

República de Colombia



Rama Judicial

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

Bogotá D.C., once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

EXPEDIENTE No 007-2015-00777

Del avalúo comercial (experticio) (fl. 627 a 650) respecto del bien inmueble identificado con **F.M.I. No. 50N-20255299**, debidamente embargado (fl. 318) Cdn. 1 y secuestrado (fl. 240-241), aportado por la apoderada de la parte demandante, y que asciende a la suma de **\$10.492.027.540,00 m/cte**, se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días conforme lo prevé el artículo 444 del C.G.P.

Sin perjuicio de lo anterior, por la oficina de apoyo, procédase a fijar el respectivo traslado en el microsítio de este estrado judicial, cargando la documentación respectiva.

Finalmente, por secretaría **oficiese (Ley 2213/22)** a la DIAN, IDU y a la SECRETARIA DE HACIENDA, para que en el término de cinco (5) días, contados a partir del siguiente al recibo del oficio, informe si el(los) demandado(s) presenta(n) deudas con esa entidad, y, en caso positivo, si se adelanta cobro coactivo, si ordenó embargo, y a cuánto asciende la liquidación de la obligación.

NOTIFÍQUESE,

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DARIO MILLÁN LEGUIZAMÓN
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en **ESTADO No. 70**
Fijado **hoy 14 DE AGOSTO DE 2023**, a la hora de las 8:00 a.m.

Lorena Beatriz Manjarres Vera
Secretaria

LoreL

Bogotá D.C., 27 de julio de 2023

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA

E. S. D.

REF. Aporte dictamen pericial

PROCESO: EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

NÚMERO: 110013103007 **2015 00 777 00**

Honorable Señor (a) Juez;

JOSE FELIX ZAMORA MORENO; mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de perito evaluador, auxiliar de la justicia designado por su Honorable Despacho, por medio del presente y para los fines pertinentes allego dictamen pericial que fuera elaborado al bien inmueble identificado con folio de matricula inmobiliaria No. 50N-20255299, conforme lo ordenado por su Honorable Despacho, para los fines pertinentes.

El suscrito queda a disposición del Despacho, para cualquier requerimiento de su parte.

Agradezco de antemano su atención.



JOSE FELIX ZAMORA MORENO

C.C. 80.095.537 de Bogotá D.C

Anexo: Informe valuatorio del inmueble con FMI No. 50N-20255299



ING. FÉLIX ZAMORA
NIT: 80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

AVALÚO COMERCIAL
INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA
50N-20255299 Y DIRECCIÓN LT A PTE LT 5Y6 PARC SANTILLANA
BOGOTÁ D.C.



SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

BOGOTÁ D.C. JULIO 26 DE 2023

AV KR 15 # 98 - 42 OFICINA 602 EDIFICIO OFFICE POINT
JFELIXZAMORA@YAHOO.ES
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA



ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

AVALÚO COMERCIAL

CLASE DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: LT A PTE LT 5Y6 PARC SANTILLANA

SECTOR: UNIDAD DE PLANEAMIENTO RURAL TORCA

MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.

DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

BOGOTÁ D.C., JULIO 26 DE 2023



TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	4
4. IDENTIFICACION FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	4
5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	5
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.....	5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO:	5
8. NORMATIVIDAD APLICADA AL PREDIO.....	12
9. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	13
10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.....	14
11. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.....	14
12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS. ...	15
13. CONDICIONES ESPECIALES.....	15
14. DESCRIPCIÓN DEL METODO DE AVALÚO.....	15
15. VALUACIÓN	18
16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.....	19
17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	19
18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN.....	19
19. ANEXOS.....	20



1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado primero civil del circuito de ejecución de sentencias.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1. **OBJETO DE LA VALUACIÓN:** El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado, ubicado en el sector Guaymaral, en la Unidad de Planeamiento Rural Torca, en la ciudad de Bogotá D.C.

2.2. **DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:** Juzgado primero civil del circuito de ejecución de sentencias.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada, o al título legal de la misma (escritura). Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
- La Propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.
- El valuador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo de valuación, y sólo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la obligación surja de la Ley.
- Las demás disposiciones referidas en la Ley 1673 de 2013 y en la normatividad vigente en materia de avalúos.

4. IDENTIFICACION FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1. **FECHA DE VISITA:** 13 de julio de 2023.

4.2. **FECHA DE INFORME:** 26 de julio de 2023.



5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado para determinar el valor comercial del terreno del inmueble. Igualmente, se adoptaron las disposiciones referidas en la Ley No. 1673 de 2013, en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles rurales), y demás normatividad vigente en materia de avalúos

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: Para el presente avalúo se determinará el valor comercial, es decir, el precio más favorable por el cual se transaría un inmueble en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un inmueble ubicado en el sector Guaymaral, en la Unidad de Planeamiento Rural Torca, en Bogotá D.C., con dirección LT A PTE LT 5Y6 PARC SANTILLANA, identificado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con CHIP AAA0156PETD, adquirido mediante compraventa registrada en Escritura Pública No. 1478 del 14 de febrero de 2008 protocolizada en la Notaría No. 38 de Bogotá D.C.

El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el sector Guaymaral, en la Unidad de Planeamiento Rural Torca, en la ciudad de Bogotá D.C.



7.2. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR:

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Unidad de Planeamiento Rural Torca, y está delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Diagonal 235A
Al Oriente	Diagonal 235A
Al Sur	Calle 234
Al Occidente	Carrera 120

ACTIVIDAD ECONÓMICA: El sector donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo se caracteriza por presentar usos residenciales e institucionales principalmente.

El uso residencial se presenta en vivienda campestre de 2 a 3 niveles, el sector institucional se ubica de forma dispersa sobre el sector.

NIVEL SOCIOECONÓMICO: El nivel socioeconómico del sector es bueno debido a su localización y cercanía a la Autopista Norte, al Aeródromo de Guaymaral y clubes campestres como Guaymaral y Club Bellavista de Colsubsidio, además de su cercanía a establecimientos comerciales como el centro comercial Bima.

ESTRATO SOCIOECONÓMICO: El estrato definido en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo es 5, de conformidad con Certificado Catastral del inmueble.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: En general, el sector donde se ubica el inmueble no presenta situaciones que alteren el orden público.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Las principales vías de acceso al sector son la Autopista Norte, Calle 234 y Carrera 120.

SERVICIOS COMUNALES: El sector cuenta con acceso inmediato a los servicios de educación, salud y otros servicios básicos.



SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, redes de gas, redes telefónicas, recolección de basuras y de internet.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR: Se considera que las perspectivas de valorización del sector son buenas.

7.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

SERVICIOS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con presencia del Sistema Integrado de Transporte Público de la ciudad de Bogotá con las rutas que transitan por el norte del perímetro urbano de la ciudad de Bogotá. Además, también cuenta con servicio público particular de taxi e infraestructura para el tránsito de bicicletas.

CUBRIMIENTO: El sector presenta cubrimiento total de transporte público a lo largo de las vías principales y algunas secundarias.

FRECUENCIA: El servicio de transporte se encuentra disponible con una frecuencia que oscila entre los cinco y diez minutos.

7.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE:

FRENTE A VÍAS: El predio objeto de avalúo presenta frente sobre vía interna de la urbanización Arboleda de Guaymaral.

USO ACTUAL: Al momento de realizar la inspección ocular del inmueble objeto del presente avalúo se evidencia que presenta uso Residencial.

SERVICIOS PUBLICOS: El predio cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, red de gas, red telefónica y de internet.

