

# AVALUO COMERCIAL No. 2520

**RAA - 13251637 Categorías 1, 2, 4, 5 y 6**  
**Ing. VALENTIN CASTELLANOS RUBIO**



**CL 167 C No. 55 A 26 GJ 79 T - 1**  
**EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-**  
Bogotá D. C.

## CONTENIDO

1. Metodología
  2. Memoria Descriptiva
  3. Aspecto Jurídico
  4. Linderos específicos del Inmueble
  5. Características de la construcción
  6. Dependencias y Copropiedad
  7. Entorno del Inmueble
  8. Variables que intervienen en la nivelación de Precios
  9. Memoria de cálculo y valor del Avalúo Comercial
  10. Registro Fotográfico
- ANEXOS

**Bogotá D. C., Septiembre 19 de 2022**

## 1. METODOLOGÍA

Para la determinación del Valor Comercial del GARAJE G - 79, de la actualizada nomenclatura CL 167 C No. 55 A 26 de Bogotá D. C., se visitó personalmente el EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA–Propiedad Horizontal-, con el propósito de realizar el correspondiente análisis del Edificio de Apartamentos, el sector donde se localiza, su vecindario de Edificios Residenciales Netos, sus corredores viales y ciclorrutas perimetrales, distribución, espaciamientos y acabados generales en fachadas y en los diferentes niveles, mejoras y agregados comunales de seguridad, y del GARAJE se analizó: diseño, distribución y tipo de construcción, niveles de acceso, luminosidad, mejoras en acabados, estado, conservación, y vetustez; y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

### A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores generales, tanto del Edificio ARCOS DE BRITALIA tipo Residencial de Vivienda, y los grupos de edificios residenciales del sector de Britalia y alrededores, se analizaron los niveles constructivos y de urbanismo, y los temporarios de oferta y demanda de GARAJES y PARQUEADEROS en el sector, que permiten determinar los procesos de construcción actual, nueva, reventa, etc., y que visiblemente inciden valuatoriamente sobre los precios del GARAJE en avalúo.

### B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Permitieron conocer y analizar los aspectos aplicados al GARAJE, relacionándolos con la localización general, accesos, amplitud, alturas permitidas de parqueo, tipos de vehículos familiares permitidos, además de las características básicas del Edificio Arcos de Britalia -PH-, volumetría, diseño arquitectónico, diseño estructural (NSR-98), áreas privadas de parqueo, iluminación natural, diseño de garajes, adiciones, mejoras, agregados arquitectónicos, estado de conservación, vetustez, mantenimiento, y todos los aspectos adicionados inherentes al inmueble en Propiedad Horizontal.

### C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

El estudio consta de valoraciones de tipo objetivo y medibles, además de los propios del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona de Britalia y alrededores, en función del mercado inmobiliario actual, y del estado particular constructivo y de oferta y demanda del mercado de parqueaderos, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del Precio Comercial a calcular.

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

**DIRECCIÓN DEL GARAJE:** Calle Ciento Sesenta y Siete C (CL 167 C) No. 55 A 26, Garaje Setenta y Nueve (G – 79), Torre 1, Primer Piso, EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA, Barrio Britalia, Localidad Suba, de la actualizada nomenclatura urbana de Bogotá D. C.

MATRICULA INMOBILIARIA	G - 79	50N - 20297640
AVALÚO CATASTRAL 2021	G - 79	\$ 16'954.000,00

**TIPO DE INMUEBLE:** GARAJE privado, localizado en primer piso, protocolizado al Régimen de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001, y que hace parte de una Agrupación de apartamentos exclusivos, en un Bloque (1) de ocho (8) pisos + sótano + cubierta inclinada, con fachada principal de acceso sobre la CL 167 C, con fosos de luz natural interior, anterior, e intermedia, en crujías anterior y posterior con puntos fijos en sus medios que distribuyen para cada uno de los interiores de los pisos de las diferentes unidades privadas circunvalarmente por piso; construido como una Agrupación de Vivienda estrato 4, con áreas de estacionamientos parqueaderos privados y de visitantes a nivel de Primer Piso y Sótano, con ascensor (6-8 personas), y contando con un sistema de escaleras ergonómicas espaciosas e iluminadas, con portería 24 Horas, y servicios de seguridad digital, cámaras, etc.) .

