



**Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá**

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

*j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co*

Fusagasugá, doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

**RADICADO: 2016-00566**



Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación, interpuesto por el apoderado de la parte demandante, contra el auto del 19 de febrero de 2021, en el cual no tiene en cuenta el avalúo presentado por la parte actora y a ello se procede en los siguientes términos:

**1. El recurso.**

Refirió el inconforme, que con fecha 18 de febrero de 2021, la señora Yheraldinne Ramírez Cardozo, a solicitud de la actora, presentó en debida forma el dictamen pericial, el cual actualizó de forma clara, precisó y sustentó la base de su experticia, en el que se refiere a factores de suma importancia, como la pandemia.

Indicó, que el auto objeto de reparo, desconoce lo normado en el artículo 457 del C.G del P, teniendo en cuenta que dentro del presente trámite ya existió la primera subasta, a la cual no se presentaron postores, por lo que se procederá a intentar una segunda licitación y atendiendo a la mencionada normatividad, lo que procede es correr traslado del avalúo presentado, a fin de que los interesados presenten sus debidas observaciones si existieren.

Por lo anterior, precisó no compartir la decisión del auto objeto de censura, por cuanto no advierte otra exegética que la establecida y aplicable al caso, precisando que no se señala un detrimento patrimonial a capricho, sino que se encuentra sustentado en los criterios descritos por la perito, el cual es mayor que dado en el avalúo catastral.

Reiteró, que no existe detrimento alguno en el dictamen allegado, por lo que lo procedente es correr traslado del mismo a los interesados, para que manifiesten sus observaciones o expresen su contradicción, pues de lo contrario se limita y vulnera el debido proceso.

Por lo expuesto, solicitó, se revoque el auto de fecha 19 de febrero de 2021.

**2. Para resolver se considera.**

Se tiene por sabido que el recurso de reposición tiene por finalidad que el fallador vuelva sobre determinada decisión, en aras de salvar aquellos



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá**

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

yerros en que hubiera podido incurrir al momento de su adopción, y que le restan legalidad a la misma, en procura de garantizar con ello la rectitud y equidad que deben caracterizar a la administración de justicia.

De la revisión realizada por el despacho, se tiene que le asiste razón al recurrente al señalar que de conformidad con el artículo 457 del CG del P, del dictamen aportado se debió correr traslado para ser sometido a contradicción, en la forma prevista en el artículo 444 ibídem, por lo que en efecto existió un yerro en la providencia objeto de reparo

En tal sentido, y sin que sean necesarias mayores consideraciones, acertada resulta la revocatoria del auto objeto de reparo y en su lugar se correrá traslado del dictamen aportado, en los términos de las precitadas normas.

En virtud de lo anterior, el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá.

**RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR** la providencia de fecha 19 de febrero de 2021.

**SEGUNDO: CORRASE** traslado del avalúo presentado por la parte demandante por el término de diez (10) día, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G del P.

**NOTIFÍQUESE**

  
JOHANNA GUALTEROS GIL

Juez

JS

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE  
FUSAGASUGÁ

609  
Notifico el auto por estado electrónico,  
hoy 15 de marzo de 2021

Señor  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ.**

Ref.: proceso No. 2016-566

Asunto: aclaración

**YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO**, mayor de edad identificada como aparece bajo mi correspondiente firma, en mi condición de auxiliar de la Justicia Perito Avaluador, El trabajo de pericia del bien inmueble ubicado en la KR 79 26 35 SUR (DIRECCION CATASTRAL) es radicado por solicitud del Juzgado primero Civil Municipal de Fusagasugá el cual mediante auto solicita la actualización del avaluo a la parte actora.

Asi mismo informo que el valor del bien inmueble se veriflegado en el folio 18 a punto 16 del archivo informe de avaluo

Del Señor Juez,

  
YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO  
C.C. No. 1.080.184.540

Responder a todos   Eliminar   No deseado   Bloquear   ...

280

REF. EJECUTIVO No. 0566-2016 MARCO FIDEL OLARTE PARRA CONTRA GERSON YAMIT BAQUERO CABALLERO Y OTRO

luis orlando sabogal roldan <orlandofusa572@hotmail.com>

Mié 17/02/2021 1:05 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasuga

👍 ↶ ↷ ➡ ...

estratificacion.pdf  
42 KB

certificado de tradicion y libe...  
161 KB

Mostrar los 9 datos adjuntos (3 MB)   Descargar todo   Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

BUENAS TARDES,

Comedidamente me permito informar que la actualización del avalúo comercial allegado por la perito Yheraldine Ramírez Cardoso, se realizó a expensas de la parte actora. Se allega nuevamente el precitado avalúo en archivos pdf.

Sin otro particular,

Luis Orlando Sabogal Roldan.

Responder   Reenviar

281

Señor(a)

**USUARIO**

KR 79 26 35 SUR

Localidad KENNEDY

**CHIP**

**AAA0044NROE**

**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 00451452, a la cual se le asignó el estrato tres (3), 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,



**ARIEL CARRERO MONTAÑEZ**

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



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

282

Certificado generado con el Pin No: 200929439034431015 Nro Matrícula: 50S-288009  
Pagina 1

Impreso el 29 de Septiembre de 2020 a las 03:20:41 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 31-07-1975 RADICACIÓN: 75-050293 CON: SIN INFORMACION DE: 28-07-1975  
CODIGO CATASTRAL: AAA0044NROECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL LOTE DE TERRENO CORRESPONDE AL # 22 DE LA MANZANA "A 32" CON UNA EXTENSION DE 72.00 MTRS. CUADRADOS , CONFORME AL PLANO DE LA URBANIZACION "AYACUCHO". Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE , EN 12.00 MTRS. CON EL LOTE # 21 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL SUR, EN 12.00 MTRS. CON EL LOTE # 23 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL ORIENTE, EN 6.00 MTRS., CON LA CARRERA 82 B., O ZONA DE PARQUEADERO; Y POR EL OCCIDENTE, EN 6.00 MTRS. CON EL LOTE # 6 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.-----