7.5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN: Se trata de un predio con forma regular y topografía plana, cuyas áreas registradas son las siguientes:



Área de terreno de conformidad con la información registrada en la Unidad Administrativa Especial De Catastro Distrital	3.724,93 m ²
Área de terreno de conformidad con Número de matrícula inmobiliaria 50N-20255299	3.725,00 m ²
Área de construcción de conformidad con la información registrada en la Unidad Administrativa Especial De Catastro Distrital	910,54 m ²
Área de construcción de conformidad con planos arquitectónicos	1.366,12 m ²

Nota 1: Respecto al área de construcción es de informar, que fue estimada a partir de los planos arquitectónicos suministrados por el propietario del inmueble y realizados por el Arquitecto Carlos Eduardo Duque (ver anexo 19.4.)

Nota 2: Áreas de construcción sujetas a revisión por parte del despacho judicial, toda vez que, si bien se solicitó el suministro de las áreas construidas, los mismos no fueron aportados.

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El predio objeto de estudio presenta topografía plana a ligeramente plana, con pendientes entre 0 y 3 %.

TIPO DE BIEN INMUEBLE: La destinación del inmueble de conformidad con el reporte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital es Residencial.

USO ACTUAL: Al momento de realizar la inspección ocular del inmueble objeto del presente avalúo se evidencia que presenta uso residencial.

UBICACIÓN: Se trata de un inmueble ubicado en el sector Guaymaral, en la Unidad de Planeamiento Rural Torca en la ciudad de Bogotá D.C.



PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Visor de Mapas Bogotá, consulta: 11 de julio de 2023.

8. CONSTRUCCIÓN

8.1. CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

Se trata de una construcción que cuentan con las siguientes características:

NÚMERO DE PISOS: El inmueble objeto de avalúo cuenta con dos (2) pisos.

NÚMERO DE SÓTANOS: No presenta.

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: Muy bueno.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Muy bueno.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO:



ESTRUCTURA	Sistema a porticado de vigas y columnas. Cimentación en pilotes, zapatas y vigas de cimentación.
CUBIERTA	Teja impermeabilizante shingle, la zona de la piscina cuenta con cubierta corrediza de policarbonato.
FACHADA	Ventanales con perfilería metálica y ladrillo presando a la vista.
MUROS	Muros pañetados, pintados y estucados, la zona de baños y cocina cuenta con enchape de piso y techo. La zona de piscina tiene muros en piedra Coralina.
PISOS	En todas las habitaciones se encuentran pisos de madera incienso, en sala, comedor, baños y escaleras pisos en planchuelas de mármol importado.
BAÑOS	Sanitarios y lavamanos en porcelana, grifería italiana importada, divisiones en vidrio templado.
CIELO RASO	Pañetado y pintado en primer piso, drywall en segundo piso
MADERAS	Puertas, closets, mobiliario de cocina y baños.
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	Muy bueno.



DISTRIBUCIÓN	Primer Nivel: Cuenta con garaje cubierto para 4 vehículos, 3 alcobas con baño privado, sala de juegos, hall de acceso, sala, comedor, cocina, piscina de adultos y piscina de niños, baño de zona húmeda y turco, zona de lavandería, cuarto de servicio con baño privado, depósito, baño social y habitación de huéspedes, teatrino y cuarto de control. Segundo Nivel: Hall de habitaciones, Habitación principal con baño privado y 2 balcones tipo terraza, habitación con baño privado y balcón, estudio, bodega, baño auxiliar y sala.
ÁREA CONSTRUIDA	1.366,12 m² Fuente: Estimación del área a partir de los planos realizados por el Arquitecto Carlos Eduardo Duque.

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: Buenas.

CONDICIONES DE VENTILACIÓN: Buenas.

ACABADOS: Muy Buenos.

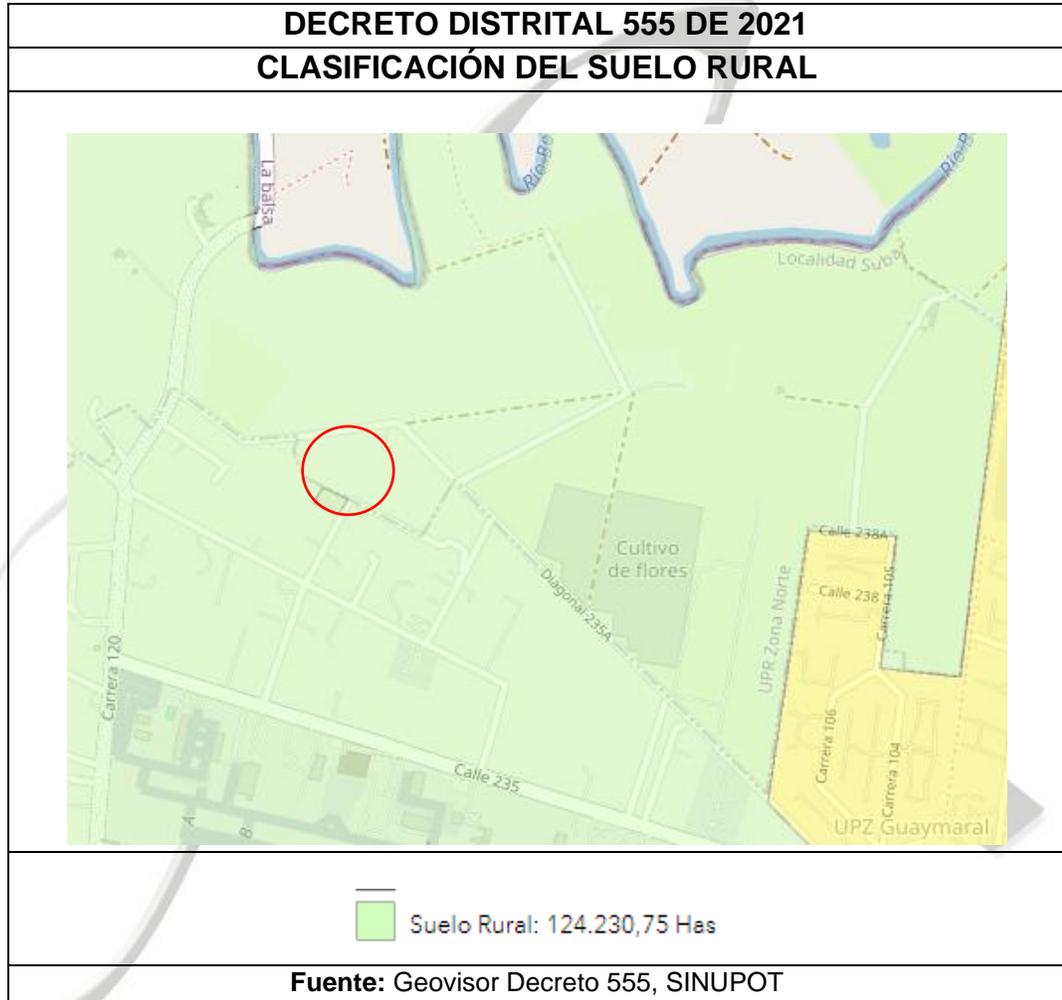
8.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Zona adoquinada	m ²	270	Muy bueno
M2	Cuarto de máquinas y bodega	m ²	38.20	Muy bueno
M3	Pozo séptico	und	1	Muy bueno
M4	Tanque de almacenamiento de agua	und	1	Muy bueno
M5	Portada principal	und	1	Muy bueno
M6	Cerramiento	ML	237	Muy bueno



9. NORMATIVIDAD APLICADA AL PREDIO

De conformidad con el Decreto No. 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, el predio objeto del presente informe valuatorio se encuentra ubicado en la Unidad de Planeamiento Rural UPR Torca, bajo la siguiente reglamentación:





UNIDAD DE PLANEAMIENTO RURAL: TORCA



Fuente: Geovisor Mapas Bogotá.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL ÁREAS DE PROTECCIÓN SOSTENIBLE

Categoría: Desarrollo restringido

Subcategoría: Área de vivienda campestre rural



Fuente: Geovisor Decreto 555, SINUPOT



10. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

10.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20255299

10.2. TÍTULO DE PROPIEDAD: Escritura Pública No. 1478 del 14 de febrero de 2008 protocolizada en la Notaría No. 38 de Bogotá D.C.