**DESTINACIÓN ACTUAL:** Toda el Edificio ARCOS DE BRITALIA tiene una vocación eminentemente de vivienda multifamiliar, con presencia de un (1) área para parqueaderos privados en sótano y en primer piso, zonas comunales internas para copropietarios y visitantes, ciccleteros, salón comunal, y sistema de portería que controla la salida e ingreso de personas y vehículos.

**LOCALIZACIÓN:** El GJ 79 primer piso, Torre I, que hacen parte de la Agrupación de Vivienda EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -PH-, se encuentra ubicado en el Barrio Britalia, de la Localidad Décima Primera (11a.), SUBA, en la ciudad de Bogotá D. C.

**SOPORTE TÉCNICO:** Escritura Pública No. 1118 del tres (3) de febrero de 2007, de la Notaría 19a. del Círculo Notarial de Bogotá D. C., correspondiente al contrato de Compraventa, forma de adquisición, a favor de JOSÉ MARTÍN LÓPEZ PATIÑO y OTRA; Escritura Pública No. 1604 del 04 de agosto de 1997, de la Notaría Veinticuatro( 24ª. ) del Círculo Notarial de Bogotá, correspondiente al Reglamento original de Propiedad Horizontal del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -PH-; Boletín de Nomenclatura del Garaje 79, de fecha septiembre 09 de 2022; Certificado de USOS PERMITIDOS y RIESGOS del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA de la CL 167 C No. 55 a 26, de fecha 09 de septiembre de 2022, de la Alcaldía Mayor de Bogotá; Certificado de Libertad No. 50N - 20297640, correspondientes al GJ 79, Zona Norte, de fecha 16 de septiembre de 2022; Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y sus alrededores, P. O. T., Decreto Distrital 619 del 2000; Decreto 0397 de 2004, UPZ 18 BRITALIA, Sector 06; **Análisis de Precios de Mercado** en: barrio BRITALIA y alrededores (E-4), [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com); [www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co); [www.ciencuadras.com](http://www.ciencuadras.com), [www.bienesonline.com](http://www.bienesonline.com), y [www.etiempo.com](http://www.etiempo.com), período Agosto / septiembre de 2022: GARAJES PRIVADOS en oferta Bogotá zona Norte E-4, GARAJES en oferta en el Sector Britalia - alrededores (12.50 M2).

CLASE DE AVALÚO	TÉCNICO COMERCIAL
FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR	septiembre 14 de 2022
FECHA DE AVALÚO	septiembre 19 de 2022

### 3. ASPECTO JURÍDICO

**PROPIETARIOS:** JOSÉ MARTÍN LÓPEZ PATIÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79'404.543, y LUZ MERCEDES PÁEZ URREGO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.752.972 de acuerdo con las Anotaciones Nos. 8 y 9 del Certificado de Libertad No. 50N – 20297640 para el GJ 79 (uso privado), Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Norte, de fecha 16 de septiembre de 2022, con firma de la Registradora Principal Dra. AMALIA DE JESÚS TIRADO VARGAS, en la última página.

**TIPO DE PROPIEDAD:** Particular

**GRAVÁMENES:** El inmueble en estudio se encuentra libre de gravámenes tales como censos, arrendamientos por escritura pública, y patrimonio de familia.

En cuanto a Hipotecas se encuentra gravado con una **Hipoteca** a favor del BANCO DAVIVIENDA S. A. NIT 860.034.313 -7, de acuerdo con la anotación No. 09 del Certificado de Libertad No. 50N - 20297640 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. En cuanto a otras afectaciones se encuentra con Embargo Ejecutivo (oficio 1257 -019 de 2019), por parte del Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo.

En cuanto a otras afectaciones se encuentra gravado por el fijado por el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-Propiedad Horizontal-, al cual están sometidos todos los copropietarios de la Agrupación de vivienda, en valoración técnica.

### 4. LINDEROS ESPECÍFICOS DEL INMUEBLE G 79 T-1

Los linderos generales y particulares del GARAJE 79 (GJ – 79) del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA –Propiedad Horizontal-, de la Calle Ciento Sesenta y Siete C (CL 167 C) Número Cincuenta y Cinco A Veintiséis (No. 55 A 26) de la actualizada nomenclatura urbana de Bogotá, en valoración, se encuentran contenidos en la Escritura Pública de Adquisición No. 1118 de fecha 03 de febrero de 2007 de la Notaría diecinueve ( 19a. ) del Círculo Notarial de Bogotá D. C., y ampliamente descritos y delineados planimétricamente en la Escritura Pública No. 1604 de fecha 04 de agosto de 1997 de la Notaría Veinticuatro (24a.) del Círculo Notarial de Bogotá D. C., que corresponde al Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA–Propiedad Horizontal-, linderos que no desglosaremos en el presente Avalúo ya que el perito evaluador consultó y constató íntegramente, de los cuales tomó la información que aquí se transcribe textualmente.