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
3) KR 79 26 35 SUR (DIRECCION CATASTRAL)  
2) CARRERA 79 #26-35 SUR  
1) CARRERA 82 B 33 - 35 SUR

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)  
50S - 22427

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-02-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 304 del 30-01-1968 NOTARIA 1. de BOGOTA VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-06-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2450 del 24-05-1968 NOTARIA 1. de BOGOTA VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR X

A: BANCO DEL COMERCIO SUCURSAL LAS NIEVES

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-07-1975 Radicación: 75-050293

Doc: ESCRITURA 2754 del 10-06-1975 NOTARIA 6. de BOGOTA VALOR ACTO: \$144,973

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR



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

Certificado generado con el Pin No: 200929439034431015

Nro Matrícula: 50S-288009

Pagina 2

Impreso el 29 de Septiembre de 2020 a las 03:20:41 PM

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

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

A: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-07-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2754 del 10-06-1975 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 340 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

A: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-07-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2754 del 10-06-1975 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$121,838.2

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-07-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2754 del 10-06-1975 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

X

A: CERON DE MURCIA JULIA

A: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

A: Y DE LOS HIJOS DE ESTE MATRIMONIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-09-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4364 del 03-08-1977 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO POPULAR

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-03-1979 Radicación: 79-27788

Doc: ESCRITURA 179 del 26-01-1979 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 200929439034431015      Nro Matrícula: 50S-288009  
Pagina 3

Impreso el 29 de Septiembre de 2020 a las 03:20:41 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

DE: BANCO DEL COMERCIO SUCURSAL LAS NIEVES

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-10-1990 Radicación: 1990-53792

Doc: ESCRITURA 5137 del 03-08-1990 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$121,838.2

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

A: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-10-1990 Radicación: 1990-53792

Doc: ESCRITURA 5137 del 03-08-1990 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

DE: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-06-1991 Radicación: 1991-37902

Doc: ESCRITURA 4169 del 17-06-1991 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

A: CERON DE MURCIA JULIA MARIA

A: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

A: Y DE LOS HIJOS DE ESTE MATRIMONIO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-08-1991 Radicación: 48910

Doc: ESCRITURA 5426 del 02-08-1991 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MURCIA RODRIGUEZ GUILLERMO

A: RODRIGUEZ BOADA HECTOR ORLANDO

CC# 4242991 X

A: RODRIGUEZ BOADA LUIS ALBERTO

CC# 74300660 X





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

Certificado generado con el Pin No: 200929439034431015

Nro Matrícula: 50S-288009

Pagina 4

Impreso el 29 de Septiembre de 2020 a las 03:20:41 PM

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

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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-06-1993 Radicación: 1993-40407

Doc: ESCRITURA 4134 del 01-06-1993 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ BOADA HECTOR ORLANDO

CC# 4242091

DE: RODRIGUEZ BOADA LUIS ALBERTO

CC# 74300600

A: REYES BUITRAGO JAIME

CC# 4373751 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-11-2001 Radicación: 2001-73071

Doc: ESCRITURA 2179 del 01-11-2001 NOTARIA 61 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$39,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: REYES BUITRAGO JAIME

CC# 4373751

A: BAQUERO GUTIERREZ PARMENIO

CC# 11407368 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-11-2001 Radicación: 2001-73071

Doc: ESCRITURA 2179 del 01-11-2001 NOTARIA 61 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BAQUERO GUTIERREZ PARMENIO

CC# 11407368 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 860002965

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 06-11-2001 Radicación: 2001-73071

Doc: ESCRITURA 2179 del 01-11-2001 NOTARIA 61 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BAQUERO GUTIERREZ PARMENIO

CC# 11407368 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 02-03-2005 Radicación: 2005-15818

Doc: ESCRITURA 363 del 16-02-2005 NOTARIA 61 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BAQUERO GUTIERREZ PARMENIO

CC# 11407368

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 02-03-2005 Radicación: 2005-15818

Doc: ESCRITURA 363 del 16-02-2005 NOTARIA 61 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$43,100,000



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

284

**Certificado generado con el Pin No: 200929439034431015** **Nro Matrícula: 50S-288009**  
Pagina 5

Impreso el 29 de Septiembre de 2020 a las 03:20:41 PM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BAQUERO GUTIERREZ PARMENIO CC# 11407368

A: RAMOS RAMOS TIMOTEO CC# 19489722 X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 02-03-2005 Radicación: 2005-15818

Doc: ESCRITURA 363 del 16-02-2005 NOTARIA 61 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: RAMOS RAMOS TIMOTEO CC# 19489722 X

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 18-09-2014 Radicación: 2014-84165

Doc: ESCRITURA 2154 del 16-09-2014 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION

HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 860002965

A: BAQUERO GUTIERREZ PARMENIO CC# 11407368

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 06-10-2014 Radicación: 2014-89647

Doc: ESCRITURA 2949 del 26-09-2014 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$209,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMOS RAMOS TIMOTEO CC# 19489722

A: BAQUERO CABALLERO GERSON YAMID CC# 1024538951 X

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 06-10-2014 Radicación: 2014-89647

Doc: ESCRITURA 2949 del 26-09-2014 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA \$ 146.580.000

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

DE: BAQUERO CABALLERO GERSON YAMID CC# 1024538951 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 02-12-2016 Radicación: 2016-84173

Doc: OFICIO 2849 del 17-11-2016 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

## ANOTACIONES VALEN COD.5175

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 200929439034431015

Nro Matrícula: 50S-288009

Pagina 7

Impreso el 29 de Septiembre de 2020 a las 03:20:41 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