10.3. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

- Decreto 1170 del 2015.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

10.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Según el Folio de Matrícula No. 50N-20255299, el predio objeto de avalúo cuenta con las siguientes observaciones jurídicas:

- HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA, registrada mediante Escritura pública N° 4566 del 21 de agosto de 2009, protocolizada en la notaría 47 de Bogotá D.C.
- HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA, registrada mediante Escritura pública N°1679 del 11 de agosto de 2013, protocolizada en la notaría 49 de Bogotá D.C.
- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL, registrada mediante Oficio N° 822 del 02 de mayo de 2016, protocolizado en el Juzgado 007 civil de circuito de Bogotá D.C.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

12. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.

El alcance del presente informe de valuación está guiado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.



13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

- 13.1. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:** De conformidad con el Folio de Matricula N° 50N-20255299 y con lo constatado en la inspección al área de terreno, no existen gravámenes como servidumbres, cesiones y/o afectaciones viales sobre el área objeto de avalúo comercial.
- 13.2. SEGURIDAD:** Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.
- 13.3. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:** Según lo constatado en la inspección ocular al predio objeto de avalúo comercial no presenta problemáticas socioeconómicas.
- 13.4. CONDICIONES ESPECIALES :** No se evidencio ni se aportó licencia de construcción del inmueble, no obstante, lo anterior y ante la solicitud de avaluar la totalidad del inmueble, se discrimina en el capito del valor del inmueble lo correspondiente para el terreno y construcción para los fines que sea destinada la presente experticia valuatoria.

14. DESCRIPCIÓN DEL METODO DE AVALÚO.

- 14.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS:** Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado para determinar el valor comercial del inmueble.
- 14.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO:** Es una técnica valuatoria que mediante investigación de mercado, ofertas y transacciones recientes de inmuebles con similares características al del objeto de estudio busca determinar el valor comercial de los inmuebles a través de la clasificación, análisis e interpretación de la información obtenida.

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se analizaron once (11) ofertas de las cuales se depuraron cuatro (4) similares a las del bien objeto de avalúo, encontrando que los valores oscilan entre \$ 970.055,98 y \$ 1.076.053,98 adoptando el valor de \$1.023.100 por metro cuadrado de



terreno, el cual corresponde a la media aritmética del estudio de mercado encontrado, dado que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a las ofertas consideradas.

MERCADO DE TERRENO RURAL GUAYMARAL - BOGOTÁ										
ITEM	TELEFONO	BARRIO SECTOR	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR OFERTA	VALOR HOMOGENIZADO	AREA CONSTRUCCION M ²	VALOR CONSTRUCCION M ²	TOTAL CONSTRUCCION	AREA TERRENO M2	VALOR TERRENO M2
1	3054175592	Guaymaral, Bogotá	Casa de 300 mt en lote de 870 mts en Guaymaral, cuenta con 2 pisos, en el primer piso se accede por la puerta principal con una zona de recepción, comedor, sala, baño social, cocina con comedor auxiliar, patio de ropas, dos garajes cubiertos, zona de lavandería y cuarto y baño de servicio. En el segundo piso sala de televisión, dos habitaciones con baño compartido y la habitación principal con baño privado con tina. La casa tiene	\$ 1,400,000,000	\$ 1,344,000,000	300	\$ 1,400,000.00	\$ 420,000,000	870	\$ 1,062,069
2	3102531356	Arboleda Guaymaral	Casa con 4 alcobas todas con baño privado, piscina interna climatizada, gimnasio, jacuzzi, sauna, cocina tipo americana, doble pozo séptico	\$ 2,500,000,000	\$ 2,475,000,000	600	\$ 1,500,000.00	\$ 900,000,000	1600	\$ 984,375
3	3052445629	Guaymaral, Bogotá	Casa en venta, cuenta con cinco habitaciones, todas con baño privado, además un star de TV y balcones. La cocina integral está equipada con electrodomésticos. La casa tiene varias terrazas.	\$ 3,000,000,000	\$ 2,940,000,000	720	\$ 2,050,000.00	\$ 1,476,000,000	1362	\$ 1,074,890
4	3108571875	Arboleda Guaymaral	Casa de 2 plantas, cuenta con 4 habitaciones, 3 altillos, sala comedor, bar, parqueadero para 3 carros y un apartamento independiente de una habitación y un baño	\$ 1,300,000,000	\$ 1,287,000,000	400	\$ 1,300,000.00	\$ 520,000,000	790	\$ 970,886
MEDIA ARITMETICA				\$ 1,023,055						
DESVIACION ESTÁNDAR				\$ 52,999		LIMITE SUPERIOR		\$ 1,076,053.98		
COEFICIENTE DE VARIACION				5.18%		LIMITE INFERIOR		\$ 970,055.98		
VALOR ADOPTADO				\$ 1,023,100						

14.2.1 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien inmueble 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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y por estado de conservación, para lo cual se utilizarán las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Para hallar el valor actual de las construcciones con calificaciones de 1.5 y que califica los inmuebles como bienes en estado de conservación Muy Bueno y aplicando las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008 y basadas en las tablas de Fitto y Corvini se adoptan los siguientes valores.

ÍTEM	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	10	100	10.00%	1.5	5.52%	\$ 4,940,000	\$ 272,895	\$ 4,667,105	\$ 4,667,000



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Zona adoquinada	10	70	14.29%	1.5	8.19%	\$ 347,027	\$28,410	\$318,617	\$ 319,000
Cuarto de máquinas y bodega	10	70	14.29%	1.5	8.19%	\$ 985,191	\$80,654	\$904,537	\$ 905,000
Pozo séptico	10	70	14.29%	1.5	8.19%	\$ 1,762,601	\$144,297	\$1,618,304	\$ 1,618,000
Tanque de almacenamiento de agua	10	70	14.29%	1.5	8.19%	\$ 1,762,601	\$144,297	\$1,618,304	\$ 1,618,000
Portada principal	10	70	14.29%	1.5	8.19%	\$ 14,000,000	\$1,146,125	\$12,853,875	\$ 12,854,000
Cerramiento	10	70	14.29%	1.5	8.19%	\$ 774,826	\$63,432	\$711,394	\$ 711,000

- 14.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** Las condiciones de oferta y demanda de inmuebles en el sector son altas debido a la accesibilidad vial y actividad del sector.
- 14.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se considera como un sector con tendencia a mantener sus perspectivas de valorización dada la dinámica inmobiliaria en el sector Guaymaral.



15. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	3725.00	\$ 1,023,100.00	\$ 3,811,047,500.00
TOTAL TERRENO				\$ 3,811,047,500.00
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL				
CONSTRUCCIÓN	m ²	1366.12	\$ 4,667,000.00	\$ 6,375,682,040.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	270.00	\$ 319,000.00	\$ 86,130,000.00
M2	m ²	38.2	\$ 905,000.00	\$ 34,571,000.00
M3	und	1.00	\$ 1,618,000.00	\$ 1,618,000.00
M4	und	1.00	\$ 1,618,000.00	\$ 1,618,000.00
M5	und	1.00	\$ 12,854,000.00	\$ 12,854,000.00
M6	ml	237.00	\$ 711,000.00	\$ 168,507,000.00
TOTAL CONSTRUCCIÓN				\$ 6,680,980,040.00
TOTAL AVALUO				\$ 10,492,027,540

VALOR: DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.492.027.540,00)

Bogotá D.C., 26 de julio de 2023.