## 5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -PH- de la CL 167 C No. 55 A 26, Barrio BRITALIA

Se trata de un GARAJE PRIVADO (GJ-79), localizado en el PRIMER PISO de la Agrupación de Vivienda ARCOS DE BRITALIA -PH-, que en total consta de ciento dos (102) apartamentos, y ciento diecisiete (117) parqueaderos sencillos, de los cuales quince (15) parqueaderos son de visitantes, de los cuales, se tienen sesenta y seis (66) parqueaderos a nivel de sótano), y treinta (30) parqueaderos sencillos a nivel de primera planta, todas las unidades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal a tenor de la Normatividad, Ley 675 de Agosto 03 de 2001.

La AGRUPACIÓN de VIVIENDA EDIFICIO ARCOS DE ALEJANDRÍA-PH-, está construida sobre un lote de terreno de **983.60 M2**, sobre eje vial local, con fachada principal única sobre la Calle 167 C de la actualizada nomenclatura urbana de Bogotá D. C. Construido de acuerdo con los planos aprobados por la Licencia de Construcción número No. 330 del 24 de mayo de 1996. La totalidad de sus redes de servicios públicos se encuentran en buenas condiciones de funcionamiento, así mismo la totalidad de las dependencias de cada unidad privada, las cuales gozan de buena iluminación, muy buena ventilación, ofreciendo excelentes condiciones de seguridad y salubridad. Consta el EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -PH-, de torre de apartamentos (1 y 2), separada internamente por áreas de iluminación interior (que se usan como ventilación e iluminación interior), en una volumetría de SÓTANO, y ocho (8) pisos PRIVADOS. La Torre 1, al interior de la cual se encuentra el GARAJE No. 79, en peritación técnica, está construida mediante estructura en concreto reforzado, la cual se eleva hasta ocho (8) pisos que termina en una cubierta inclinada, abarcando cincuenta y un apartamentos (51) y cincuenta y nueve (59) parqueaderos privados, entre los cuales se incluye el GARAJE No. 79, en peritación técnica, ubicado en el primer piso, zona de parqueaderos del Edificio ARCOS DE BRITALIA, y con presencia de áreas o zonas comunales internas a cada piso, zonas comunales de uso exclusivo en Parqueaderos de Propietarios y Depósitos, y con parqueaderos de visitantes, y Minusválidos, de acuerdo con la solicitud de la Norma (zonas externas).

Todos los apartamentos y garajes privados tienen derecho al uso y goce de todos los bienes comunales, localizados en las zonas internas del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -PH-, entre ellos, los accesos, rampas, zonas de maniobras, cuarto de máquinas, halles, lobby común, baño común (1er. Piso), área comunal disponible, portería, ascensores, escaleras, sala de espera, salón comunal, zonas duras, zonas de parqueadero, y parqueaderos de visitantes.

Son bienes de Propiedad común para todos los copropietarios, los siguientes: el terreno donde se encuentra construido el Edificio Arcos de Britalia, el subsuelo correspondiente al terreno, los cimientos, la estructura, las fachadas, los muros determinados como comunes, los entrepisos o placas de concreto, los ductos o buitrones de ventilación, las pasillos interiores que conducen a los interiores de cada uno de los pisos, las cubiertas, los vestíbulos, cuarto de celaduría, los ascensores, las escaleras que conducen desde los interiores a todos los pisos, los halles de escaleras, la estructura en concreto reforzado, el área bajo cubierta descrita, los shut de basuras, los tanques de reserva de agua y los equipos de presión, las áreas dispuestas para las antenas de televisión, los citófonos integrados, las obras decorativas, las jardineras, las instalaciones generales de servicios públicos hasta la entrada a cada apartamento, los cuartos de aseo, la zona de circulación vehicular, la rampa de acceso vehicular, la cubierta general del Edificio, el vuelo o vacío, la zona de recolección de basuras, etc.

## 6. DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD

El GARAJE) número SETENTA Y NUEVE (GJ – 79) TORRE 1, tiene su acceso por la actual Calle Ciento Sesenta y Siete C (CL 167 C) No. 55 A 26, y está localizado en el PRIMER PISO del Edificio ARCOS DE BRITALIA.

