) señor(a) ALDEMAR SOLER SOLER 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

b5f60ade

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
 Representante Legal