

**BOGOTÁ D. C.
CUNDINAMARCA - COLOMBIA**

**COOPERATIVA MULTIACTIVA DE PROYECCIÓN NACIONAL – PRONALCOOP,
NIT 900.346.966-1, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y
SOLUCIONES INTEGRALES - MULTISOLUCIONES, NIT 900.436.089 Y OTROS
EN TOMA DE POSESIÓN COMO MEDIDA DE INTERVENCIÓN.
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

**AVALUO URBANO
LOTE (FUNERARIO) 649 SECCION A2 PADRE NUESTRO
CEMENTERIO JARDINES DEL RECUERDO – GRUPO RECORDAR
CASABLANCA SUBA URBANO**



**AVALUADOR PROFESIONAL
ING. HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**

BOGOTÁ D. C., MARZO DE 2024

**CALLE 42 No 27-25 OF 202 CEL (57) 315 3510883
email: h_mahechabarrios@hotmail.com BOGOTÁ D. C.**

**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA
CORPORACION COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES**

TABLA DE CONTENIDO

1.	<i>INFORMACIÓN BÁSICA</i>	3
2.	<i>TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....</i>	5
3.	<i>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</i>	6
4.	<i>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</i>	6
5.	<i>REGLAMENTACION URBANÍSTICA.....</i>	7
6.	<i>DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE</i>	8
7.	<i>REGISTRO FOTOGRAFICO</i>	9
8.	<i>ALCANCE DE LA VALUACION</i>	10
9.	<i>CONSIDERACIONES GENERALES</i>	16
10.	<i>VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO</i>	18
11.	<i>ANEXOS.....</i>	19

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo se realiza a solicitud de la Cooperativa Multiactiva de Proyección Nacional – Pronalcoop, Cooperativa Multiactiva de Servicios y Soluciones Integrales - Multisoluciones, y otros en toma de posesión como medida de intervención. Superintendencia de Sociedades y/o Joan Sebastián Márquez Rojas, en su carácter de Representante Legal e Interventor, designado por la Superintendencia de Sociedades, con Auto N° 460-006678 de 9 de agosto de 2019.
- 1.2 **OBJETO.** Elaborar el avalúo del Lote (funerario) 649 Sección 2 Jardín Padre Nuestro, ubicado en el Cementerio Jardines del Recuerdo, en Bogotá D. C.
- 1.3 **TIPO DE INMUEBLE:** Predio particular. Lote funerario (doble).
- 1.4 **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial – Urbano
- 1.5 **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio se han tenido en cuenta las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.6 **PAIS:** Colombia
- 1.7 **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.8 **CIUDAD:** Bogotá D. C.
- 1.9 **LOCALIDAD:** 11 – Suba.
- 1.10 **UPZ:** 2 – La Academia.
- 1.11 **SECTOR NORMATIVO:** 14.
- 1.12 **BARRIO CATASTRAL:** Casablanca Suba Urbano
- 1.13 **CÓDIGO PREDIAL NACIONAL:** NA
- 1.14 **CÓDIGO PREDIAL ANTERIOR:** NA

- 1.15 **DIRECCIÓN:** Avenida Carrera 45 (autopista Norte) por Calle 209. Lote 649 Sección S. A. -2M.
- 1.16 **LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:** Magna Sirgas Geográficas
4°47'03.4"N - 74°02'33.4"W
- 1.17 **CLASE PREDIO:** Lote (funerario).
- 1.18 **DESTINO ECONÓMICO:** Dotacional.
- 1.19 **USO POR NORMA:** Cementerios y servicios funerarios.
- 1.20 **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de marzo de 2024. Solamente a esta fecha, son válidas las consideraciones presentadas.