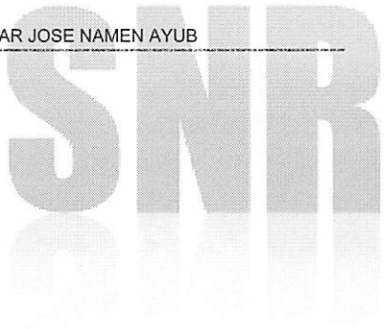
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-258996

FECHA: 29-09-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

285

286

**Señor**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUSA**

**Ref.: Proceso No. 566-2016**

**Asunto: declaraciones del artículo 226 CPG**

**YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO**, mayor de edad identificada como aparece bajo mi correspondiente firma, en mi condición de auxiliar de la Justicia Perito Avaluador, muy comedidamente me dirijo a su Despacho a fin de darle cumplimiento al auto de fecha 13 de febrero de 2020 así:

Dándole cumplimiento al Artículo 444 numera 4 del CGP allego copia simple del certificado catastral del bien inmueble objeto de pericia.

Por otro lado y dándole cumplimiento a lo ordenado en el Artículo 226 del allego las declaraciones solicitadas

#### **DECLARACIONES ESPECIALES DEL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P., bajo la gravedad del juramento manifiesto lo siguiente:

#### **Declaraciones de identidad y generales de ley**

**Yheraldine Ramírez Cardoso**, identificada con C.C. No. 1080.184.5400 de Gigante Huila, recibo notificaciones en la calle 12 C No. 7 33 oficina 302 Bogotá, Celular: 3132940994 E-mail [yheral13@gmail.com](mailto:yheral13@gmail.com)

#### **Manifestación Bajo Juramento**

Informo bajo la gravedad del juramento que la opinión expresada en éste dictamen pericial de avalúo comercial respecto al bien inmueble ubicado en 3) KR 79 26 35 SUR (DIRECCION CATASTRAL) 2) CARRERA 79 #26-35 SUR 1) CARRERA 82 B 33 - 35 SUR Bogota D.C., es independiente y corresponde a mi real criterio y convicción profesional.

#### **Publicaciones**

No tengo ni he efectuado publicaciones sobre la actividad valuatoria. Listado de Casos Judiciales en los que he sido designado, durante el periodo en que he venido ejerciendo la actividad valuatoria he sido designado en procesos judiciales estos son algunos de los casos:

#### **Sanciones**

En el desarrollo de mi actividad valuatoria no he incurrido en ninguna de las causales estipuladas en el artículo 50 del C.G.P...

**Declaración sobre procesos anteriores con la misma parte o el mismo apoderado**

Declaro al Despacho que para las partes de éste proceso nunca había realizado trabajos de pericia y/o similares

**Declaraciones sobre métodos utilizados**

Los exámenes métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este trabajo son los mismos que he utilizado en peritajes anteriores y los que frecuentemente utilizo en el ejercicio regular de la profesión de perito dentro de la resolución 620 del IGAC, las normas GTS y normas NTS

**Aportación de Documentos**

Así mismo le indico al Despacho que los documentos que utilicé para la elaboración del dictamen fueron aportados con el informe inicial que milita en títulos de adquisición y autos

Por otro lado muy respetuosamente solicito se sean fijados los honorarios finales

De su señoría, atentamente,

**YHERALDINE RAMÍREZ CARDOSO**  
**C.C. No. 1.080.184.540**



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 79 26 35 SUR

287

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

## LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

## Localización

Localidad	8-KENNEDY
Barrio Catastral	004514-CIUDAD KENNEDY NORTE

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 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.



## INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 79 26 35 SUR

Manzana Catastral	00451452
Lote Catastral	0045145223
UPZ	47-KENNEDY CENTRAL

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

### Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 2 Sector Demanda: C Decreto: Dec 308 de 2004
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	V
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	D
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

### Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

### Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

### Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

### Urbanismo

Urbanístico	Código: 080593B001 Tipo plano: 7
-------------	----------------------------------



288

Topográfico

Código: 080288A001

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado

El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción  
masa

El predio no se encuentra en esta zona.

Amenaza  
Inundación

El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal  
Nacional

El predio no se encuentra en esta zona.

Área Forestal  
Distrital

El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial

El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos

El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato

3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la Información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 79 26 35 SUR

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: CON DENSIFICACION MODERADA

FICHA: 2

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS  
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO

LOCALIDAD: 8 KENNEDY

U.P.Z.: 47 KENNEDY CENTRAL

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 308 de 2004

SECTOR: 2 KENNEDY CENTRAL

Sector de Demanda: C

### LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- ☒ Bienes de Interes Cultural
- ☐ Excepciones de Norma
- ☐ Subsectores Uso
- ☐ Subsectores Edificabilidad
- ☐ Sectores Normativos
- ☐ Acuerdo 6
- ☐ Lotes de adición
- ☐ Malla Vial
- ☐ Lotes
- ☐ Parques Metropolitanos
- ☐ Parques Zonales
- ☐ Manzanas
- ☐ Cuerpos de Agua
- ☐ Barrios

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 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.