El GARAJE SETENTA Y NUEVE de la TORRE 1 (GJ 79 T-1), cuenta con las siguientes dependencias:

- **1er. Nivel** (1er. Piso): consta de espacio cubierto para parqueo de un vehículo familiar.

Altura del nivel	=	2,45 Mt (libre)
Área Privada Construida	=	12.50 M2

LINDEROS del GARAJE No. 79 (GJ 79 Torre 1):

**NORTE:** en línea quebrada de 0.175 metros, 0.15 metros, 4.45 metros, 0.15 metros y 0.30 metros, con muro común y columnas que lo separa del LOTE No. 14 A

**SUR:** en distancia de 5.00 metros, con GARAJE No. 78 (GJ-78) de la Torre 1

**ORIENTE:** en 2.50 metros, que lo separa de la circulación vehicular de los parqueaderos (en primer piso).

**OCCIDENTE:** en distancia de 2.325 metros, con muro común que lo separa de del Lote No. 14 B.

TOTALES		
Característica	M2	Coefficiente
Área privada construida GJ - 79	12.50 M2	0.28 %
<b>TOTAL ACTUAL</b>		<b>0.28 %</b>

## 7. ENTORNO DEL INMUEBLE

El inmueble en estudio GARAJE No. 79 (GJ-79 Torre 1), de la CL 167 C No. 55-26, EDIFICIO Arcos de Britalia-PH-, se localiza al interior de la localidad de SUBA, así:

**Ubicación y caracterización geográfica.** - Ubicada en el sector noroccidental de Bogotá, la localidad de SUBA limita al norte con el municipio de Chía, con el Río Bogotá de por medio; al oriente con la localidad de Usaquén, con la Avenida Paseo de los Libertadores o Avenida Carrera 45 de por medio; al sur con las localidades de Engativá y Barrios Unidos; y al occidente con el municipio de Cota con el Río Bogotá de por medio. La topografía de Suba combina una parte plana a ligeramente ondulada ubicada al occidente de la localidad y otra parte inclinada a muy inclinada localizada en los Cerros de Suba. En la localidad de Suba se desarrollan diferentes usos del suelo: residencial, comercial y dotacional, principalmente. La Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen, ha sido declarada el 19 de julio de 2011 por el Consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR); su régimen de usos estará sujeto al Plan de Manejo Ambiental que expida la CAR en el término de un año a partir de la declaratoria.

La temperatura superficial de Suba puede referirse a los datos registrados por la Red de Monitoreo de Calidad del Aire de Bogotá, en la Estación Guaymaral durante los años 2008: a 2021, el promedio de estos últimos tres años es de 14,17 C.



**ASPECTOS TERRITORIALES.** - La localidad de SUBA, las demás localidades y en general todo el Distrito capital, están articulados con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), “el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo” (Ley 388 de 1997).

El POT del Distrito Capital de Bogotá (Decreto 190 de 2004) estableció los objetivos relacionados con planear el ordenamiento territorial a largo plazo, establecer un modelo abierto de ordenamiento territorial con perspectiva regional, controlar la expansión urbana de Bogotá, alcanzar un modelo de ciudad-región diversificado, asegurar el equilibrio y equidad territorial para el beneficio social, entre otros.

Para facilitar el desarrollo y aplicación del POT, en el territorio distrital se precisan instrumentos de gestión del suelo, algunos de ellos son los planes parciales, las unidades de actuación urbanística, los sistemas de reparto de cargas y beneficios, los mecanismos de participación distrital en plusvalías y la transferencia de derechos de construcción. Otros instrumentos de planeamiento son los planes maestros, los planes de ordenamiento zonal, las unidades de planeamiento zonal (UPZ), los planes de implantación, los planes de ordenamiento minero ambientales, entre otros; para el territorio rural se establecen como instrumentos base de planificación las unidades de planeamiento rural (UPR) definidas espacialmente en las unidades geográficas de cuenca, cerro o planicie.

**Localidad de SUBA y la UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL.** - La Unidad de Planeamiento Zonal –UPZ, tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de los aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.

Unidades de Planeamiento Zonal:

Las localidades de Bogotá están divididas en Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- las cuales, de acuerdo con el POT, tienen como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de los aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal. Las UPZ se clasificaron, según sus características predominantes, en ocho grupos. Bogotá cuenta con 112 UPZ

Usaquén contiene nueve (9) UPZs, de las cuales una es de tipo residencial cualificado, otra de desarrollo, una comercial, dos residencial de urbanización incompleta, otras dos con centralidad urbana y las dos restantes de tipo predominantemente dotacional.