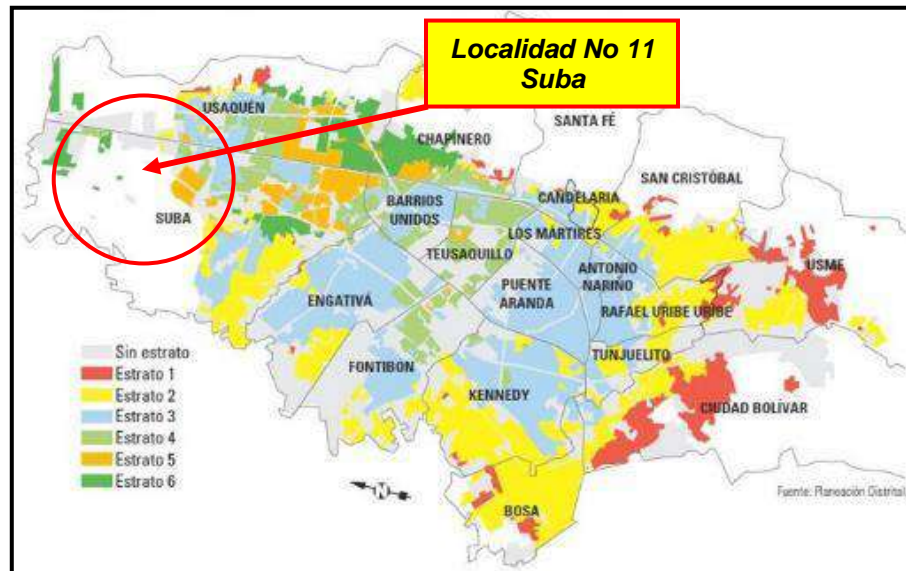


Ilustración 1. Localidades Bogotá D. C. - Estratificación. <https://www.google.com/>

- 1.21 **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 19 de marzo de 2024.
- 1.22 **VISITA TÉCNICA:** La visita técnica al predio la adelantó el Ing. Héctor Manuel Mahecha Barrios.
- 1.23 **VIGENCIA DEL AVALÚO:** 18 de marzo de 2025. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y, el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o

impugnación, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

Según la matrícula inmobiliaria No. 50N-937790 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte y sin que esta revisión documental se constituya en un estudio jurídico, se tiene:

2.1 PROPIETARIOS:

No	NOMBRE	C. C.	%
1	Ruiz de Pinzon Clara Alicia		14.28
2	Ruiz de Suarez Cecilia	20.228.037	14.28
3	Ruiz de Suarez Dolores (Lola)		14.28
4	Ruiz Zarate Carlos Arturo	19.347.297	14.28
5	Ruiz Zarate German	19.196.035	14.28
6	Ruiz Zarate Gustavo		14.28
7	Ruiz Zarate Jorge Enrique		14.28

Tabla 1. Información propietarios (matrícula inmobiliaria).

2.1.1 Modo de adquisición del dominio: Anotación No 002. Sentencia sin numero del 23 de marzo de 1984. Juzgado 23 del Circuito de Bogotá. Especificación: 0150 Adjudicación sucesión. De Ruiz Ortiz Gustavo.

2.1.2 Certificado de tradición: Matrícula inmobiliaria No. 50N-937790 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, impreso el 18 de marzo de 2024 a las 04:09:49 PM.

2.1.3 Reglamento de propiedad horizontal: No aplica.

2.2 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Anotación No 003: Auto 460-011312 del 22-10-2022 Superintendencia de Sociedades de Bogotá D. C. Especificación: Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada: 0466 toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada Exp. 88480. De Superintendencia Sociedades. A: Ruiz Zarate Germán.

Anotación No 004: Oficio 633086 del 13-12-2020 Superintendencia de Sociedades de Bogotá D. C. Especificación: Embargo en proceso de liquidación judicial (artículo 50, en concordancia con el artículo 54 de la ley 1116 de 2006): 0489 embargo en proceso de liquidación judicial (artículo

50, en concordancia con el artículo 54 de la ley 1116 de 2006) mediante auto 2020-01-559518 del 22-10-2020. De. Superintendencia sociedades.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para el presente avalúo fueron suministrados los siguientes documentos:

- *Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria: 50N-937790 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, impreso el 18 de marzo de 2024 a las 04:09:49 PM.*

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble (punto de interés) se encuentra en la Avenida Carrera 45 (autopista Norte) por Calle 209, en el Cementerio Jardines del Recuerdo, en la UPZ 2 La Academia. Esta UPZ se ubica al norte de Suba sobre la autopista Norte y limita por el norte con el humedal Torca, por el oriente con la avenida Paseo de los Libertadores o autopista Norte, por el sur con el futuro canal Guaco (Calle 183), futura avenida Boyacá, y por el occidente con la Zona de Reserva Regional futura Avenida Low Murtra.