Cordialmente,

FELIX ZAMORA
RAA: AVAL- 80.095.537
PERITO AVALUADOR



16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente de informe de avalúo, así como cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban
- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.
- El avalúo se adelantó conforme al Código de Ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.
- En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 422 de 2000, la Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles rurales).
- Se realizó una inspección ocular al bien objeto de avalúo el día 13 de julio de 2023.

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN.

- Se declara que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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. A si mismo se manifiesta que el evaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario de los predios avaluados que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.
- El presente informe de avalúo es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y evaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.



ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

19. ANEXOS

19.1 FOTOGRAFÍAS

ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



ENTRADA



HALL DE ACCESO



HALL DE ACCESO





ING. FÉLIX ZAMORA
NIT: 80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

SALA



COMEDOR



COCINA



CUARTO DE ROPAS



BAÑO SOCIAL



ESCALERAS





ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

HABITACIÓN PRINCIPAL



HABITACIÓN PRINCIPAL



DUCHAS



JACUZZI



HABITACIÓN 2



HABITACIÓN 3





ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

HABITACIÓN 4



HABITACIÓN 5



CUARTO DE JUEGOS



SALA 2DO PISO



PISCINA



TURCO





ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

ESTUDIO



BODEGA



CUBIERTA



PATIO



HABITACIÓN HUESPEDES



CUARTO DE CONTROL





ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

FACHADA POSTERIOR



FILTRO DE AGUA





ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

19.2. DOCUMENTOS: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



PIN de Validación: b6a00b4d



<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) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80095537, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80095537.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO 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
24 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS



PIN de Validación: b6a00b4d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS



PIN de Validación: b6a00b4d



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: KRA 74B # 24C-33
Teléfono: 3112561346
Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - 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) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80095537.

El(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO 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

b6a00b4d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 3 de 4



ING. FÉLIX ZAMORA
NIT:80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS



PIN de Validación: b6a00b4d



Alexandra Suarez
Representante Legal



19.3. CONSULTA VUR DATOS BÁSICOS

28/3/23, 11:07

Consultas VUR



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 28/03/2023 Hora: 11:07 AM No. Consulta: 426280999
N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-20255299 Referencia Catastral: AAA0156PETD
Departamento: BOGOTÁ D.C. Referencia Catastral Anterior:
Municipio: SUBA Cédula Catastral: AAA0156PETD
Vereda: SUBA Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: LT A PTE LT 5Y6 PARC SANTILLANA (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:
SIN DIRECCION LOTE A

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 27/03/1996 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 27/03/1996

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50N-20109369

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: SIN INFORMACION

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DdatosBasicosTierras>

1/4



28/3/23, 11:07

Consultas VUR

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
------------------	---------------------	----------------------------------	---------------

Complementaciones

BOHORQUEZ GLORIA PATRICIA ADQUIRIÓ LOS LOTES QUE ENLOBO POR COMPRA QUE LE HIZO A OSPINA HERNANDEZ RODRIGUEZ SEGUN ESC. 849 DEL 20-03-92 NOTARIA 32A. SANTAFE DE BOGOTA. REGISTRADOS A LOS FOLIOS 050-20109367 Y 050-20109368. ESTE ADQUIRIÓ POR COMPRA A CONSTRUCTORA MARTINEZ VILLALBA DE OCCIDENTE S.A. COMAVSA DE OCCIDENTE POR ESC. 5714 DEL 21-06-1988 NOT. 27A. DE BTA. REGISTRADO A LOS FOLIOS 050-1076655. ESTA HUBO POR COMPRA DE ESTE Y OTROS POR COMPRA A OSPINA DE LORA MARIA CLARA POR ESC. 10733 DEL 20-12-1986 NOT. 27A. DE BTA. ESTE ADQUIRIÓ POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE OSPINA PEREZ MARIANO SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 4. C. CTO DE BTA DEL 24-11-78. ESTE ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION LA MITAD POR COMPRA A MERCEDES OSPINA DE NAVARRO POR ESC. 3551 DEL 13-08-1947 NOT. 4A. DE BTA. ESTE ADQUIRIÓ JUNTO CON MARIANO OSPINA PEREZ POR COMPRA QUE HICIERON A BERNARDO Y HERNANDO DE CASTRO GOMEZ POR ESC. 2166 DEL 04-06-1943 NOT. 4A. DE BTA.

Cabida y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 4345 de fecha 07-12-95 en NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE A con area de 3.725 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		15/05/2009	C2009-4657	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE	

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?uri=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3FTipo%3DdatosBasicosTierras>

2/4



28/3/23, 11:07

Consultas VUR

					DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
7	1	1999-O.I.224	21/04/1999		ANOTACION INCLUIDA VALE SEGUN TEXTO OF.2975/98	
8	1	1999-O.I.224	21/04/1999		ANOTACION INCLUIDA VALE SEGUN OF.2975/98 O.I.224/99	
12	1		28/08/2007	C2007-9801	SECCION COMENTARIO ESTE Y OTRO INCLUIDO VALE.ART.35 DL.1250/70. ECL.C2007-9801	
14	1		16/10/2009	C2009-9507	SECCION COMENTARIO LO INCLUIDO VALE.ART.35 DL.1250/70. ECL.C2009-9507	
15	1		16/10/2009	C2009-9507	SECCION COMENTARIO LO INCLUIDO VALE.ART.35 DL.1250/70. ECL.C2009-9507	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



DATOS JURÍDICOS

28/3/23, 11:08

Consultas VUR



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/03/2023
Hora: 11:07 AM
No. Consulta: 426281701
No. Matricula Inmobiliaria: 50N-20255299
Referencia Catastral: AAA0156PETD

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 04-02-1993 Radicación: 1993-6054
Doc: ESCRITURA 139 del 1993-01-27 00:00:00 NOTARIA 45 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA CC 41725410 X
A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 20-06-1995 Radicación: 1995-40347
Doc: ESCRITURA 1879 del 1995-06-12 00:00:00 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$250.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA CC 41725410 X
A: ALVAREZ BERNARDO CC 11299489

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-03-1996 Radicación: 1996-19056
Doc: ESCRITURA 4345 del 1995-12-07 00:00:00 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 914 DESENGLOBE



PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA CC 41725410 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 25-06-1996 Radicación: 1996-41219
Doc: OFICIO 1523 del 1996-06-18 00:00:00 JUZGADO 15 CIVIL DEL CTO. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO EJECUTIVO NOTA: ESTE OFICIO SE REGISTRO EN LAS MATRICULA 20255299 Y 20255300 EN
RAZON QUE HAY DESENGLOBE Y EL AREA TOTAL DE LOS DOS DA EL AREA TOTAL DE LA MATRICULA 20109369 Y EL
EMBARGADO ES SU PROPIETARIO EL OTRO EMBARGADO NO ES PROPIETARIO .

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE COLOMBIA
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 10-09-1996 Radicación: 1996-60566
Doc: OFICIO 2523 del 1996-08-30 00:00:00 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 4
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL DE CONFORMIDAD CON EL ART. 558 C.P.C. ESTE
Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE COLOMBIA
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 10-09-1996 Radicación: 1996-60566
Doc: OFICIO 2523 del 1996-08-30 00:00:00 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 402 EMBARGO HIPOTECARIO ESTE Y OTROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ ACERO BERNARDO
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 19-12-1997 Radicación: 1997-91520
Doc: OFICIO 3207 del 1997-12-18 00:00:00 JUZG.15.C.CTO. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL ART.558-2 C.P.C.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ ACERO BERNARDO
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 19-12-1997 Radicación: 1997-91520
Doc: OFICIO 3207 del 1997-12-18 00:00:00 JUZG.15.C.CTO. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 402 EMBARGO HIPOTECARIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE COLOMBIA
A: BARRERA LLOREDA SAULO ANTONIO X
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 26-01-1999 Radicación: 1999-4362
Doc: OFICIO 2975 del 1998-11-20 00:00:00 JUZGADO 15 CIVIL DEL CTO. de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 905 ACLARACION OFICIO 1523 DEL 18-06-96 Y 3207 DEL 18-12-97, AMBOS DEL JUZGADO 15 C. CTO./BTA. EN
CUANTO A QUE EL EMBARGO ALLI DECRETADO RECAE SOBRE LOS BIENES OBJETO DE DESENGLOBE, LOTES A Y B, CON
MATR. INMOBIL. 050-20255299 Y 050-20255300. (RESOL.139/99 REG.)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA X



ANOTACION: Nro 10 Fecha: 26-03-2007 Radicación: 2007-28258
Doc: OFICIO 3148 del 2006-12-18 00:00:00 JUZGADO 15 C CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 8
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANC. EMBARGO HIPOTECARIO. CESIONARIA IDM S.A.
INGENIERIA Y DISTRIBUCION DE MATERIALES S.A. (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO COLOMBIA
A: BARRERA LLOREDA SAULO ANTONIO X
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 26-03-2007 Radicación: 2007-28259
Doc: AUTO S/N del 2006-12-11 00:00:00 JUZGADO 15 C CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE (ADJUDICACION EN REMATE)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: IDM S.A. INGENIERIA Y DISTRIBUCION DE MATERIALES S.A. X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 19-07-2007 Radicación: 2007-65886
Doc: ESCRITURA 1694 del 2007-06-15 00:00:00 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$560.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: I.D.M.S.A. INGENIERIA Y DISTRIBUCION DE MATERIALES S.A. NIT. 8170010514
A: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA GUAYMARAL S.A. NIT. 9001531110 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 06-03-2008 Radicación: 2008-19625
Doc: ESCRITURA 1478 del 2008-02-14 00:00:00 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$160.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA GUAYMARAL S.A. NIT. 9001531110
A: GONZALEZ GOMEZ E HIJOS CIA S EN C. NIT. 9001296894

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 15-08-2008 Radicación: 2008-68059
Doc: ESCRITURA 2841 del 2008-08-08 00:00:00 NOTARIA 35 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 2
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL HIPOTECA, SEGUN OFICIO 0892 DEL 28-07-08 JZ 15 CIVIL DEL
CIRCUITODE BOGOTA (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ BERNARDO CC 11299489
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA CC 41725410

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 15-08-2008 Radicación: 2008-68154
Doc: ESCRITURA 4720 del 2008-08-08 00:00:00 NOTARIA 45 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$125.000.000
Se cancela anotación No: 1
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL HIPOTECA ESTE Y OTRO-SEGUN OFICIO 1891 DEL 28-07-08
JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO, HIPOTECA (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388
A: BOHORQUEZ ENCISO GLORIA PATRICIA CC 41725410

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 27-08-2009 Radicación: 2009-68504
Doc: ESCRITURA 4566 del 2009-08-21 00:00:00 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$



28/3/23, 11:08

Consultas VUR

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ GOMEZ E HIJOS CIA S EN C. NIT. 9001296894 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 03-12-2013 Radicación: 2013-92023
Doc: ESCRITURA 1679 del 2013-11-08 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ GOMEZ E HIJOS CIA S EN C. NIT. 9001296894
A: GOMEZ SERNA RAMON EDUARDO CC 70692497 X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 12-02-2016 Radicación: 2016-9208
Doc: OFICIO 0171 del 2016-02-12 00:00:00 JUZGADO 018 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EJECUTIVO SINGULAR 2015-0676 (EMBARGO
EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA GUAYMARAL S.A. NIT. 9001531110
A: GONZALEZ GOMEZ E HIJOS CIA S EN C. NIT. 9001296894 X

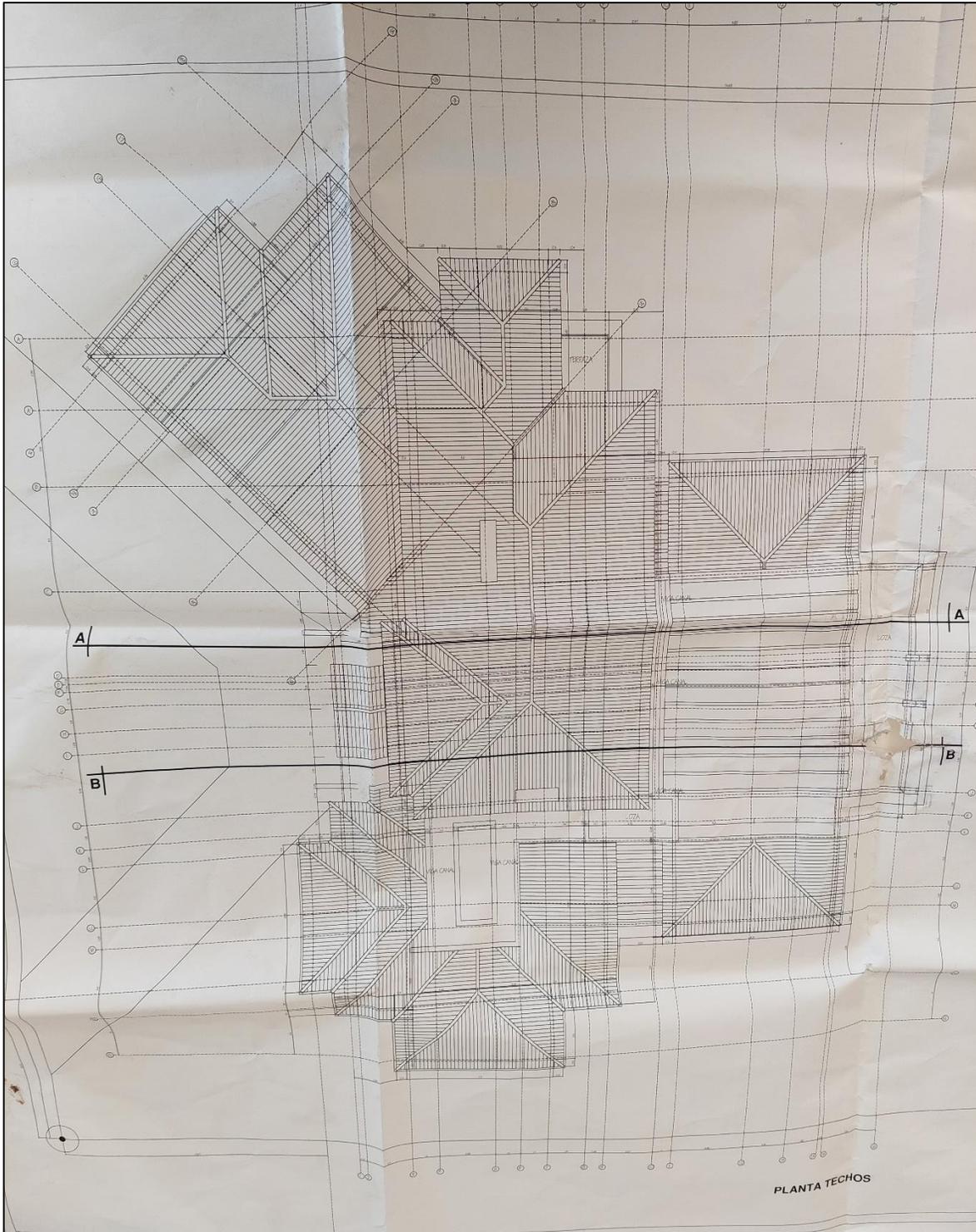
ANOTACION: Nro 19 Fecha: 25-05-2016 Radicación: 2016-34436
Doc: OFICIO 822 del 2016-05-02 00:00:00 JUZGADO 007 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 18
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO REF: 2015-0676 - CONFORME AL
ART. 558 DEL C.P.C. (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA GUAYMARAL S.A. NIT. 9001531110
A: GONZALEZ GOMEZ E HIJOS CIA S EN C. NIT. 9001296894 X

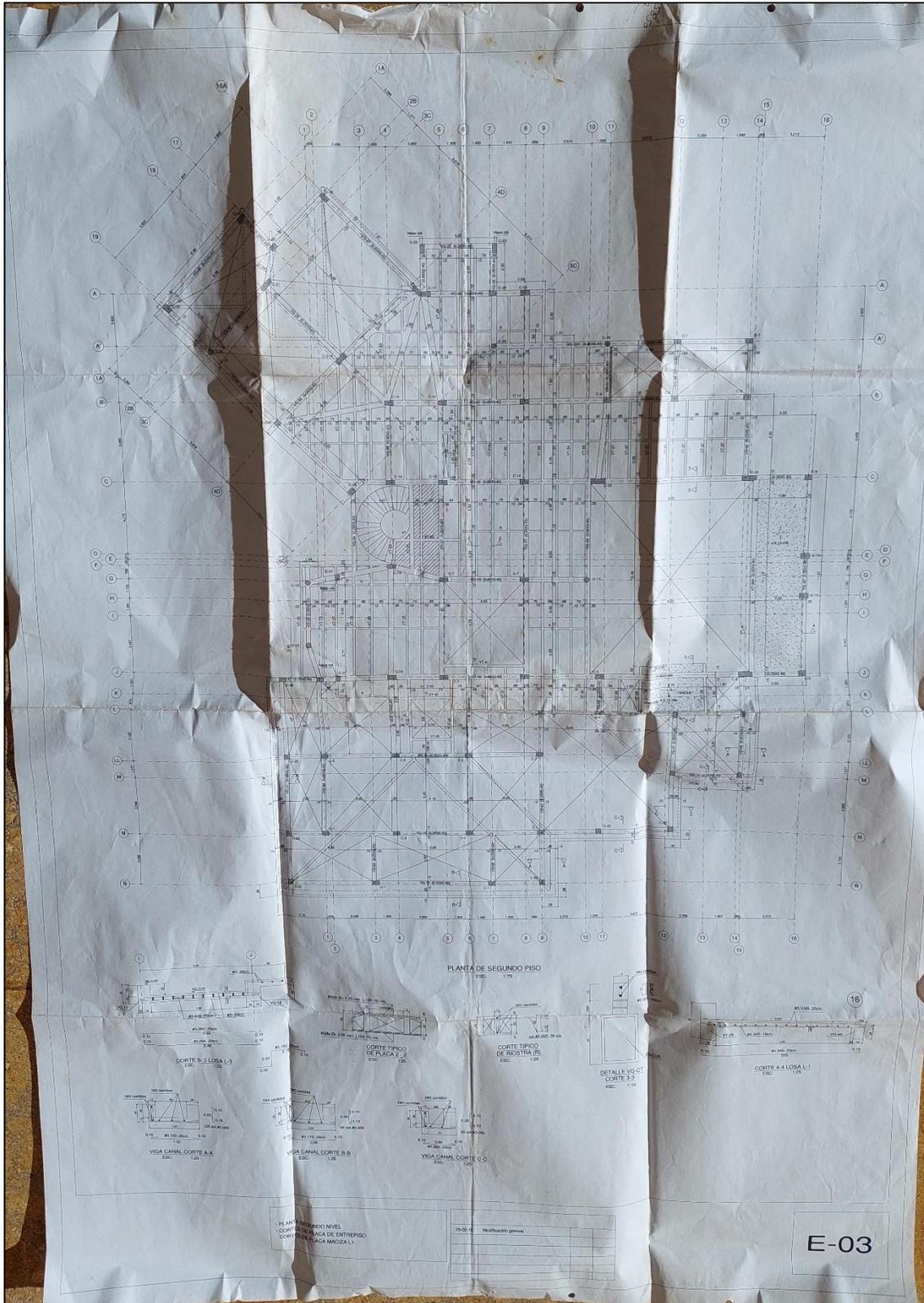
ANOTACION: Nro 20 Fecha: 25-05-2016 Radicación: 2016-34436
Doc: OFICIO 822 del 2016-05-02 00:00:00 JUZGADO 007 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF: 2015-00777 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION
REAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388
A: GONZALEZ GOMEZ E HIJOS CIA S EN C. NIT. 9001296894 X



ING. FÉLIX ZAMORA
NIT: 80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS

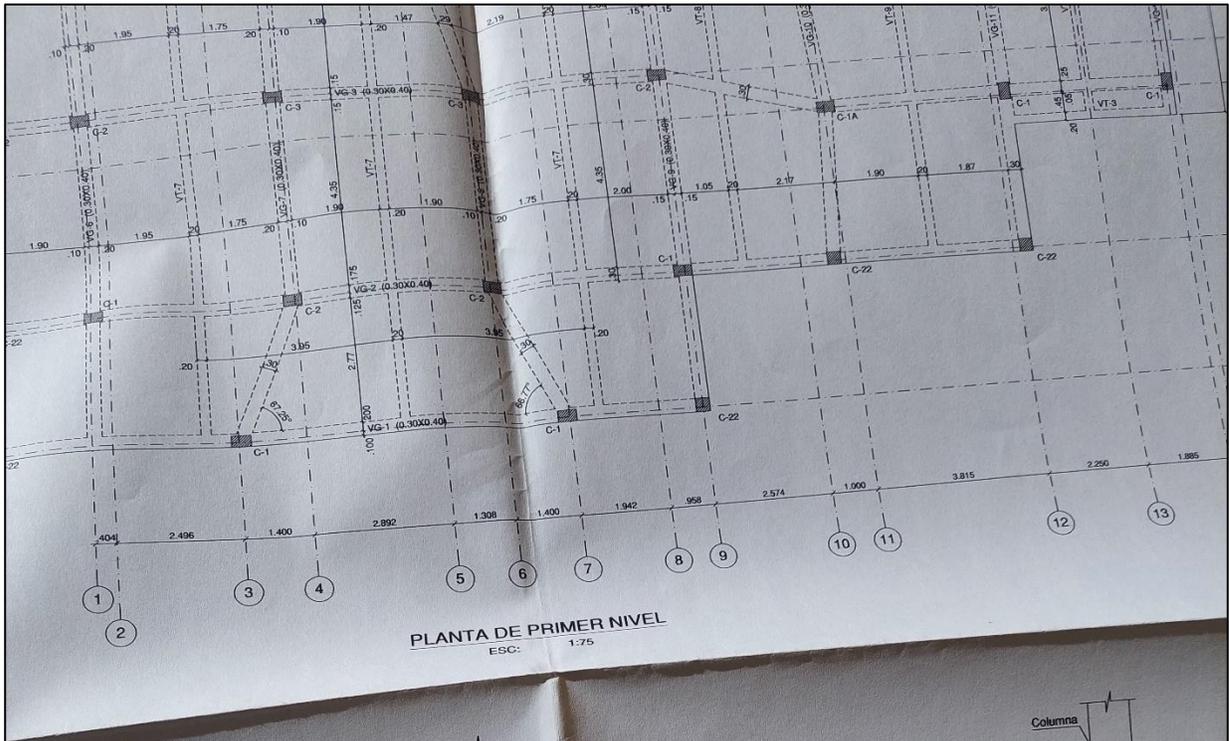
19.4. PLANOS SUMINISTRADOS



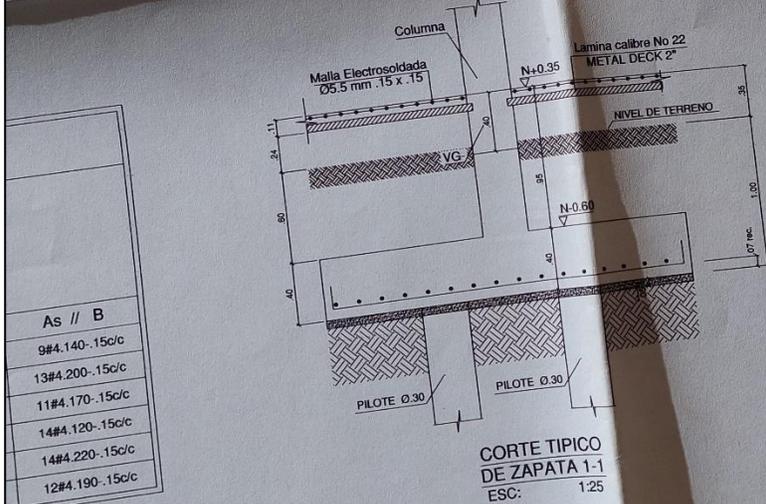




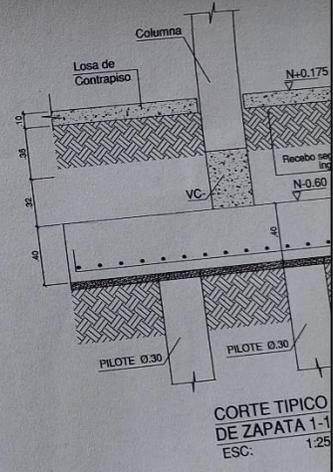
ING. FÉLIX ZAMORA
NIT: 80095537-1
MAG. VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
ESP. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESP. AVALUOS



PLANTA DE PRIMER NIVEL
ESC: 1:75



CORTE TÍPICO DE ZAPATA 1-1
ESC: 1:25



CORTE TÍPICO DE ZAPATA 1-1
ESC: 1:25

As // B
9#4.140-.15c/c
13#4.200-.15c/c
11#4.170-.15c/c
14#4.120-.15c/c
14#4.220-.15c/c
12#4.190-.15c/c

TENIDO:
PLANTA CIMENTACION ZONA A NIVEL -1.00
PLANTA NE+0.35
DISEÑO DE ZAPATAS Y CORTES DE ZAPATAS

PROYECTO: 1076

ARQ.: Arq. CARLOS E. DUQUE G.

FECHA
25-02-10

MODIFICACIONES

Modificación general

EJECUTO
ING. DIB.



CALLE 93 # 15-51
www



19.5. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIONES

19.5.1. CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1.00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	\$ 195,333,897.17	2.89%
2.00	CIMENTACIONES	\$ 595,868,366.66	8.83%
3.00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	\$ 661,394,480.15	9.80%
4.00	MUROS Y REPELLOS	\$ 636,246,882.09	9.43%
5.00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 156,741,070.11	2.32%
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 46,744,194.54	0.69%
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	\$ 296,791,171.82	4.40%
9.00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	\$ 454,939,062.39	6.74%
10.00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	\$ 623,062,083.32	9.23%
11.00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	\$ 285,555,588.17	4.23%
12.00	PISCINAS Y ZONAS HUMEDAS	\$ 188,952,876.00	2.80%
13.00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 371,137,942.28	5.50%
14.00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 150,294,939.14	2.23%
15.00	VIDRIOS Y FACHADAS	\$ 151,782,143.21	2.25%
16.00	PINTURAS	\$ 220,916,166.79	3.27%
17.00	CERRAJERÍA	\$ 16,116,529.59	0.24%
18.00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	\$ 63,580,335.03	0.94%
19.00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 140,151,990.08	2.08%
20.00	PERSONAL DE OBRA	\$ 1,493,021,706.07	22.12%
TOTALES	Valor total presupuesto	\$ 6,748,317,000.00	100.00%
	Valor m2	\$ 4,939,768.83	
	m2 costos indirectos	\$ -	
	Valor total m2	\$ 4,939,768.83	
	Valor total m2 redondeado	\$ -	4,940,000.00

19.5.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS

Zona dura en adoquin				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	1.00	\$ 2.942,00	\$ 2.942,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	0.20	\$ 32.198,00	\$ 6.439,60
ZONA DURA				
Relleno en recebo comun compactado	m3	0.20	\$ 120.118,00	\$ 24.023,60
Piso en adoquin español	m2	1.00	\$ 58.979,00	\$ 58.979,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8	\$ 25.741,00	\$ 205.928,00
Total Costo Directo				\$ 298.312,20
Administracion		5%		\$ 14.915,61
Imprevistos		3%		\$ 8.949,37
Utilidad		7%		\$ 20.881,85
Total AUJ		15%		\$ 44.746,83
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 3.967,55
Total				\$ 347.026,58
Cantidad (m2)				1,00
Valor adoptado				\$ 347.026,58



Cerramiento con muro en ladrillo y columna de confinamiento				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARE S				
Replanteo	ml	1.00	\$ 2,942.00	\$ 2,942.00
E STRUCTURAY MUROS				
Columna de confinamiento	ml	2.50	\$ 144,652.00	\$ 361,630.00
Muro en ladrillo	m2	2.50	\$ 58,816.31	\$ 147,040.77
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	6	\$ 25,741.00	\$ 154,446.00
Total Costo Directo				\$ 666,058.77
Administracion		5%		\$ 33,302.94
Imprevistos		3%		\$ 19,981.76
Utilidad		7%		\$ 46,624.11
Total AIU		15%		\$ 99,908.81
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 8,858.58
Total				\$ 774,826.16
Cantidad (ml)				1.00
Valor adoptado				\$ 774,826.16

CONSTRUCCION PARA POZOS				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARE S				
Replanteo	m2	0.64	\$ 2,943.00	\$ 1,883.52
Excavación manual general	m3	1.28	\$ 25,998.00	\$ 33,277.44
POZO				
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla ectrosoldada	m2	0.64	\$ 105,548.00	\$ 67,550.72
Alistado de piso 4cm - Impermeabilizado	m2	0.64	\$ 38,334.00	\$ 24,533.76
Muro tipo confinado ladrillo prensado macizo	m2	6.40	\$ 111,825.00	\$ 715,680.00
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	6.40	\$ 46,883.00	\$ 300,051.20
Marcos tapas caja de inspección	un	1.00	\$ 485.99	\$ 485.99
Tubería PVCP 1"	m	4.00	\$ 16,687.00	\$ 66,748.00
Codo 90° PVCP1"	un	1.00	\$ 7,991.00	\$ 7,991.00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8.00	\$ 25,741.00	\$ 205,928.00
Hora Cuadrilla BB	Hc	3.00	\$ 30,348.00	\$ 91,044.00
Total Costo Directo				\$ 1,515,173.63
Administracion		5%		\$ 75,758.68
Imprevistos		3%		\$ 45,455.21
Utilidad		7%		\$ 106,062.15
Total AIU				\$ 227,276.04
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 20,151.81
Total				\$ 1,762,601.48
Cantidad (un)				1.00
Valor adoptado				\$ 1,762,601.48



CONSTRUCCION PARA BODEGA				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRE LIMINARE S				
Replanteo	m2	38,20	\$ 2.943,00	\$ 112.422,60
Excavación manual general	m3	7,64	\$ 25.998,00	\$ 198.624,72
MURO				
Columna 40x30 cm	m	11,20	\$ 245.135,00	\$ 2.745.512,00
Viga 30X40 cm	m	24,72	\$ 242.730,00	\$ 6.000.882,58
Muro divisorio bloque estriado N0.4	m2	30,96	\$ 38.329,00	\$ 1.186.566,79
Pañete liso muros 1:3	m2	30,96	\$ 33.439,00	\$ 1.035.185,03
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	30,96	\$ 46.883,00	\$ 1.451.376,53
PISO Y CUBIERTA				
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla ectrosoldada	m2	38,20	\$ 105.548,00	\$ 4.031.933,60
Alistado de piso 4cm	m2	38,20	\$ 31.098,00	\$ 1.187.943,60
Piso de gres formato 10X10CM	m2	38,20	\$ 88.050,00	\$ 3.383.510,00
Placa fácil bloqueolón	m2	38,20	\$ 136.501,00	\$ 5.214.338,20
ACABADOS				
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	30,96	\$ 8.528,00	\$ 264.004,84
Estuco y Vinilo 3 manos	m2	30,96	\$ 29.170,00	\$ 903.027,82
CARPINTERIA METÁLICA				
Puerta cold rolled CAL.16	m2	2,00	\$ 233.204,00	\$ 466.408,00
Matco puerta lámina 1.0om	un	1,00	\$ 136.147,00	\$ 136.147,00
INSTALACIONES ELECTRICAS				
Acometida de circuito cable CU 3X6+1X8AWG 01-1 12" EMT	m	2,00	\$ 97.482,00	\$ 194.964,00
Salidas Electricas Luminarias	un	2,00	\$ 195.318,00	\$ 390.636,00
Salidas Electricas Toma Corriente GFCI muro EMT	un	3,00	\$ 368.912,00	\$ 1.106.736,00
Salidas Interruptor doble PVC	un	2,00	\$ 134.401,00	\$ 268.802,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	60,00	\$ 25.741,00	\$ 1.544.460,00
Hora Cuadrilla CC	Hc	10,00	\$ 42.758,00	\$ 427.580,00
Hora Cuadrilla FF	Hc	3,00	\$ 40.090,00	\$ 120.270,00
Total Costo Directo				\$ 32.351.331,32
Administracion		5%		\$ 1.617.566,57
Imprevistos		3%		\$ 970.539,94
Utilidad		7%		\$ 2.264.593,19
Total AIU				\$ 4.852.699,70
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 430.272,71
Total				\$ 37.634.303,72
Cantidad (m2)				38,20
Valor adoptado				\$ 985.191,20



19.6. CUMPLIMIENTO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 226 DE LA LEY 1564 DE 2012

Identidad de quien elaboró y rinde el dictamen:

Profesional evaluador JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO identificado con cédula de ciudadanía No.80.095.537 expedida en Bogotá. Licencia Profesional No. 25222-141048, certificado de inscripción al Registro Abierto de Avaluadores – RAA [Ley 1673/2013] AVAL-80095537.

Dirección de notificación

Oficina: Av. Carrera 15 N° 98-42 Oficina 602 Edificio Office Point, Bogotá D.C.

Correo electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

Teléfono: 3112561346

Perfil Profesional:

Ingeniero Catastral y Geodesta, Magister en Valoración y Tasaciones de bienes, Especialista en Avalúos y Especialista en Ordenamiento Territorial, certificado con registro abierto de evaluador (R.A.A) AVAL-80095537.

Director de diversos proyectos de Gestión Predial, determinación de zonas homogéneas geoeconómicas, elaboración de insumos predial y realización de Avalúos comerciales en distintas zonas del país.

Director y coordinador de avalúos en instituciones como La Unidad de Restitución de Tierras, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, Metro de Bogotá, Agencia Nacional de Infraestructura y evaluador externo de Catastro Bogotá, Gobernación de Cundinamarca, diferentes lonjas y empresas.

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.

No presento en los últimos cuatro (4) años avalúos solicitados por despachos judiciales.

Participación en otros procesos con algunas de las partes o apoderados del proceso:

No presento participación con alguna de las partes o apoderados del proceso.

Inhabilidades: Declaro que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP.



Declaración de 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:

Para el presente informe, como para valoraciones similares se ha seguido la metodología definida en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), ente rector en materia de avalúos en Colombia.

Declaración de si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

Teniendo presente que el ejercicio regular de mi profesional está relacionado con las actividades de valuación, no existe diferencia en cuanto a la metodología aplicable.

Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Los documentos para la realización del citado dictamen pericial son los que se relacionan a continuación y encuentran contenidos dentro del informe valuatorio

1. Certificado de tradición y libertad del inmueble

2. Consulta catastral del inmueble

Nota: Manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a una real convicción profesional.

Cordialmente,

FELIX ZAMORA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-80.095.537

RE: PROCESO: 110013103007 2015 00 777 00 - Entrega Informe valuatorio del inmueble con FMI No. 50N-20255299

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 27/07/2023 21:21

Para: JOSE FELIX ZAMORA <jfelixzamora@yahoo.es>

ANOTACION

Radicado No. 6690-2023, Entidad o Señor(a): JOSE FELIX ZAMORA - Tercer Interesado, Aportó Documento: Otro, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: De: JOSE FELIX ZAMORA <jfelixzamora@yahoo.es>

Enviado: jueves, 27 de julio de 2023 10:53

Para: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j01ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: PROCESO: 110013103007 2015 00 777 00 - Entrega Informe valuatorio del inmueble con FMI No. 50N-20255299

11001310300720150077700- J1 - 45 ANEXOS - NMMS

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el microsítio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Sí su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingrese aquí](#)

Atentamente,



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10^a # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5

Edificio Jaramillo Montoya

2437900

De: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C. <j01ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: jueves, 27 de julio de 2023 11:04

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: PROCESO: 110013103007 2015 00 777 00 - Entrega Informe valuatorio del inmueble con FMI No. 50N-20255299

Cordial saludo,

Respetuosamente le comunico, que su solicitud se deja en conocimiento de la dependencia de Gestión Documental de la oficina de apoyo para lo de su cargo.

El interesado tenga en cuenta que sus memoriales **únicamente** deben dirigirse al correo que aquí se indica.

El correo para recepción de memoriales es gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cordialmente,
Juz01CctoESBtá

De: JOSE FELIX ZAMORA <jfelixzamora@yahoo.es>

Enviado: jueves, 27 de julio de 2023 10:53

Para: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C. <j01ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: PROCESO: 110013103007 2015 00 777 00 - Entrega Informe valuatorio del inmueble con FMI No. 50N-20255299

Honorable Señor (a) Juez;

JOSE FELIX ZAMORA MORENO; mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de perito evaluador, auxiliar de la justicia designado por su Honorable Despacho, por medio del presente y para los fines pertinentes allego dictamen pericial que fuera elaborado al bien inmueble identificado con folio de matricula inmobiliaria No. 50N-20255299, conforme lo ordenado por su Honorable Despacho, para los fines pertinentes.

El suscrito queda a disposición del Despacho, para cualquier requerimiento de su parte.

Agradezco de antemano su atención.

Cordialmente,

ING.FELIX ZAMORA M.