Suba contiene doce (12) UPZ, que se clasifican en cuatro (4) grupos: desarrollo, residencial cualificado, residencial consolidado y residencial de urbanización incompleta.

En el siguiente cuadro muestra el área total de cada UPZ, el número y área total de las manzanas, y la superficie del suelo urbano.

UPZ	Clasificación	Área total (ha)	%	Cantidad manzanas	Área manzanas (ha)
2 La Academia	Desarrollo	672,1	10,7	32	200,2
3 Guaymaral	Desarrollo	453,6	7,2	27	447,0
17 San José de Bavaria	Residencial Cualificado	438,3	7,0	209	355,8
18 Britalia	Residencial Consolidado	328,7	5,2	157	262,0
19 El Prado	Residencial Consolidado	433,4	6,9	349	320,1
20 La Alhambra	Residencial Consolidado	284,8	4,5	239	190,0
23 Casa Blanca Suba	Desarrollo	420,5	6,7	136	350,9
24 Niza	Residencial Cualificado	756,6	12,1	464	573,6
25 La Floresta	Residencial Cualificado	393,5	6,3	209	321,6
27 Suba	Residencial de Urbanización Incompleta	652,9	10,4	605	492,6
28 El Rincón	Residencial de Urbanización Incompleta	710,1	11,3	1.365	531,1
71 Tibabuyes	Residencial de Urbanización Incompleta	726,4	11,6	1.079	527,7
<b>Total</b>		<b>6.270,7</b>	<b>100,0</b>	<b>4.871</b>	<b>4.572,6</b>

La UPZ Britalia, que corresponde a la Unidad de Planeación zonal que aplica al predio en peritación (GJ – 79), se localiza al oriente de la localidad de Suba.

Tiene una extensión de 328,7 hectáreas, equivalentes al 5,2% del total de área de las UPZ de esta localidad.

- Limita al norte, con la UPZ San José de Bavaria;
- por el oriente, con la UPZ Toberín de la localidad Usaquén;
- por el sur, con las UPZ El Prado y Casa Blanca Suba, y
- por el occidente, con la UPZ Casa Blanca Suba.



Fecha: 09/09/2022 04:34:33 AM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 167C 55A 26 GJ 79

**CHIP:** AAA0117TCZM

**Localidad** SUBA

**ASUNTO:** Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00910208, a la cual se le asignó el estrato cuatro (4), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

DIANA MARLEN BARRIOS CAMPOS  
Dirección de Estratificación  
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



---

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132

**CERTIFICACIÓN de ESTRATIFICACIÓN** de GJ – 79 Torre 1 Cl 167 C 55 A 26  
(Fuente: Secretaría de Información y estudios Estratégicos Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.)



Fecha: 09/09/2022 04:37:32 AM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 167C 55A 26 GJ 79

**CHIP:** AAA0117TCZM

**ASUNTO:** Predios en Zonas de Amenaza

El predio correspondiente al lote de código 0091020826 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

DOCUMENTO GRATUITO

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación



---

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

**CERTIFICACIÓN de NO AMENAZAS** para GJ – 79 Torre 1 Cl 167 C 55 A 26  
(Fuente: Secretaría Distrital de Planeación / IDIGER / DPAAE)



Fecha: 09/09/2022 04:36:23 AM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 167C 55A 26 GJ 79

**ASUNTO:** Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: F22.

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

DOCUMENTO GRATUITO

Este reporte no se constituye en un concepto oficial de la SDP sino que es de carácter informativo. La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación



---

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

**CERTIFICACIÓN de NO AFECTACIÓN VIAL** para GJ – 79 Torre 1 Cl 167 C 55 A 26  
(Fuente: Secretaría Distrital de Planeación /IDU)



Fecha: 09/09/2022 04:35:15 AM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 167 C 55 A 26

**ASUNTO:** Usos Permitidos

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

Tratamiento:	CONSOLIDACION
Modalidad:	URBANISTICA
Área de Actividad:	RESIDENCIAL
Zona:	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
No. Decreto:	Dec 167 de 2004
Ficha:	6
Localidad:	11 SUBA
UPZ:	18 BRITALIA
Sector:	6 BRITALIA
Sector de Demanda:	C

En las siguientes páginas se detalla la ubicación del predio y la información complementaria respecto a la norma urbana que afecta el predio.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.



Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

**CERTIFICACIÓN de USOS PERMITIDOS** para GJ – 79 Torre 1 Cl 167 C 55 A 26  
(Fuente: Secretaría Distrital de Planeación /IDU)

## 8. VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN Y EL CALCULO DE PRECIOS Y DEL VALOR COMERCIAL

Para la determinación del justo precio del GARAJE No. SETENTA Y NUEVE TORRE 1 (GJ – 79 T – 1), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -PH-, ubicado sobre la actual Calle 167 C No. 55 A 26, se tendrán en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio comercial en investigación:

- Oferta y demanda de GARAJES / PARQUEADEROS PRIVADOS en el sector de BRITALIA, Villa del Prado, y sectores aledaños comparables en estrato (4), desarrollos en zonas residenciales netas, y semejanzas en estructuras, diseños, acabados, vetustez, volumetría y zonas comunales.
- Ubicación particular del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -PH-, circunvalado de áreas definidas y predeterminadas como zonas de Carácter residencial neto, rodeadas de sectores zonales metropolitanas, que bordean a distancia prudencial la contigüidad única de áreas residenciales (privadas) con sectores de usos Comerciales, Dotacionales y similares (zonales).
- La reglamentación y normatividad de la zona, y la dotación particular diferencial del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -PH-, con respecto a los desarrollos Residenciales y complementarios de los Edificios desarrollados en los alrededores, con igual o relativa frescura arquitectónica.
- Localización específica del GARAJE GJ- 79, y dentro del edificio, piso y niveles ocupados dentro de la torre, localización particular interior del GARAJE 79 con acceso independiente, sin presencia de servidumbres de parqueo, y accesibilidad desde el exterior sin barreras informales
- Servicios públicos presentes y futuros en el área, y clase de servicios adicionales privados presentes, tales como: portería inteligente electrónica, cuadrante, tanques de aprovisionamiento, citofonía, ciberseguridad, fibra óptica, etc.
- Las condiciones actuales de existencia y construcción en la zona y alrededores, de inmuebles comparables en áreas de terreno, riqueza arquitectónica, altura, presencia de cubierta, usos alternativos, y precios de oferta.
- Nivel Socio – Económico de los pobladores y visitantes del sector, grado de seguridad, así como de las zonas y sectores que lo rodean, y disponibilidad en el área de parqueaderos independientes cubiertos, con la dotación presentada.
- Vetustez, calidad en la construcción, diseño arquitectónico, diseño constructivo, estado de la estructura, asentamientos visibles, calidad y estado de los acabados, y renovación de acabados, y actualización de la edificación global.
- Determinación actualizada del valor de la rentabilidad: por arrendamiento del inmueble, y de inmuebles que presentan características similares en uso, y grado de ofertas del mismo, y porcentaje de oferta – demanda en el sector estudiado.

<b>CUADRO DE VALORES DE MERCADO</b>							
<b>GARAJES CUBIERTOS en OFERTA Barrio Britalia / alrededores -/ Sectores E&gt; 3 Loc. SUBA</b>							
<b>No.</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>PRECIO DE VENTA</b>	<b>ÁREA Privada</b>	<b>Valor por M2</b>	<b>Nivel</b>	<b>EDAD</b>	<b>TELÉFONOS</b>
1	La Felicidad	\$ 25'000.000	12,00 M2	\$ 2'083.3330	semisótano	10 - 20 años	301 266 47 28
2	Rincón del Chicó	\$ 25'000.000	11,00 M2	\$ 2'272.727	primer piso	10 - 20 años	310 329 99 68
3	Margaritas	\$ 40'000.000	21,00 M2	\$ 2'272.727	primer piso	10 - 20 años	315 397 73 26
4	Javeriana	\$ 28'000.000	11,00 M2	\$ 2'545.455	semisótano	10 - 20 años	311 264 41 96
5	Puente Largo	\$ 24'000.000	12,00 M2	\$ 2'000.000	sótano	10 - 20 años	314 375 84 44
6	Santa Bárbara	\$ 63'000.000	24,00 M2	\$ 2'625.000	primer piso	10 - 20 años	316 316 92 34
7	Chico	\$ 44'000.000	12,50 M2	\$ 3'520.000	semisótano	10 - 20 años	601 - 6 75 07 88
8	Britalia	\$ 70'000.000	25,00 M2	\$ 2'800.000	semisótano	10 - 20 años	314 302 36 94
9	Rincón del Parque	\$ 32'000.000	12,50 M2	\$ 2'560.000	sótano	10 - 20 años	315 864 70 59
10	Florencia	\$ 45'000.000	18,00 M2	\$ 2'500.000	1er. piso	10 - 20 años	300 309 07 00