Ilustración 2. Ubicación del predio. <https://mapas.bogota.gov.co>



Ilustración 3. Ubicación del predio. <https://mapas.bogota.gov.co>

5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

Las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” y sus modificaciones. En tal sentido, la zona en la cual se localiza el predio de su consulta cuenta con los siguientes parámetros normativos:

Normatividad		
<i>Clasificación del suelo</i>	Urbano	Ley 388 de 1997
<i>Localidad:</i>	11 - Suba	
<i>UPZ</i>	2 – La Academia	
<i>Sector Normativo</i>	14	
<ul style="list-style-type: none"> • Dotacional • Servicios Urbanos básicos • Cementerios y servicios funerarios 	<p>Los usos definidos en el Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios se regulan por lo establecido en el Decreto 313 de 2006 y las normas que los modifiquen y/o complementen. La delimitación de nodos prevista en el Plan Maestro no implica la obligatoriedad de desarrollar exclusivamente los usos establecidos en el mismo; en estos nodos se podrán desarrollar adicionalmente los</p>	

	<p>usos previstos en la respectiva ficha normativa. Las áreas de expansión definidas en el Plan Maestro no generan afectaciones al uso del suelo, exceptuando las áreas de expansión destinadas para el Distrito. Los estándares definidos por el Plan Maestro se complementarán con las normas urbanísticas contempladas en la presente reglamentación.</p>
--	--

Tabla 2. Norma urbana - <http://sinupotp.sdp.gov.co>

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN: Lote (funerario) 649 Sección 2 Padre Nuestro, ubicado en el Cementerio Jardines del Recuerdo, en Bogotá D. C.

6.2 ÁREA LOTE: El área del lote, es:

Fuente	Área (v2)	Área (m2)
Matrícula inmobiliaria No 50N-937790		2.80

Tabla 3. Área lote

6.3 LINDEROS: Los linderos del predio, se encuentran insertos en la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-937790:



Ilustración 4. Ubicación del predio. <http://sinupotp.sdp.gov.co>

Norte	Con lote 648.
Sur	Con Lote 812
Oriente	Ornamentación exterior. Hoy lote 649A.
Occidente	Con lote 650

Tabla 4. Linderos del inmueble

Nota 1: No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos generales y especiales, el predio objeto del avalúo, se verificó como cuerpo cierto.

Nota 2: Realizada la presente visita y según planos, se constató que el predio, tiene la extensión superficial y linderos indicados en el Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria.

- 6.4 SERVICIOS PÚBLICOS:** El cementerio dispone del servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
- 6.5 TOPOGRAFÍA:** El predio se localiza en terreno plano.
- 6.6 FORMA GEOMÉTRICA:** El perímetro del predio forma geométrica regular, similar a un rectángulo.
- 6.7 TRANSPORTE PÚBLICO:** Dispone del servicio público del SITP sobre la Autopista Norte o AK 45.
- 6.8 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Autopista Norte o AK 45, vía de doble calzada, asfaltada y en regular estado.

7. REGISTRO FOTOGRAFICO



Fotografía 1. Sector A2. Jardín Padre Nuestro



8. ALCANCE DE LA VALUACION

8.1 BASES DE VALUACIÓN: El avalúo se realiza con base en los lineamientos establecidos por el solicitante, en el encargo valuatorio.

8.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:

El tamaño. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

La forma del predio. En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Valorización. El valor de la tierra es definido por la ley de la oferta y la demanda y es particular para el sector en la actualidad. Los precios de la tierra que se encuentra adjunto a los focos de valorización generan su precio derivado del efecto de cono invertido, los valores se van diluyendo en su entorno.

- 8.3 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normatividad vigente.

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, interpretadas según sea el caso, a partir de criterios de objetividad, para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Parágrafo.- Este método debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

8.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE: Para el predio en estudio, se utilizará el **Método de Comparación o de Mercado**.

8.4.1 Investigación económica indirecta: De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como no se encontraron transacciones y datos de avalúos realizados en el sector (y de alguna manera comparables), se hace necesario realizar la investigación indirecta y/o investigación de mercado.