Fecha 2020 09 09

Página 1 de 2

289



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 79 26 35 SUR

### USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: V		CONSOLIDACION					
Categoría: No aplica							
Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	No aplica			Remision directa a notas	Remision directa a notas

Nota No.:	1	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
-----------	---	---------------------------

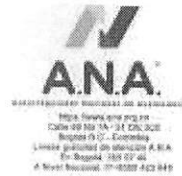
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD:	D
---------------------------	---

		EDIFICABILIDAD
Variable		Condiciones

Nota No.:	1	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
Nota No.:	2	NOTA A. AISLAMIENTO POSTERIOR. Aplica Decreto Común Reglamentario de las UPZ.
Nota No.:	3	NOTA B. SEMISOTANO: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Nota No.:	4	NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Nota No.:	5	NOTA D. DOTACIONALES: ( Los sectores normativos: 2 Subsector C, Sector3, sector 4, Sector 5 Subsector B y C, Sector 6 subsectores C y D, Sector 7 subsectores D, G y H, sector 10, sector 11, sector 13, subsector G, Sector 14, sector C, Según disposiciones del POT y Normas Reglamentarias
Nota No.:	6	NOTA E. Los sectores y subsectores que mantienen su norma original.
Nota No.:	7	NOTA F. ANTEJARDINES: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ, Artículo 368 del Decreto 190 de 2004



PIN de Validación:bc920ae6



290

**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) YHERALDINE RAMIREZ CARODOSO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1.080.184.540, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de NOVIEMBRE de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11080184540.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- ♦ Inmuebles Urbanos
- ♦ Inmuebles Rurales
- ♦ Recursos Naturales y Suelos de Protección
- ♦ Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- ♦ Inmuebles Especiales
- ♦ Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- ♦ Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares
- ♦ Semovientes y Animales
- ♦ Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- ♦ Intangibles

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

- ♦ Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 12 C No. 7 33  
Teléfono: 3132940994  
Correo Electrónico: [yheral13@gmail.com](mailto:yheral13@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios



PIN de Validación:bc920ae6



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) YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1.080.184.540.

El(la) señor(a) YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO 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

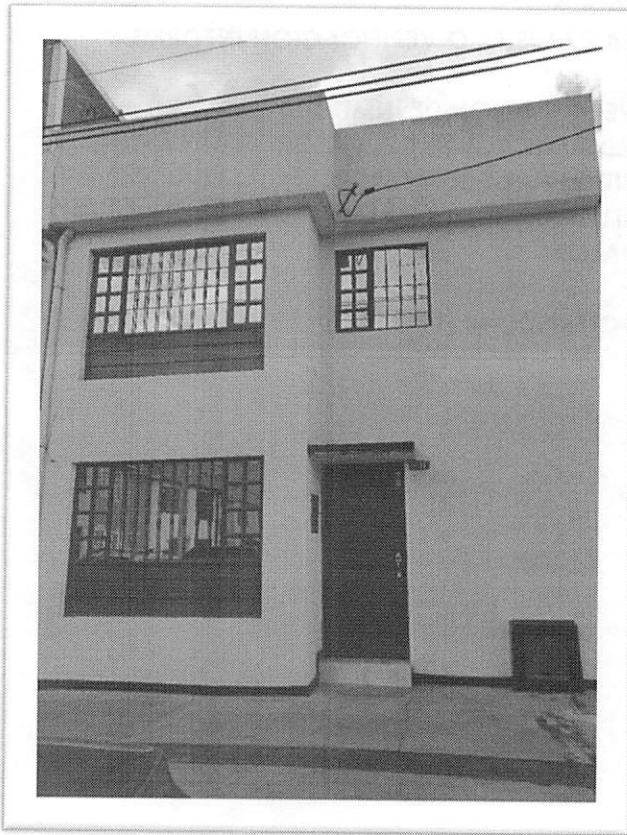
bc926ae6

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 treinta y uno (31) días del mes de Octubre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

291

AVALUO COMERCIAL  
KR 79 26 35 SUR (DIRECCION CATASTRAL)  
CARRERA 79 #26-35 SUR  
CARRERA 82 B 33 - 35 SUR



**BASADO EN NORMAS DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008  
DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC**

## **TABLA DE CONTENIDO**

- 1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE**
  - 1.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE**
  - 1.2. OBJETO DE LA VALUACION**
  - 1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACION**
- 2. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**
- 3. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
  - 3.1.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACION DE INMUEBLE**
  - 3.1.2. FECHA DE INFORME ED APLICACIÓN DEL VALOR**
  - 3.1.3. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALUO**
  - 3.2. CRITERIOS PARA EL AVALUO**
  - 3.3. DEFINICION Y TIPO DE VALOR**
  - 3.4. ALCANCE DE VALOR**
- 4. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS**
  - 4.1. LOCALIZACION**
- 5. SERVICIOS PUBLICOS**
- 6. USOS PREDOMINANTES**
  - 6.1. VIAS DE ACCESO**
  - 6.2. LEGALIDAD DEL SECTOR**
- 7. TIPO DE INMUEBLE**
  - 7.1. USO ACTUAL**
    - 7.1.1. UBICACIÓN**
- 8. TERRENO**
  - 8.1. LINDEROS**
  - 8.2. TERRENO**
  - 8.3. CERRAMIENTOS**
  - 8.4. FORMA**
  - 8.5. SUPERFICIE**
  - 8.6. CONSTRUCCION**
    - 8.6.1. NUMERO DE PISOS**
    - 8.6.2. NUMERO DE SOTANOS**
    - 8.6.3. AREA CONSTRUIDA**
    - 8.6.4. EDAD DE CONSTRUCCION**
    - 8.6.5. ESTADO DE CONSERVACION**
    - 8.6.6. FACHADA**
    - 8.6.7. DEPENDENCIAS**
    - 8.6.8. CONDICIONES DE VENTILACION**
    - 8.6.9. ACABADOS**
  - 8.7. CATEGORIA DE LOS ACABADOS**
  - 8.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**

292

9. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS
  - 9.1. MATRICULA INMOBILIARIA
  - 9.2. ESCRITURAS DE PROPIEDAD
  - 9.3. LICENCIAS DE CONSTRUCCION
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION
  - 10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
  - 10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
  - 10.3. SERVIDUMBRES CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
  - 10.4. SEGURIDAD
  - 10.5. PROBLEMATICAS SOCIECONOMICAS
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. METODOLOGIA VALUATORIA Y MEMORIAS DE CALCULO}
13. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS
14. INVESTIGACION DE MERCADO Y CUADRO DE CALCULOS
15. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y TERRENO
16. AVALUO COMERCIAL
17. DECLARACION DEL AVALUADOR
18. ANEXO



## **1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**

### **1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE**

Juzgado primero Civil Municipal de Fusagasugá

### **1.2. OBJETO DE LA VALUACIÓN**

Este avalúo se realiza con fines judiciales y comerciales, por lo que su objetivo es hallar el valor de mercado más probable del inmueble avaluado en el mercado, discriminando el valor del terreno y de la construcción partiendo del valor de reposición aplicando al mismo la depreciación por vetustez y estado de conservación para llegar al valor final de la construcción y del terreno.