CÁLCULO DEL VALOR DE M2 DE INMUEBLE TIPO USOS: GARAJE (vivienda/Residencial) -

Para el Cálculo del Valor GLOBAL por M2 promedio de GARAJE, en Edificio residencial, a precio de MERCADO, se procede haciendo una sumatoria de los valores más REPRESENTATIVOS, desechando predios que NO se asimilen al estudiado, se obtiene una media aritmética, y el coeficiente de Dispersión correspondiente, así:

SUMATORIA	14'775.909,00
MEDIA ARITMÉTICA	2'462.651,50
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	152.464.90
COEFICIENTE DE DISPERSIÓN	6.19 %
RANGOS	\$ 2'272.000 ≤ \$ 2'462.000 ≤ \$ 2'625.000

**VALOR MEDIO de M2 de GARAJE CUBIERTO (1 vehículo sin servidumbre),  
SECTOR (barrio BRITALIA) EDAD: 10 - 20 años - E-4 con ascensor  
por método de PRECIO DE MERCADO =  
\$ 2'500.000 / M2**



9. MEMORIA DE CÁLCULO Y VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL del GARAJE (GJ - 79) EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA por el Método de COMPARACION o de MERCADO<sup>1</sup>

ÁREA DE LOTE (0.28 % del Terreno Total):	2,75 M2
--	---------

	ÁREA PRIVADA Construida
GARAJE 79 Torre 1	12,50 M2
<b>TOTAL GARAJE GJ 79</b>	<b>12,50 M2</b>

VALOR M2 de Terreno (Método Comparativo), ubicación intermedia, estrato cuatro (4), cercanía a avenidas, sector de uso Residencial NETO, en área de actividad principal de Vivienda, en zona de USOS aledaños múltiples de vivienda, comercio, comercio y servicios, con Tratamiento de Consolidación, Edificabilidad con continuidad de norma original y con volumetría en altura de cuatro (4) pisos, baja a muy baja oferta.

N. A.

VALOR M2 (Método Comparativo) global de GARAJE en Primer piso, sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal (675/01), para estrato cuatro (E-4), Agrupación Residencial tipo EDIFICIO, con ascensor, vetustez veinte (20) años, acabados originales (remodelados por administración) en buen estado; GARAJE independiente localizado en primer piso; con frente a zona de circulación vehicular; buena accesibilidad, actualizado en mantenimiento general; no presenta SERVIDUMBRE. Baja a nula oferta.

\$ 2'500.000,00

VALOR del Terreno Global:

N. A.

VALOR GARAJE GJ - 79: \$ 2'500.000 x 12.50 M2

\$ 31'250.000,00

VALOR mejoras y actualizaciones practicadas al interior del GARAJE GJ 79: pisos, muros, techos, seguridad, etc...

\$ 0.000,00

**VALOR TOTAL AVALÚO**

**\$ 31'250.000,00**

**Son: TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCuenta MIL PESOS MONEDA CORRIENTE**



<sup>1</sup> 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 (Art. 1o. Resolución 620 del 20 de septiembre de 2008, Instituto Geográfico Agustín Codazzi). F<sub>c</sub>= 0.95 (Factor de Comercialización)

## 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FOTO No. 01: Vista externa panorámica de la fachada del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-, sobre la Calle 167 C.



FOTO No. 02: Vista panorámica de la puerta de parqueaderos en primer piso (acceso hacia GJ-79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 03: Vista panorámica interior en primer piso (acceso hacia GJ - 79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 04: Vista panorámica de parqueaderos en primer piso (vista GJ-79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 05: Vista panorámica de parqueaderos en primer piso (vista GJ-79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 06: Vista panorámica de parqueaderos en primer piso (vista GJ-79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 07: Vista panorámica de parqueaderos en primer piso (vista GJ - 79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 08: Vista panorámica de parqueadero en primer piso (vista GJ-79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 09: Vista panorámica de parqueadero en primer piso (vista GJ-79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 10: Vista panorámica desde zona de circulación de parqueadero en primer piso (vista GJ-79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 11: Vista panorámica de parqueaderos G-78 / G-79) en primer piso (vista GJ-79, vehículo azul, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.



FOTO No. 12: Vista panorámica posterior de parqueadero en primer piso (vista GJ-79, en peritación), del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA-PH-.

De esta manera, dejo rendido el concepto técnico solicitado, el cual coloco a consideración del Sr. JUEZ Promiscuo Municipal de TENJO, del solicitante Dr. CARLOS ANDRÉS SERNA, Apoderado de la parte Demandante (Proceso 2019-00305), y de todas las partes interesadas en el Dictamen Pericial avaluatorio presentado, esperando haber podido contestar e interpretar eficazmente el dictamen pericial avaluatorio solicitado sobre Identificación, Estado de la Construcción, Mejoras implantadas, Avalúo Comercial del Garaje No. 79, localizado en el primer piso del EDIFICIO ARCOS DE BRITALIA -Propiedad Horizontal-, Barrio Britalia, de la actual nomenclatura oficial de Bogotá D. C.

**Hago constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y el Decreto 422 del 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia, el presente AVALÚO tiene una vigencia de un (1) año, contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles no sufran cambios significativos, y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario.**

Atentamente,

Ing. Civil

  
**VALENTIN CASTELLANOS RUBIO**

C. C. 13'251.637 de Cúcuta  
M. P. 6 8 2 0 2 - 0 4 6 2 4 S T D  
R A A No. AVAL 13'251 637 de ANAV  
Teléfonos: 6 96 42 55 - 310 343 19 12  
Calle 126 No. 52 A 96 IN 5 Oficina 209  
email: colombia@avaluos24horas.com  
web: [www.avaluos24horas.blogspot.com](http://www.avaluos24horas.blogspot.com)

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 68202-04624 desde el 15 de Julio de 1981, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1760.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los uno (01) días del mes de Agosto del año dos mil veintidos (2022).



**Rubén Darío Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firmal del titular (\*)

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



PIN de Validación: b7370ad0



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13251637.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO 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  
28 Ago 2019

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  
28 Ago 2019

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  
18 Ene 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b7370ad0



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Oct 2019

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  
28 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CALLE 126 NO. 52 A 96 IN 5 AP 209  
 Teléfono: 3103431912  
 Correo Electrónico: valentin24horas@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.  
 Ingeniero Civil - Universidad Industrial de Santander.  
 Especialista en Foto interpretación Aplicada a : Ingeniería Civil - El Centro Interamericano de Fotointerpretación.

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Mayo 2020

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637.**

**El(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO se encuentra al día con el pago sus derechos de**



PIN de Validación: b7370ad0



**registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7370ad0**

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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
 JUZGADO VEINTINUEVE (29) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
 Cra. 10 #14-33, Bogotá 3 piso 3 - Celular: 313-2904390 - Correo: j29pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

ACTA DE ASISTENCIA

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN (ES) INMUEBLES Matricula No. 2027369 en la dirección Colle 1636 No. 55A-26, Fecha: 01/06/22  
 REF: DESPACHO COMISORIO No. 79 Proveniente del Juzgado 17 Civil Municipal dentro del proceso 2019-1278  
 con radicado de Jonathan Azeval contra Martin Lopez Catano  
 Radicado actual 2022-00133

Partes que comparecen a la diligencia:

NOMBRE	CALIDAD EN LA QUE ACTÚA	CÉDULA No.	TARJETA PROFESIONAL No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	FIRMA
<u>Tecniacero NAF</u>						
<u>Julio Contreras</u>	<u>Secuestre</u>	<u>79.210.307</u>		<u>Ni. 300.H-27 300446993</u>		<u>[Firma]</u>
<u>Carlos Serna</u>	<u>Apoderado</u>	<u>79.955.286</u>	<u>215.250</u>	<u>Cav. 2 No. 10-75</u>	<u>3112029890</u>	<u>[Firma]</u>

Todo lo acontecido en esta diligencia quedará grabado en DVD

Diligencia efectiva: SI  NO   
 Se aplaza la diligencia: SI  NO   
 Fija aviso: SI  NO   
 Fijación de honorarios al secuestre en diligencia: SI  NO   
 Pago de honorarios en diligencia: SI  NO

JUEZ

[Firma]  
 MARITZA BEATRIZ CHAVARRO RAMIREZ

SECRETARIA

[Firma]  
 RACEL ESTEFANIA BURBANO