8.4.2 Investigación de mercado. Para determinar el valor comercial del inmueble, se realizó una investigación de mercado en la zona geoeconómica homogénea, es decir, aquella zona que tiene similar ubicación, vías de acceso, infraestructura urbanística, normatividad vigente, estado de conservación y mantenimiento, edad de las edificaciones, alturas, usos y densidades, estrato social similar y demanda de inmuebles semejantes entre otras.

Un recorrido por el sector permitió localizar 4 ofertas representativas de predios cercanos, comparables y de similares condiciones con el predio objeto de valoración, dado que corresponden a predios ubicados en el mismo sector.

Las entidades catastrales identifican como ZGH aquellas que por su similitud van a tener un precio semejante y se pueden obtener promedios significativos. Estas zonas deben tener un precio cuyo valor máximo no supere en más del 50% al valor mínimo.

8.5 DEPURACIÓN DEL MERCADO: El utilizar ofertas y transacciones hacen parte de la aplicación de uno de los métodos legalmente establecidos para la realización de avalúos comerciales en Colombia (Método de comparación o de mercado), adicionalmente este método indica que las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, por lo tanto, el procedimiento como tal, no es de homogenizar sino de depurar, clasificar, comparar, analizar, ofertas o transacciones para la adopción de valores como resultado de una dinámica inmobiliaria.

8.5.1 Factor negociación: Diferencia entre lo que se pide y la negociación. (margen de negociación). Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por ese hecho han sido previamente incrementados. Se sugiere aplicar factores entre 0.8 y 0.9. Si el mercado es bueno, hay suficiente demanda, podremos aplicar el factor 0.9 a todas las ofertas. Para las transacciones y los avalúos, no se aplica ningún demérito, o sea que el factor es 1.0. Una vez analizadas y depuradas las ofertas encontradas, mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor comercial del inmueble:

8.5.2 Procesamiento Estadístico. Como medida de tendencia central se calculó la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV). Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien.

- ✓ **Desviación estándar (S):** Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión.
- ✓ **Coeficiente de variación (V):** Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

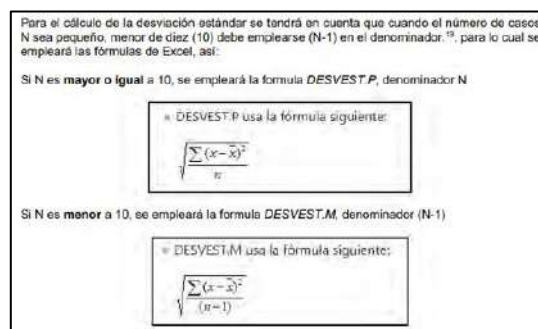


Ilustración 5. Procesamiento estadístico

Las ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas, así:

Lote 649 Sección A2 Padre Nuestro
Jardines del Recuerdo
Bogotá D. C.

MERCADO URBANO / PARQUE CEMENTERIO JARDINES DEL RECUERDO / BOGOTA D. C.								
ID	BARRIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA (gbl)	VALOR (m2)
1	Jardines del Recuerdo	Sección J3 No 521	Lote funerario	\$ 42.900.000	5%	\$ 40.755.000	1,00	\$ 40.755.000
2	Jardines del Recuerdo	Sector Capilla	Lote funerario	\$ 36.000.000	1%	\$ 35.640.000	1,00	\$ 35.640.000
3	Jardines del Recuerdo		Lote funerario	\$ 35.000.000	1%	\$ 34.650.000	1,00	\$ 34.650.000
4	Jardines del Recuerdo		Lote funerario	\$ 37.000.000	1%	\$ 36.630.000	1,00	\$ 36.630.000
PROMEDIO								\$ 36.918.750
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 2.682.202
COEFICIENTE DE VARIACION								7,27%
LÍMITE SUPERIOR								\$ 39.600.952
LÍMITE INFERIOR								\$ 34.236.548
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								1,47
VALOR ADOPTADO								\$ 36.919.000