### **1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN**

El avalúo va dirigido al Juzgado Primero Promiscuo Civil Municipal de Fusagasuga, dentro del Proceso Ejecutivo No. 566-2016; De: Marco Fidel Olarte VS: Gerson Yamit Baquero y otro.

## **2. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## **3. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**

### **3.1.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE**

15 de septiembre de 2020

### **3.1.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR**

15 de septiembre de 2020

292

### **3.1.3. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALÚO**

Para el desarrollo del encargo valuatorio fueron recibidos de parte del cliente los siguientes documentos del predio: Certificado de libertad y escritura publica  
BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

### **3.2. CRITERIOS PARA EL AVALÚO**

Determinar a la fecha el valor comercial del inmueble avaluado, en las condiciones físicas y de mercado actual, a través del reconocimiento, análisis y ponderación de los diferentes factores técnicos, económicos y comerciales que estén afectando su potencial participación en un mercado inmobiliario de libre oferta y demanda, en el momento de la realización del avalúo.

A partir de la inspección del predio, del reconocimiento verificación de la documentación jurídica y datos técnicos, se determina las características y condiciones intrínsecas del bien: áreas e índices de ocupación; dimensiones y linderos; disposición, utilización actual y potencial del inmueble dentro de un mercado real y comparado con oferta, ventas o avalúos de inmuebles similares dentro de zonas comparables. Así mismo se recorre e identifica el área de influencia inmediata y se determinan punto de interés circunvecino, infraestructura urbana, vías de acceso y transporte, la ocupación y el estado general del sector.

Adicionalmente se verifican ante las entidades correspondientes las normas y disposiciones legales vigentes sobre uso de la tierra y volumetrías permitidas y disponibilidad de servicios públicos.

### **3.3. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El presente avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado más probable del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero colombiano, con miras a determinar un valor de mercado. Así mismo la determinación si el bien es susceptible de división material.

### **3.4. ALCANCE DEL AVALÚO**

El alcance del encargo valuatorio es el de hallar el valor comercial más probable del inmueble objeto de avalúo discriminando en cada uno de sus componentes, terreno y construcción, a través de la utilización de los métodos de valoración contemplados en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

**4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

País de ubicación: Colombia

Departamento: Cundinamarca

Municipio: Bogotá D.C.

Dirección del inmueble: KR 79 26 35 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 79 #26-35 SUR

1) CARRERA 82 B 33 - 35 SUR

INFORMACIÓN DEL SECTOR

**4.1. Localización**

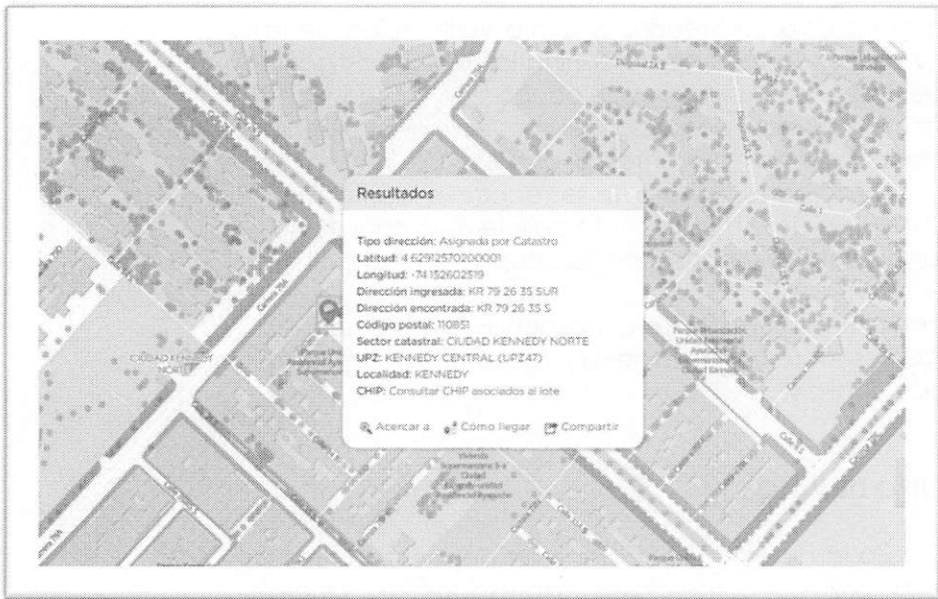


Foto tomada de mapas bogota

**5. Servicios públicos**

Acueducto: Conexión domiciliaria.

Alcantarillado: Conexión al colector.

Energía eléctrica: Conexión domiciliaria.

Gas natural: Con conexión domiciliaria.

**6. Usos predominantes**

Los usos predominantes del sector de influencia del inmueble avaluado son el

residencial para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; comercial para tienda de barrio, educación, cultural y de servicios.

También encontramos locales comerciales de formato pequeño y medio; dentro del uso residencial predominan algunas viviendas multifamiliares. Normatividad urbanística del Municipio

Las normas vigentes en la ciudad de Bogotá se encuentran consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial **POT** (Decreto 190/2004) y para el sector, específicamente, mediante la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ (47) KENNEDY CENTRAL, la cual fue reglamentada mediante el Dec 308 de 2004 y modificado por la resolución 223 del año 2009 y decreto 594 de 2012.

### 6.1. Vías de acceso

las principales vías locales entre calle 26 Sur y calle 36 sur entre carrera 78q y 79 A, como ingreso al inmueble paso peatonal

Elementos de las vías de acceso

Las vías del sector cuentan con andenes y sardineles en concreto, en buen estado de mantenimiento.

Estado de conservación

Las vías antes mencionadas se encuentran en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.

Amoblamiento urbano PARQUES Y ZONAS VERDES

El Sector en donde se encuentra el inmueble objeto de este estudio cuenta con varios parques locales de bolsillo y zonas verdes

#### 7.1.7. Estrato socioeconómico

El inmueble se localiza en la manzana catastral 0045145223, el sector se ubica dentro del estrato socioeconómico 3, de acuerdo con el decreto 551 de 12-SEP-19

### 6.2. Legalidad del sector

El sector cumple con las normas establecidas en el **POT** y debidamente reglamentado por los decretos que regulan el sector de Las Ferias.

Topografía

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo es plano.

Servicio de transporte público

El sector cuenta con una amplia oferta de transporte público a través del Transmilenio, del sistema SITP por adicionalmente el sector cuenta con una amplia oferta de servicio de taxi, vehículos particulares, bicicletas, motocicletas entre otra

## INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

### 7. Tipo de bien inmueble

Casa de uso residencial

#### 7.1. Uso actual

El inmueble actualmente se encuentra destinado uso de vivienda habitacional

##### 7.1.1. Ubicación

Se trata de una predio urbano con casa de habitación allí levantada reconocida con las siguientes direcciones 3) KR 79 26 35 SUR (DIRECCION CATASTRAL) - 2) CARRERA 79 #26-35 SUR - 1) CARRERA 82 B 33 - 35 SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR ORIP SUPERINTENDENCIA

### 8. Terreno

#### 8.1. Línderos

se encuentran POR EL NORTE , EN 12.00 MTRS. CON EL LOTE # 21 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL SUR, EN 12.00 MTRS. CON EL LOTE # 23 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL ORIENTE, EN 6.00 MTRS., CON LA CARRERA 82 B., O ZONA DE PARQUEADERO; Y POR EL OCCIDENTE, EN 6.00 MTRS, CON EL LOTE # 6 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION  
Topografía

#### 8.2. Terreno

plano

#### 8.3. Cerramientos

Muros en ladrillo.

#### 8.4. Forma

Terreno rectangular, 6 metros de frente por 12 metros de fondo.

295

### 8.5. Superficie

El terreno tiene una cabida superficiaria de 72 m2 de acuerdo con el certificado de tradición y libertad.

Reglamentación

El predio se ubica en la localidad de Kennedy (08), sector Kennedy central (UPZ 47), barrio catastral 004514-CIUDAD KENNEDY NORTE, lote catastral 0045145223, código de sector 2, tratamiento consolidación, área de actividad residencial, modalidad con densificación moderada, zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio.

### 8.6. Construcción

#### 8.6.1. Número de piso

3

#### 8.6.2. Número de sótanos

No tiene

#### 8.6.3. Área construida (s)

De acuerdo con información tomada del certificado catastral el área construida es de 168 m 2 de uso habitacional

#### 8.6.4. Edad de la construcción

De acuerdo con la declaración de construcción registrada en el certificado de libertad, el inmueble tiene 45 años, sin embargo, se han realizado reformas locativas.

La vida útil del inmueble de acuerdo con su sistema constructivo es de 100 años y su vida útil remanente es de 55 años.

Estado de la construcción

Se trata de una construcción usada terminada

#### 8.6.5. Estado de conservación

El estado de conservación de la construcción en cada uno de sus componentes estructura, muros, pisos, cubierta y terminados es buena.

Estructura

El inmueble objeto de avalúo está construido bajo el sistema convencional.

#### 8.6.6. Fachada

La fachada se encuentra construida en ladrillo, pañetada y pintada. Ventanas y las puertas de ingreso al predio metálicas.  
Cubierta

Cubierta en tejas de asbesto.

#### **8.6.7. Dependencias**

Primer piso: ingreso por puerta metálica que da acceso sala comedor, cocina integral, puerta de salida al patio zona de lavandería, baño con todos sus accesorios y una alcoba sencilla.

Segundo piso; escaleras en cemento y granito que da acceso a un hall de distribución el cual se encuentran tres alcobas una de ellas con closets, un baño con todos sus accesorio, espacio para estudio.

Tercer piso: escaleras en cemento y granito que da acceso al tercer piso el cual se encuentra un año con todos sus accesorios, y una habitación sencilla, terraza descubierta.

Condiciones de iluminación

El inmueble cuenta con buena iluminación tanto natural como artificial.

#### **8.6.8. Condiciones de ventilación**

El inmueble cuenta con buena ventilación natural.

#### **8.6.9. Acabados**

### **8.7. CATEGORIA DE LOS ACABADOS**

El inmueble conserva su estilo arquitectónico original con acabados en buen estado y en buenas condiciones de mantenimiento.

DESCRIPCION DE LOS ACABADOS

#### **PISOS**

pisos en cerámica, granito, cemento en buen estado de conservación

#### **MUROS**

Vigas, columnas, Muros internos en mampostería de ladrillo pañetado y pintado en vinilo, muros de fachada y posteriores en ladrillo pañetado y pintado. En buen estado e conservación

#### **TECHOS**

Techos en teja de asbesto en buen estado de conservación

#### **BAÑOS**

Aparatos sanitarios estándar, lavamanos en cerámica, empañetados

#### **COCINA**

Cocina integral empañetada en buen estado de conservación

**PATIO**

Cubierto

**Terraza**

Descubierta

**8.8. Servicios públicos domiciliarios****ACUEDUCTO**

Conexión domiciliaria.

**ALCANTARILLADO**

Conexión al colector.

**ENERGIA ELECTRICA**

Conexión domiciliaria.

**RETEL TELEFONICA**

Posee la disponibilidad el servicio.

**GAS NATURAL**

Con conexión domiciliaria.

**9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS****9.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA**

50S-288009

**9.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD**

Otorgada mediante ESCRITURA publica No.2949 del 26-09-2014 en la NOTARIA TREINTA Y del Circuito de Bogota

**9.3. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Documento no suministrado

**10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**

El alcance del encargo valuatorio es la elaboración del avalúo comercial enmarcado en los lineamientos y normatividad de la resolución 620 del 2008 del IGAC, descomponiendo el valor del inmueble en terreno y construcción. El avalúo comercial consiste en hallar el valor razonable comercial más probable del predio el cual se define como un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado dentro de un análisis de precios de oferta y demanda de inmuebles de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.



## DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### **10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

El sector en donde se encuentra el inmueble está clasificado sin riesgo de amenaza de remoción, mientras que el riesgo de amenaza de inundación no existe para el sector.

### **10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El inmueble no se encuentra dentro de ningún área forestal protegida, ni se ve impactado por problemas de tipo ambiental o de salubridad.

### **10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

El predio no se encuentra con afectación vial ni tiene cesiones ni servidumbres.

### **10.4. SEGURIDAD**

La seguridad del sector es buena, no se evidencian situaciones de degradación social.

### **10.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS**

No se evidencian situaciones que reflejen problemáticas de índole socioeconómicas.

## **11. CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

El inmueble materia de estudio tiene como características principales el de ser un inmueble apto para explotación comercial.

El valor comercial más probable se le asignó sobre las áreas construidas del inmueble, de acuerdo con la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

El valor comercial más probable asignado se estableció teniendo en cuenta que es una construcción en obra blanca, en regular estado de conservación, la edad de la edificación, así como su ubicación y su comerciabilidad.

En la fijación del valor comercial más probable se han tenido en cuenta la localización del Inmueble, su corta distancia a vías principales, así como la buena disponibilidad de los servicios públicos.

El valor adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compraventa de inmuebles de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.

El valor comercial razonable asignado en este estudio practicado por la señora Yheraldine Ramírez, corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor más probable comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación y en el cual las partes hayan actuado con información suficiente.

El estudio practicado por la Señora Yheraldine Ramírez, cuenta con la revisión de algunos aspectos de orden jurídico tales como titulación y normatividad, sin corresponder a un Estudio de Títulos.

Para la fijación comercial razonable del inmueble se tuvo en cuenta las normas y reglamentaciones existentes en el POT de Bogotá y la normatividad actual para el sector de influencia del inmueble.

## **12. METODOLOGÍA VALUATORIA Y MEMORIAS DE CÁLCULO.**

### **METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

Para la valoración del inmueble, se utilizó el Método Comparativo o de mercado el cual consiste en analizar toda la información de Oferta en Venta de Inmuebles similares, dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas, esta información se obtuvo de datos directos tomados durante la visita, de periódicos y de publicaciones especializadas.

Posteriormente esta información fue homogenizada debido a que los Inmuebles que hacen parte de esta Oferta presentan diferentes características.

Con el objeto de minimizar los factores de error dentro del presente estudio, se tomaron inmuebles del mismo sector y en lo posible de las mismas características, sin embargo, se optó por tomar factores de homogenización para la muestra tales como estado de conservación y edad.

Posteriormente se aplicaron herramientas estadísticas tales como la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para tomar

la decisión final.  
Para hallar el valor de la construcción y depreciación acumulada para efectos contables, se utilizó el método de reposición, aplicando las tablas de Fitto y Corvini para el cálculo de la depreciación.  
El valor del terreno se obtuvo restándole al valor total del inmueble el valor de la construcción.

**13.JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)**

Se utilizó el método comparativo teniendo en cuenta que en el sector de influencia se encontraron varias ofertas de inmueble similares, tanto para venta como para arriendo, mientras que el método de reposición es el más recomendado para establecer el valor comercial de una construcción s de acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC.  
No obstante, lo anterior y con el propósito de corroborar el valor final de mercado se realizo un estudio comparativo de terrenos a cuyo valor por m2 se sumo el valor del m2 de construcción calculado por el método del costo, tal como se observa en las tablas 01 y 02:

Oferta de inmuebles

No.	Contacto	Dirección	parqueadero	Estrato	Área Terreno	Área casa	Valor Oferta
1	Finca Raíz	kennedy	0	3	72	160	330.000.000
2	Finca Raíz	kennedy	2	3	74	145	260.000.000
3	Finca Raíz	kennedy	2	3	48	96	359.900.000
4	Finca Raíz	kennedy	1	3	60	99	370.000.000
5	Finca Raíz	kennedy	1	3	72	210	520.000.000
6	Finca Raíz	kennedy	0	3	57	110	235.000.000
7	Finca Raíz	kennedy	1	3	57	223	299.999.999

298

Tabla 02 – valor de la construcción por el método de costo de reposición	
Precio de reposición a nuevo	1.200.000
Vida Útil productiva	100
edad del inmueble	25
Área construcción	168
Edad Fitto y Corvini	35
Depreciación acumulada	0,4955
Valor depreciación acumulada por m2	215.000
Valor de la construcción por m2	605.400
Valor de la construcción	110.788.200
Área del terreno m2	278
Valor terreno por m2	465.355
<b>Valor total del terreno</b>	<b>129.368.735</b>
<b>Valor total del inmueble</b>	<b>240.156.935</b>

Igualmente, y teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra arrendado se procedió a realizar un ejercicio de avalúo por el método de capitalización de rentas de acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC cuyos resultados se observan en las tablas 03 y 04:

Del análisis realizado a los dos métodos valuatorios utilizados se concluye que los tres valores de mercado arrojados son similares tal como se muestra en la tabla y que, por consiguiente, el valor arrojado por el método de comparación, al cual se le dio el mayor peso significativo, es correcto si se tiene en cuenta que su coeficiente de desviación es del 4,27%.

14.INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS

Tal como se observa en la tabla "ESTUDIO DE MERCADO INMUEBLES EN VENTA", se encontró en el sector una oferta aceptable de inmuebles usados para la venta similar al del objeto del avalúo, que nos permitió hacer los análisis respectivos para el cálculo adecuado.

No.	Contacto	Dirección	parqueadero	Estrato	Área Terreno	Área casa	Valor Oferta
1	Finca Raíz	kennedy	0	3	72	160	330.000.000
2	Finca Raíz	kennedy	2	3			

					74	145	260.000.000
3	Finca Raíz	kennedy	2	3	48	96	359.900.000
4	Finca Raíz	kennedy	1	3	60	99	370.000.000
5	Finca Raíz	kennedy	1	3	72	210	520.000.000
6	Finca Raíz	kennedy	0	3	57	110	235.000.000
7	Finca Raíz	kennedy	1	3	57	223	299.999.999

HOMOGENIZACIÓN

Vr. M2	Factor comercial 7.5%	Estado Construcción	baños	habitaciones	parqueadero	Vr. Final
2.062.500	1.907.813	0,90	1,00	1,10	1,00	1.888.734,38
1.793.103	1.658.621	0,80	1,00	1,20	1,10	1.751.503,45
3.748.958	3.467.786	0,60	0,90	0,90	1,10	1.853.878,64
3.737.374	3.457.071	0,50	0,90	1,10	1,10	1.882.375,00
2.476.190	2.290.476	1,20	0,50	1,10	1,10	1.662.885,71
2.136.364	1.976.136	0,90	0,90	1,00	1,00	1.600.670,45
1.345.291	1.244.395	0,90	1,00	1,40	1,10	1.724.730,94

Promedio	1.766.396,94
Desviación estándar	112.700,28
Coeficiente	6,4%
Rango Superior	1.879.097,22
Rango inferior	(1.653.696,66)

Como se observa en la tabla anterior el valor de mercado promedio de la muestra estudiada es de \$1.766.396 por M2, con una desviación estándar de \$112700.00 y un coeficiente de desviación del 6.4% coeficiente que se encuentra dentro del rango permitido y que por consiguiente nos permite concluir que la muestra es válida, por lo anterior el Valor promedio que arroja

el cuadro, es el valor razonable comercial para venta asignado por m2 al inmueble avaluado.  
 Es importante resaltar que al precio de los inmuebles de la muestra se les aplico un porcentaje de comercialización del 7.5%.

**15. CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIÓN Y TERRENO**

Una vez determinado el valor comercial más probable del inmueble por metro cuadrado, se procedió a calcular el valor de la construcción, la depreciación acumulada y el valor del terreno; el valor de reposición a nuevo por metro cuadrado se determinó con base en los costos de construcción para vivienda unifamiliar estrato medio bajo de la revista construdata No. 191 correspondiente al período Junio - agosto de 2019, también se revisaron conceptos de expertos que concluyen que "El coste por la realización de este trabajo por profesionales expertos oscila entre \$900.000 - \$1.300.000 pesos colombianos por M2, esto puede estar sujeto a cambios según el lugar, estrato, condiciones del terreno y la misma casa a construir."

El porcentaje de depreciación acumulada se tomó de la tabla de Fitto – Corvini, tal como se observa en la siguiente tabla:

VALOR DE LA CO9NSTRUCCION POR METODO DE COSTO DE REPOSICION	
Precio de reposición a nuevo	1.200.000
Vida Útil productiva	100
Edad del inmueble	25
Área construida	168
Edad Fitto y Corvini	25
Depreciación acumulada	0,4955
Valor depreciación acumulada por m2	215.360
Valor de la construcción por m2	984.640
Valor total de la construcción	165.419.520
Área del terreno m2	72
Valor terreno	146.878.984
<b>Valor total del inmueble</b>	<b>302.298.504</b>

En la anterior tabla se observa que el valor de la construcción es de \$165.419.520 mientras que el valor del terreno es de \$136.878.504.oo  
 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se encontró una oferta aceptable de inmuebles usados similares al del objeto del avalúo, lo que nos permite concluir que la oferta y la demanda del sector, aunque no es amplia es dinámica.

**PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Las perspectivas de valorización para el sector son buenas y por consiguiente para el inmueble teniendo en cuenta que este es un sector comercial con buena ubicación.

**16. AVALÚO COMERCIAL**

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE			
CALLE 7 No. 3 -07/09/13/15/17			
CIMITARRA SANTANDER			
CONCEPTO	AREA M2	\$ VALOR / M2	VALOR TOTAL
Construcción	168	984.640	162.465.600
Terreno	72	2.039.985	146.878.920
VALOR COMERCIAL MAS PROBABLE DEL INMUEBLE			309.344.520

**SON: TRESCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.**

**17. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

**18. DECLARACIÓN DEL AVALUADOR**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura), así mismo el Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará

con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.  
El Avaluador declara además que no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio y que sus honorarios no dependen de aspecto alguno del informe.

**19. ANEXOS**

Se adjuntan a este informe el archivo de fotos del inmueble. Documentos recibidos para estudio  
Certificación de registro RAA del Avaluador



Atentamente,

  
YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO  
C.C. No. 1.080.184.540