Tabla 5. Tratamiento de la información

MERCADO URBANO / PARQUE CEMENTERIO JARDINES DEL RECUERDO / BOGOTA D. C.								
EDAD	HABITACIONES	GARAJES	ESTRATO	OTROS	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACIONES	EMAIL
NA	NA	NA	NA	3 m2	Cavipetrol 3002672659	223-M4195301	Lote doble localizado en Jardín La Armonía (ver imagen plano del parque cementerio), Sección J3, No. 521, cercano a la capilla principal de Jardines del Recuerdo. El valor del lote doble incluye Derechos Memoriales y Servicios de Cementerio. Teléfono de contacto (300)(267)26-59	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-casalote-bogota-parque-cementerio-jardines-del-recuerdo/223-M4195301
NA	NA	NA	NA		Dra Luz Marina Diaz / Adriana Becerra Olivar 315022204	waa2	Lote doble Jardines del Recuerdo Bogotá, sector Capilla, incluidos los servicios. Negociable.	https://casas.waa2.com.co/venta/lote-jardines-del-recuerdo-bogota/C3%A1
NA	NA	NA	NA		Dra Luz Marina Diaz	waa2 Codigo LOV190290	Jardines del Recuerdo -Lote doble conservicios. Excelente ubicación	https://www.bienesonline.com/fincha-lote-venta-suba-bogota-dc-LOV190290.php?utm_source=waa2&utm_medium=agregador&utm_campaign=generico&utm_content=web#google_vignette
NA	NA	NA	NA		Conduarte	waa2	Dos Lotes dobles funerarios en San Juan-Cementerio La Inmaculada	https://casas.waa2.com.co/detail?id=106e710bab49bdf670d5656fd9996c39&q=lote%20jardines%20del%20recuerdo%20bogota/C3%A1&type=sale#google_vignette

Tabla 6. Tratamiento de la información.

8.5.3 Valor final. Para nuestro caso, la media obtenida es de \$36.918.750/lote, con un coeficiente de variación del 7.27%. Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la

media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien. El valor límite inferior es de \$34.236.548/lote y el límite superior \$39.600.952/lote, se adoptó el valor de \$36.919.000 como el más probable valor comercial del lote funerario en el sector (ver Tabla 6).

8.5.4 Valores adoptados. De acuerdo con el análisis socioeconómico y de mercadeo de la zona, la normatividad y desarrollo de norma del predio, las características de este, el estado de conservación, los cálculos estadísticos y demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determinan a juicio y criterio del valuador, el valor comercial global del lote (funerario) doble, así:

Ítem	Unidad	Valor
Lote (funerario) de terreno doble	Global	36.919.000

Tabla 7. Valores adoptados (Información del Avaluador).

Nota: La cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio se aproxima por exceso o defecto, al mil más cercano (Art. 92 Resolución 070 de 2011 IGAC).

8.6 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: A continuación, se resumen las principales características de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, que se tuvieron en cuenta para la determinación del justiprecio:

- Para determinar el valor global de un lote funerario doble en el Sector A2, se investigó en el sector, a partir de estimar el monto de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables, acorde con la reglamentación vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en la zona objeto de avalúo.
- En el mercado de finca raíz se pudo establecer una alta oferta por inmuebles de similares características.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

- 8.7 VALORIZACIÓN:** *Es evidente que este parque cementerio ha logrado una importante consolidación en el norte de la ciudad.*
- 8.8 EFECTO PLUSVALÍA:** *Este predio no registra información asociada a participación en plusvalía.*
- 8.9 CONCEPTO GARANTIA:** *El suscrito valuador, con base en los lineamientos establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúan que el inmueble objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.*

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de la propiedad materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- El presente informe valuatorio 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 responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*
- El valor de mercado calculado por el Valuador corresponde al valor comercial establecido en Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998: “Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”.*
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la entidad contratante que fue quien solicitó el presente avalúo y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.*
- El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación.*
- Aclaramos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no*

tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

- *El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*
- *El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión, tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.*
- *El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.*
- *Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, del Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA del cual soy miembro activo desde el 12 de enero de 2017.*
- *Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, del Colegio Nacional de Avaluadores CNA del cual soy Colegiado Fundador desde el mes de julio de 2021.*

10. VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO

Propietarios		Clara Alicia Ruiz de Pinzón y otros	
Chip	Matrícula		50N-937790
País:	D/mento	Colombia	Cundinamarca
Ciudad	Barrio	Bogotá D. C.	Casablanca Suba
Dirección		Lote (funerario) 649 Sección A2 Jardín Padre Nuestro. Cementerio Jardín del Recuerdo	

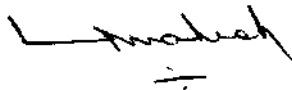
Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por el propietario, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor de mercado (valor razonable) del inmueble a la fecha es de:

Total	Área (m2)	V/ unitario	V/ total \$
Lote funerario (doble)	3,00	Global	36.919.000
Valor total COP			36.919.000
Valor total COP (aproximación al mil mas cercano)			36.919.000

Son: Treinta y seis millones novecientos diez y nueve pesos (\$36.919.000) COP.

El presente avalúo se refiere al Valor de mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Atentamente,



HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
Ing. Civil Matrícula No 25202-16145
Esp. en Avalúos – RAA 19251366

11. ANEXOS

Para el presente avalúo fueron suministrados los siguientes documentos:

- *Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria: 50N-937790 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, impreso el 18 de marzo de 2024 a las 04:09:49 PM.*
- *Copia Registro Abierto Avaluador RAA 19251366*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240318948191247123

Nro Matrícula: 50N-937790

Pagina 1 TURNO: 2024-151539

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 04:09:49 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 07-02-1986 RADICACIÓN: 86 156802 CON: SIN INFORMACION DE: 22-05-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL #649 DE LA SECCION S.A. -2M UBICADO EN EL JARDIN PADRE NUESTRO DEL CEMENTERIO PARQUE JARDINES DEL RECUERDO CON UNA EXTENSION DE 2.80 M2. LINDA: NORTE CON 648.SUR CON EL LOTE 812. ESTE ORNAMENTACION EXTERIOR, OESTE CON LOTE 650.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JARDINES DEL RECUERDO DE BOGOTA ADQUIRIO POR APORTE DE HAROLD BALTZ POR ESCRITURA 1317 DEL 23 DE ABRIL DE 1966,NOTARIA 1A. BOGOTA REGISTRADA AL LIBRO 1.N.9771 A ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A HACIENDA EL OTO/O POR ESCRITURA 4474 DE 24 DE OCTUBRE DE 1963 NOTARIA 3A. BOGOTA ACLARADA POR ESCRITURA 766 DE 3 DE MARZO DE 1.966.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE 649 SECCION S.A. -2M

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-04-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4864 del 29-12-1967 NOTARIA 8A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JARDINES DEL RECUERDO DE BOGOTA

A: RUIZ GUSTAVO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-12-1985 Radicación: 156802

Doc: SENTENCIA SN del 23-03-1984 JUZG.23 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ ORTIZ GUSTAVO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240318948191247123

Nro Matrícula: 50N-937790

Pagina 2 TURNO: 2024-151539

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 04:09:49 PM

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

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

- A: RUIZ DE PINZON CLARA ALICIA X
A: RUIZ DE SUAREZ CECILIA CC# 20228037 X
A: RUIZ DE SUAREZ DOLORES (LOLA) X
A: RUIZ ZARATE CARLOS ARTURO CC# 19347297 X
A: RUIZ ZARATE GERMAN CC# 19196035 X
A: RUIZ ZARATE GUSTAVO X
A: RUIZ ZARATE JORGE ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-11-2020 Radicación: 2020-45890

Doc: AUTO 460-011312 del 22-10-2020 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA EXP. 88480

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: RUIZ ZARATE GERMAN CC# 19196035

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-12-2020 Radicación: 2020-55730

Doc: OFICIO 633086 del 13-12-2020 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTICULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006): 0489 EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTICULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006) MEDIANTE AUTO 2020-01-559518 DEL 22-10-2020

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240318948191247123

Nro Matrícula: 50N-937790

Pagina 3 TURNO: 2024-151539

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 04:09:49 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-151539

FECHA: 18-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: b7dd0b09



<https://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) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19251366.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS 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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

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 de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7dd0b09

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

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
20 Ago 2020

Regimen
Régimen 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
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen 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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b7dd0b09



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



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 NO 27-25 APTO 202
Teléfono: 3153510883
Correo Electrónico: h_mahechabarrios@hotmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.
Especialista en Proyectos de Ingeniería - Universidad de la Salle
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19251366 El(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS 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

b7dd0b09

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal