

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.014.260.646**

CASTELLANOS PEÑA

APELLIDOS

NICOLAS

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **19-NOV-1994**

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.76

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

05-DIC-2012 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



P-1500150-00427579-M-1014260646-20130307

0032493279A 1

38898732

NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

HOJA DE VIDA



Datos Personales

NOMBRE	Nicolás Castellanos Peña
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	C.C.: 1.014.260.646 de Bogotá D.C.
LUGAR DE NACIMIENTO	Bogotá, Cundinamarca
ESTADO CIVIL	Soltero
CIUDAD	Bogotá D.C - Cundinamarca
DIRECCIÓN	Kra 85 L No 63 F 29, casa 24 , Villa Luz
TELÉFONO	3003556201
E-MAIL	nicolascastellanos@gmail.com
MATRICULA PROFESIONAL	Ingeniero Catastral y Geodesta <i>Matricula Profesional : 25222 – 340156 CND</i>
	Especialista en Avalúos – Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES	(RAA) : AVAL – 1014260646

Perfil Profesional

Persona idónea para generar, analizar y administrar información relacionada con la propiedad inmueble (aspecto físico, jurídico, económico y fiscal) localizada en los sectores urbano y rural, lo anterior enmarcado en procesos de estudios técnicos para particulares, así como dentro de procesos técnicos de gestión predial para proyectos de infraestructura, con conocimiento y experiencia, en la supervisión de contratos estatales, relacionados con los mencionados procesos técnicos. Lo anterior apoyado en un gran conocimiento en la generación y uso de información de datos espaciales (Geodesia, Percepción Remota y Cartografía), utilizando modernas tecnologías como GPS, SIG y en general las relacionadas con el área de la Geomática. Persona con gran sentido de responsabilidad además de la gran capacidad de trabajo en equipo, integración, flexibilidad, dinamismo y habilidad para enfrentar situaciones de desafío y superación.

Estudios

Estudios Primarios:

Gimnasio los Monjes
Dirección: CALLE 63 B # 80-35 de Bogotá D.C

Estudios Secundarios:

Gimnasio los Monjes
Dirección: CALLE 63 B # 80-35 de Bogotá D.C

Universitarios:

Pregrado

Ingeniero Catastral y Geodesta de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Mercedor matriculas de honor por excelencia académica.

Matricula Profesional : 25222 – 340156 CND

Universitarios:

Posgrado

Especialista en Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Trabajo de grado meritorio, Validación de la implementación de la metodología procesos analíticos jerárquicos (AHP) en la valoración de inmuebles rurales.

Manejo de Software

INFORMATICO

Manejo de Sistemas Operativos Nivel Administrador: Windows XP, Vista.

Hoja de Cálculo y Procesador de Texto: Excel, Word y Latex.

Presentación: Power Point, Publisher y Prezi.

Lenguajes de Programación: HTML, XML, JAVA y Python.

Manejo Avanzado de Bases de Datos Geográficas

ESPECIALIZADO

Estadístico: Software R, Matlab, Stata.

SIG y Bases de Datos espaciales: ArcGIS, QGIS, GVSIG y PostgreSQL.

Diseño: AutoCAD

Restitución y Procesamiento Digital de imágenes: ERDAS Image, PCI Geomatics y ILWIS.

Procesamientos de datos GPS: TopCon Tools y Leica Geo Office.

Talleres y Cursos

-Curso: Catastro Multiproposito con énfasis en la aplicación territorial, dictado en convenio por la Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, duración 120 horas; Curso a distancia; 30 de marzo al 9 de junio de 2022.

-Curso: Formación de competencias en la Supervisión de Contratos Estatales , Curso realizado por la Secretaria General de la Alcaldia Mayor de Bogotá; duración 40 horas.

-Curso: Actualización de valuaciones de bienes raíces urbanos, dictado por el profesor Carlos Orrego; duración 45 horas; Curso a distancia realizado por el Lincoln Institute of Land Policy ; 2 al 18 de Noviembre de 2015.

-Curso: Valoración en Planes Parciales, dictado por la Ingeniera Ingrid Soraya Tenjo; duración 3 horas; Curso realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

-Curso: Gestión predial un enfoque desde la perspectiva valuatoria, dictado por el Ingeniero Jorge Eliecer Delgado Amaya; duración 3 horas; Curso realizado por la Lonja de Propiedad Raiz de Bogotá.

-Curso: Teledetección con drones aplicada al análisis predial , dictado por la Ingeniera Natalia Puerto Caro; duración 2 horas; Curso realizado por la Lonja de Propiedad Raiz de Bogotá.

Seminarios y otros

1er. Encuentro de Autorregulación del Sector Valuatorio , Asistente ; duración 8 horas ; Bogotá D.C. ; 25 de Noviembre de 2016 .

2do. Encuentro de Autorregulación del Sector Valuatorio , Asistente ; duración 8 horas ; Bogotá D.C. ; 24 de Enero de 2018 .

Actualmente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) con el Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA) , RAA : AVAL – 1014260646 inscrito en las siguientes categorías :

- 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
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Experiencia Laboral

1. UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

CONTRATO : ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CUNDINAMARCA – UAECD – ACC / MODELO LADM_COL

CARGO: Ingeniero Catastral - Avaluador

OBJETO DEL CONTRATO : Prestación de servicios de apoyo a la gestión para la realización desde el componente económico en la elaboración, revisión y validación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, así como la determinación de valores de construcción en el área asignada en desarrollo del proceso de gestión catastral en territorio.

FUNCIONES :

- Recopilar y analizar la información documental, alfanumérica, cartográfica y normativa requerida para adelantar el componente económico en el proyecto asignado.
- Analizar los antecedentes de asignación de valor en el proceso de actualización catastral para los predios del área asignada.
- 3. Analizar y actualizar las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y presentarlas para control de calidad y aprobación final.
- 4. Elaborar los avalúos asignados para la redefinición de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
- 5. Presentar al comité los análisis de mercado y el método a utilizar, para la aprobación de los valores de terreno.
- 6. Presentar soporte técnico económico para la redefinición de las zonas físicas y geoeconómicas.
- 7. Elaborar memoria técnica como soporte para la resolución de modificación de valores de la tierra.
- 8. Proponer valor y Zonas Homogéneas Geoeconómicas para los predios que conforman el proyecto o región asignada y presentarlos para control de calidad y aprobación final.
- 9. Atender las correcciones, aclaraciones o complementaciones solicitadas por el supervisor o los profesionales que asisten a comité de avalúos, según el caso, en el plazo establecido para ello.
- 10. Analizar e incorporar la información de los predios con cambios de valor provenientes de los trámites de revisión de avalúo, autoavalúo, reposición, apelación y avalúos comerciales.

FECHA: Febrero 07 de 2022 – Actualmente.

2. EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A

CONTRATO : PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ, PARA EL SISTEMA DE SERVICIO PÚBLICO URBANO DE TRANSPORTE MASIVO DE PASAJEROS DE BOGOTÁ.

CARGO: Avaluador (Control de Calidad).

OBJETO DEL CONTRATO : Prestación de servicios profesionales para apoyar a la Empresa Metro de Bogotá S.A. en la revisión y objeción de avalúos comerciales requeridos para la adquisición predial de los inmuebles necesarios para el desarrollo del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, para el Sistema de Servicio Público Urbano de Transporte Masivo de Pasajeros de Bogotá

FUNCIONES :

- Brindar apoyo técnico a la subgerencia de gestión de suelo en la elaboración, revisión y objeción a los avalúos comerciales con daño emergente y lucro cesante, que sean entregados a la Entidad para llevar a cabo los procesos de adquisición predial de los inmuebles conforme a las normas que regulan los avalúos comerciales.
- Brindar apoyo técnico a la subgerencia de gestión de suelo en la elaboración, revisión, y objeción de los levantamientos topográficos y fichas prediales de los inmuebles objeto de adquisición predial para la construcción de la PLMB.
- Revisar que los avalúos comerciales estén conformes a la información levantada en campo y contenida en las fichas prediales con registros topográficos, o solicitar aclaraciones cuando así lo considere necesario.
- Apoyar en la revisión de los documentos soportes que deban ser entregados para la liquidación del daño emergente y lucro cesante de conformidad con las disposiciones de la Resolución IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014 y aquellas que las modifiquen o reemplacen.
- Realizar la preliquidación del daño emergente y el lucro cesante respecto a la documentación soporte para cada inmueble.
- Apoyar en la supervisión de los contratos que se suscriban para la práctica de avalúos comerciales.
- Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los inmuebles que sea evaluados, requiriendo la presentación de los estudios de mercado, presupuestos, cruce normativos de conformidad con el POT vigente y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de los Avalúos comerciales.
- Realizar las revisiones a los avalúos comerciales, dentro de los términos estipulados legalmente y emitir los conceptos respectivos dentro de los términos legales.
- Incorporar en la base de datos de la entidad la información relacionada con los avalúos comerciales

- Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del presente contrato.
- Visitar a los inmuebles que conforme la revisión de los avalúos deban realizarse.
- Realizar las actividades necesarias que considere para el apoyo integral a la Subgerencia de Gestión de Suelo.
- Presentar los informes que se requieran relacionado con el seguimiento y control de los avalúos comerciales
- Dar respuesta a los derechos de petición que con ocasión a los avalúos comerciales se deban responder
 - Asistir a las reuniones, comités, socializaciones con las comunidades afectadas por el proyecto, o mesas de trabajo que se requieran.
 - Presentar los informes que se requieran relacionados con las actividades a su cargo.
 - Realizar las demás actividades dispuestas por la subgerencia de gestión de suelo
 - De acuerdo a la función inmediatamente anterior, se realizó el apoyo a la supervisión de los contratos de avalúos comerciales e indemnizaciones, suscritos con terceros, con objeto de la adquisición de los inmuebles requeridos para la construcción de la Primera Línea del Metro de Bogotá.

FECHA: Julio 18 de 2018 – Diciembre 31 de 2021.

3. INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

CARGO: Perito Contratista

OBJETO DEL CONTRATO : Prestación de servicios profesionales para realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles en todo el país .

FUNCIONES :

-Elaborar los informes de avalúos de inmuebles y mejoras que le sean solicitados al instituto , tanto urbanos como rurales , ciñiéndose para ello a lo previsto en las resoluciones 1463 y 1541 de 1993 , y 620 de 2008 emanadas de la dirección general del instituto y demás normatividad vigente , dentro del plazo establecido por el manual de procedimientos .

-Elaborar los avalúos de IVP que se le asignen , así como participar en las reuniones que sea citado por el supervisor .

-Realizar los avalúos para planes de titulación del gobierno nacional .

-Practicar los avalúos de plusvalía y valores de referencia .

-Participar en los comites que sea citado por el supervisor , para determinar las zonas homogeneas físicas y geoeconomicas .

-Realizar los avalúos y presentar los informes de los avalúos asignados

-Suministrar la información y responder las ampliaciones y aclaraciones que le sean requeridas sobre los informes de los avalúos asignados , estrictamente dentro del plazo señalado para el efecto .

-Desarrollar , participar en labores de investigación con el proposito de mejorar la prestación del servicio de avalúos .

-Estar inscrito en el registro abierto de avaluadores en minimo seis (6) categorias expresadas en el articulo 5° del Decreto 556 de 2014 que reglamenta la Ley 1673 de 2014 , dentro de las categorias requeridas , son imprescindibles las siguientes :

- Inmuebles Urbanos .
- Inmuebles Rurales .
- Recursos Naturales y Suelos de Protección .
- Edificaciones de conservación arqueologica y monumentos historicos.

FECHA: 17 de Septiembre de 2018 – 21 de Diciembre de 2018.

4. SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (S.A.E.)

CONTRATO : PROYECTO ENAJENACIÓN TEMPRANA S.A.E - EN EL MARCO DE LA LEY 1849 DEL 18 DE JULIO DE 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ADICIONA LA LEY 1708 DE 2014 “CÓDIGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

CARGO: Control de Calidad Avalúos.

OBJETO DEL CONTRATO : Realizar el seguimiento , acompañamiento y control de calidad de los Avalúos comerciales de los bienes inmuebles en proceso de enajenación temprana por parte de la Sociedad de Activos Especiales.

FUNCIONES :

- Revisión y control de calidad de avalúos comerciales para el proceso de ventas SAE
- Determinar si el valor adoptado para los bienes en proceso de venta, así como los informes presentados por las Lonjas y peritos avaluadores cumplen con la metodología propuesta en normatividad emanada por el IGAC y el Ministerio de Hacienda en materia de avalúos y se encuentren acorde y enmarcados en los planes de ordenamiento territorial de cada municipio.

- Elaboración de estimados de renta, destinados a las diferentes areas y sucursales de la entidad, a fin de obtener productividad sobre los bienes inmuebles.
- Realizar los informes tecnicos, comisiones , planeación de trabajo, control de procesos y demas que se deriven de las visitas tecnicas realizadas a los bienes inmuebles administrados por la SAE .
- Proyectar memorandos , oficios y actos administrativos de carácter general y particular que deban ser expedidos por el grupo .

FECHA: Abril 24 de 2018 – Julio 15 de 2018.

5. CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

CONTRATO : CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) PARA EL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS Y ESTUDIOS VALUATORIOS DEL PROYECTO DE AMPLIACIÓN AL TERCER CARRIL DE LA DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT - CONSORCIO RUTA 40 – CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
CARGO: Coordinador Tecnico.

OBJETO DEL CONTRATO : Realizar la coordinación técnica, seguimiento, elaboración y control de calidad en la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) y de todos los Avalúos comerciales, daño emergente y Lucro Cesante de las unidades funcionales asignadas, correspondiente al proyecto Tercer Carril Bogotá – Girardot suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y el CONCESIONARIO RUTA 40 EXPRESS, del cual la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá es contratista.

FUNCIONES :

- Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los elementos que sean evaluados , efectuando los estudios de mercado , presupuestos , cruces normativos de conformidad con cada POT municipal y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de los Avalúos Comerciales , Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas . Lo anterior presentando informes semanales y mensuales de ejecución que sean requeridos por el Concesionario Ruta 40 Express.

FECHA: Septiembre 18 de 2017 – Marzo 31 de 2018.

6. CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

CONTRATO : CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS Y ESTUDIOS VALUATORIOS DEL PROYECTO AUTOPISTA PUERTA DE HIERRO-PALMAR DE VARELA Y CARRETO-CRUZ DEL VISO SOCIEDAD

CONCESIONARIA VIAL MONTES DE MARIA S.A.S – CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

CARGO: Coordinador Tecnico.

OBJETO DEL CONTRATO : Realizar la coordinación técnica, seguimiento, elaboración y control de calidad en la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) de las unidades funcionales asignadas, correspondiente al proyecto Autopista Puerta de Hierro-Palmar de Varela y Carreto-Cruz del Viso suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la SOCIEDAD CONCESIONARIA VIAL MONTES DE MARIA S.A.S, del cual la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá es contratista.

FUNCIONES :

- Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los elementos que sean evaluados , efectuando los estudios de mercado , presupuestos , cruces normativos de conformidad con cada POT municipal y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

FECHA: Enero 01 de 2018 – Marzo 31 de 2018.

7. JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION S.A.S

CARGO: Avaluador.

- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avalúo.

CONTRATO : Contrato de prestación de servicios , celebrado entre la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA Y JORGE ELIECER GAITAN TORRES , cuyo objeto es la realización de la gestion predial relacionada con la adquisicion de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto Autopista del Sur - Proyecto Fase II de Transmilenio en el municipio de Soacha.

- Elaboración y control de calidad en la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de conformidad con el diseño geométrico suministrado.

CONTRATO : Contrato de prestación de servicios No. 161 de 2017 , celebrado entre la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA Y JORGE ELIECER GAITAN TORRES , cuyo objeto es la realización de la gestion predial relacionada con la adquisicion de inmuebles requeridos

para la ejecución del proyecto Adecuación Hidráulica y recuperación ambiental del Río Bogotá .

CARGO: Gestor predial.

FUNCIONES:

- Control de calidad de la información técnica (ficha predial, levantamiento topográfico, ficha social, estudio de títulos, inventario de mejoras) de conformidad con la normatividad aplicable al proceso de adquisición predial.
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles en el proceso de adquisición predial de áreas requeridas totales y parciales de conformidad con el diseño geométrico suministrado.

FECHA: febrero 01 de 2017 a septiembre 15 de 2017.

8. CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

CONTRATO : CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 010 de 2016 PARA LA REALIZACIÓN DE ESTUDIOS VALUATORIOS DEL PROYECTO VIAL TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LOS MUNICIPIOS DE CANTAGALLO , SAN PABLO Y SIMITI.

CARGO: Coordinador Tecnico.

OBJETO DEL CONTRATO : Realizar la coordinación técnica, seguimiento, elaboración y control de calidad en la determinación de todos los Avalúos comerciales, daño emergente y Lucro Cesante de las unidades funcionales asignadas, correspondiente al proyecto Vial Transversal de las Américas en el tramo comprendido entre los municipios de cantagallo , san pablo y simiti suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la Concesión Vías de las Américas S.A.S, del cual la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá es contratista.

FUNCIONES :

- Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los elementos que sean evaluados , efectuando los estudios de mercado , presupuestos , cruces normativos de conformidad con cada POT municipal y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de los Avalúos Comerciales.
- Realización de avalúos comerciales corporativos urbanos y rurales de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avaluo , de conformidad con el apendice tecnico definido por la Agencia Nacional de Infraestructura .

- Revisión de información técnica (ficha predial , levantamiento topográfico , inventario de mejoras) de conformidad con el apéndice técnico definido por la Agencia Nacional de Infraestructura.

FECHA: Marzo 01 de 2016 a Mayo 31 de 2017.

9. CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

CONTRATO : CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CONCESION ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S – CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C

CARGO: Coordinador Técnico.

OBJETO DEL CONTRATO : Realizar la coordinación técnica, seguimiento, elaboración y control de calidad en la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) y de todos los Avalúos comerciales, daño emergente y Lucro Cesante de las unidades funcionales asignadas, correspondiente al proyecto Autopista Santana – Mocoa – Neiva suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la CONCESION ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S, del cual la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá es contratista .

FUNCIONES :

- Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los elementos que sean evaluados , efectuando los estudios de mercado , presupuestos , cruces normativos de conformidad con cada POT municipal y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de las Zonas Homogéneas Físicas , Geoeconómicas y de los Avalúos Comerciales.

-Realización de avalúos comerciales corporativos urbanos y rurales de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avalúo , de conformidad con el apéndice técnico definido por la Agencia Nacional de Infraestructura .

- Revisión de información técnica (ficha predial , levantamiento topográfico , inventario de mejoras) de conformidad con el apéndice técnico definido por la Agencia Nacional de Infraestructura.

FECHA: Julio 01 de 2016 a Febrero 28 de 2017.

10. URBANOS Y RURALES S.A.S.

CONTRATO : Contrato de prestación de servicios No.152 de 2016

CARGO: Coordinador de avalúos.

OBJETO DEL CONTRATO : Realización de avalúos comerciales para La Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa de los bienes propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca.

FUNCIONES :

- Control de calidad de los avalúos comerciales urbanos y rurales realizados de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avalúo .
- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales .
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles.

FECHA: Agosto 01 de 2016 a Agosto 31 de 2016.

11. URBANOS Y RURALES S.A.S.

CONTRATO : Contrato de prestación de servicios No.340 de 2015

CARGO: Coordinador de avalúos.

OBJETO DEL CONTRATO : Realización de avalúos comerciales para La Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa de los bienes propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca.

FUNCIONES :

- Control de calidad de los avalúos comerciales urbanos y rurales realizados de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avalúo .
- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales .
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles.

FECHA: Diciembre 01 de 2015 a Febrero 29 de 2016.

12. URBANOS Y RURALES S.A.S.

CONTRATO : Contrato de prestación de servicios EIC – Alcaldía de Cajica

CARGO: Coordinador de avalúos.

OBJETO DEL CONTRATO : Realización de avalúos comerciales para La Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa con el fin de determinar el valor de las áreas de cesión a compensar por diferentes proyectos urbanísticos al Municipio de Cajica .

FUNCIONES :

- Control de calidad de los avalúos comerciales urbanos de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avalúo .
- Realización de avalúos comerciales urbanos .
- Coordinar la realización de avalúos comerciales urbanos.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles.

FECHA: Octubre 01 de 2015 a Noviembre 30 de 2015.

13. URBANOS Y RURALES S.A.S.

CONTRATO : Contrato de prestación de servicios No. EPC-CI-126-2013

CARGO: Gestor predial y evaluador.

OBJETO DEL CONTRATO : Adelantar la gestión predial requerida por Empresas Publicas de Cundinamarca para la adquisición de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto de acueducto, alcantarillado y aseo en los municipios del departamento de Cundinamarca .

FUNCIONES :

- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales de acuerdo con la metodología y normatividad aplicable en la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos.
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles en el proceso de adquisición predial de áreas requeridas totales , parciales y constitución de servidumbre.
- Realización y control de calidad de la información técnica (ficha predial , levantamiento topográfico , ficha social , estudio de títulos , inventario de mejoras) .

FECHA: Julio 01 de 2014 a Septiembre 31 de 2015.

Referencias Familiares

Gildardo Castellanos Garcia
Telefono :3108649140
Economista de empresa

Ulises Castellanos Garcia
Telefono :3002185037
Abogado Litigante

Referencias Personales

Diego Fernando Beltran
3143639499
Ingeniero Predial
Ingeniero Civil - Ingeniero Topografico

Angelica Davila Martinez
3012274663
Abogado Predial
Especialista en Derecho Administrativo

Jose Duvan Nuñez Muñoz
3102634075
Abogado Predial
Especialista en Derecho Administrativo



Nicolas Castellanos Peña

C.C.: 1.014.260.646 de Bogota D.C.



Matricula Profesional No.
25222-340156 CND
Fecha de Expedición: **16/08/2016**

Nombre:
**NICOLÁS
CASTELLANOS PERA**
Cédula:
C.C. 1014280544
Profesión:
**INGENIERO CATASTRAL Y
GEODESTA**
Institución:
**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**



Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003,
que autoriza al titular ejercer como ingeniero en el Territorio Nacional.


PRESIDENTE DEL CONSEJO

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA, Calle 78 No. 9-57 primer piso
Línea Nacional: 01 8000 116500



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Ingeniero Catastral y Geodesta

A

Nicolás Castellanos Peña

Con C.C. No. 1014260546 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 26 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2016

Registro No. EL 0130 Folia No. 158 Libro No. 17

No. 28386



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avaluos

A
Nicolás Castellanos Peña

Con C. C. No. 1014260646 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 15 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2017

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

SECRETARIO ACADÉMICO

LA SUSCRITA GERENTE DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.

CERTIFICA

Que **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.260.646 de Bogotá D.C., suscribió los siguientes contratos con la Empresa Metro de Bogotá S.A.:

No. CONTRATO: 045 de 2018

CLASE DE CONTRATO: Prestación de servicios profesionales

OBJETO DEL CONTRATO: Prestación de servicios profesionales para apoyar a la Empresa Metro de Bogotá S.A. en la revisión y objeción de avalúos comerciales requeridos para la adquisición predial de los inmuebles necesarios para el desarrollo del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, para el Sistema de Servicio Público Urbano de Transporte Masivo de Pasajeros de Bogotá.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: Para la celebración y ejecución del presente contrato, la CONTRATISTA dará cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en los artículos 4o. y 5o. de la Ley 80 de 1993, en especial se obliga a:

1. Brindar apoyo técnico a la subgerencia de gestión de suelo en la elaboración, revisión, y objeción de los levantamientos topográficos y fichas prediales de los inmuebles objeto de adquisición predial para la construcción de la PLMB.
2. Brindar apoyo técnico a la subgerencia de gestión de suelo en la elaboración, revisión y objeción a los avalúos comerciales con daño emergente y lucro cesante, que sean entregados a la Entidad para llevar a cabo los procesos de adquisición predial de los inmuebles conforme a las normas que regulan los avalúos comerciales.
3. Revisar que los avalúos comerciales estén conformes a la información levantada en campo y contenida en las fichas prediales con registros topográficos, o solicitar aclaraciones cuando así lo considere necesario.
4. Apoyar en la revisión de los documentos soportes que deban ser entregados para la liquidación del daño emergente y lucro cesante de conformidad con las disposiciones de la Resolución IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014 y aquellas que las modifiquen o reemplacen.
5. Realizar la preliquidación del daño emergente y el lucro cesante respecto a la documentación soporte para cada inmueble.
6. Apoyar en la supervisión de los contratos que se suscriban para la práctica de avalúos comerciales.
7. Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los inmuebles que sea avaluados, requiriendo la presentación de los estudios de mercado, presupuestos, cruce normativos de conformidad con el POT vigente y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de los Avalúos comerciales.



8. Realizar las revisiones a los avalúos comerciales, dentro de los términos estipulados legalmente y emitir los conceptos respectivos dentro de los términos legales.
9. Incorporar en la base de datos de la entidad la información relacionada con los avalúos comerciales
10. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del presente contrato.
11. Visitar a los inmuebles que conforme la revisión de los avalúos deban realizarse.
12. Realizar las actividades necesarias que considere para el apoyo integral a la Subgerencia de Gestión de Suelo.
13. Presentar los informes que se requieran relacionado con el seguimiento y control de los avalúos comerciales
14. Dar respuesta a los derechos de petición que con ocasión a los avalúos comerciales se deban responder
15. Asistir a las reuniones, comités, socializaciones con las comunidades afectadas por el proyecto, o mesas de trabajo que se requieran.
16. Presentar los informes que se requieran relacionados con las actividades a su cargo.
17. Realizar las demás actividades dispuestas por la subgerencia de gestión de suelo.

Valor Contrato:	Treinta y tres millones doscientos mil pesos m/cte (\$33.200.000)
Honorarios Mensuales:	Seis millones de pesos m/cte (\$6.000.000).
Plazo:	El plazo de ejecución del contrato será de cinco meses 16 días, a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, y sin exceder del 31 de diciembre de 2018.
Fecha de inicio:	18/07/2018
Fecha de terminación:	31/12/2018
Estado contrato:	Ejecutado

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: Está a cargo de NORMAN EDUARDO ORTIZ TOVAR, Subgerente de Gestión de Suelo (E) de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

No. CONTRATO: 084 de 2019

CLASE DE CONTRATO: Prestación de servicios profesionales

OBJETO DEL CONTRATO: Prestación de servicios profesionales para apoyar a la empresa Metro de Bogotá S.A. en la revisión de los avalúos comerciales con las indemnizaciones a que haya lugar, de los inmuebles necesarios para el desarrollo del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, para el Sistema de Servicio Público Urbano de Transporte Masivo de Pasajeros de Bogotá.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: Para la celebración y ejecución del presente contrato, la CONTRATISTA dará cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en los artículos 4o. y 5o. de la Ley 80 de 1993, en especial se obliga a:

1. Brindar apoyo técnico en la revisión y objeción a los avalúos comerciales y su componente de daño emergente y lucro cesante, que sean entregados a la Entidad para llevar a cabo los procesos de adquisición predial de los inmuebles conforme a las normas que regulan los avalúos comerciales.
2. Revisar las liquidaciones de las indemnizaciones y realizar las recomendaciones a que haya lugar de los avalúos comerciales.
3. Revisar que los avalúos comerciales estén conformes a la información levantada en campo y contenida en las fichas prediales con registros topográficos o estudios de títulos, y/o solicitar aclaraciones, requerimientos y recomendaciones a que haya lugar, dentro de los términos que le sean solicitados por la entidad.
4. Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los inmuebles que sean avaluados, revisando los estudios de mercado, presupuestos, cruces normativos de conformidad con el POT vigente, y demás parámetros técnicos contenidos dentro de los avalúos, para proceder a su recibo a satisfacción u objeción por parte de Metro.
5. Informar oportunamente a la supervisión sobre novedades, alertas y recomendaciones asociadas a la revisión de los avalúos, con el fin de entregar los mismos en tiempo y calidad, de conformidad con los lineamientos entregados por la entidad
6. Incorporar en la base de datos de la entidad la información relacionada con los avalúos comerciales y su daño emergente y lucro cesante.
7. Visitar a los inmuebles que conforme la revisión de los avalúos deba realizarse.
8. Dar respuesta oportuna y eficiente a los derechos de petición, PQRS o comunicaciones interinstitucionales, interpuestas a la Empresa Metro de Bogotá, que le sean asignados.
9. Asistir a las reuniones asignadas.
10. Presentar los informes que se requieran relacionados con revisión y/u objeción de los insumos técnicos.
11. Las demás actividades que de conformidad con el objeto contractual le sean asignadas por el supervisor del contrato y que sean necesarias para el cumplimiento del objeto contractual.

Valor Contrato:	Sesenta y seis millones novecientos cincuenta mil pesos m/cte (\$ 66.950.000)
Honorarios Mensuales:	Seis millones ciento ochenta mil pesos m/cte (\$6.180.000).
Plazo:	El plazo de ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2019, contado a partir de la suscripción del acta de inicio previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

Otrosí No. 1	<p>PRIMERA – ADICIÓN: Adicionar el valor del contrato de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión No. 084 de 2019, en la suma de DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$12.360.000).</p> <p>SEGUNDA – PRÓRROGA: Prorrogar el plazo de ejecución del contrato de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión No. 084 de 2019, en dos (2) meses.</p>
Fecha de inicio:	08/02/2019
Fecha de terminación:	29/02/2020
Estado contrato:	Ejecutado

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: Está a cargo de JUAN CAMILO RODAS SERRANO, profesional grado 2 de la Subgerencia de Gestión del Suelo de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

No. CONTRATO: 097 de 2020

CLASE DE CONTRATO: Prestación de servicios profesionales

OBJETO DEL CONTRATO: Prestación de servicios profesionales para apoyar a la empresa Metro de Bogotá S.A. en la revisión de los avalúos comerciales con las indemnizaciones a que haya lugar, de los inmuebles necesarios para el desarrollo del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, para el Sistema de Servicio Público Urbano de Transporte Masivo de Pasajeros de Bogotá.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: Para la celebración y ejecución del presente contrato, la CONTRATISTA dará cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en los artículos 4o. y 5o. de la Ley 80 de 1993, en especial se obliga a:

1. Brindar apoyo técnico en la revisión y objeción a los avalúos comerciales y su componente de daño emergente y lucro cesante, que sean entregados a la Entidad para llevar a cabo los procesos de adquisición predial de los inmuebles conforme a las normas que regulan los avalúos comerciales.
2. Revisar las liquidaciones de las indemnizaciones y realizar las recomendaciones a que haya lugar de los avalúos comerciales.
3. Revisar que los avalúos comerciales estén conformes a la información contenida en las fichas prediales con registros topográficos o estudios de títulos, y/o solicitar aclaraciones, requerimientos y recomendaciones a que haya lugar, dentro de los términos que le sean solicitados por la entidad.

4. Informar oportunamente a la supervisión sobre novedades, alertas y recomendaciones asociadas a la revisión de los avalúos, con el fin de entregar los mismos en tiempo y calidad, de conformidad con los lineamientos entregados por la entidad.
5. Incorporar en la base de datos de la entidad la información relacionada con los avalúos comerciales y su daño emergente y lucro cesante.
6. Dar respuesta oportuna y eficiente a los derechos de petición. PQRS o comunicaciones interinstitucionales, interpuestas a la Empresa Metro de Bogotá, que le sean asignados.
7. Presentar los informes que se requieran relacionados con revisión y/u objeción de los avalúos.
8. Las demás actividades que de conformidad con el objeto contractual le sean asignadas por el supervisor del contrato y que sean necesarias para el cumplimiento del objeto contractual.

Valor Contrato:	Cincuenta y ocho millones cuatrocientos cuarenta y seis mil seiscientos sesenta y cinco pesos m/cte (\$ 58.446.665)
Honorarios Mensuales:	Seis millones trescientos setenta y seis mil pesos m/cte (\$6.376.000).
Plazo:	El plazo para la ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre 2020, contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.
Fecha de inicio:	1/04/2020
Fecha de terminación:	31/12/2020
Estado contrato:	Ejecutado

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: Está a cargo de NATALIA TRUJILLO ANGULO, profesional grado 2 de la Subgerencia de Gestión del Suelo de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

Esta certificación se expide en Bogotá D.C., a solicitud del interesado.

Sandra M
Saavedra M

Firmado digitalmente por
Sandra M.Saavedra M
Fecha: 2021.02.01 12:13:33
+05'00'

SANDRA MARIA SAAVEDRA MOGOLLON
Gerente de Contratación

Proyectó: Jhony Maldonado S. - Contratista Gerencia de Contratación.
Revisó: Andres Gallego C. - Contratista Gerencia de Contratación



LA SUSCRITA COORDINADORA DEL GRUPO INTERNO DE TRABAJO DE GESTIÓN CONTRACTUAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI CERTIFICA:

Que el señor NICOLÁS CASTELLANOS PEÑA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.260.646 de Bogotá D.C., celebró con Este Instituto el siguiente CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS:

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS No. 21845 DE 2018; MODIFICACIÓN No. 1 DE TIPO ADICIÓN DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2018 Y MODIFICACIÓN No. 2 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2018.

OBJETO: Prestación de servicios profesionales para realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles en todo el país.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

1. Elaborar los informes de avalúos de inmuebles y mejoras que le sean solicitados al Instituto, tanto urbanos como rurales, ceñiéndose para ello a lo previsto en las resoluciones 1463 y 1541 de 1993, y 620 de 2008 emanadas de la Dirección General del Instituto y demás normatividad vigente, dentro del plazo establecido por el manual de procedimientos.

2. Elaborar los avalúos de IVP que se le asignen, así como participar en las reuniones que sea citado por el supervisor.

3. Realizar los avalúos para planes de titulación del Gobierno Nacional.

4. Practicar los avalúos de plusvalía y valores de referencia.

5. Participar en los comités que sea citado por el supervisor, para determinar las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

6. Realizar los avalúos y presentar los informes de los avalúos asignados.

7. Suministrar la información y responder las ampliaciones y aclaraciones que le sean requeridas sobre los informes de los avalúos asignados, estrictamente dentro del plazo señalado para el efecto.

8. Desarrollar, participar en labores de investigación con el propósito de mejorar la prestación del servicio de avalúos.

9. Estar inscrito en el registro abierto de evaluadores en mínimo seis (6) categorías expresadas en el artículo 5º del Decreto 556 de 2014 que reglamenta la Ley 1673 de 2014. Dentro de las categorías requeridas, son imprescindibles las siguientes:

- Inmuebles urbanos.
- Inmuebles rurales.
- Recursos naturales y suelos de protección.
- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

10. Realizar desplazamientos fuera de la sede central en el territorio nacional de acuerdo a la programación que elabore el supervisor.

- INFORMES A ENTREGAR:

1. Los informes de avalúo debidamente ejercido el control de calidad final y su respectiva aprobación, de inmuebles y mejoras tanto urbanas como rurales, ceñido a lo previsto en las normas vigentes.

2. Informes de los avalúos asignados por el GIT de Valoración Económica de la Subdirección de Catastro, con total ceñimiento a los lineamientos impartidos por éste y estrictamente dentro del plazo estipulado para el efecto.



3. Informe de seguimiento y control de contratos, avalúos y peritos de las territoriales designadas.

VALOR PACTADO INCLUIDA MODIFICACIONES: HASTA: \$18.566.666 DISCRIMINADOS ASÍ:
HONORARIOS: \$14.566.666
GASTOS DE MANUTENCIÓN: \$4.000.000

TIEMPO PACTADO: TRES (3) MESES Y CINCO (5) DIAS, SIN EXCEDER
DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2018

FECHA DE INICIACIÓN: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018

FECHA DE TERMINACIÓN: 21 DE DICIEMBRE DE 2018

La presente certificación, correspondiente al contrato No. 21845 de 2018, se expide a solicitud del contratista, en la ciudad de Bogotá D.C., a los diecinueve (19) días del mes de febrero de 2019.

DENNIS ADRIANA TORRES LOSADA

Proyectó: Erika Paola Semano Ricaurte

Revisó: Cristina Pinilla Betanc

NASES UNION TEMPORAL

Nit 901.170.162 -1

CERTIFICAMOS

Que el Señor(a) : **CASTELLANOS PEÑA NICOLAS** , Identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **1.014.260.646** de Bogotá., laboró en Nases Unión Temporal para nuestra(s) empresa(s) cliente(s) **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S** en los siguientes periodos:

Desde el 24/04/2018 hasta el 15/07/2018, contrato liquidado a la finalización de la labor contratada.

Desempeñando el cargo de **PROFESIONAL I** con las siguientes funciones:

- Revisión y control de calidad de avalúos comerciales para el proceso de ventas SAE.
- Determinar si el valor adoptado para los bienes en proceso de venta, así como los informes presentados por las lonjas y peritos evaluadores cumplen con metodología propuesta en normatividad emanada por el IGAC y el Ministerio de Hacienda en materia de avalúos y se encuentren acorde y enmarcados en los planes de ordenamiento territorial de cada municipio.
- Elaboración de estimados de renta, destinados a las diferentes áreas y sucursales de la entidad, a fin de obtener productividad sobre los bienes inmuebles.
- Realizar los informes técnicos, comisiones, planeación de trabajo, control de procesos y demás que se deriven de las visitas técnicas realizadas a los bienes inmuebles administrados por la SAE.
- Proyectar memorandos, oficios y actos administrativos de carácter general y particular que deban ser expedidos por el grupo.

Devenga un salario mensual

\$ 2.719.804

EPS: NUEVA EPS

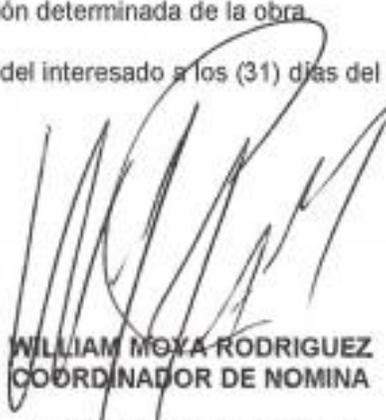
AFP: COLPENSIONES

ARL: COLPATRIA

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR: COMPENSAR

Tipo de contrato firmado: Duración determinada de la obra.

La presente se expide a solicitud del interesado a los (31) días del mes de Julio de 2018.



WILLIAM MOJA RODRIGUEZ
COORDINADOR DE NOMINA

UNICO ORIGINAL SACAR
COPIAS PARA TRAMITES





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815

NIT. 830.023.814-9



**LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA
DE BOGOTA, D.C.**

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el decreto 2150 de 1.995 y la Sentencia 0492 de 1.996 de la Corte constitucional de Colombia , e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 000870, Libro I .

CERTIFICA:

Que el ingeniero **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA.**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1014260646 de Bogotá, laboró en esta Corporación por medio de contrato de prestación de servicios profesionales, apoyando el área técnica de los proyectos de Estudios valuatorios , desarrollando las siguientes actividades en el proyecto relacionado:

- **CONTRATO** : CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) PARA EL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS Y ESTUDIOS VALUATORIOS DEL PROYECTO DE AMPLIACIÓN AL TERCER CARRIL DE LA DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT SUSCRITO ENTRE EL CONSORCIO RUTA 40 Y LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

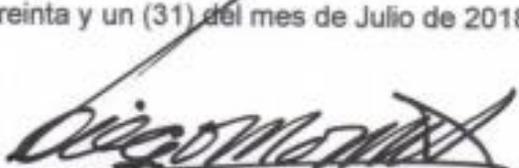
FECHA: Desde Septiembre 18 de 2017 hasta Abril 30 de 2018. Por un valor de \$19.800.000.

Objeto: Realizar la coordinación técnica, seguimiento, elaboración y control de calidad en la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) y de todos los Avalúos comerciales, daño emergente y Lucro Cesante de las unidades funcionales asignadas, correspondiente al proyecto Tercer Carril Bogotá – Girardot suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y el CONCESIONARIO RUTA 40 EXPRESS, del cual la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá es contratista.

Función – Actividades: Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los elementos que sean evaluados , efectuando los estudios de mercado , presupuestos , cruces normativos de conformidad con cada POT municipal y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de los Avalúos Comerciales , Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas . Lo anterior presentando informes semanales y mensuales de ejecución que sean requeridos por el Concesionario Ruta 40 Express.

Se expide en Bogotá D.C. a los treinta y un (31) del mes de Julio de 2018.

Atentamente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815
NIT. 830.023.814-9

**LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA
DE BOGOTA, D.C.**



Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el decreto 2150 de 1.995 y la Sentencia 0492 de 1.996 de la Corte constitucional de Colombia , e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 000870, Libro I .

CERTIFICA:

Que el ingeniero **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA** , identificado con cédula de ciudadanía No. 1014260646 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio del contrato de prestación de servicios profesionales, apoyando el área técnica de los proyectos de Estudios valuatorios , desarrollando las siguientes actividades en el proyecto relacionado:

- **CONTRATO** : CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS Y ESTUDIOS VALUATORIOS DEL PROYECTO AUTOPISTA PUERTA DE HIERRO-PALMAR DE VARELA Y CARRETO-CRUZ DEL VISO , SUSCRITO ENTRE LA SOCIEDAD CONCESIONARIA VIAL MONTES DE MARIA S.A.S Y LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

FECHA: Desde Enero 01 de 2018 hasta Marzo 31 de 2018. Por un valor de \$9.531.000.

Objeto: Realizar la coordinación técnica, seguimiento, elaboración y control de calidad en la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) de las unidades funcionales asignadas, correspondiente al proyecto Autopista Puerta de Hierro-Palmar de Varela y Carreto-Cruz del Viso suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la SOCIEDAD CONCESIONARIA VIAL MONTES DE MARIA S.A.S, del cual la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá es contratista.

Función – Actividades : Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los elementos que sean evaluados , efectuando los estudios de mercado , presupuestos , cruces normativos de conformidad con cada POT municipal y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas .

Se expide en Bogotá D.C. a los nueve (9) días del mes de Abril de 2018.

Atentamente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 612 33 78
Avenida [Carrera] 15 No. 119 - 43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

**JORGE ELIECER GAITAN
INGENIERIA - CONSULTORIA Y VALORACION SAS
NIT. 900.980.857-3**

CERTIFICA

Que el Señor **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.260.646 de Bogotá, en su calidad de Ingeniero Catastral y Geodesta, prestó sus servicios como profesional de apoyo, bajo la modalidad de prestación de servicios a mi empresa, desde el 01 de febrero de 2017 al 15 de septiembre de 2017.

OBJETO: Realizar el apoyo en los procesos de coordinación, seguimiento, elaboración y control de calidad de la información técnica: ficha predial, levantamientos topográficos, inventario de mejoras y demás información requerida en la ejecución de los proyectos de Estudios Valuatorios y Gestión Predial a cargo de esta empresa.

Desarrollando las siguientes actividades:

- Apoyo en la realización de avalúos comerciales urbanos y rurales de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avalúo.
- Apoyo en los procesos coordinación del contrato No. 161 de 2017, celebrado entre la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA y JORGE ELIECER GAITAN TORRES, cuyo objeto es la realización de la gestión predial relacionada con la adquisición de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto Adecuación Hidráulica y recuperación ambiental del Río Bogotá
- Apoyo al proceso de control de calidad de la información técnica (ficha predial, levantamiento topográfico e inventario de mejoras).
- Apoyo en el Manejo de Sistemas de Información Geográfica.
- Apoyo en la Identificación física y catastral de los bienes inmuebles en el proceso de adquisición predial de áreas requeridas totales y parciales, tanto en la zona de influencia del Río Bogotá como sobre el corredor de la Autopista del Sur- Proyecto Fase II de TM
- Apoyo en la realización de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de conformidad con el diseño geométrico suministrado.



Miembro:



Afiliaciones y Registros:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Actividades que el Ingeniero **CASTELLANOS**, desarrollo a satisfacción, demostrando valores de honestidad, trabajo con responsabilidad y cumplidor de sus obligaciones.

VALOR Y FORMA DE PAGO: Que en desarrollo de sus labores recibió por concepto total de honorarios la cifra de \$20'250.000, correspondiente a una cifra mensual de \$2'700.000.

Se expide en la ciudad de Bogotá, a los doce (12) días del mes de abril de 2018.

Atentamente,



JORGE ELIECER GAITÁN TORRES
Representante Legal.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

NIT. 830.023.814-9

LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA
DE BOGOTA, D.C.



Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el decreto 2150 de 1.995 y la Sentencia 0492 de 1.996 de la Corte constitucional de Colombia , e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 000870, Libro I .

CERTIFICA:

Que el ingeniero **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA** , identificado con cédula de ciudadanía No. 1014260646 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio del contrato de prestación de servicios profesionales, apoyando el área técnica de los proyectos de Estudios valuatorios , desarrollando las siguientes actividades en el proyecto relacionado:

- **CONTRATO** : CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 010 de 2016 PARA LA REALIZACIÓN DE ESTUDIOS VALUATORIOS DEL PROYECTO VIAL TRANSVERSAL DE LAS AMERICAS EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LOS MUNICIPIOS DE CANTAGALLO , SAN PABLO Y SIMITI , SUSCRITO ENTRE LA CONCESION VÍAS DE LAS AMÉRICAS S.A.S Y LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. .

FECHA: Desde Marzo 01 de 2016 hasta Mayo 31 de 2017. Por un valor de \$ 25.500.000.

Objeto: Realizar la coordinación técnica, seguimiento, elaboración y control de calidad en la determinación de todos los Avalúos comerciales, daño emergente y Lucro Cesante de las unidades funcionales asignadas, correspondiente al proyecto Vial Transversal de las Américas en el tramo comprendido entre los municipios de Cantagallo , san pablo y Simiti suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la CONCESIÓN VÍAS DE LAS AMÉRICAS S.A.S, del cual la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá es contratista.

Función - Actividades: Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los elementos que sean valuados , efectuando los estudios de mercado , presupuestos , cruces normativos de conformidad con cada POT municipal y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de los Avalúos Comerciales. Lo anterior presentando informes semanales y mensuales de ejecución que sean requeridos por la Concesión Vías de las Américas S.A.S.

Se expide en Bogotá D.C. a los trece (13) días del mes de Abril de 2018.

Atentamente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

NIT. 830.023.814-9

**LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA
DE BOGOTA, D.C.**



Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el decreto 2150 de 1.995 y la Sentencia 0492 de 1.996 de la Corte constitucional de Colombia , e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 000870, Libro I .

CERTIFICA:

Que el ingeniero **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA** , identificado con cédula de ciudadanía No. 1014260646 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio del contrato de prestación de servicios profesionales, apoyando el área técnica de los proyectos de Estudios valuatorios , desarrollando las siguientes actividades en el proyecto relacionado:

- **CONTRATO** : CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS Y ESTUDIOS VALUATORIOS DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA SANTANA – MOCOA – NEIVA , SUSCRITO ENTRE LA CONCESION ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S Y LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

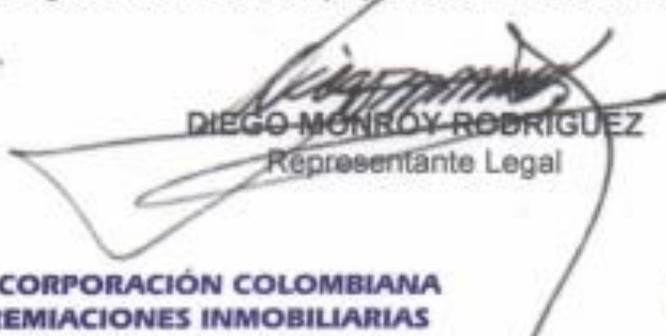
FECHA: Desde Julio 01 de 2016 hasta Febrero 28 de 2017. Por un valor de \$21.600.000.

Objeto: Realizar la coordinación técnica, seguimiento, elaboración y control de calidad en la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) y de todos los Avalúos comerciales, daño emergente y Lucro Cesante de las unidades funcionales asignadas, correspondiente al proyecto Autopista Santana – Mocoa – Neiva suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la CONCESION ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S, del cual la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá es contratista.

Función – Actividades : Velar por la correcta aplicación y control de calidad de todos los elementos que sean evaluados , efectuando los estudios de mercado , presupuestos , cruces normativos de conformidad con cada POT municipal y demás parámetros técnicos requeridos para la correcta determinación de los Avalúos Comerciales , Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas . Lo anterior presentando informes semanales y mensuales de ejecución que sean requeridos por el Concesionario ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.

Se expide en Bogotá D.C. a los trece (13) días del mes de Abril de 2018.

Atentamente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

EL SUSCRITO GERENTE DE LA EMPRESA

URBANOS Y RURALES S.A.S

CERTIFICA

Que el ingeniero **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.260.646 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio del contrato de prestación de servicios profesionales, apoyando el área técnica de los proyectos de Gestión Predial y Avalúos a cargo de ésta empresa.

OBJETO: Realizar la coordinación, elaboración y control de calidad de todos los inmuebles evaluados conforme con lo requerido en el desarrollo del contrato de prestación de servicios No. 152 de 2016.

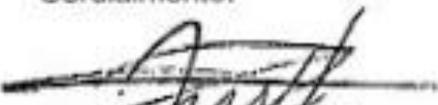
-Contrato de prestación de servicios No. 152 de 2016: Cuyo objeto fue la realización de avalúos comerciales para La Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa de los bienes propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca. Desde Agosto 01 de 2016 hasta Agosto 31 de 2016. Por un valor de \$ 2.700.000.

Actividades:

- Control de calidad de los avalúos comerciales urbanos y rurales realizados de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avalúo.
- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales.
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía y cruces normativos de conformidad con cada POT municipal.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles.
- Ejecución y validación de estudios de mercado, presupuestos y demás procesos de carácter técnico necesarios para la correcta realización de los avalúos solicitados.

Se expide en Bogotá D.C. a los veintiún días del mes de Febrero de 2017.

Cordialmente.


JOSE FELIX ZAMORA
GERENTE
URBANOS Y RURALES S.A.S.
Nit. 830022828-7

URBANOS & RURALES

EL SUSCRITO GERENTE DE LA EMPRESA

URBANOS Y RURALES S.A.S

Nit. 830022828-7

CERTIFICA

Que el ingeniero **NICOLAS CASTELLANOS-PEÑA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.260.646 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio del contrato de prestación de servicios profesionales, apoyando el área técnica de los proyectos de Gestión Predial y Avalúos a cargo de ésta empresa .

OBJETO: Realizar la coordinación, elaboración y control de calidad de todos los inmuebles evaluados conforme con lo requerido en el desarrollo del contrato de prestación de servicios No. 340 de 2015.

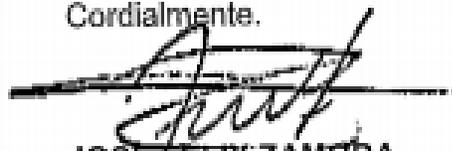
-Contrato de prestación de servicios No.340 de 2015: Cuyo objeto fue la realización de avalúos comerciales para La Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa de los bienes propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca. Desde Diciembre 01 de 2015 hasta Febrero 29 de 2016. Por un valor de \$ 8.100.000.

Actividades:

- Control de calidad de los avalúos comerciales urbanos y rurales realizados de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avaluo .
- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales .
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía y cruces normativos de conformidad con cada POT municipal.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles.
- Ejecución y validación de estudios de mercado , presupuestos y demás procesos de carácter técnico necesarios para la correcta realización de los avalúos solicitados.

Se expide en Bogotá D.C. a los veintidós días del mes de Febrero de 2017.

Cordialmente.



JOSE FELIX ZAMORA
GERENTE
URBANOS Y RURALES S.A.S.

URBANOS & RURALES

EL SUSCRITO GERENTE DE LA EMPRESA

URBANOS Y RURALES S.A.S

Nit. 830022828-7

Que el ingeniero **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.260.646 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio del contrato de prestación de servicios profesionales, apoyando el área técnica de los proyectos de Gestión Predial y Avalúos a cargo de ésta empresa.

OBJETO: Realizar la coordinación, elaboración y control de calidad de todos los inmuebles evaluados conforme con lo requerido en el desarrollo del contrato de prestación de servicios EIC – Alcaldía de Cajicá – 2015.

-Contrato de prestación de servicios EIC – Alcaldía de Cajicá – 2015: Cuyo objeto fue la realización de avalúos comerciales para La Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa con el fin de determinar el valor de las áreas de cesión a compensar por diferentes proyectos urbanísticos al Municipio de Cajicá. Desde Octubre 01 de 2015 hasta Noviembre 30 de 2015. Por un valor de \$5.600.000.

Actividades:

- Control de calidad de los avalúos comerciales urbanos y rurales realizados de acuerdo con la normatividad y metodología aplicable al avalúo.
- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales.
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía y cruces normativos de conformidad con cada POT municipal.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles.
- Ejecución y validación de estudios de mercado, presupuestos y demás procesos de carácter técnico necesarios para la correcta realización de los avalúos solicitados.

Se expide en Bogotá D.C. a los veintidós días del mes de Febrero de 2017.

Cordialmente,



JOSE FELIX ZAMORA
GERENTE
URBANOS Y RURALES S.A.S.

EL SUSCRITO GERENTE DE LA EMPRESA

URBANOS Y RURALES S.A.S

Nit. 830022828-7

CERTIFICA

Que el ingeniero **NICOLAS CASTELLANOS PEÑA.**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.260.646 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio del contrato de prestación de servicios profesionales, apoyando el área técnica de los proyectos de Gestión Predial a cargo de ésta empresa, desarrollando las siguientes actividades en el proyecto relacionado:

-Contrato de prestación de servicios No. EPC-CI-126-2013

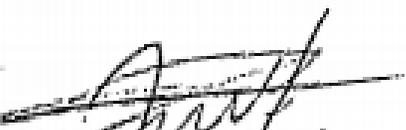
Gestor predial y evaluador del contrato No. EPC-CI-126-2013 de 2013 cuyo objeto fue Adelantar la gestión predial requerida por Empresas Publicas de Cundinamarca para la adquisición de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto de acueducto, alcantarillado y aseo en los municipios del departamento de Cundinamarca. Desde Julio 01 de 2014 hasta Septiembre 31 de 2015. Por un valor de \$ 30.800.000 .

Actividades:

- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales de acuerdo con la metodología y normatividad aplicable en la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos.
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles en el proceso de adquisición predial de áreas requeridas totales , parciales y constitución de servidumbre.

Se expide en Bogotá D.C. a los doce días del mes de Noviembre de 2015.

Cordialmente.



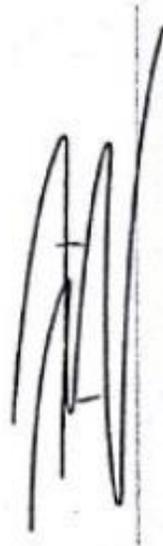
JOSE FELIX ZAMORA
GERENTE
URBANOS Y RURALES S.A.S.

LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO CERTIFICA LA PARTICIPACIÓN EN EL



1er. Encuentro de Autorregulación del Sector Valuatorio

NICOLÁS CASTELLANOS PEÑA



PABLO FELIPE ROBLEDO DEL CASTILLO
SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO

BOGOTÁ, 25 DE NOVIEMBRE DE 2016

 **Industria y Comercio**
SUPERINTENDENCIA

 **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**

 **TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Certifica que

Nicolás Castellanos Peña

Aprobó con 85/100 el Curso a Distancia sobre

Actualización de valuaciones de bienes raíces urbanos

Dictado por el Prof. Carlos Orrego

2 a 18 de noviembre, 2015
Carga horaria: 45 horas



Martín O. Smolka
Director

Programa para América Latina y el Caribe

MIEMBROS DE:



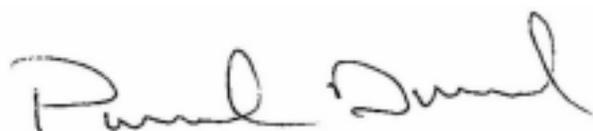
**LA DIRECCIÓN DE EDUCACIÓN
DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

CERTIFICA QUE:

El señor **Nicolas Castellanos Peña** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.014.260.646**, realizó en nuestra institución el siguiente curso:

Tema	Fecha	Intensidad Horaria
Valoración en Planes Parciales	23 de septiembre del 2.020	3 Horas

Se expide en Bogotá. D.C. a los 28 días del mes de septiembre de 2.020.



Pilar Daza Palacios

Directora de Educación y Gestión Gremial

CONDECORACION
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL
MERITO



MIEMBROS DE:



**LA DIRECCIÓN DE EDUCACIÓN
DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**



CERTIFICA QUE:

El señor **Nicolas Castellanos Peña** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.014.260.646**, realizó en nuestra institución el siguiente curso:

Tema	Fecha	Intensidad Horaria
Gestión predial un enfoque desde la perspectiva valuatoria	21 de mayo del 2.020	3 Horas

Se expide en Bogotá. D.C. a los 25 días del mes de mayo de 2.020.



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ

Pilar Daza Palacios

Directora de Educación y Gestión Gremial

CONDECORACION
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL
MERITO



MIEMBROS DE:



CONDECORACION
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL
MERITO



LA DIRECCIÓN DE EDUCACIÓN DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

CERTIFICA QUE:

El señor **Nicolas Castellanos Peña** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.014.260.646**, realizó en nuestra institución el siguiente curso:

Tema	Fecha	Intensidad Horaria
Teledetección con drones aplicada al análisis predial	22 de mayo del 2.020	2 Horas

Se expide en Bogotá. D.C. a los 25 días del mes de mayo de 2.020.



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA



Pilar Daza Palacios

Directora de Educación y Gestión Gremial

La Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá

Informa que:

**NICOLAS CASTELLANOS
PEÑA**

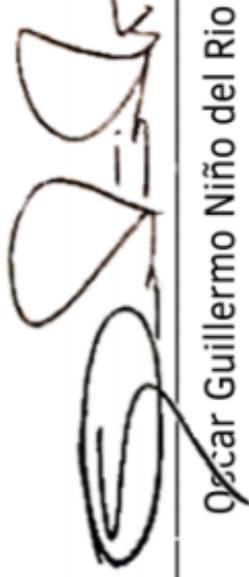
C.C. 1014260646

Participó en el curso:

**Formación de Competencias en Supervisión
de Contratos Estatales**

Intensidad horaria: 40 Horas

Fecha: 5 de julio de 2020



Oscar Guillermo Niño del Río

Director Distrital de Desarrollo Institucional



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA

Secretaría de Hacienda

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ
REGISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA - RIT
INFORMACIÓN BÁSICA DEL CONTRIBUYENTE

Fecha: 13/01/2021

CONTRIBUYENTE

C.C. 1014260646

NICOLAS CASTELLANOS PEÑA

INFORMACIÓN BÁSICA

Dirección: KR 85L 63F 29 CA 24 Teléfonos: 3003556201
 Dirección electrónica: nicolascastellanos@gmail. Ciudad: BOGOTÁ DC Municipio: BOGOTÁ, D.C.
 Fecha de inscripción: 28/02/2018 Soporte inscripción: -

PERFIL TRIBUTARIO

Naturaleza Jurídica: PERSONA NATURAL Régimen tributario: PREFERENCIAL ICA Fecha desde: NO
 Matrícula Mercantil: NO Fecha inicio de Actividades: 01/07/2014 Fecha de cese de Actividades: NO No. Establecimientos: 0

Actividad 1: 6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
 Actividad 2: 6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
 Actividad 3: 7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica.
 Actividad 4:
 Actividad 5:

ESTABLECIMIENTOS ACTIVOS

REPRESENTANTES ACTIVOS

Señor Contribuyente: Esta es la información suministrada por usted y registrada en la
 Secretaría de Hacienda Distrital.

Kr 30 25 90 Dirección Distrital de Impuestos Bogotá D.C. Colombia

Fuente: RIT-SHD





PIN de Validación: b3550ad1



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) NICOLÁS CASTELLANOS PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014260646, 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-1014260646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NICOLÁS CASTELLANOS PEÑA 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 y 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, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3550ad1



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3550ad1



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 85 L NO. 63F-29 CS 24
Teléfono: 3003556201
Correo Electrónico: nicolascastellanos@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.



PIN de Validación: b3550ad1



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NICOLÁS CASTELLANOS PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014260646.

El(la) señor(a) NICOLÁS CASTELLANOS PEÑA 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

b3550ad1

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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



**FECHA DE INFORME
BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 30 DE 2022**

**AVALUO COMERCIAL
CALLE 7 No. 2A – 83 APTO 101 INT 4 BLOQUE 3
MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL
PUEBLO VIEJO
COTA, CUNDINAMARCA**



SOLICITANTE

CESAR A. CABRERA



CONTENIDO

Pág.

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3.	DOCUMENTACIÓN	4
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5.	CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO	5
6.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8.	MÉTODO DE AVALÚO	12
9.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
11.	CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR	20
12.	AVALÚO COMERCIAL	20
13.	CERTIFICACION DE AVALUO	21
14.	ANEXOS	22



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE** : CESAR A. CABRERA.
1.2 TIPO DE INMUEBLE : Apartamento en P.H.
1.3 TIPO DE AVALÚO : Comercial Urbano.
1.4 DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
1.5 MUNICIPIO : Cota.
1.6 BARRIO : Pueblo viejo.
1.7 DIRECCIÓN : CALLE 7 No. 2 A – 83; Apartamento 101 Interior 4 Bloque 3.
1.8 DESTINACIÓN ACTUAL : Habitacional.
1.9 FECHA DE INSPECCIÓN : Noviembre 20 de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.10 FECHA DE INFORME : Noviembre 30 de 2022.
1.11 OBJETO DEL AVALÚO : El presente estudio está orientado hacia la determinación del valor comercial del inmueble relacionado de conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS 101, 102, 103 y 300).
1.12 MARCO JURÍDICO : Decreto 1420 del 1998
Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL (LOTE DE TERRENO PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN COPROPIEDAD URAKU P.H.)

Cedula Catastral	25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000
Vigencia de Actualización	2022
Avalúo Catastral	\$ 213.922.000

Fuente: Liquidación impuesto predial para el año gravable 2022.

Nota: La anterior información no se detalla para la unidad inmobiliaria valorada, teniendo en cuenta que, no se ha realizado a la fecha el proceso de generación del identificador predial catastral, así como su información asociada, proceso que se realiza ante la autoridad catastral correspondiente.



3. DOCUMENTACIÓN

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A continuación, se relaciona la documentación entregada por el solicitante:

- Copia Escritura Pública 794 del 14 de Julio de 2015 otorgada en la Notaría 58 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3386 del 06 de Octubre otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3902 del 17 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Liquidación impuesto predial del inmueble con cedula catastral 25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000 para el año gravable 2022, correspondiente al lote de terreno de mayor extensión.

3.2 DOCUMENTOS CONSULTADOS

A continuación, se relaciona la documentación consultada:

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000.
- Copia certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20771007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO

En la actualidad, el propietario del inmueble, es:

PROPIETARIO	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
PROINBAL S.A.S	100%



4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- De acuerdo con los documentos y certificado de tradición 50N-20771007 de fecha de expedición 21 de noviembre de 2022, el actual propietario es PROINBAL S.A.S; en cuanto al modo de adquisición y título traslativo de dominio, no registra anotación en el folio de matrícula consultado.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

50N-20771007 del Círculo Registral Bogotá Zona Norte.

4.4 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El inmueble objeto de avalúo comercial hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de Cota se localiza al noroccidente de Bogotá Distrito Capital, su cabecera municipal está ubicada a 4° 49' 05,665 00" Latitud Norte y 74° 07' 20,904 00" Longitud Oeste. Altura sobre el nivel del mar de la cabecera 2.547 metros (3 094,330 m.s.n.m.), temperatura media 13.7 °C y precipitación media de 800 m³.

El territorio municipal comprende 5.343,56 hectáreas, de las cuales aproximadamente 141,56 hectáreas pertenecen al área urbana y las restantes 5.202 al área rural y de estas, 505 pertenecen al Resguardo indígena de Cota, según datos del Incora 1973. Del total aproximadamente 1500 son de topografía montañosa y 4200 planas; con altitudes desde 2550 metros sobre el nivel del mar en la parte plana, hasta 3050 metros en el alto de Majuy, en la parte más alta.¹

¹ Alcaldía de Cota – Cundinamarca. Acuerdo 12 del 20 de octubre de 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal. 1.2.2 Localización extensión y delimitación. Página 23. [consultado el 18 de marzo de 2022]



6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector conocido como Pueblo Viejo, se encuentra cercano al centro del Municipio de Cota; sector que se encuentra delimitado por el occidente con la Carrera 5 y por el oriente la Variante Cota.

6.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar usos mixtos, con actividades residenciales, comerciales y lotes con usos agropecuarios.

El uso predominante es el residencial, el cual se desarrolla principalmente en viviendas unifamiliares de 1 a 3 pisos en su mayoría y construcciones no propiedad horizontal de 1 a 3 pisos en su mayoría.

El uso comercial y de servicios, se desarrolla a lo largo de las avenidas principales y secundarias, con comercio de carácter vecinal y local, caracterizado por la presencia de papelerías, restaurantes, peluquerías, etc.

6.2 VIAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importantes vías de acceso integradas al sistema vial del municipio de Cota. Dentro de las Vías importantes podemos citar; Avenida LA Conejera, Variante Cota, entre otras. Las vías se encuentran pavimentadas y señalizadas horizontales como verticalmente, el estado de conservación es bueno para las vías con mayor afluencia mientras que las vías locales (la Carrera 2 y Calle 7) se encuentran sin pavimentar con un estado de conservación que oscila entre medio a malo.

6.3 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es prestado por buses intermunicipales, intermedios, colectivos y busetas, los cuales circulan por las importantes vías antes citadas.

6.4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.



6.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Dadas las condiciones y características generales del sector antes citadas, las perspectivas de valorización se pueden considerar estables de acuerdo a la consolidación del carácter de uso residencial y comercial del sector.

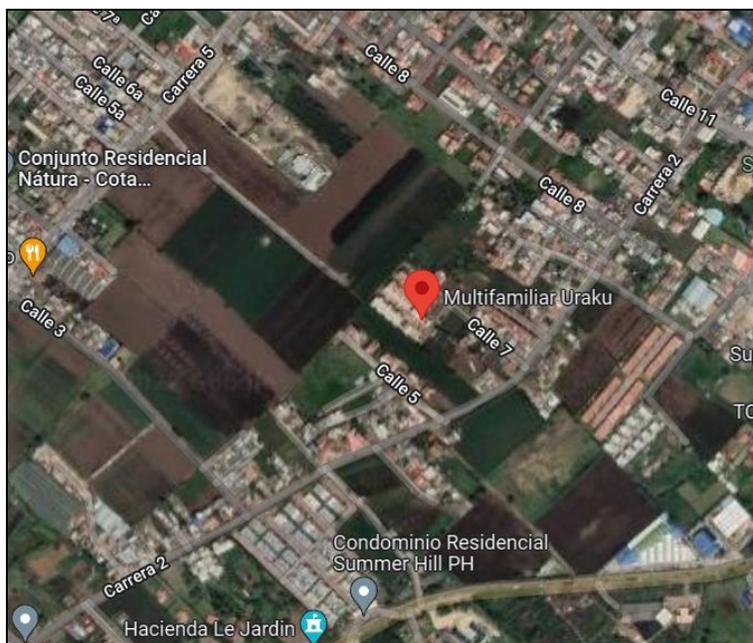
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:

7.1.1 UBICACIÓN:

Se trata de un inmueble que hace parte de la copropiedad Multifamiliar Uraku - Propiedad Horizontal, el cual se ubica sobre la Calle 7.

7.1.1.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



Fuente: Google Maps. (2022).

Consulta: 18 de noviembre de 2022, <https://www.google.com/maps/?hl=es>

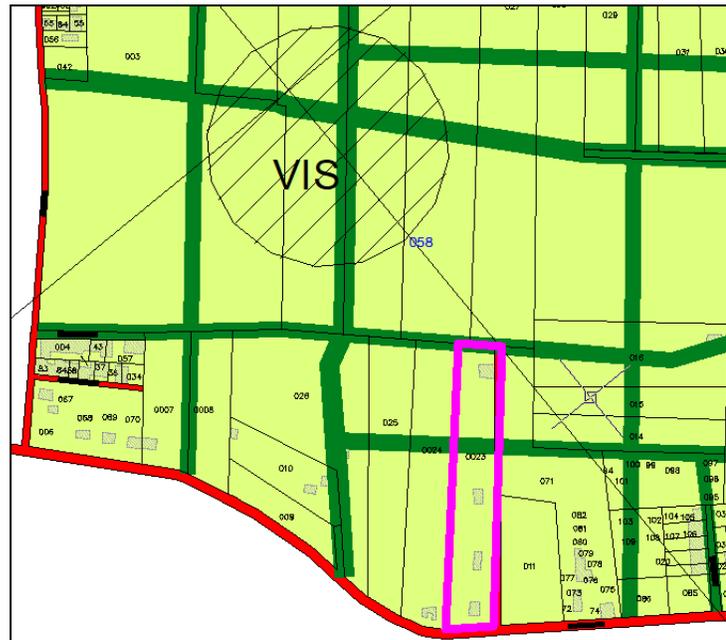
7.1.2 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000, el predio



objeto de avalúo se encuentra ubicado en el siguiente régimen normativo:

Uso del Suelo Urbano:	Área Libre
Zonificación de los Usos del Suelo Urbano:	Cota Futuro Sur



LEYENDA		CONVENCIONES	
CENTRO HISTÓRICO	Z1		PASEO URBANO
COTA TRADICIONAL	Z2		VÍA PARQUE
COTA FUTURO NORTE	Z3N		VÍA EXISTENTE
COTA FUTURO SUR	Z3S		PAR VIAL
URBANO OCCIDENTAL	Z4		VÍA PEATONAL Y VEHICULAR RESTRINGIDA
PASEO URBANO	Z5		VÍA PROYECTADA
CORREDOR VIAL URBANO	Z6		PARQUE PROYECTOS ESPECIALES
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	VIS		

Fuente: Plano "Zonificación de Usos del Suelo Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin perjuicio de lo anterior, la norma urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo es establecida según reglamento de propiedad horizontal, el cual se especifica en el numeral 4.4., dado que el inmueble hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I - P.H.

7.1.3 TERRENO

La copropiedad Multifamiliar Uraku – Propiedad Horizontal, se encuentra construido sobre un lote de terreno esquinero de forma regular y topografía



plana, el cual tiene características particulares establecidas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

Para efectos del presente avalúo se considerará el área privada del inmueble objeto del avalúo por su condición de pertenencia al régimen de propiedad horizontal.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un inmueble ubicado en la etapa I de la copropiedad denominada MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual fue construida aproximadamente hace 8 años y corresponde a un conjunto de unidades habitacionales, el cual cuenta con tres (3) casas de habitación, 24 apartamentos, distribuidos en 4 bloques, 30 parqueaderos. Adicionalmente, el conjunto cuenta con 11 parqueaderos para visitantes, salón comunal, BBQ, shut de basuras, portería y zonas comunes.

Los bloques habitacionales se encuentran distribuidos en 3 niveles de altura. La construcción principal de cada bloque se encuentra en buen a regular estado de conservación y mantenimiento, dada la puntualidad de la situación que genera que algunos de los apartamentos de la etapa I no se encuentran terminados en sus acabados, así como algunas zonas comunes como escaleras de acceso.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en ferroconcreto.
CUBIERTA:	Cubierta en teja sobre estructura metálica.
FACHADA:	Ladrillo a la vista y pañete, estuco, pintura.
MAMPOSTERIA:	Ladrillo.



PUERTAS:	Acceso metálico con marco en el mismo material.
VENTANERÍA	Vidrio plano con perfilaría metálica y en aluminio.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno a regular.

7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.3.1 AREAS Y COEFICIENTES

El apartamento 101 – Interior 4 Bloque 3, cuenta con un área total de 94.29 metros cuadrados, distribuidos así: 62.84 m² de área privada construida y 31.45 m² de zona verde terraza. En relación a los coeficientes de copropiedad es de 1.12% de conformidad con la Escritura Pública 3902 del 17 de noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20771007 y escrituras suministradas de reglamento de propiedad horizontal copropiedad URAKU (Ver ítem 3.1).

Nota: las áreas son responsabilidad del solicitante y quedan sujetas a verificación por parte del mismo.

7.3.2 DEPENDENCIAS

El Apartamento se distribuye de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, ropas, zona de terraza, baño, hall, dos alcobas y alcoba principal con baño.



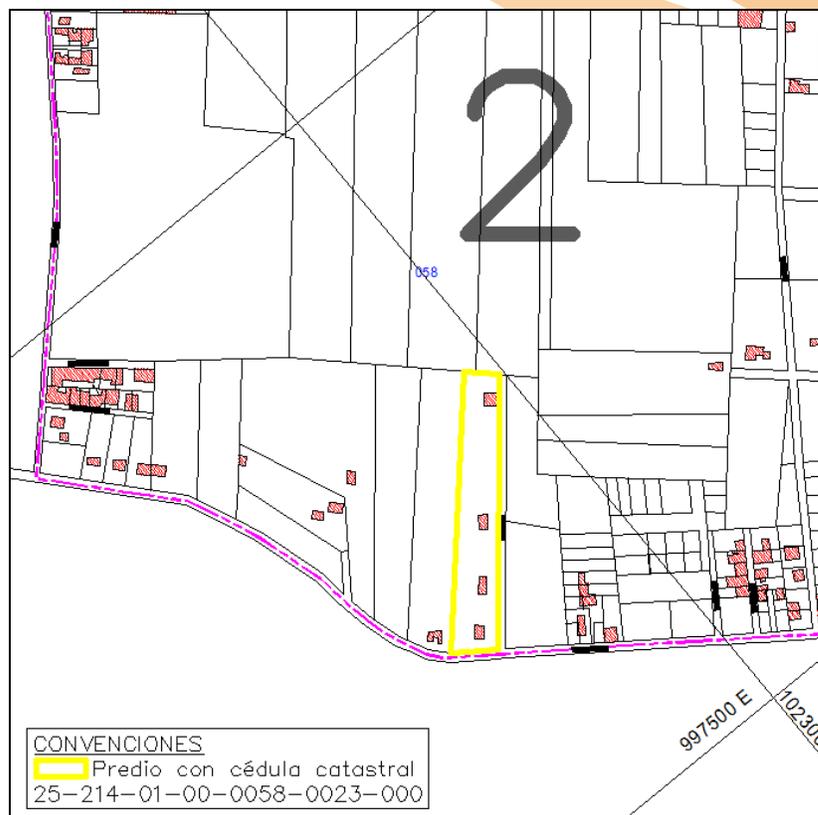
7.3.3 ACABADOS INTERIORES

PISOS:	Cemento.
MUROS:	Muros en bloque pañetados.
CIELOS RASOS:	Drywall parcialmente pintado.
BAÑOS:	Muros pañetados sin mobiliario.
COCINA:	Muros pañetados sin mobiliario.
PUERTAS:	Sin puertas.
VENTANERIA:	Sin ventanas.
CATEGORIA DE LOS ACABADOS:	Regular.
CONSERVACIÓN	Regular.

7.3.4 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

El inmueble objeto de estudio de acuerdo con los planos anexos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio de Cota - Cundinamarca, el estrato socioeconómico se le asignó el estrato dos (2), tal como se puede ver en la siguiente imagen:

ESPACIO EN BLANCO



Fuente: Plano "Estratificación Socio-económica Sector Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin embargo, en la actualidad se encuentra catalogado como estrato 3, de conformidad con el cobro de servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de avalúo.

7.3.5 SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

8. MÉTODO DE AVALÚO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución Reglamentaria No.620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:



MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La ubicación específica del inmueble en la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual se ubica sobre la Calle 7.
- Las condiciones de acceso y desalojo del sector, características puntuales de las vías de acceso, las cuales en parte se encuentran en regular estado de conservación, sin embargo, en su mayoría se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- La infraestructura urbanística de la zona, como lo son las vías de acceso al sector, así como la prestación de los servicios públicos, los cuales son suministrados por las diferentes empresas competentes.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, así como sus zonas de circulación y equipamiento comunal.
- La oferta y demanda de inmuebles con características similares al avaluado, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del



derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

- El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- En concordancia con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para determinar el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento se tomaron un total de nueve (9) ofertas de mercado, las cuales se muestran a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO PARA APARTAMENTO EN P.H. - ZONA DE ESTUDIO COTA CUNDINAMARCA

ITEM	CONTACTO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	No. GARAJES	No. Deposito	VALOR APTO	AREA PRIVADA	VALOR \$M2 AREA	LINK
1	Ata inmobiliaria	3203068711-3008025593	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	64	\$ 3.593.750,00	lugaratainmobiliaria.com/propiedades/
2	Giovan Osorio	3207207820	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	67	\$ 3.432.835,82	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-condominio-multifamiliar-cota-cundinamarca
3	Inmobiliaria Premium	3214495023	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , terraza Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 350.000.000,00	\$ 330.000.000,00	5,7%	1	0	\$ 305.000.000,00	90	\$ 3.388.888,89	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-cota-3-habitaciones-2-banos-1
4	Antonio Padilla Martínez REMAX COLOMBIA	3168712019	Apto	CALLE 8 2B 90 MAJUJ 4	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon , Edad copropiedad : aprox 4 años	\$ 289.900.000,00	\$ 270.000.000,00	6,9%	1	0	\$ 245.000.000,00	70	\$ 3.500.000,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-3-habitaciones-3-banos-1
5	Escala inmobiliaria	3134370647	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 490.000.000,00	\$ 460.000.000,00	6,1%	2	1	\$ 403.000.000,00	100	\$ 4.030.000,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-natural/cota/5111495
6	Alejandro Z.	3102079809	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 498.000.000,00	\$ 470.000.000,00	5,6%	2	1	\$ 413.000.000,00	104	\$ 3.971.153,85	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-elabra/cota/6946426
7	Angelica Rojas Acosta	3103255956 3103255956 3057679369	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 1 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 340.000.000,00	\$ 320.000.000,00	5,9%	2	1	\$ 263.000.000,00	70,29	\$ 3.74164177	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-abejoral-cota-cundinamarca-3-habitaciones-2-banos
8	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 2 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 320.000.000,00	\$ 295.000.000,00	7,8%	1	0	\$ 270.000.000,00	64	\$ 4.218.750,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-elbarrio-centro/cota/7098611
9	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , patio 20m2 amplio Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 330.000.000,00	\$ 320.000.000,00	3,0%	1	0	\$ 295.000.000,00	94	\$ 3.138.297,87	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta/cota-centro/cota/7020866

De estos datos observamos rangos de valor de área privada de apartamento desde los \$ 3.138.297 a los \$ 4.218.750 por metro cuadrado de área privada, dichos valores obedecen a número de dependencias, calidad de los acabados, cantidad de parqueaderos y depósitos con los que se oferta el inmueble, área



libre de balcón, terraza o patio, las características y equipamientos de la copropiedad en la que se encuentran, así como la ubicación de la copropiedad en el sector.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a analizar los datos de mercado en búsqueda de realizar la depuración de las ofertas, con el fin de determinar el valor de m2 de área privada de apartamento, más similar y comparable con el bien objeto de avalúo. En el procesamiento realizado se descontaron los parqueaderos y depósitos con los cuales contaba cada inmueble. Ahora bien, respecto de los apartamentos que contaban con áreas de balcón y terrazas, se analizaron de manera integral, teniendo en cuenta que, los oferentes no discriminaban los valores ofertados del inmueble diferenciando un valor para el área libre respecto del área cubierta, sin embargo, es una característica que se analizó y contempló al momento de adoptar el valor de mercado por metro cuadrado de área privada de apartamento.

Respecto a las ofertas analizadas, las ofertas 5, 6, 7, 8 y 9, presentan unas condiciones disimiles respecto del bien valorado, dado que se encuentran en copropiedades con mejores características de equipamiento y ubicación, por lo que no se tienen en cuenta en el procesamiento estadístico realizado, sin embargo, nos sirven como referencia de valor, como valor techo.

Respecto de las ofertas 1, 2, 3 y 4, se pueden considerar comparables con el bien objeto de avalúo, teniendo en cuenta los acabados de los inmuebles analizados, así como las características de la copropiedad, ahora bien, en el análisis realizado, no se evidencia correlación entre el valor de m2 de área privada y el número de piso del apartamento, diferencia que se marca en valor por otras características como área de balcón, y nivel de acabados.

De esta manera se realizó el procesamiento estadístico a partir de las ofertas 1, 2, 3 y 4, obteniendo los siguientes resultados:

MEDIA ARITMETICA	\$ 3.478.868,68
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 89.180,79
COEFICIENTE DE VARIACION	2,56%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.568.049
LIMITE INFERIOR	\$ 3.389.688

Ahora bien, teniendo en cuenta que el inmueble avaluado cuenta con un área total de 94.29 m2, distribuidos en 62.84 m2 de área privada cubierta y 31.45 m2 correspondientes a área privada libre, se decide adoptar un valor de **\$ 3.470.000 pesos por metro cuadrado para el área privada cubierta,**



teniendo en cuenta que, este valor obedece al valor de área privada cubierta de apartamento, valor que describen ofertas como la No. 1 y la No. 4, que tienen un porcentaje de área privada libre vs área privada cubierta menor al 4%.

Teniendo en cuenta que al bien avaluado se le deben realizar unas mejoras para que sea homogéneo respecto del valor adoptado de metro cuadrado de área privada, se realiza un presupuesto teniendo en cuenta los costos de insumos definidos para el departamento de Cundinamarca por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU para el año 2022, presupuesto que se relaciona a continuación:

Presupuesto de Obra por Capítulos - TIPOLOGIA MEJORAS			
Consecutivo	Actividad	Valor capitulo por m2	Valor capítulo
1,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 46.152	\$ 3.230.667,00
2,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 5.521	\$ 386.477,00
3,00	CUBIERTAS	\$ 8.630	\$ 604.100,00
4,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 74.246	\$ 5.197.187,64
5,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 113.859	\$ 7.970.157,00
6,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 43.544	\$ 3.048.053,00
7,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 25.099	\$ 1.756.943,94
8,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 23.256	\$ 1.627.911,00
9,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 37.686	\$ 2.638.050,00
10,00	CERRAJERÍA	\$ 5.166	\$ 361.650,00
ESTOS PRECIOS CONTEMPLAN SUMINISTRO, INSTALACIÓN Y TRANSPORTE	COSTO POR M2 TIPOLOGIA		\$ 383.160
VALOR ADOPTADO COSTO M2 CONSTRUCCIÓN MEJORAS			\$ 383.000

De acuerdo con lo anterior, el valor de mejoras a realizar por metro cuadrado es descontado, del valor de metro cuadrado de área privada obtenido atreves del estudio de mercado, de esta manera se tiene que:

VALOR M2 AREA PRIVADA APARTAMENTO	VALOR M2 MEJORAS	VALOR M2 AREA PRIVADA ADOPTADO
\$ 3.470.000,00	\$ 383.000	\$ 3.087.000

Es así como se adopta finalmente un valor por metro cuadrado de área privada cubierta de apartamento de **\$3.087.000**.

Ahora bien, respecto al valor por metro cuadrado de área privada libre , para la obtención de este, se realizó el análisis por capítulos de obra requeridos para reproducir una construcción tipo multifamiliar medio en condiciones similares a la copropiedad objeto de avalúo. De dichos capítulos, se consideran los que



intervienen directamente con la construcción del área libre, a continuación, se muestra el análisis por capítulos descrito:

Capítulos	
Preliminares	1.50%
Desagües	0.30%
Mampostería	2.60%
Pañete	2.90%
Estructura	30.10%
Cubierta	1.10%
Cielo raso	3.70%
Pisos y acabados	6.70%
enchapes	2.80%
Instalaciones hidráulicas y sanitaria	5.20%
Instalaciones eléctricas	8.60%
Aparatos sanitarios y grifería	1.40%
Carpintería en madera	3.20%
carpintería metálica	2.00%
Equipos especiales de construcción	12.90%
Cerrajería	0.30%
Vidrios	1.00%
Varios remates y aseo	1.90%
Pintura general	4.90%
Herramientas y equipo	0.90%
Admón. de obra	6.00%
Total....	100.00%

De esta manera de la totalidad de capítulos de obra (100%) que comprenden la construcción del edificio tipo multifamiliar, los que se consideran para la construcción del área privada libre, corresponde al 40% de la obra, como se muestra a continuación:

Capitulos a considerar	
Preliminares	1.50%
Desagues	0.30%
Estructura	30.10%
Varios remates y aseo	1.90%
Admon de obra	6.00%
Total....	39.80%

De acuerdo con lo anterior, para hallar el valor de metro cuadrado de área privada libre, se aplica la relación porcentual analizada sobre el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento adoptado, de esta manera se tiene que:



VALOR M2 AREA PRIVADA CUBIERTA APARTAMENTO	Factor area libre sobre 100%	VALOR M2 AREA PRIVADA LIBRE
\$ 3.087.000,00	40%	\$ 1.234.800

De esta manera se adopta un valor por metro cuadrado de área privada libre de **\$1.234.800**.

10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.



11. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- No se tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor del conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que los Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.

12. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA PRIVADA	AREA M ²	VALOR M ²	TOTAL
APTO 101 INT 4 BLOQUE 3	Área privada cubierta	62,84	\$ 3.087.000,00	\$ 193.987.080,00
	Área privada libre	31,45	\$ 1.234.800,00	\$ 38.834.460,00
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 232.821.540

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (232.821.540, oo).



13. CERTIFICACION DE AVALUO

Por medio del presente certificamos que:

1. No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No se tiene ningún interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios obtenidos.
3. En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y dada la experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de noviembre de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos siendo **DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (232.821.540, 00).**

Bogotá D.C., Noviembre 30 de 2022

Atentamente,

NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
INGENIERO - VALUADOR
R.A.A. : AVAL - 1014260646



14. ANEXOS

14.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



PARQUEADEROS



PARQUEADEROS





APARTAMENTO 101



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



COCINA



ALCOBA



ALCOBA





BAÑO



BAÑO



ZONA VERDE TERRAZA



ESPACIO EN BLANCO



14.2 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD – VUR

• 50N-20771007:

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 21/11/2022 Hora: 05:26 PM No. Consulta: 384863742
N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-20771007 Referencia Catastral:
Departamento: CUNDINAMARCA Referencia Catastral Anterior:
Municipio: COTA Cédula Catastral:
Vereda: COTA Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 7 #2A-83 APARTAMENTO 101 INTERIOR 4 BLOQUE 3 MULTIFAMILIAR
URAKU-ETAPA I - P.H.

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 19/11/2015 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 15/07/2015

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50N-20544750

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3	



Complementaciones

PROINBAL LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO SEGUN ESCRITURA 979 DEL 09-10-2012 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON TAUTA SEGURA MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, REGISTRADA EL 18-02-2008 EN EL FOLIO 50N-20544750. TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A SEGURA DE TEUTA MARIA CARLOTA SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE TAUTA GARCIA FIDELIGNO SEGUN ESCRITURA 482 DEL 12-06-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA GARCIA FIDELIGNO Y SEGURA DE TAUTA MARIA CARLOTA ADQUIRIERON POR COMPRA A MELO OSPINA MARCO AURELIO SEGUN ESCRITURA 2777 DEL 16-08-1976 DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 06-09-1976 EN EL FOLIO 50N-373005.....D.A.G.R.

Cabidad y Linderos

APARTAMENTO 101 INTERIOR 4 BLOQUE 3 CON AREA DE 94.29 M2 CON COEFICIENTE DE 3.65% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.794 DE FECHA 14-07-2015 EN NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 3902 DE 17-11-2017 NOTARIA 44 DE BTA, DE ADICION AL R.P.H CONSTITUIDO MEDIANTE E.P 794 DE 14-07-2015 NOTARIA 58 DE BTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 1.12%.

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
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

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



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 21/11/2022
Hora: 05:24 PM
No. Consulta: 384862788
No. Matricula Inmobiliaria: 50N-20771007
Referencia Catastral:

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: 28-02-2014 Radicación: 2014-14506
Doc: ESCRITURA 507 del 2014-02-07 00:00:00 NOTARIA VEINTIUNO 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: PROINBAL S.A.S. X NIT.9003262373
A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-07-2015 Radicación: 2015-50667
Doc: ESCRITURA 794 del 2015-07-14 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR URAKU- ETAPA I
(CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 08-05-2017 Radicación: 2017-29574
Doc: OFICIO 1704 del 2017-05-08 00:00:00 JUZGADO 031 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF 2017-1307 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIO
PERSONAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARTINEZ PAEZ LUIS ERNESTO CC 19486762
A: PROINBAL LTDA NIT. 9003262373 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-68115
Doc: OFICIO 11622 del 2017-10-03 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA C
VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION OFICIOSA DEL EMBARGO CON REF. 2017-13
CONFORMIDAD CON EL ART. 558 DEL CPC (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



DE: MARTINEZ PAEZ LUIS ERNESTO CC 19486762
A: PROINBAL S.A.S. NIT. 9003262373

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-68115
Doc: OFICIO 11622 del 2017-10-03 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA C
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA REF. 2015-0630 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MI.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794
A: PROINBAL S.A.S. NIT. 9003262373

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9562
Doc: ESCRITURA 3386 del 2017-10-06 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.794 DE 14-07-2015 NOT 58 BTA-II ETAPA (ADICIC
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9564
Doc: ESCRITURA 3902 del 2017-11-17 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION EP.3386 DE 06-10-2017 NOT 44 DE BTA EN CUANTO PROTOCOLIZAR RES QUE APRUEI
UNIDADES II ET Y CITAR CORRECTAMENTE AREAS (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



14.3 LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2022 - PREDIO MAYOR EXTENSIÓN

MUNICIPIO DE COTA SECRETARÍA DE HACIENDA 899999705 CARRERA 4 NO 12-63 Teléfono:316-18-00		Factura N° 2022011263 REFERENCIA N° 10202201126301			
CED. CATASTRAL RES 70:	25214010000000580023000000000	No. Factura Anterior	Año a Pagar	Pague Antes Del	
CED. CATASTRAL ANTE:	010000580023000	2021010094	2022	31/03/2022	
NIT./C.C	2988046	Área Hectareas	Área Metros	Área Construida Metros	
DIRECCIÓN PREDIO	C 7 2 185	0	1617	79	
PROPIETARIO	JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA	Ultimo Año Pago	Fecha de Pago	Valor Pagado	
COOPROPIETARIO		2021	25/03/2021	841,100	
MAT. INMOBILIARIA	50N-20544750	Dirección		Destino Económico	
		C 7 2 185		A	
		NUPRE:			

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO											
AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	5 4	213,922,000	1,155,179		-173,277					-2	981,900

RESUMEN DE LA LIQUIDACION	
CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	1,155,179
Interes Predial	
Descuentos	-173,277
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	-2

Impuesto+Car	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
1,155,177	-173,277	981,900	31/03/2022

* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería Municipal, el no recibirla no lo exime del pago
 * Después de la fecha de vencimiento con recargo ud no podrá efectuar el pago
 * El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Maxima Legal

ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO

Observaciones

CONTRIBUYENTE	
MUNICIPIO DE COTA SECRETARÍA DE HACIENDA 2988046 Nro. Factura:2022011263	REFERENCIA No 10202201126301
CED. CATASTRAL 25214010000000580023000000000	PAGUE HASTA 31/03/2022 VALOR 981,900.00
CED. CATASTRAL ANT 010000580023000	
PROPIETARIO: JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA	(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0000981900(96)20220331
NIT. / C.C 2988046	PAGUE HASTA 30/04/2022 VALOR 1,097,400.00
DIRECCION PREDIO C 7 2 185	
PUNTOS DE PAGO	(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220430
DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA, BBVA, PICHINCHA, OCCIDENTE, BOGOTA, AV VILLAS	PAGUE HASTA 31/05/2022 VALOR 1,097,400.00
RELACION DE CHEQUES DE GERENCIA	
Cod. Banco Nro. Cheque Valor Del Cheque	(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220531
Cant. Cheque Total Cheques	
Total Efectivo	
-BANCO-	



**FECHA DE INFORME
BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 30 DE 2022**

**AVALUO COMERCIAL
CALLE 7 No. 2A – 83 APTO 201 INT 2 BLOQUE 3
MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL
PUEBLO VIEJO
COTA, CUNDINAMARCA**



SOLICITANTE

MARTHA FONSECA



CONTENIDO

Pág.

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3.	DOCUMENTACIÓN	4
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5.	CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO	5
6.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8.	MÉTODO DE AVALÚO	12
9.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
11.	CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR	17
12.	AVALÚO COMERCIAL	17
13.	CERTIFICACION DE AVALUO	18
14.	ANEXOS	19



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE** : MARTHA FONSECA.
1.2 TIPO DE INMUEBLE : Apartamento en P.H.
1.3 TIPO DE AVALÚO : Comercial Urbano.
1.4 DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
1.5 MUNICIPIO : Cota.
1.6 BARRIO : Pueblo viejo.
1.7 DIRECCIÓN : CALLE 7 No. 2 A – 83; Apartamento 201 Interior 2 Bloque 3.
1.8 DESTINACIÓN ACTUAL : Habitacional.
1.9 FECHA DE INSPECCIÓN : Noviembre 20 de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.10 FECHA DE INFORME : Noviembre 30 de 2022.
1.11 OBJETO DEL AVALÚO : El presente estudio está orientado hacia la determinación del valor comercial del inmueble relacionado de conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS 101, 102, 103 y 300).
1.12 MARCO JURÍDICO : Decreto 1420 del 1998
Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL (LOTE DE TERRENO PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN COPROPIEDAD URAKU P.H.)

Cedula Catastral	25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000
Vigencia de Actualización	2022
Avalúo Catastral	\$ 213.922.000

Fuente: Liquidación impuesto predial para el año gravable 2022.

Nota: La anterior información no se detalla para la unidad inmobiliaria valorada, teniendo en cuenta que, no se ha realizado a la fecha el proceso de generación del identificador predial catastral, así como su información asociada, proceso que se realiza ante la autoridad catastral correspondiente.



3. DOCUMENTACIÓN

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A continuación, se relaciona la documentación entregada por el solicitante:

- Copia Escritura Pública 794 del 14 de Julio de 2015 otorgada en la Notaría 58 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3386 del 06 de Octubre otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3902 del 17 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Liquidación impuesto predial del inmueble con cedula catastral 25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000 para el año gravable 2022, correspondiente al lote de terreno de mayor extensión.

3.2 DOCUMENTOS CONSULTADOS

A continuación, se relaciona la documentación consultada:

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000.
- Copia certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20770997 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO

En la actualidad, el propietario del inmueble, es:

PROPIETARIO	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
PROINBAL S.A.S	100%



4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- De acuerdo con los documentos y certificado de tradición 50N-20770997 de fecha de expedición 21 de noviembre de 2022, el actual propietario es PROINBAL S.A.S; en cuanto al modo de adquisición y título traslativo de dominio, no registra anotación en el folio de matrícula consultado.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

50N- 20770997 del Círculo Registral Bogotá Zona Norte.

4.4 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El inmueble objeto de avalúo comercial hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de Cota se localiza al noroccidente de Bogotá Distrito Capital, su cabecera municipal está ubicada a 4° 49' 05,665 00" Latitud Norte y 74° 07' 20,904 00" Longitud Oeste. Altura sobre el nivel del mar de la cabecera 2.547 metros (3 094,330 m.s.n.m.), temperatura media 13.7 °C y precipitación media de 800 m³.

El territorio municipal comprende 5.343,56 hectáreas, de las cuales aproximadamente 141,56 hectáreas pertenecen al área urbana y las restantes 5.202 al área rural y de estas, 505 pertenecen al Resguardo indígena de Cota, según datos del Incora 1973. Del total aproximadamente 1500 son de topografía montañosa y 4200 planas; con altitudes desde 2550 metros sobre el nivel del mar en la parte plana, hasta 3050 metros en el alto de Majuy, en la parte más alta.¹

¹ Alcaldía de Cota – Cundinamarca. Acuerdo 12 del 20 de octubre de 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal. 1.2.2 Localización extensión y delimitación. Página 23. [consultado el 18 de marzo de 2022]



6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector conocido como Pueblo Viejo, se encuentra cercano al centro del Municipio de Cota; sector que se encuentra delimitado por el occidente con la Carrera 5 y por el oriente la Variante Cota.

6.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar usos mixtos, con actividades residenciales, comerciales y lotes con usos agropecuarios.

El uso predominante es el residencial, el cual se desarrolla principalmente en viviendas unifamiliares de 1 a 3 pisos en su mayoría y construcciones no propiedad horizontal de 1 a 3 pisos en su mayoría.

El uso comercial y de servicios, se desarrolla a lo largo de las avenidas principales y secundarias, con comercio de carácter vecinal y local, caracterizado por la presencia de papelerías, restaurantes, peluquerías, etc.

6.2 VIAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importantes vías de acceso integradas al sistema vial del municipio de Cota. Dentro de las Vías importantes podemos citar; Avenida LA Conejera, Variante Cota, entre otras. Las vías se encuentran pavimentadas y señalizadas horizontales como verticalmente, el estado de conservación es bueno para las vías con mayor afluencia mientras que las vías locales (la Carrera 2 y Calle 7) se encuentran sin pavimentar con un estado de conservación que oscila entre medio a malo.

6.3 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es prestado por buses intermunicipales, intermedios, colectivos y busetas, los cuales circulan por las importantes vías antes citadas.

6.4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.



6.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Dadas las condiciones y características generales del sector antes citadas, las perspectivas de valorización se pueden considerar estables de acuerdo a la consolidación del carácter de uso residencial y comercial del sector.

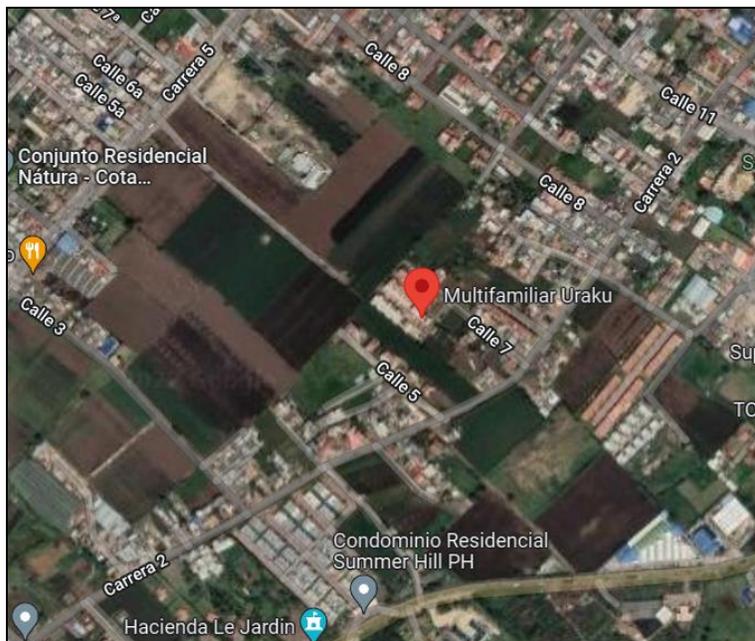
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:

7.1.1 UBICACIÓN:

Se trata de un inmueble que hace parte de la copropiedad Multifamiliar Uraku - Propiedad Horizontal, el cual se ubica sobre la Calle 7.

7.1.1.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



Fuente: Google Maps. (2022).

Consulta: 18 de noviembre de 2022, <https://www.google.com/maps/?hl=es>

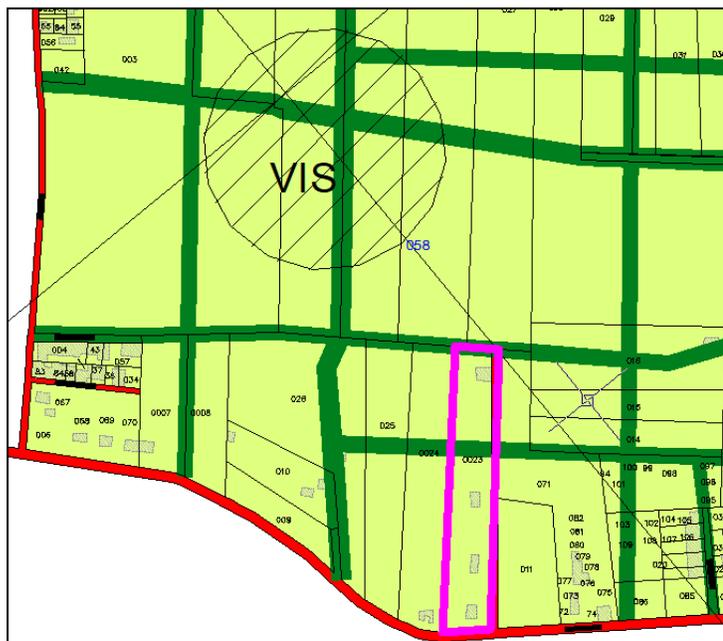
7.1.2 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000, el predio



objeto de avalúo se encuentra ubicado en el siguiente régimen normativo:

Uso del Suelo Urbano:	Área Libre
Zonificación de los Usos del Suelo Urbano:	Cota Futuro Sur



LEYENDA		CONVENCIONES	
CENTRO HISTÓRICO	Z1		PASEO URBANO
COTA TRADICIONAL	Z2		VÍA PARQUE
COTA FUTURO NORTE	Z3N		VÍA EXISTENTE
COTA FUTURO SUR	Z3S		PAR VIAL
URBANO OCCIDENTAL	Z4		VÍA PEATONAL Y VEHICULAR RESTRINGIDA
PASEO URBANO	Z5		VÍA PROYECTADA
CORREDOR VIAL URBANO	Z6		PARQUE PROYECTOS ESPECIALES
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	VIS		

Fuente: Plano "Zonificación de Usos del Suelo Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin perjuicio de lo anterior, la norma urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo es establecida según reglamento de propiedad horizontal, el cual se especifica en el numeral 4.4., dado que el inmueble hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I - P.H.

7.1.3 TERRENO

La copropiedad Multifamiliar Uraku – Propiedad Horizontal, se encuentra construido sobre un lote de terreno esquinero de forma regular y topografía



plana, el cual tiene características particulares establecidas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

Para efectos del presente avalúo se considerará el área privada del inmueble objeto del avalúo por su condición de pertenencia al régimen de propiedad horizontal.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un inmueble ubicado en la etapa I de la copropiedad denominada MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual fue construida aproximadamente hace 8 años y corresponde a un conjunto de unidades habitacionales, el cual cuenta con tres (3) casas de habitación, 24 apartamentos, distribuidos en 4 bloques, 30 parqueaderos. Adicionalmente, el conjunto cuenta con 11 parqueaderos para visitantes, salón comunal, BBQ, shut de basuras, portería y zonas comunes.

Los bloques habitacionales se encuentran distribuidos en 3 niveles de altura. La construcción principal de cada bloque se encuentra en buen a regular estado de conservación y mantenimiento, dada la puntualidad de la situación que genera que algunos de los apartamentos de la etapa I no se encuentran terminados en sus acabados, así como algunas zonas comunes como escaleras de acceso.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en ferroconcreto.
CUBIERTA:	Cubierta en teja sobre estructura metálica.
FACHADA:	Ladrillo a la vista y pañete, estuco, pintura.
MAMPOSTERIA:	Ladrillo.



PUERTAS:	Acceso metálico con marco en el mismo material.
VENTANERÍA	Vidrio plano con perfilaría metálica y en aluminio.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno a regular.

7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.3.1 AREAS Y COEFICIENTES

El apartamento 201 – Interior 2 Bloque 3, cuenta con un área total de 80.66 metros cuadrados. En relación a los coeficientes de copropiedad es de 1.44% de conformidad con la Escritura Pública 3902 del 17 de noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20770997 y escrituras suministradas de reglamento de propiedad horizontal copropiedad URAKU (Ver ítem 3.1).

Nota: las áreas son responsabilidad del solicitante y quedan sujetas a verificación por parte del mismo.

7.3.2 DEPENDENCIAS

El Apartamento se distribuye de la siguiente manera: sala, comedor, dos balcones, cocina, ropas, baño, hall, 2 alcobas y alcoba principal con baño.



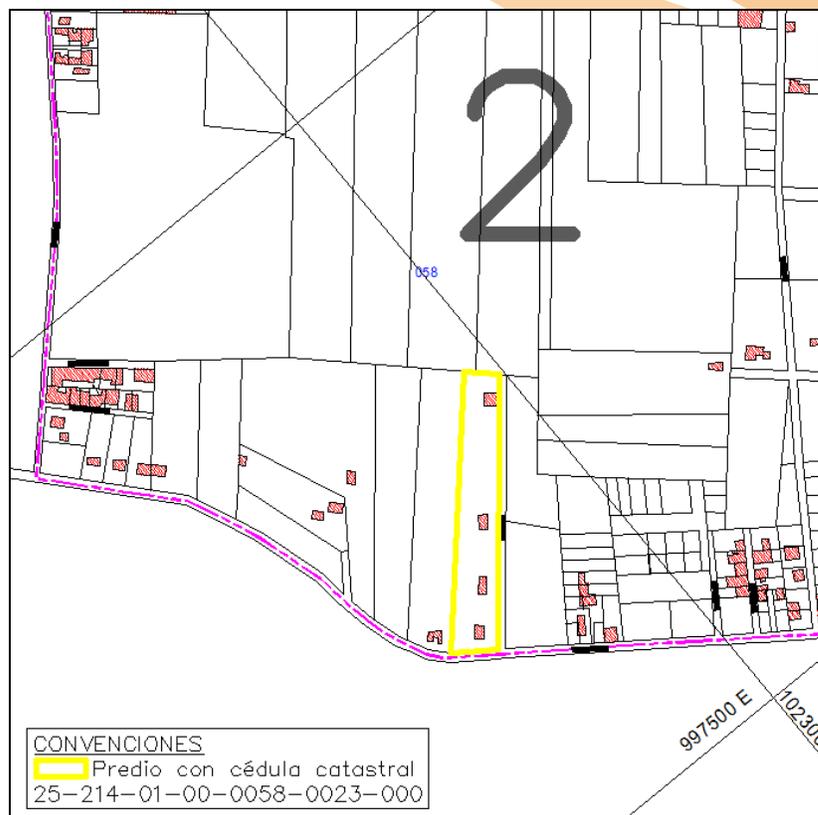
7.3.3 ACABADOS INTERIORES

PISOS:	Laminado y tableta de cerámica.
MUROS:	Pañete, estuco y pintura.
CIELOS RASOS:	Drywall.
BAÑOS:	Enchapados con mobiliario estándar.
COCINA:	Integral con mobiliario estándar.
PUERTAS:	Puerta principal en madera e interiores en el mismo material.
VENTANERIA:	Vidrio plano con marcos en aluminio.
CATEGORIA DE LOS ACABADOS:	Buenos.
CONSERVACIÓN	Buena.

7.3.4 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

El inmueble objeto de estudio de acuerdo con los planos anexos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio de Cota - Cundinamarca, el estrato socioeconómico se le asignó el estrato dos (2), tal como se puede ver en la siguiente imagen:

ESPACIO EN BLANCO



Fuente: Plano "Estratificación Socio-económica Sector Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin embargo, en la actualidad se encuentra catalogado como estrato 3, de conformidad con el cobro de servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de avalúo.

7.3.5 SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

8. MÉTODO DE AVALÚO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución Reglamentaria No.620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:



MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La ubicación específica del inmueble en la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual se ubica sobre la Calle 7.
- Las condiciones de acceso y desalojo del sector, características puntuales de las vías de acceso, las cuales en parte se encuentran en regular estado de conservación, sin embargo, en su mayoría se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- La infraestructura urbanística de la zona, como lo son las vías de acceso al sector, así como la prestación de los servicios públicos, los cuales son suministrados por las diferentes empresas competentes.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, así como sus zonas de circulación y equipamiento comunal.
- La oferta y demanda de inmuebles con características similares al avaluado, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del



derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

- El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- En concordancia con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para determinar el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento se tomaron un total de nueve (9) ofertas de mercado, las cuales se muestran a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO PARA APARTAMENTO EN P.H. - ZONA DE ESTUDIO COTA CUNDINAMARCA

ITEM	CONTACTO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	No. GARAJES	No. Deposito	VALOR APTO	AREA PRIVADA	VALOR \$M2 AREA	LINK
1	Ata inmobiliaria	3203068711-3008025593	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	64	\$ 3.593.750,00	lugaratainmobiliaria.com/propiedades/
2	Giovan Osorio	3207207820	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	67	\$ 3.432.835,82	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-condominio-multifamiliar-cota-cundinamarca
3	Inmobiliaria Premium	3214495023	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , terraza Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 350.000.000,00	\$ 330.000.000,00	5,7%	1	0	\$ 305.000.000,00	90	\$ 3.388.888,89	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-cota-3-habitaciones-2-banos-1
4	Antonio Padilla Martínez REMAX COLOMBIA	3168712019	Apto	CALLE 8 2B 90 MAJUJ 4	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon , Edad copropiedad : aprox 4 años	\$ 289.900.000,00	\$ 270.000.000,00	6,9%	1	0	\$ 245.000.000,00	70	\$ 3.500.000,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-3-habitaciones-3-banos-1
5	Escala inmobiliaria	3134370647	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 490.000.000,00	\$ 460.000.000,00	6,1%	2	1	\$ 403.000.000,00	100	\$ 4.030.000,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-natural/cota/5111495
6	Alejandro Z.	3102079809	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 498.000.000,00	\$ 470.000.000,00	5,6%	2	1	\$ 413.000.000,00	104	\$ 3.971.53,85	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-abra/cota/6946426
7	Angelica Rojas Acosta	3103255956 3103255956 3057679369	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 1 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 340.000.000,00	\$ 320.000.000,00	5,9%	2	1	\$ 263.000.000,00	70,29	\$ 3.74164177	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-abejoral-cota-cundinamarca-3-habitaciones-2-banos
8	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 2 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 320.000.000,00	\$ 295.000.000,00	7,8%	1	0	\$ 270.000.000,00	64	\$ 4.218.750,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-centro/cota/7098611
9	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , patio 20m2 amplio Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 330.000.000,00	\$ 320.000.000,00	3,0%	1	0	\$ 295.000.000,00	94	\$ 3.138.297,87	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta/cota-centro/cota/7020866

De estos datos observamos rangos de valor de área privada de apartamento desde los \$ 3.138.297 a los \$ 4.218.750 por metro cuadrado de área privada, dichos valores obedecen a número de dependencias, calidad de los acabados, cantidad de parqueaderos y depósitos con los que se oferta el inmueble, área



libre de balcón, terraza o patio, las características y equipamientos de la copropiedad en la que se encuentran, así como la ubicación de la copropiedad en el sector.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a analizar los datos de mercado en búsqueda de realizar la depuración de las ofertas, con el fin de determinar el valor de m2 de área privada de apartamento, más similar y comparable con el bien objeto de avalúo. En el procesamiento realizado se descontaron los parqueaderos y depósitos con los cuales contaba cada inmueble. Ahora bien, respecto de los apartamentos que contaban con áreas de balcón y terrazas, se analizaron de manera integral, teniendo en cuenta que, los oferentes no discriminaban los valores ofertados del inmueble diferenciando un valor para el área libre respecto del área cubierta, sin embargo, es una característica que se analizó y contempló al momento de adoptar el valor de mercado por metro cuadrado de área privada de apartamento.

Respecto a las ofertas analizadas, las ofertas 5, 6, 7, 8 y 9, presentan unas condiciones disimiles respecto del bien valorado, dado que se encuentran en copropiedades con mejores características de equipamiento y ubicación, por lo que no se tienen en cuenta en el procesamiento estadístico realizado, sin embargo, nos sirven como referencia de valor, como valor techo.

Respecto de las ofertas 1, 2, 3 y 4, se pueden considerar comparables con el bien objeto de avalúo, teniendo en cuenta los acabados de los inmuebles analizados, así como las características de la copropiedad, ahora bien, en el análisis realizado, no se evidencia correlación entre el valor de m2 de área privada y el número de piso del apartamento, diferencia que se marca en valor por otras características como área de balcón, y nivel de acabados.

De esta manera se realizó el procesamiento estadístico a partir de las ofertas 1, 2, 3 y 4, obteniendo los siguientes resultados:

MEDIA ARITMETICA	\$ 3.478.868,68
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 89.180,79
COEFICIENTE DE VARIACION	2,56%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.568.049
LIMITE INFERIOR	\$ 3.389.688

De acuerdo con lo anterior se decide adoptar un valor de **\$ 3.470.000 pesos por metro cuadrado de área privada de apartamento**, teniendo en cuenta que, este valor obedece al valor de área privada de apartamento bajo las características del inmueble avaluado, valor que describen ofertas como la



No. 1 y la No. 4, que tienen un porcentaje de área privada libre vs área privada cubierta menor al 4%.

10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

11. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- No se tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor del conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que los Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.

12. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA PRIVADA	AREA M ²	VALOR M ²	TOTAL
APTO 201 INT 2 BLOQUE 3	Área total	80,66	\$ 3.470.000,00	\$ 279.890.200,00
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 279.890.200

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (279.890.200, oo).



13. CERTIFICACION DE AVALUO

Por medio del presente certificamos que:

1. No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No se tiene ningún interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios obtenidos.
3. En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y dada la experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de noviembre de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos siendo **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (279.890.200,00).**

Bogotá D.C., noviembre 30 de 2022

Atentamente,

NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
INGENIERO - VALUADOR
R.A.A. : AVAL - 1014260646



14. ANEXOS

14.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



PARQUEADEROS



PARQUEADEROS





APARTAMENTO 201



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



COCINA



ALCOBA



ALCOBA





ALCOBA



BAÑO



BALCÓN



ESPACIO EN BLANCO



14.2 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD – VUR

• 50N-20770997:

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 21/11/2022 Hora: 04:46 PM No. Consulta: 384839801
N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-20770997 Referencia Catastral:
Departamento: CUNDINAMARCA Referencia Catastral Anterior:
Municipio: COTA Cédula Catastral:
Vereda: COTA Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 7 #2A-83 APARTAMENTO 201 INTERIOR 2 BLOQUE 3 MULTIFAMILIAR
URAKU-ETAPA I - P.H.

Direcciones Anteriores:

Determinación: Destinación económica: Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 19/11/2015 Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 15/07/2015

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50N-20544750

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3	



Complementaciones

PROINBAL LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO SEGUN ESCRITURA 979 DEL 09-10-2012 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON TAUTA SEGURA MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, REGISTRADA EL 18-02-2008 EN EL FOLIO 50N-20544750. TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A SEGURA DE TEUTA MARIA CARLOTA SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE TAUTA GARCIA FIDELIGNO SEGUN ESCRITURA 482 DEL 12-06-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA GARCIA FIDELIGNO Y SEGURA DE TAUTA MARIA CARLOTA ADQUIRIERON POR COMPRA A MELO OSPINA MARCO AURELIO SEGUN ESCRITURA 2777 DEL 16-08-1976 DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 06-09-1976 EN EL FOLIO 50N-373005.....D.A.G.R.

Cabidad y Linderos

APARTAMENTO 201 INTERIOR 2 BLOQUE 3 CON AREA DE 80.66 M2 CON COEFICIENTE DE 3.12% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.794 DE FECHA 14-07-2015 EN NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

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
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

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.



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 21/11/2022
Hora: 04:47 PM
No. Consulta: 384840910
No. Matricula Inmobiliaria: 50N-20770997
Referencia Catastral:

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: 28-02-2014 Radicación: 2014-14506
Doc: ESCRITURA 507 del 2014-02-07 00:00:00 NOTARIA VEINTIUNO 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: PROINBAL S.A.S. X NIT.9003262373
A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-07-2015 Radicación: 2015-50667
Doc: ESCRITURA 794 del 2015-07-14 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR URAKU- ETAPA I
(CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-68109
Doc: OFICIO 13618 del 2017-10-03 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA I
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA PROCESO NO. 2015630 (EMBARGO EJECUTIVO CON AC
MIXTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794
A: PROINBAL S.A.S. NIT. 9003262373

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9562
Doc: ESCRITURA 3386 del 2017-10-06 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.794 DE 14-07-2015 NOT 58 BTA-II ETAPA (ADICIC
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9564
Doc: ESCRITURA 3902 del 2017-11-17 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION EP.3386 DE 06-10-2017 NOT 44 DE BTA EN CUANTO PROTOCOLIZAR RES QUE APRUEI
UNIDADES II ET Y CITAR CORRECTAMENTE AREAS (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFAER S A S NIT. 9009669147



14.3 LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2022 - PREDIO MAYOR EXTENSIÓN

MUNICIPIO DE COTA SECRETARÍA DE HACIENDA 899999705 CARRERA 4 NO 12-63 Teléfono:316-18-00		Factura N° 2022011263 REFERENCIA N° 10202201126301	
CED. CATASTRAL RES 70:	25214010000000580023000000000	No. Factura Anterior	Año a Pagar
CED. CATASTRAL ANTE:	010000580023000	2021010094	2022
NIT./C.C	2988046	Área Hectareas	Área Metros
DIRECCIÓN PREDIO	C 7 2 185	0	1617
PROPIETARIO	JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA	Ultimo Año Pago	Fecha de Pago
COOPROPIETARIO		2021	25/03/2021
MAT. INMOBILIARIA	50N-20544750	Dirección	Valor Pagado
		C 7 2 185	841,100
		NUPRE:	Destino Económico
			A

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO											
AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	5 4	213,922,000	1,155,179		-173,277					-2	981,900

RESUMEN DE LA LIQUIDACION	
CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	1,155,179
Interes Predial	
Descuentos	-173,277
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	-2

Impuesto+Car	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
1,155,177	-173,277	981,900	31/03/2022

* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería Municipal, el no recibirla no lo exime del pago
 * Después de la fecha de vencimiento con recargo ud no podrá efectuar el pago
 * El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Maxima Legal

ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO

Observaciones

CONTRIBUYENTE	
MUNICIPIO DE COTA SECRETARÍA DE HACIENDA 2988046 Nro. Factura:2022011263	REFERENCIA No 10202201126301
CED. CATASTRAL 2521401000000005800230000000000	PAGUE HASTA 31/03/2022 VALOR 981,900.00
CED. CATASTRAL ANT 010000580023000	
PROPIETARIO: JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA	(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0000981900(96)20220331
NIT. / C.C 2988046	PAGUE HASTA 30/04/2022 VALOR 1,097,400.00
DIRECCION PREDIO C 7 2 185	
	(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220430
	PAGUE HASTA 31/05/2022 VALOR 1,097,400.00
	(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220531

PUNTOS DE PAGO		
DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA, BBVA, PICHINCHA, OCCIDENTE, BOGOTA, AV VILLAS		

RELACION DE CHEQUES DE GERENCIA		
Cod. Banco	Nro. Cheque	Valor Del Cheque
Cant. Cheque		Total Cheques
Total Efectivo		

-BANCO-



**FECHA DE INFORME
BOGOTÁ D.C., FEBRERO 17 DE 2023**

**AVALUO COMERCIAL
CALLE 7 No. 2A – 83 APTO 201 INT 3 BLOQUE 3
MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL
PUEBLO VIEJO
COTA, CUNDINAMARCA**



SOLICITANTE

PLINIO JOSE BOTIA FLOREZ



CONTENIDO

Pág.

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3.	DOCUMENTACIÓN	4
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5.	CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO	5
6.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8.	MÉTODO DE AVALÚO	12
9.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
11.	CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR	17
12.	AVALÚO COMERCIAL	17
13.	CERTIFICACION DE AVALUO	18
14.	ANEXOS	19



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE** : PLINIO BOTIA.
1.2 TIPO DE INMUEBLE : Apartamento en P.H.
1.3 TIPO DE AVALÚO : Comercial Urbano.
1.4 DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
1.5 MUNICIPIO : Cota.
1.6 BARRIO : Pueblo viejo.
1.7 DIRECCIÓN : CALLE 7 No. 2 A – 83; Apartamento 201 Interior 3 Bloque 03.
1.8 DESTINACIÓN ACTUAL : Habitacional.
1.9 FECHA DE INSPECCIÓN : Febrero 12 de 2023. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.10 FECHA DE INFORME : Febrero 17 de 2023.
1.11 OBJETO DEL AVALÚO : El presente estudio está orientado hacia la determinación del valor comercial del inmueble relacionado de conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS 101, 102, 103 y 300).
1.12 MARCO JURÍDICO : Decreto 1420 del 1998
Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL (LOTE DE TERRENO PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN COPROPIEDAD URAKU P.H.)

Cedula Catastral	25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000
Vigencia de Actualización	2022
Avalúo Catastral	\$ 213.922.000

Fuente: Liquidación impuesto predial para el año gravable 2022.

Nota: La anterior información no se detalla para la unidad inmobiliaria valorada, teniendo en cuenta que, no se ha realizado a la fecha el proceso de generación del identificador predial catastral, así como su información asociada, proceso que se realiza ante la autoridad catastral correspondiente.



3. DOCUMENTACIÓN

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A continuación, se relaciona la documentación entregada por el solicitante:

- Copia Escritura Pública 794 del 14 de Julio de 2015 otorgada en la Notaría 58 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3386 del 06 de Octubre otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3902 del 17 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Liquidación impuesto predial del inmueble con cedula catastral 25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000 para el año gravable 2022, correspondiente al lote de terreno de mayor extensión.

3.2 DOCUMENTOS CONSULTADOS

A continuación, se relaciona la documentación consultada:

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000.
- Copia certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N - 20771003 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO

En la actualidad, el propietario del inmueble, es:

PROPIETARIO	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
PROINBAL S.A.S	100%



4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- De acuerdo con los documentos y certificado de tradición 50N-20771003 de fecha de expedición 15 de Febrero de 2022, el actual propietario es PROINBAL S.A.S; en cuanto al modo de adquisición y título traslativo de dominio, no registra anotación en el folio de matrícula consultado.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

50N- 20771003 del Círculo Registral Bogotá Zona Norte.

4.4 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El inmueble objeto de avalúo comercial hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de Cota se localiza al noroccidente de Bogotá Distrito Capital, su cabecera municipal está ubicada a 4° 49' 05,665 00" Latitud Norte y 74° 07' 20,904 00" Longitud Oeste. Altura sobre el nivel del mar de la cabecera 2.547 metros (3 094,330 m.s.n.m.), temperatura media 13.7 °C y precipitación media de 800 m³.

El territorio municipal comprende 5.343,56 hectáreas, de las cuales aproximadamente 141,56 hectáreas pertenecen al área urbana y las restantes 5.202 al área rural y de estas, 505 pertenecen al Resguardo indígena de Cota, según datos del Incora 1973. Del total aproximadamente 1500 son de topografía montañosa y 4200 planas; con altitudes desde 2550 metros sobre el nivel del mar en la parte plana, hasta 3050 metros en el alto de Majuy, en la parte más alta.¹

¹ Alcaldía de Cota – Cundinamarca. Acuerdo 12 del 20 de octubre de 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal. 1.2.2 Localización extensión y delimitación. Página 23. [consultado el 18 de marzo de 2022]



6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector conocido como Pueblo Viejo, se encuentra cercano al centro del Municipio de Cota; sector que se encuentra delimitado por el occidente con la Carrera 5 y por el oriente la Variante Cota.

6.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar usos mixtos, con actividades residenciales, comerciales y lotes con usos agropecuarios.

El uso predominante es el residencial, el cual se desarrolla principalmente en viviendas unifamiliares de 1 a 3 pisos en su mayoría y construcciones no propiedad horizontal de 1 a 3 pisos en su mayoría.

El uso comercial y de servicios, se desarrolla a lo largo de las avenidas principales y secundarias, con comercio de carácter vecinal y local, caracterizado por la presencia de papelerías, restaurantes, peluquerías, etc.

6.2 VIAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importantes vías de acceso integradas al sistema vial del municipio de Cota. Dentro de las Vías importantes podemos citar; Avenida LA Conejera, Variante Cota, entre otras. Las vías se encuentran pavimentadas y señalizadas horizontales como verticalmente, el estado de conservación es bueno para las vías con mayor afluencia mientras que las vías locales (la Carrera 2 y Calle 7) se encuentran sin pavimentar con un estado de conservación que oscila entre medio a malo.

6.3 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es prestado por buses intermunicipales, intermedios, colectivos y busetas, los cuales circulan por las importantes vías antes citadas.

6.4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.



6.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Dadas las condiciones y características generales del sector antes citadas, las perspectivas de valorización se pueden considerar estables de acuerdo a la consolidación del carácter de uso residencial y comercial del sector.

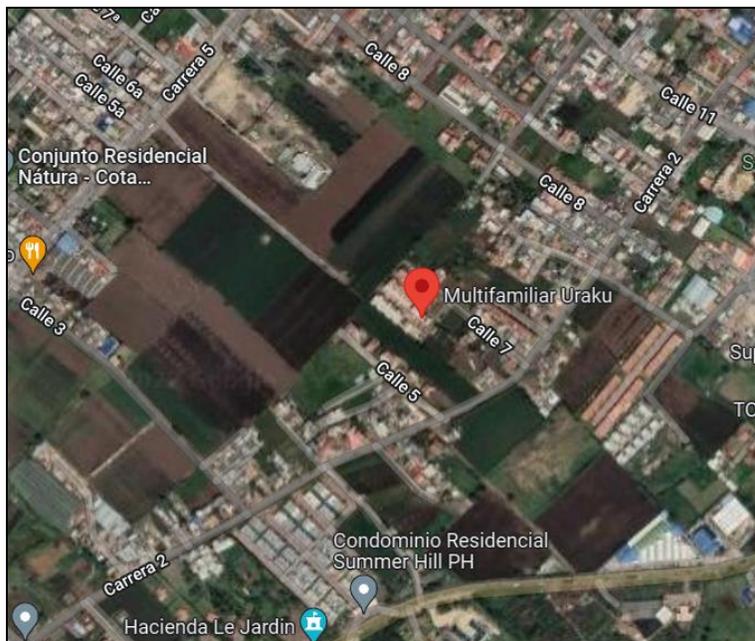
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

7.1.1 UBICACIÓN:

Se trata de un inmueble que hace parte de la copropiedad Multifamiliar Uraku - Propiedad Horizontal, el cual se ubica sobre la Calle 7.

7.1.1.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



Fuente: Google Maps. (2022).

Consulta: 14 de Febrero de 2023, <https://www.google.com/maps/?hl=es>

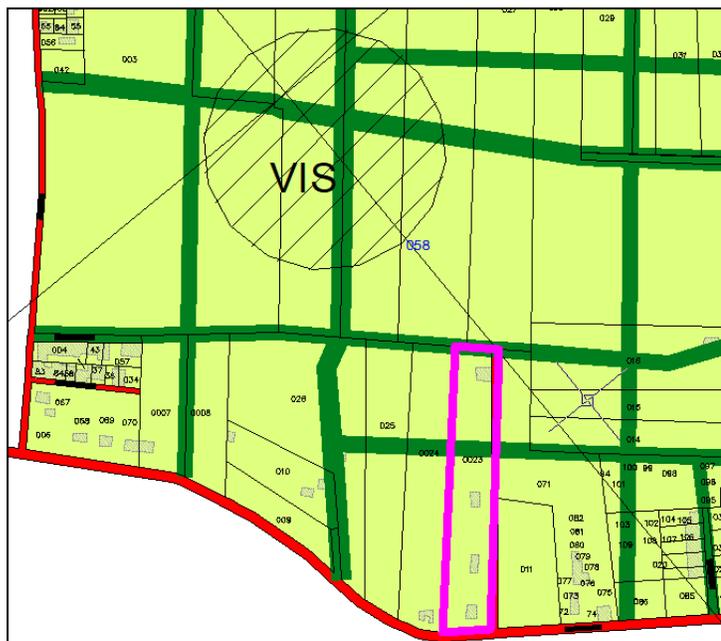
7.1.2 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000, el predio



objeto de avalúo se encuentra ubicado en el siguiente régimen normativo:

Uso del Suelo Urbano:	Área Libre
Zonificación de los Usos del Suelo Urbano:	Cota Futuro Sur



LEYENDA		CONVENCIONES	
CENTRO HISTÓRICO	Z1		PASEO URBANO
COTA TRADICIONAL	Z2		VÍA PARQUE
COTA FUTURO NORTE	Z3N		VÍA EXISTENTE
COTA FUTURO SUR	Z3S		PAR VIAL
URBANO OCCIDENTAL	Z4		VÍA PEATONAL Y VEHICULAR RESTRINGIDA
PASEO URBANO	Z5		VÍA PROYECTADA
CORREDOR VIAL URBANO	Z6		PARQUE PROYECTOS ESPECIALES
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	VIS		

Fuente: Plano "Zonificación de Usos del Suelo Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin perjuicio de lo anterior, la norma urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo es establecida según reglamento de propiedad horizontal, el cual se especifica en el numeral 4.4., dado que el inmueble hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I - P.H.

7.1.3 TERRENO

La copropiedad Multifamiliar Uraku – Propiedad Horizontal, se encuentra construido sobre un lote de terreno esquinero de forma regular y topografía



plana, el cual tiene características particulares establecidas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

Para efectos del presente avalúo se considerará el área privada del inmueble objeto del avalúo por su condición de pertenencia al régimen de propiedad horizontal.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un inmueble ubicado en la etapa I de la copropiedad denominada MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual fue construida aproximadamente hace 8 años y corresponde a un conjunto de unidades habitacionales, el cual cuenta con tres (3) casas de habitación, 24 apartamentos, distribuidos en 4 bloques, 30 parqueaderos. Adicionalmente, el conjunto cuenta con 11 parqueaderos para visitantes, salón comunal, BBQ, shut de basuras, portería y zonas comunes.

Los bloques habitacionales se encuentran distribuidos en 3 niveles de altura. La construcción principal de cada bloque se encuentra en buen a regular estado de conservación y mantenimiento, dada la puntualidad de la situación que genera que algunos de los apartamentos de la etapa I no se encuentran terminados en sus acabados, así como algunas zonas comunes como escaleras de acceso.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en ferroconcreto.
CUBIERTA:	Cubierta en teja sobre estructura metálica.
FACHADA:	Ladrillo a la vista y pañete, estuco, pintura.
MAMPOSTERIA:	Ladrillo.



PUERTAS:	Acceso metálico con marco en el mismo material.
VENTANERÍA	Vidrio plano con perfilaría metálica y en aluminio.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno a regular.

7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.3.1 AREAS Y COEFICIENTES

El apartamento 201 – Interior 3 Bloque 3, cuenta con un área total de 80.66 metros cuadrados.

En relación a los coeficientes de copropiedad es de 1.44% de conformidad con la Escritura Pública 3902 del 17 de noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20771003 y escrituras suministradas de reglamento de propiedad horizontal copropiedad URAKU (Ver ítem 3.1).

Nota: las áreas son responsabilidad del solicitante y quedan sujetas a verificación por parte del mismo.

7.3.2 DEPENDENCIAS

El Apartamento se distribuye de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, ropas, baño, hall, 2 alcobas, alcoba principal con baño y 2 balcones pequeños.



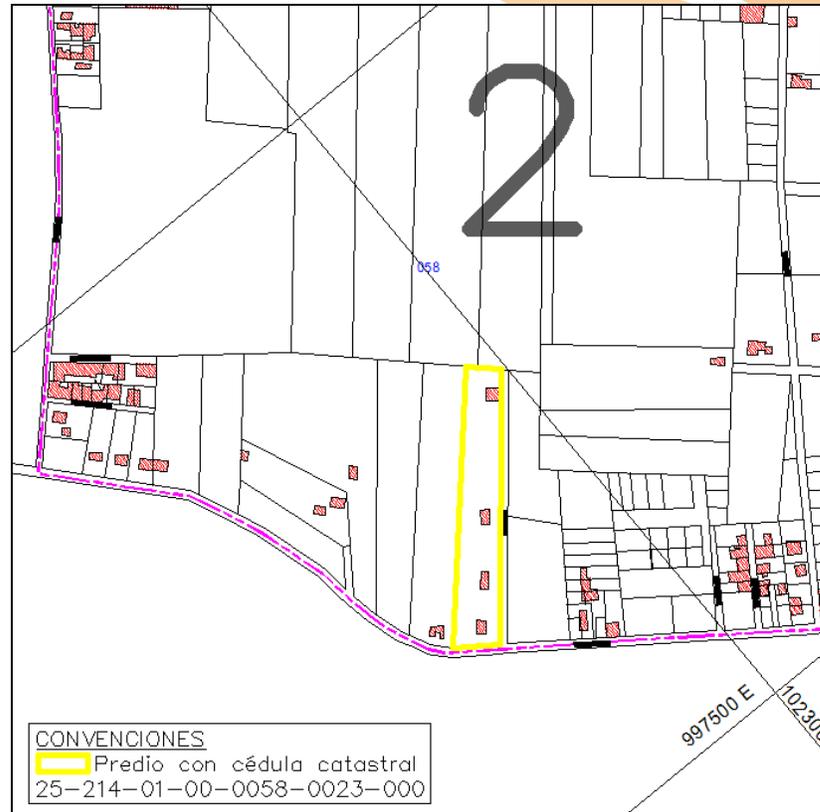
7.3.3 ACABADOS INTERIORES

PISOS:	Tableta de cerámica.
MUROS:	Pañete, estuco y pintura.
CIELOS RASOS:	Drywall.
BAÑOS:	Enchapados con mobiliario estándar.
COCINA:	Integral con mobiliario estándar.
PUERTAS:	Puerta principal en madera e interiores en el mismo material.
VENTANERIA:	Vidrio plano con marcos en aluminio.
CATEGORIA DE LOS ACABADOS:	Buenos.
CONSERVACIÓN	Buena.

7.3.4 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

El inmueble objeto de estudio de acuerdo con los planos anexos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio de Cota - Cundinamarca, el estrato socioeconómico se le asignó el estrato dos (2), tal como se puede ver en la siguiente imagen:

ESPACIO EN BLANCO



Fuente: Plano "Estratificación Socio-económica Sector Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin embargo, en la actualidad se encuentra catalogado como estrato 3, de conformidad con el cobro de servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de avalúo.

7.3.5 SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

8. MÉTODO DE AVALÚO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución Reglamentaria No.620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:



MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La ubicación específica del inmueble en la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual se ubica sobre la Calle 7.
- Las condiciones de acceso y desalojo del sector, características puntuales de las vías de acceso, las cuales en parte se encuentran en regular estado de conservación, sin embargo, en su mayoría se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- La infraestructura urbanística de la zona, como lo son las vías de acceso al sector, así como la prestación de los servicios públicos, los cuales son suministrados por las diferentes empresas competentes.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, así como sus zonas de circulación y equipamiento comunal.
- La oferta y demanda de inmuebles con características similares al avaluado, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.



- El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- En concordancia con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para determinar el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento se tomaron un total de nueve (9) ofertas de mercado, las cuales se muestran a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO PARA APARTAMENTO EN P.H. - ZONA DE ESTUDIO COTA CUNDINAMARCA

ITEM	CONTACTO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	No. GARAJES	No. Deposito	VALOR APTO	AREA PRIVADA	VALOR \$M2 AREA	LINK
1	Ata inmobiliaria	3203068711-3008025593	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	64	\$ 3.593.750,00	lugaratainmobiliaria.com/propiedades/
2	Giovan Osorio	3207207820	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	67	\$ 3.432.835,82	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-condominio-multifamiliar-cota-cundinamarca
3	Inmobiliaria Premium	3214495023	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , terraza Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 350.000.000,00	\$ 330.000.000,00	5,7%	1	0	\$ 305.000.000,00	90	\$ 3.388.888,89	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-cota-3-habitaciones-2-banos-1
4	Antonio Padilla Martínez REMAX COLOMBIA	3168712019	Apto	CALLE 8 2B 90 MAJUJ 4	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon , Edad copropiedad : aprox 4 años	\$ 289.900.000,00	\$ 270.000.000,00	6,9%	1	0	\$ 245.000.000,00	70	\$ 3.500.000,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-3-habitaciones-3-banos-1
5	Escala inmobiliaria	3134370647	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 490.000.000,00	\$ 460.000.000,00	6,1%	2	1	\$ 403.000.000,00	100	\$ 4.030.000,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-natural/cota/5111495
6	Alejandro Z.	3102079809	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 498.000.000,00	\$ 470.000.000,00	5,6%	2	1	\$ 413.000.000,00	104	\$ 3.971.153,85	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-abra/cota/6946426
7	Angelica Rojas Acosta	3103255956 3103255956 3057679369	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 1 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 340.000.000,00	\$ 320.000.000,00	5,9%	2	1	\$ 263.000.000,00	70,29	\$ 3.74164177	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-abejoral-cota-cundinamarca-3-habitaciones-2-banos
8	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 2 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 320.000.000,00	\$ 295.000.000,00	7,8%	1	0	\$ 270.000.000,00	64	\$ 4.218.750,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-barrio-centro/cota/7098611
9	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , patio 20m2 amplio Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 330.000.000,00	\$ 320.000.000,00	3,0%	1	0	\$ 295.000.000,00	94	\$ 3.138.297,87	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta/cota-centro/cota/7020866

De estos datos observamos rangos de valor de área privada de apartamento desde los \$ 3.138.297 a los \$ 4.218.750 por metro cuadrado de área privada, dichos valores obedecen a número de dependencias, calidad de los acabados, cantidad de parqueaderos y depósitos con los que se oferta el inmueble, área



libre de balcón, terraza o patio, las características y equipamientos de la copropiedad en la que se encuentran, así como la ubicación de la copropiedad en el sector.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a analizar los datos de mercado en búsqueda de realizar la depuración de las ofertas, con el fin de determinar el valor de m2 de área privada de apartamento, más similar y comparable con el bien objeto de avalúo. En el procesamiento realizado se descontaron los parqueaderos y depósitos con los cuales contaba cada inmueble. Ahora bien, respecto de los apartamentos que contaban con áreas de balcón y terrazas, se analizaron de manera integral, teniendo en cuenta que, los oferentes no discriminaban los valores ofertados del inmueble diferenciando un valor para el área libre respecto del área cubierta, sin embargo, es una característica que se analizó y contempló al momento de adoptar el valor de mercado por metro cuadrado de área privada de apartamento.

Respecto a las ofertas analizadas, las ofertas 5, 6, 7, 8 y 9, presentan unas condiciones disimiles respecto del bien valorado, dado que se encuentran en copropiedades con mejores características de equipamiento y ubicación, por lo que no se tienen en cuenta en el procesamiento estadístico realizado, sin embargo, nos sirven como referencia de valor, como valor techo.

Respecto de las ofertas 1, 2, 3 y 4, se pueden considerar comparables con el bien objeto de avalúo, teniendo en cuenta los acabados de los inmuebles analizados, así como las características de la copropiedad, ahora bien, en el análisis realizado, no se evidencia correlación entre el valor de m2 de área privada y el número de piso del apartamento, diferencia que se marca en valor por otras características como área de balcón, y nivel de acabados.

De esta manera se realizó el procesamiento estadístico a partir de las ofertas 1, 2, 3 y 4, obteniendo los siguientes resultados:

MEDIA ARITMETICA	\$ 3.478.868,68
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 89.180,79
COEFICIENTE DE VARIACION	2,56%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.568.049
LIMITE INFERIOR	\$ 3.389.688

De acuerdo con lo anterior se decide adoptar un valor de **\$ 3.470.000 pesos por metro cuadrado de área privada de apartamento**, teniendo en cuenta que, este valor obedece al valor de área privada de apartamento bajo las características del inmueble avaluado, valor que describen ofertas como la



No. 1 y la No. 4, que tienen un porcentaje de área privada libre vs área privada cubierta menor al 4%.

10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

11. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- No se tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor del conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que los Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.

12. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA PRIVADA	AREA M ²	VALOR M ²	TOTAL
APTO 201 INT 3 BLOQUE 3	Área total	80,66	\$ 3.470.000,00	\$ 279.890.200,00
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 279.890.200

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (279.890.200, 00).



13. CERTIFICACION DE AVALUO

Por medio del presente certificamos que:

1. No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No se tiene ningún interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios obtenidos.
3. En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y dada la experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Febrero de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos siendo **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (279.890.200, 00).**

Bogotá D.C., Febrero 17 de 2023

Atentamente,

NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
INGENIERO - VALUADOR
R.A.A. : AVAL - 1014260646



14. ANEXOS

14.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



PARQUEADEROS

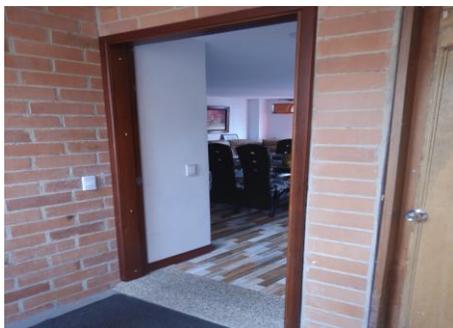


PARQUEADEROS





APARTAMENTO 201



SALA COMEDOR



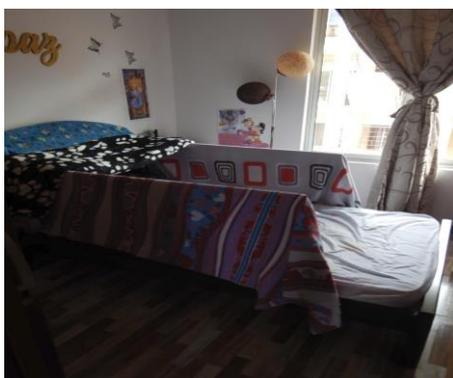
SALA COMEDOR



COCINA



ALCOBA



ALCOBA





BAÑO



BAÑO



BALCON



ALCOBA



ESPACIO EN BLANCO



14.2 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD – VUR

• 50N-20771003

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 17/02/2023 Hora: 12:14 PM No. Consulta: 411166371
N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-20771003 Referencia Catastral:
Departamento: CUNDINAMARCA Referencia Catastral Anterior:
Municipio: COTA Cédula Catastral:
Vereda: COTA Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 7 #2A-83 APARTAMENTO 201 INTERIOR 3 BLOQUE 3 MULTIFAMILIAR
URAKU-ETAPA I - P.H.

Direcciones Anteriores:

Determinación: Destinación económica: Modalidad:
Fecha de Apertura del Folio: 19/11/2015 Tipo de Instrumento: ESCRITURA
Fecha de Instrumento: 15/07/2015
Estado Folio: ACTIVO
Matrícula(s) Matriz:
50N-20544750
Matrícula(s) Derivada(s):
Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3	



Complementaciones

PROINBAL LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO SEGUN ESCRITURA 979 DEL 09-10-2012 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON TAUTA SEGURA MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, REGISTRADA EL 18-02-2008 EN EL FOLIO 50N-20544750. TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A SEGURA DE TEUTA MARIA CARLOTA SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE TAUTA GARCIA FIDELIGNO SEGUN ESCRITURA 482 DEL 12-06-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA GARCIA FIDELIGNO Y SEGURA DE TAUTA MARIA CARLOTA ADQUIRIERON POR COMPRA A MELO OSPINA MARCO AURELIO SEGUN ESCRITURA 2777 DEL 16-08-1976 DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 06-09-1976 EN EL FOLIO 50N-373005.....D.A.G.R.

Cabidad y Linderos

APARTAMENTO 201 INTERIOR 3 BLOQUE 3 CON AREA DE 80.66 M2 CON COEFICIENTE DE 3.12% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.794 DE FECHA 14-07-2015 EN NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 3902 DE 17-11-2017 NOTARIA 44 DE BTA, DE ADICION AL R.P.H CONSTITUIDO MEDIANTE E.P 794 DE 14-07-2015 NOTARIA 58 DE BTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 1.44%.

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
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

Trámites en Curso

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



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 15/02/2023
Hora: 10:27 AM
No. Consulta: 410007706
No. Matriculación Inmobiliaria: 50N-20771003
Referencia Catastral:

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: 28-02-2014 Radicación: 2014-14506
Doc: ESCRITURA 507 del 2014-02-07 00:00:00 NOTARIA VEINTIUNO 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: PROINBAL S.A.S. X NIT.9003262373
A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-07-2015 Radicación: 2015-50667
Doc: ESCRITURA 794 del 2015-07-14 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR URAKU- ETAPA I
(CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-68125
Doc: OFICIO 13592 del 2017-10-03 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA D. C.
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA REF. 2015-0630 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794
A: PROINBAL S.A.S. NIT. 9003262373

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9562
Doc: ESCRITURA 3386 del 2017-10-06 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.794 DE 14-07-2015 NOT 58 BTA-II ETAPA (ADICION
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9564
Doc: ESCRITURA 3902 del 2017-11-17 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION EP.3386 DE 06-10-2017 NOT 44 DE BTA EN CUANTO PROTOCOLIZAR RES QUE APRUEE
UNIDADES II ET Y CITAR CORRECTAMENTE AREAS (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



14.3 LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2022 - PREDIO MAYOR EXTENSIÓN

MUNICIPIO DE COTA SECRETARÍA DE HACIENDA 899999705 CARRERA 4 NO 12-63 Teléfono:316-18-00		Factura N° 2022011263 REFERENCIA N° 10202201126301			
CED. CATASTRAL RES 70:	25214010000000580023000000000	No. Factura Anterior	Año a Pagar	Pague Antes Del	
CED. CATASTRAL ANTE:	010000580023000	2021010094	2022	31/03/2022	
NIT./C.C	2988046	Área Hectareas	Área Metros	Área Construida	Metros
DIRECCIÓN PREDIO	C 7 2 185	0	1617	79	
PROPIETARIO	JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA	Ultimo Año Pago	Fecha de Pago	Valor Pagado	
COOPROPIETARIO		2021	25/03/2021	841,100	
MAT. INMOBILIARIA	50N-20544750	Dirección		Destino Económico	A
		C 7 2 185			
		NUPRE:			

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO											
AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	5 4	213,922,000	1,155,179		-173,277					-2	981,900

RESUMEN DE LA LIQUIDACION		* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería Municipal, el no recibirla no lo exime del pago * Después de la fecha de vencimiento con recargo ud no podrá efectuar el pago * El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Maxima Legal			
CONCEPTO	TOTAL	Impuesto+Car	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
Impuesto Predial	1,155,179	1,155,177	-173,277	981,900	31/03/2022
Interes Predial					
Descuentos	-173,277				
CorpoRegional					
Interes CorpoRegional					
Sobretasa					
Otros Cobros					
Ajuste	-2				

ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO

Observaciones

CONTRIBUYENTE		REFERENCIA No 10202201126301	
MUNICIPIO DE COTA SECRETARÍA DE HACIENDA 2988046 Nro. Factura:2022011263		PAGUE HASTA 31/03/2022	VALOR 981,900.00
CED. CATASTRAL 2521401000000005800230000000000			
CED. CATASTRAL ANT 010000580023000		(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0000981900(96)20220331	
PROPIETARIO: JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA		PAGUE HASTA 30/04/2022	VALOR 1,097,400.00
NIT. / C.C 2988046			
DIRECCION PREDIO C 7 2 185		(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220430	
PUNTOS DE PAGO		PAGUE HASTA 31/05/2022	VALOR 1,097,400.00
DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA, BBVA, PICHINCHA, OCCIDENTE, BOGOTA, AV VILLAS			
RELACION DE CHEQUES DE GERENCIA		(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220531	
Cod. Banco	Nro. Cheque	Valor Del Cheque	
Cant. Cheque	Total Cheques		
Total Efectivo			
-BANCO-			



**FECHA DE INFORME
BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 30 DE 2022**

**AVALUO COMERCIAL
CALLE 7 No. 2A – 83 APTO 202 INT 1 BLOQUE 2
MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL
PUEBLO VIEJO
COTA, CUNDINAMARCA**



SOLICITANTE

LEYDY GOMEZ



CONTENIDO

Pág.

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3.	DOCUMENTACIÓN	4
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5.	CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO	5
6.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8.	MÉTODO DE AVALÚO	12
9.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
11.	CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR	17
12.	AVALÚO COMERCIAL	17
13.	CERTIFICACION DE AVALUO	18
14.	ANEXOS	19



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE** : LEYDY GOMEZ.
1.2 TIPO DE INMUEBLE : Apartamento en P.H.
1.3 TIPO DE AVALÚO : Comercial Urbano.
1.4 DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
1.5 MUNICIPIO : Cota.
1.6 BARRIO : Pueblo viejo.
1.7 DIRECCIÓN : CALLE 7 No. 2 A – 83; Apartamento 202 Interior 1 Bloque 2.
1.8 DESTINACIÓN ACTUAL : Habitacional.
1.9 FECHA DE INSPECCIÓN : Noviembre 20 de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.10 FECHA DE INFORME : Noviembre 30 de 2022.
1.11 OBJETO DEL AVALÚO : El presente estudio está orientado hacia la determinación del valor comercial del inmueble relacionado de conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS 101, 102, 103 y 300).
1.12 MARCO JURÍDICO : Decreto 1420 del 1998
Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL (LOTE DE TERRENO PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN COPROPIEDAD URAKU P.H.)

Cedula Catastral	25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000
Vigencia de Actualización	2022
Avalúo Catastral	\$ 213.922.000

Fuente: Liquidación impuesto predial para el año gravable 2022.

Nota: La anterior información no se detalla para la unidad inmobiliaria valorada, teniendo en cuenta que, no se ha realizado a la fecha el proceso de generación del identificador predial catastral, así como su información asociada, proceso que se realiza ante la autoridad catastral correspondiente.



3. DOCUMENTACIÓN

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A continuación, se relaciona la documentación entregada por el solicitante:

- Copia Escritura Pública 794 del 14 de Julio de 2015 otorgada en la Notaría 58 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3386 del 06 de Octubre otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3902 del 17 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Liquidación impuesto predial del inmueble con cedula catastral 25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000 para el año gravable 2022, correspondiente al lote de terreno de mayor extensión.

3.2 DOCUMENTOS CONSULTADOS

A continuación, se relaciona la documentación consultada:

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000.
- Copia certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20770992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO

En la actualidad, el propietario del inmueble, es:

PROPIETARIO	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
PROINBAL S.A.S	100%



4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- De acuerdo con los documentos y certificado de tradición 50N-20770992 de fecha de expedición 21 de noviembre de 2022, el actual propietario es PROINBAL S.A.S; en cuanto al modo de adquisición y título traslativo de dominio, no registra anotación en el folio de matrícula consultado.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

50N- 20770992 del Círculo Registral Bogotá Zona Norte.

4.4 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El inmueble objeto de avalúo comercial hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de Cota se localiza al noroccidente de Bogotá Distrito Capital, su cabecera municipal está ubicada a 4° 49' 05,665 00" Latitud Norte y 74° 07' 20,904 00" Longitud Oeste. Altura sobre el nivel del mar de la cabecera 2.547 metros (3 094,330 m.s.n.m.), temperatura media 13.7 °C y precipitación media de 800 m³.

El territorio municipal comprende 5.343,56 hectáreas, de las cuales aproximadamente 141,56 hectáreas pertenecen al área urbana y las restantes 5.202 al área rural y de estas, 505 pertenecen al Resguardo indígena de Cota, según datos del Incora 1973. Del total aproximadamente 1500 son de topografía montañosa y 4200 planas; con altitudes desde 2550 metros sobre el nivel del mar en la parte plana, hasta 3050 metros en el alto de Majuy, en la parte más alta.¹

¹ Alcaldía de Cota – Cundinamarca. Acuerdo 12 del 20 de octubre de 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal. 1.2.2 Localización extensión y delimitación. Página 23. [consultado el 18 de marzo de 2022]



6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector conocido como Pueblo Viejo, se encuentra cercano al centro del Municipio de Cota; sector que se encuentra delimitado por el occidente con la Carrera 5 y por el oriente la Variante Cota.

6.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar usos mixtos, con actividades residenciales, comerciales y lotes con usos agropecuarios.

El uso predominante es el residencial, el cual se desarrolla principalmente en viviendas unifamiliares de 1 a 3 pisos en su mayoría y construcciones no propiedad horizontal de 1 a 3 pisos en su mayoría.

El uso comercial y de servicios, se desarrolla a lo largo de las avenidas principales y secundarias, con comercio de carácter vecinal y local, caracterizado por la presencia de papelerías, restaurantes, peluquerías, etc.

6.2 VIAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importantes vías de acceso integradas al sistema vial del municipio de Cota. Dentro de las Vías importantes podemos citar; Avenida LA Conejera, Variante Cota, entre otras. Las vías se encuentran pavimentadas y señalizadas horizontales como verticalmente, el estado de conservación es bueno para las vías con mayor afluencia mientras que las vías locales (la Carrera 2 y Calle 7) se encuentran sin pavimentar con un estado de conservación que oscila entre medio a malo.

6.3 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es prestado por buses intermunicipales, intermedios, colectivos y busetas, los cuales circulan por las importantes vías antes citadas.

6.4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.



6.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Dadas las condiciones y características generales del sector antes citadas, las perspectivas de valorización se pueden considerar estables de acuerdo a la consolidación del carácter de uso residencial y comercial del sector.

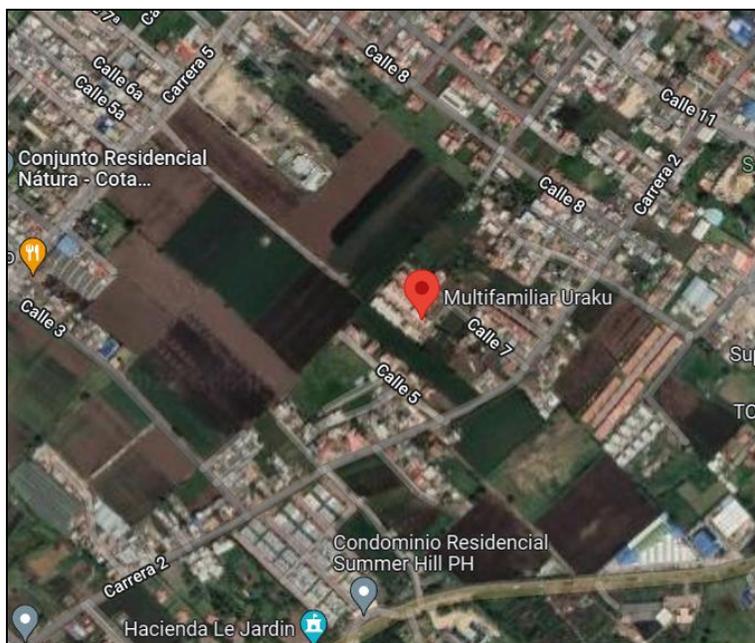
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:

7.1.1 UBICACIÓN:

Se trata de un inmueble que hace parte de la copropiedad Multifamiliar Uraku - Propiedad Horizontal, el cual se ubica sobre la Calle 7.

7.1.1.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



Fuente: Google Maps. (2022).

Consulta: 18 de noviembre de 2022, <https://www.google.com/maps/?hl=es>

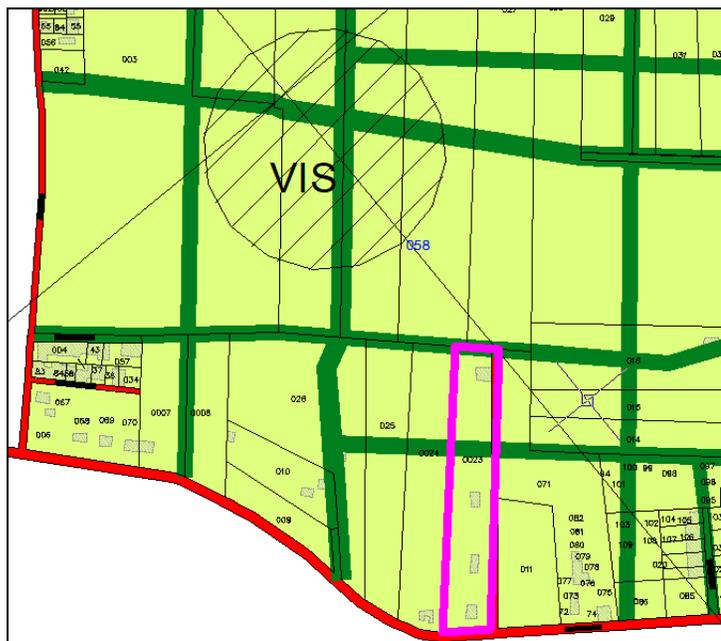
7.1.2 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000, el predio



objeto de avalúo se encuentra ubicado en el siguiente régimen normativo:

Uso del Suelo Urbano:	Área Libre
Zonificación de los Usos del Suelo Urbano:	Cota Futuro Sur



LEYENDA		CONVENCIONES	
CENTRO HISTÓRICO	Z1		PASEO URBANO
COTA TRADICIONAL	Z2		VÍA PARQUE
COTA FUTURO NORTE	Z3N		VÍA EXISTENTE
COTA FUTURO SUR	Z3S		PAR VIAL
URBANO OCCIDENTAL	Z4		VÍA PEATONAL Y VEHICULAR RESTRINGIDA
PASEO URBANO	Z5		VÍA PROYECTADA
CORREDOR VIAL URBANO	Z6		PARQUE PROYECTOS ESPECIALES
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	VIS		

Fuente: Plano "Zonificación de Usos del Suelo Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin perjuicio de lo anterior, la norma urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo es establecida según reglamento de propiedad horizontal, el cual se especifica en el numeral 4.4., dado que el inmueble hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I - P.H.

7.1.3 TERRENO

La copropiedad Multifamiliar Uraku – Propiedad Horizontal, se encuentra construido sobre un lote de terreno esquinero de forma regular y topografía



plana, el cual tiene características particulares establecidas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

Para efectos del presente avalúo se considerará el área privada del inmueble objeto del avalúo por su condición de pertenencia al régimen de propiedad horizontal.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un inmueble ubicado en la etapa I de la copropiedad denominada MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual fue construida aproximadamente hace 8 años y corresponde a un conjunto de unidades habitacionales, el cual cuenta con tres (3) casas de habitación, 24 apartamentos, distribuidos en 4 bloques, 30 parqueaderos. Adicionalmente, el conjunto cuenta con 11 parqueaderos para visitantes, salón comunal, BBQ, shut de basuras, portería y zonas comunes.

Los bloques habitacionales se encuentran distribuidos en 3 niveles de altura. La construcción principal de cada bloque se encuentra en buen a regular estado de conservación y mantenimiento, dada la puntualidad de la situación que genera que algunos de los apartamentos de la etapa I no se encuentran terminados en sus acabados, así como algunas zonas comunes como escaleras de acceso.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en ferroconcreto.
CUBIERTA:	Cubierta en teja sobre estructura metálica.
FACHADA:	Ladrillo a la vista y pañete, estuco, pintura.
MAMPOSTERIA:	Ladrillo.



PUERTAS:	Acceso metálico con marco en el mismo material.
VENTANERÍA	Vidrio plano con perfilaría metálica y en aluminio.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno a regular.

7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.3.1 AREAS Y COEFICIENTES

El apartamento 202 – Interior 1 Bloque 2, cuenta con un área total de 74.67 metros cuadrados. En relación a los coeficientes de copropiedad es de 1.33% de conformidad con la Escritura Pública 3902 del 17 de noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20770992 y escrituras suministradas de reglamento de propiedad horizontal copropiedad URAKU (Ver ítem 3.1).

Nota: las áreas son responsabilidad del solicitante y quedan sujetas a verificación por parte del mismo.

7.3.2 DEPENDENCIAS

El Apartamento se distribuye de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, ropas, baño, hall, 2 alcobas y alcoba principal con baño.



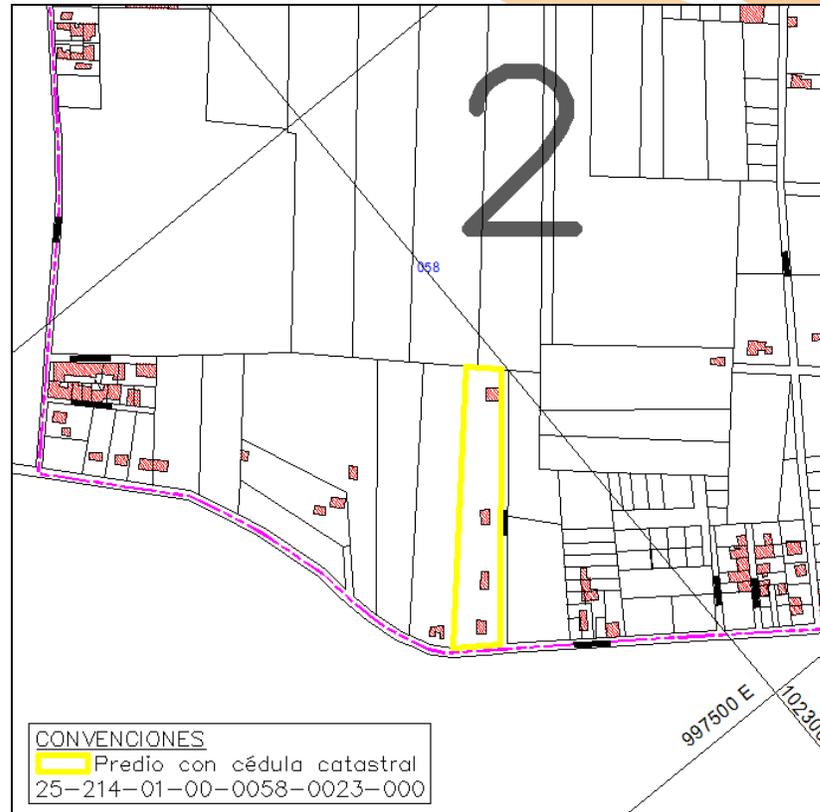
7.3.3 ACABADOS INTERIORES

PISOS:	Laminado y porcelanato.
MUROS:	Pañete, estuco y pintura.
CIELOS RASOS:	Drywall.
BAÑOS:	Enchapados con mobiliario estándar.
COCINA:	Integral con mobiliario estándar.
PUERTAS:	Puerta principal en madera e interiores en el mismo material.
VENTANERIA:	Vidrio plano con marcos en aluminio.
CATEGORIA DE LOS ACABADOS:	Buenos.
CONSERVACIÓN	Buena.

7.3.4 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

El inmueble objeto de estudio de acuerdo con los planos anexos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio de Cota - Cundinamarca, el estrato socioeconómico se le asignó el estrato dos (2), tal como se puede ver en la siguiente imagen:

ESPACIO EN BLANCO



Fuente: Plano "Estratificación Socio-económica Sector Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin embargo, en la actualidad se encuentra catalogado como estrato 3, de conformidad con el cobro de servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de avalúo.

7.3.5 SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

8. MÉTODO DE AVALÚO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución Reglamentaria No.620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:



MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La ubicación específica del inmueble en la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual se ubica sobre la Calle 7.
- Las condiciones de acceso y desalojo del sector, características puntuales de las vías de acceso, las cuales en parte se encuentran en regular estado de conservación, sin embargo, en su mayoría se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- La infraestructura urbanística de la zona, como lo son las vías de acceso al sector, así como la prestación de los servicios públicos, los cuales son suministrados por las diferentes empresas competentes.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, así como sus zonas de circulación y equipamiento comunal.
- La oferta y demanda de inmuebles con características similares al avaluado, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del



derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

- El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- En concordancia con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para determinar el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento se tomaron un total de nueve (9) ofertas de mercado, las cuales se muestran a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO PARA APARTAMENTO EN P.H. - ZONA DE ESTUDIO COTA CUNDINAMARCA

ITEM	CONTACTO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	No. GARAJES	No. Deposito	VALOR APTO	AREA PRIVADA	VALOR \$M2 AREA	LINK
1	Ata inmobiliaria	3203068711-3008025593	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	64	\$ 3.593.750,00	lugaratainmobiliaria.com/propiedades/
2	Giovan Osorio	3207207820	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	67	\$ 3.432.835,82	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-condominio-multifamiliar-cota-cundinamarca
3	Inmobiliaria Premium	3214495023	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , terraza Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 350.000.000,00	\$ 330.000.000,00	5,7%	1	0	\$ 305.000.000,00	90	\$ 3.388.888,89	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-cota-3-habitaciones-2-banos-1
4	Antonio Padilla Martínez REMAX COLOMBIA	3168712019	Apto	CALLE 8 2B 90 MAJUJ 4	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon , Edad copropiedad : aprox 4 años	\$ 289.900.000,00	\$ 270.000.000,00	6,9%	1	0	\$ 245.000.000,00	70	\$ 3.500.000,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-3-habitaciones-3-banos-1
5	Escala inmobiliaria	3134370647	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 490.000.000,00	\$ 460.000.000,00	6,1%	2	1	\$ 403.000.000,00	100	\$ 4.030.000,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-natural/cota/5111495
6	Alejandro Z.	3102079809	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 498.000.000,00	\$ 470.000.000,00	5,6%	2	1	\$ 413.000.000,00	104	\$ 3.971.53,85	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-abra/cota/6946426
7	Angelica Rojas Acosta	3103255956 3103255956 3057679369	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 1 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 340.000.000,00	\$ 320.000.000,00	5,9%	2	1	\$ 263.000.000,00	70,29	\$ 3.74164177	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-abejoral-cota-cundinamarca-3-habitaciones-2-banos
8	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 2 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 320.000.000,00	\$ 295.000.000,00	7,8%	1	0	\$ 270.000.000,00	64	\$ 4.218.750,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-barrio-centro/cota/7098611
9	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , patio 20m2 amplio Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 330.000.000,00	\$ 320.000.000,00	3,0%	1	0	\$ 295.000.000,00	94	\$ 3.138.297,87	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta/cota-centro/cota/7020866

De estos datos observamos rangos de valor de área privada de apartamento desde los \$ 3.138.297 a los \$ 4.218.750 por metro cuadrado de área privada, dichos valores obedecen a número de dependencias, calidad de los acabados, cantidad de parqueaderos y depósitos con los que se oferta el inmueble, área



libre de balcón, terraza o patio, las características y equipamientos de la copropiedad en la que se encuentran, así como la ubicación de la copropiedad en el sector.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a analizar los datos de mercado en búsqueda de realizar la depuración de las ofertas, con el fin de determinar el valor de m2 de área privada de apartamento, más similar y comparable con el bien objeto de avalúo. En el procesamiento realizado se descontaron los parqueaderos y depósitos con los cuales contaba cada inmueble. Ahora bien, respecto de los apartamentos que contaban con áreas de balcón y terrazas, se analizaron de manera integral, teniendo en cuenta que, los oferentes no discriminaban los valores ofertados del inmueble diferenciando un valor para el área libre respecto del área cubierta, sin embargo, es una característica que se analizó y contempló al momento de adoptar el valor de mercado por metro cuadrado de área privada de apartamento.

Respecto a las ofertas analizadas, las ofertas 5, 6, 7, 8 y 9, presentan unas condiciones disimiles respecto del bien valorado, dado que se encuentran en copropiedades con mejores características de equipamiento y ubicación, por lo que no se tienen en cuenta en el procesamiento estadístico realizado, sin embargo, nos sirven como referencia de valor, como valor techo.

Respecto de las ofertas 1, 2, 3 y 4, se pueden considerar comparables con el bien objeto de avalúo, teniendo en cuenta los acabados de los inmuebles analizados, así como las características de la copropiedad, ahora bien, en el análisis realizado, no se evidencia correlación entre el valor de m2 de área privada y el número de piso del apartamento, diferencia que se marca en valor por otras características como área de balcón, y nivel de acabados.

De esta manera se realizó el procesamiento estadístico a partir de las ofertas 1, 2, 3 y 4, obteniendo los siguientes resultados:

MEDIA ARITMETICA	\$ 3.478.868,68
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 89.180,79
COEFICIENTE DE VARIACION	2,56%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.568.049
LIMITE INFERIOR	\$ 3.389.688

De acuerdo con lo anterior se decide adoptar un valor de **\$ 3.470.000 pesos por metro cuadrado de área privada de apartamento**, teniendo en cuenta que, este valor obedece al valor de área privada de apartamento bajo las características del inmueble avaluado, valor que describen ofertas como la



No. 1 y la No. 4, que tienen un porcentaje de área privada libre vs área privada cubierta menor al 4%.

10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

11. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- No se tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor del conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que los Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.

12. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA PRIVADA	AREA M ²	VALOR M ²	TOTAL
APTO 202 INT 1 BLOQUE 2	Área total	74,67	\$ 3.470.000,00	\$ 259.104.900,00
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 259.104.900

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (259.104.900, oo).



13. CERTIFICACION DE AVALUO

Por medio del presente certificamos que:

1. No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No se tiene ningún interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios obtenidos.
3. En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y dada la experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de noviembre de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos siendo **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (259.104.900,00)**.

Bogotá D.C., Noviembre 30 de 2022

Atentamente,

NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
INGENIERO - VALUADOR
R.A.A. : AVAL - 1014260646



14. ANEXOS

14.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



PARQUEADEROS



PARQUEADEROS





APARTAMENTO 202



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



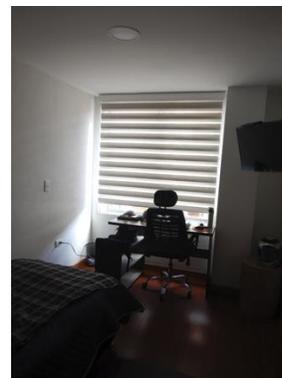
COCINA



ALCOBA



ALCOBA





ALCOBA



BAÑO



BALCÓN



ESPACIO EN BLANCO



14.2 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD – VUR

• 50N-20770992:

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 21/11/2022 Hora: 04:38 PM No. Consulta: 384834634
N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-20770992 Referencia Catastral:
Departamento: CUNDINAMARCA Referencia Catastral Anterior:
Municipio: COTA Cédula Catastral:
Vereda: COTA Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 7 #2A-83 APARTAMENTO 202 INTERIOR 1 BLOQUE 2 MULTIFAMILIAR
URAKU-ETAPA I - P.H.

Direcciones Anteriores:

Determinación: Destinación económica: Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 19/11/2015 Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 15/07/2015

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50N-20544750

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3	



Complementaciones

PROINBAL LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO SEGUN ESCRITURA 979 DEL 09-10-2012 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON TAUTA SEGURA MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, REGISTRADA EL 18-02-2008 EN EL FOLIO 50N-20544750. TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A SEGURA DE TEUTA MARIA CARLOTA SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE TAUTA GARCIA FIDELIGNO SEGUN ESCRITURA 482 DEL 12-06-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA GARCIA FIDELIGNO Y SEGURA DE TAUTA MARIA CARLOTA ADQUIRIERON POR COMPRA A MELO OSPINA MARCO AURELIO SEGUN ESCRITURA 2777 DEL 16-08-1976 DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 06-09-1976 EN EL FOLIO 50N-373005.....D.A.G.R.

Cabidad y Linderos

APARTAMENTO 202 INTERIOR 1 BLOQUE 2 CON AREA DE 74.67 M2 CON COEFICIENTE DE 2.89% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.794 DE FECHA 14-07-2015 EN NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 3902 DE 17-11-2017 NOTARIA 44 DE BTA, DE ADICION AL R.P.H CONSTITUIDO MEDIANTE E.P 794 DE 14-07-2015 NOTARIA 58 DE BTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 1.33%.

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
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

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



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 21/11/2022
Hora: 04:39 PM
No. Consulta: 384835148
No. Matricula Inmobiliaria: 50N-20770992
Referencia Catastral:

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: 28-02-2014 Radicación: 2014-14506
Doc: ESCRITURA 507 del 2014-02-07 00:00:00 NOTARIA VEINTIUNO 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: PROINBAL S.A.S. X NIT.9003262373
A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-07-2015 Radicación: 2015-50667
Doc: ESCRITURA 794 del 2015-07-14 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR URAKU- ETAPA I
(CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-68107
Doc: OFICIO 13599 del 2017-10-03 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA I
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA PROCESO NO. 2015-630 (EMBARGO EJECUTIVO CON AC
MIXTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794
A: PROINBAL S.A.S. NIT. 9003262373

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9562
Doc: ESCRITURA 3386 del 2017-10-06 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.794 DE 14-07-2015 NOT 58 BTA-II ETAPA (ADICIC
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9564
Doc: ESCRITURA 3902 del 2017-11-17 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION EP.3386 DE 06-10-2017 NOT 44 DE BTA EN CUANTO PROTOCOLIZAR RES QUE APRUEB
UNIDADES II ET Y CITAR CORRECTAMENTE AREAS (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



14.3 LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2022 - PREDIO MAYOR EXTENSIÓN

MUNICIPIO DE COTA
SECRETARÍA DE HACIENDA
899999705

Factura N° 2022011263
REFERENCIA N° 10202201126301

CARRERA 4 NO 12-63 Teléfono:316-18-00

CED. CATASTRAL RES 70: 25214010000000580023000000000	No. Factura Anterior 2021010094	Año a Pagar 2022	Pague Antes Del 31/03/2022
CED. CATASTRAL ANTE: 010000580023000	Área Hectareas 0	Área Metros 1617	Área Construida Metros 79
NIT./C.C 2988046	Ultimo Año Pago 2021	Fecha de Pago 25/03/2021	Valor Pagado 841,100
DIRECCIÓN PREDIO C 7 2 185	Dirección C 7 2 185		Destino Económico A
PROPIETARIO JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA	NUPRE:		
COOPROPIETARIO			
MAT. INMOBILIARIA 50N-20544750			

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	5 4	213,822,000	1,158,179		-173,277					-2	981,900

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	1,155,179
Interes Predial	
Descuentos	-173,277
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	-2

Impuesto+Car	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
1,155,177	-173,277	981,900	31/03/2022

* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería Municipal; el no recibirla no lo exime del pago
 * Después de la fecha de vencimiento con recargo ud no podrá efectuar el pago
 * El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Maxima Legal

ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO

Observaciones

CONTRIBUYENTE

MUNICIPIO DE COTA
SECRETARÍA DE HACIENDA
2988046

REFERENCIA No 10202201126301

Nro. Factura:2022011263

CED. CATASTRAL 25214010000000580023000000000
CED. CATASTRAL ANT 010000580023000
PROPIETARIO: JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA
NIT. / C.C 2988046
DIRECCION PREDIO C 7 2 185

PUNTOS DE PAGO

DAVIVIENDA,BANCOLOMBIA,BBVA,PICHINCHA ,OCCIDENTE,BOGOTA,AV VILLAS

RELACIÓN DE CHEQUES DE GERENCIA		
Cod.Banco	Nro. Cheque	Valor Del Cheque
Total Efectivo		

-BANCO-

PAGUE HASTA 31/03/2022	VALOR	981,900.00
<p style="font-size: x-small;">(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0000981900(96)20220331</p>		
PAGUE HASTA 30/04/2022	VALOR	1,097,400.00
<p style="font-size: x-small;">(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220430</p>		
PAGUE HASTA 31/05/2022	VALOR	1,097,400.00
<p style="font-size: x-small;">(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220531</p>		



**FECHA DE INFORME
BOGOTÁ D.C., FEBRERO 17 DE 2023**

**AVALUO COMERCIAL
CALLE 7 No. 2A – 83 APTO 301 INT 3 BLOQUE 3
MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL
PUEBLO VIEJO
COTA, CUNDINAMARCA**



SOLICITANTE

PLINIO JOSE BOTIA FLOREZ



CONTENIDO

Pág.

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3.	DOCUMENTACIÓN	4
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5.	CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO	5
6.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8.	MÉTODO DE AVALÚO	12
9.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
11.	CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR	19
12.	AVALÚO COMERCIAL	19
13.	CERTIFICACION DE AVALUO	20
14.	ANEXOS	21



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE** : PLINIO BOTIA.
1.2 TIPO DE INMUEBLE : Apartamento en P.H.
1.3 TIPO DE AVALÚO : Comercial Urbano.
1.4 DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
1.5 MUNICIPIO : Cota.
1.6 BARRIO : Pueblo viejo.
1.7 DIRECCIÓN : CALLE 7 No. 2 A – 83; Apartamento 301 Interior 3 Bloque 03.
1.8 DESTINACIÓN ACTUAL : Habitacional.
1.9 FECHA DE INSPECCIÓN : Febrero 12 de 2023. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.10 FECHA DE INFORME : Febrero 17 de 2023.
1.11 OBJETO DEL AVALÚO : El presente estudio está orientado hacia la determinación del valor comercial del inmueble relacionado de conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS 101, 102, 103 y 300).
1.12 MARCO JURÍDICO : Decreto 1420 del 1998
Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL (LOTE DE TERRENO PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN COPROPIEDAD URAKU P.H.)

Cedula Catastral	25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000
Vigencia de Actualización	2022
Avalúo Catastral	\$ 213.922.000

Fuente: Liquidación impuesto predial para el año gravable 2022.

Nota: La anterior información no se detalla para la unidad inmobiliaria valorada, teniendo en cuenta que, no se ha realizado a la fecha el proceso de generación del identificador predial catastral, así como su información asociada, proceso que se realiza ante la autoridad catastral correspondiente.



3. DOCUMENTACIÓN

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A continuación, se relaciona la documentación entregada por el solicitante:

- Copia Escritura Pública 794 del 14 de Julio de 2015 otorgada en la Notaría 58 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3386 del 06 de Octubre otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3902 del 17 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Liquidación impuesto predial del inmueble con cedula catastral 25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000 para el año gravable 2022, correspondiente al lote de terreno de mayor extensión.

3.2 DOCUMENTOS CONSULTADOS

A continuación, se relaciona la documentación consultada:

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000.
- Copia certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N - 20771005 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO

En la actualidad, el propietario del inmueble, es:

PROPIETARIO	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
PROINBAL S.A.S	100%



4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- De acuerdo con los documentos y certificado de tradición 50N-20771005 de fecha de expedición 15 de Febrero de 2022, el actual propietario es PROINBAL S.A.S; en cuanto al modo de adquisición y título traslativo de dominio, no registra anotación en el folio de matrícula consultado.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

50N- 20771005 del Círculo Registral Bogotá Zona Norte.

4.4 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El inmueble objeto de avalúo comercial hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de Cota se localiza al noroccidente de Bogotá Distrito Capital, su cabecera municipal está ubicada a 4° 49' 05,665 00" Latitud Norte y 74° 07' 20,904 00" Longitud Oeste. Altura sobre el nivel del mar de la cabecera 2.547 metros (3 094,330 m.s.n.m.), temperatura media 13.7 °C y precipitación media de 800 m³.

El territorio municipal comprende 5.343,56 hectáreas, de las cuales aproximadamente 141,56 hectáreas pertenecen al área urbana y las restantes 5.202 al área rural y de estas, 505 pertenecen al Resguardo indígena de Cota, según datos del Incora 1973. Del total aproximadamente 1500 son de topografía montañosa y 4200 planas; con altitudes desde 2550 metros sobre el nivel del mar en la parte plana, hasta 3050 metros en el alto de Majuy, en la parte más alta.¹

¹ Alcaldía de Cota – Cundinamarca. Acuerdo 12 del 20 de octubre de 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal. 1.2.2 Localización extensión y delimitación. Página 23. [consultado el 18 de marzo de 2022]



6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector conocido como Pueblo Viejo, se encuentra cercano al centro del Municipio de Cota; sector que se encuentra delimitado por el occidente con la Carrera 5 y por el oriente la Variante Cota.

6.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar usos mixtos, con actividades residenciales, comerciales y lotes con usos agropecuarios.

El uso predominante es el residencial, el cual se desarrolla principalmente en viviendas unifamiliares de 1 a 3 pisos en su mayoría y construcciones no propiedad horizontal de 1 a 3 pisos en su mayoría.

El uso comercial y de servicios, se desarrolla a lo largo de las avenidas principales y secundarias, con comercio de carácter vecinal y local, caracterizado por la presencia de papelerías, restaurantes, peluquerías, etc.

6.2 VIAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importantes vías de acceso integradas al sistema vial del municipio de Cota. Dentro de las Vías importantes podemos citar; Avenida LA Conejera, Variante Cota, entre otras. Las vías se encuentran pavimentadas y señalizadas horizontales como verticalmente, el estado de conservación es bueno para las vías con mayor afluencia mientras que las vías locales (la Carrera 2 y Calle 7) se encuentran sin pavimentar con un estado de conservación que oscila entre medio a malo.

6.3 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es prestado por buses intermunicipales, intermedios, colectivos y busetas, los cuales circulan por las importantes vías antes citadas.

6.4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.



6.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Dadas las condiciones y características generales del sector antes citadas, las perspectivas de valorización se pueden considerar estables de acuerdo a la consolidación del carácter de uso residencial y comercial del sector.

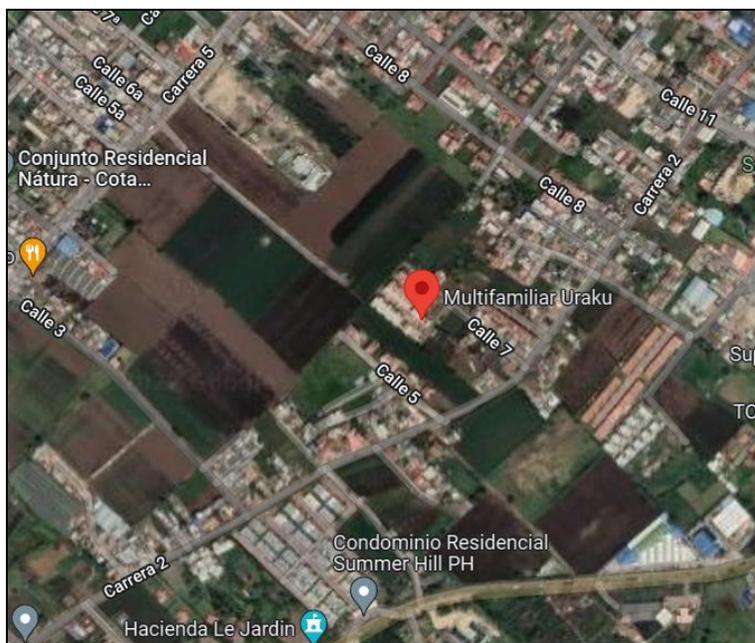
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:

7.1.1 UBICACIÓN:

Se trata de un inmueble que hace parte de la copropiedad Multifamiliar Uraku - Propiedad Horizontal, el cual se ubica sobre la Calle 7.

7.1.1.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



Fuente: Google Maps. (2022).

Consulta: 14 de Febrero de 2023, <https://www.google.com/maps/?hl=es>

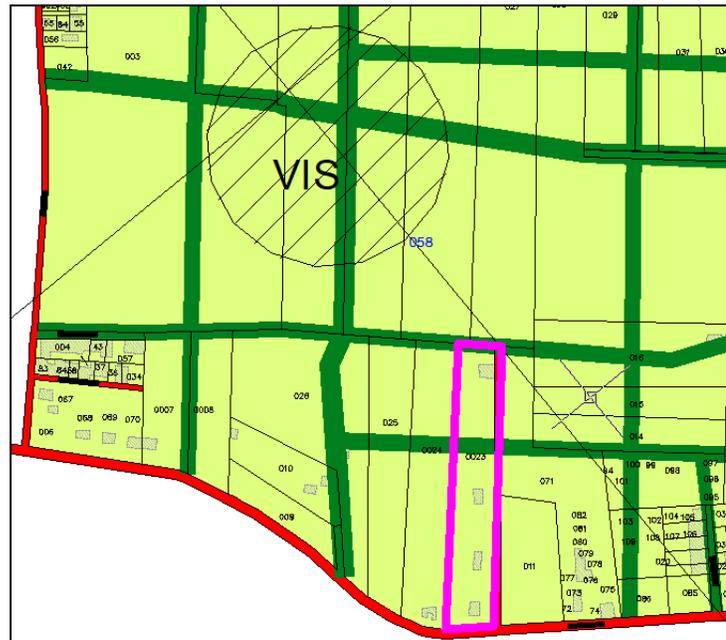
7.1.2 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000, el predio



objeto de avalúo se encuentra ubicado en el siguiente régimen normativo:

Uso del Suelo Urbano:	Área Libre
Zonificación de los Usos del Suelo Urbano:	Cota Futuro Sur



LEYENDA		CONVENCIONES	
CENTRO HISTÓRICO	Z1		PASEO URBANO
COTA TRADICIONAL	Z2		VÍA PARQUE
COTA FUTURO NORTE	Z3N		VÍA EXISTENTE
COTA FUTURO SUR	Z3S		PAR VIAL
URBANO OCCIDENTAL	Z4		VÍA PEATONAL Y VEHICULAR RESTRINGIDA
PASEO URBANO	Z5		VÍA PROYECTADA
CORREDOR VIAL URBANO	Z6		PARQUE PROYECTOS ESPECIALES
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	VIS		

Fuente: Plano "Zonificación de Usos del Suelo Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin perjuicio de lo anterior, la norma urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo es establecida según reglamento de propiedad horizontal, el cual se especifica en el numeral 4.4., dado que el inmueble hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I - P.H.

7.1.3 TERRENO

La copropiedad Multifamiliar Uraku – Propiedad Horizontal, se encuentra construido sobre un lote de terreno esquinero de forma regular y topografía



plana, el cual tiene características particulares establecidas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

Para efectos del presente avalúo se considerará el área privada del inmueble objeto del avalúo por su condición de pertenencia al régimen de propiedad horizontal.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un inmueble ubicado en la etapa I de la copropiedad denominada MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual fue construida aproximadamente hace 8 años y corresponde a un conjunto de unidades habitacionales, el cual cuenta con tres (3) casas de habitación, 24 apartamentos, distribuidos en 4 bloques, 30 parqueaderos. Adicionalmente, el conjunto cuenta con 11 parqueaderos para visitantes, salón comunal, BBQ, shut de basuras, portería y zonas comunes.

Los bloques habitacionales se encuentran distribuidos en 3 niveles de altura. La construcción principal de cada bloque se encuentra en buen a regular estado de conservación y mantenimiento, dada la puntualidad de la situación que genera que algunos de los apartamentos de la etapa I no se encuentran terminados en sus acabados, así como algunas zonas comunes como escaleras de acceso.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en ferroconcreto.
CUBIERTA:	Cubierta en teja sobre estructura metálica.
FACHADA:	Ladrillo a la vista y pañete, estuco, pintura.
MAMPOSTERIA:	Ladrillo.



PUERTAS:	Acceso metálico con marco en el mismo material.
VENTANERÍA	Vidrio plano con perfilaría metálica y en aluminio.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno a regular.

7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.3.1 AREAS Y COEFICIENTES

El apartamento 301 – Interior 3 Bloque 3, cuenta con un área total de 79.56 metros cuadrados, distribuidos en 16.72 m² de área privada libre de terraza y 62.84 m² de área privada construida.

En relación a los coeficientes de copropiedad es de 1.12% de conformidad con la Escritura Pública 3902 del 17 de noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20771005 y escrituras suministradas de reglamento de propiedad horizontal copropiedad URAKU (Ver ítem 3.1).

Nota: las áreas son responsabilidad del solicitante y quedan sujetas a verificación por parte del mismo.

7.3.2 DEPENDENCIAS

El Apartamento se distribuye de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, ropas, baño, hall, 2 alcobas, alcoba principal con baño y terraza.



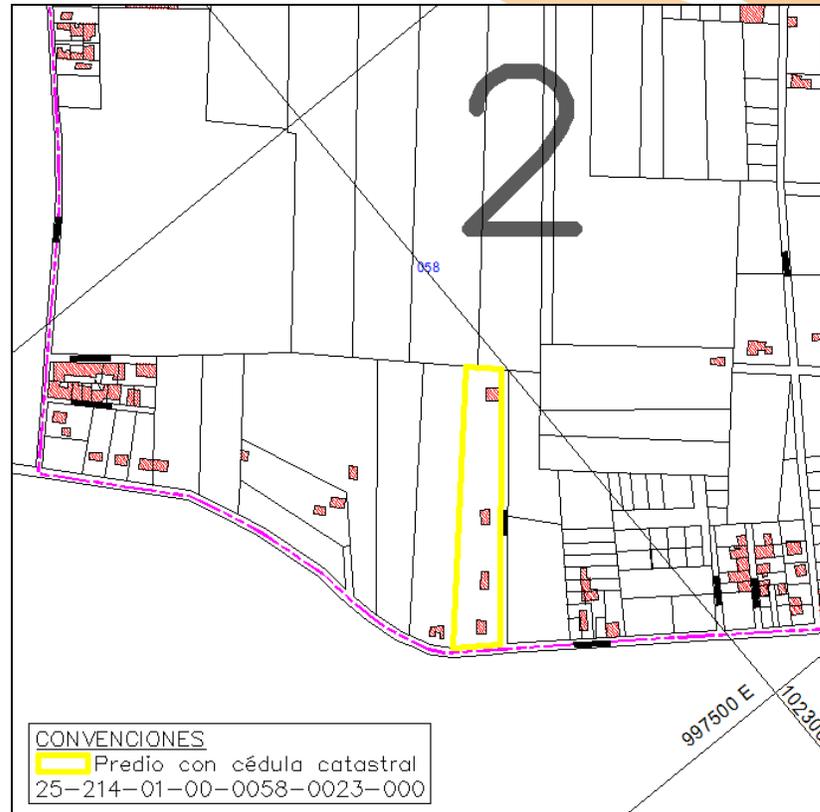
7.3.3 ACABADOS INTERIORES

PISOS:	Tableta de cerámica.
MUROS:	Pañete, estuco y pintura.
CIELOS RASOS:	Drywall.
BAÑOS:	Enchapados con mobiliario estándar.
COCINA:	Integral con mobiliario estándar.
PUERTAS:	Puerta principal en madera e interiores en el mismo material.
VENTANERIA:	Vidrio plano con marcos en aluminio.
CATEGORIA DE LOS ACABADOS:	Buenos.
CONSERVACIÓN	Buena.

7.3.4 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

El inmueble objeto de estudio de acuerdo con los planos anexos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio de Cota - Cundinamarca, el estrato socioeconómico se le asignó el estrato dos (2), tal como se puede ver en la siguiente imagen:

ESPACIO EN BLANCO



Fuente: Plano "Estratificación Socio-económica Sector Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin embargo, en la actualidad se encuentra catalogado como estrato 3, de conformidad con el cobro de servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de avalúo.

7.3.5 SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

8. MÉTODO DE AVALÚO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución Reglamentaria No.620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:



MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La ubicación específica del inmueble en la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual se ubica sobre la Calle 7.
- Las condiciones de acceso y desalojo del sector, características puntuales de las vías de acceso, las cuales en parte se encuentran en regular estado de conservación, sin embargo, en su mayoría se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- La infraestructura urbanística de la zona, como lo son las vías de acceso al sector, así como la prestación de los servicios públicos, los cuales son suministrados por las diferentes empresas competentes.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, así como sus zonas de circulación y equipamiento comunal.
- La oferta y demanda de inmuebles con características similares al avaluado, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.



- El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- En concordancia con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para determinar el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento se tomaron un total de nueve (9) ofertas de mercado, las cuales se muestran a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO PARA APARTAMENTO EN P.H. - ZONA DE ESTUDIO COTA CUNDINAMARCA

ITEM	CONTACTO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIADO	No. GARAJES	No. Deposito	VALOR APTO	AREA PRIVADA	VALOR \$M2 AREA	LINK
1	Ata inmobiliaria	3203068711-3008025593	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	64	\$ 3.593.750,00	lugaratainmobiliaria.com/propiedades/
2	Giovan Osorio	3207207820	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	67	\$ 3.432.835,82	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-condominio-multifamiliar-cota-cundinamarca
3	Inmobiliaria Premium	3214495023	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , terraza Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 350.000.000,00	\$ 330.000.000,00	5,7%	1	0	\$ 305.000.000,00	90	\$ 3.388.888,89	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-cota-3-habitaciones-2-banos-3
4	Antonio Padilla Martínez REMAX COLOMBIA	3168712019	Apto	CALLE 8 2B 90 MAJUJ 4	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon , Edad copropiedad : aprox 4 años	\$ 289.900.000,00	\$ 270.000.000,00	6,9%	1	0	\$ 245.000.000,00	70	\$ 3.500.000,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-3-habitaciones-3-banos-3
5	Escala inmobiliaria	3134370647	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 490.000.000,00	\$ 460.000.000,00	6,1%	2	1	\$ 403.000.000,00	100	\$ 4.030.000,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-natural/cota/5111495
6	Alejandro Z.	3102079809	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 498.000.000,00	\$ 470.000.000,00	5,6%	2	1	\$ 413.000.000,00	104	\$ 3.971.153,85	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-abra/cota/6946426
7	Angelica Rojas Acosta	3103255956 3103255956 3057679369	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 1 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 340.000.000,00	\$ 320.000.000,00	5,9%	2	1	\$ 263.000.000,00	70,29	\$ 3.74164177	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-abejoral-cota-cundinamarca-3-habitaciones-2-banos-3
8	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 2 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 320.000.000,00	\$ 295.000.000,00	7,8%	1	0	\$ 270.000.000,00	64	\$ 4.218.750,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-centro/cota/7098611
9	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , patio 20m2 amplio Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 330.000.000,00	\$ 320.000.000,00	3,0%	1	0	\$ 295.000.000,00	94	\$ 3.138.297,87	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta/cota-centro/cota/7020866

De estos datos observamos rangos de valor de área privada de apartamento desde los \$ 3.138.297 a los \$ 4.218.750 por metro cuadrado de área privada, dichos valores obedecen a número de dependencias, calidad de los acabados, cantidad de parqueaderos y depósitos con los que se oferta el inmueble, área



libre de balcón, terraza o patio, las características y equipamientos de la copropiedad en la que se encuentran, así como la ubicación de la copropiedad en el sector.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a analizar los datos de mercado en búsqueda de realizar la depuración de las ofertas, con el fin de determinar el valor de m2 de área privada de apartamento, más similar y comparable con el bien objeto de avalúo. En el procesamiento realizado se descontaron los parqueaderos y depósitos con los cuales contaba cada inmueble. Ahora bien, respecto de los apartamentos que contaban con áreas de balcón y terrazas, se analizaron de manera integral, teniendo en cuenta que, los oferentes no discriminaban los valores ofertados del inmueble diferenciando un valor para el área libre respecto del área cubierta, sin embargo, es una característica que se analizó y contempló al momento de adoptar el valor de mercado por metro cuadrado de área privada de apartamento.

Respecto a las ofertas analizadas, las ofertas 5, 6, 7, 8 y 9, presentan unas condiciones disimiles respecto del bien valorado, dado que se encuentran en copropiedades con mejores características de equipamiento y ubicación, por lo que no se tienen en cuenta en el procesamiento estadístico realizado, sin embargo, nos sirven como referencia de valor, como valor techo.

Respecto de las ofertas 1, 2, 3 y 4, se pueden considerar comparables con el bien objeto de avalúo, teniendo en cuenta los acabados de los inmuebles analizados, así como las características de la copropiedad, ahora bien, en el análisis realizado, no se evidencia correlación entre el valor de m2 de área privada y el número de piso del apartamento, diferencia que se marca en valor por otras características como área de balcón, y nivel de acabados.

De esta manera se realizó el procesamiento estadístico a partir de las ofertas 1, 2, 3 y 4, obteniendo los siguientes resultados:

MEDIA ARITMETICA	\$ 3.478.868,68
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 89.180,79
COEFICIENTE DE VARIACION	2,56%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.568.049
LIMITE INFERIOR	\$ 3.389.688

Ahora bien, teniendo en cuenta que el inmueble avaluado cuenta con un área total de 79.56 m2, distribuidos en 62.84 m2 de área privada cubierta y 16.72 m2 correspondientes a área privada libre, se decide adoptar un valor de **\$ 3.390.000 pesos por metro cuadrado para el área privada**



cubierta, correspondiente al límite inferior del procesamiento estadístico realizado, teniendo en cuenta que, este valor obedece al valor que describe la oferta No. 3, la cual es la más similar al bien objeto de avalúo, presentando un porcentaje de área privada libre vs área privada cubierta similar.

Ahora bien, respecto al valor por metro cuadrado de área privada libre, para la obtención de este, se realizó el análisis por capítulos de obra requeridos para reproducir una construcción tipo multifamiliar medio en condiciones similares a la copropiedad objeto de avalúo. De dichos capítulos, se consideran los que intervienen directamente con la construcción del área libre, a continuación, se muestra el análisis por capítulos descrito:

Capítulos	
Preliminares	1.50%
Desagües	0.30%
Mampostería	2.60%
Pañete	2.90%
Estructura	30.10%
Cubierta	1.10%
Cielo raso	3.70%
Pisos y acabados	6.70%
enchapes	2.80%
Instalaciones hidráulicas y sanitaria	5.20%
Instalaciones eléctricas	8.60%
Aparatos sanitarios y grifería	1.40%
Carpintería en madera	3.20%
carpintería metálica	2.00%
Equipos especiales de construcción	12.90%
Cerrajería	0.30%
Vidrios	1.00%
Varios remates y aseo	1.90%
Pintura general	4.90%
Herramientas y equipo	0.90%
Admón. de obra	6.00%
Total....	100.00%

De esta manera de la totalidad de capítulos de obra (100%) que comprenden la construcción del edificio tipo multifamiliar, los que se consideran para la construcción del área privada libre, corresponde al 40% de la obra, como se muestra a continuación:



Capitulos a considerar	
Preliminares	1.50%
Desagues	0.30%
Estructura	30.10%
Varios remates y aseo	1.90%
Admon de obra	6.00%
Total...	39.80%

De acuerdo con lo anterior, para hallar el valor de metro cuadrado de área privada libre, se aplica la relación porcentual analizada sobre el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento adoptado, de esta manera se tiene que:

VALOR M2 AREA PRIVADA CUBIERTA APARTAMENTO	Factor area libre sobre 100%	VALOR M2 AREA PRIVADA LIBRE
\$ 3.390.000,00	40%	\$ 1.356.000

De esta manera se adopta un valor por metro cuadrado de área privada libre de **\$1.356.000**.

10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.



11. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- No se tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor del conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que los Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.

12. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA PRIVADA	AREA M ²	VALOR M ²	TOTAL
APTO 301 INT 3 BLOQUE 3	Área privada cubierta	62,84	\$ 3.390.000,00	\$ 213.027.600,00
	Área privada libre	16,72	\$ 1.356.000,00	\$ 22.672.320,00
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 235.699.920

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (235.699.920, oo).



13. CERTIFICACION DE AVALUO

Por medio del presente certificamos que:

1. No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No se tiene ningún interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios obtenidos.
3. En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y dada la experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Febrero de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos siendo **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (235.699.920, 00)**.

Bogotá D.C., Febrero 17 de 2023

Atentamente,

NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
INGENIERO - VALUADOR
R.A.A. : AVAL - 1014260646



14. ANEXOS

14.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



PARQUEADEROS



PARQUEADEROS





APARTAMENTO 301



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



COCINA



ALCOBA



ALCOBA





BAÑO



BAÑO



TERRAZA



ALCOBA



ESPACIO EN BLANCO



14.2 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD – VUR

• 50N-20771005

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 15/02/2023

Hora: 10:22 AM

No. Consulta: 410003252

N° Matricula Inmobiliaria: 50N-20771005

Referencia Catastral:

Departamento: CUNDINAMARCA

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: COTA

Cédula Catastral:

Vereda: COTA

Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 7 #2A-83 APARTAMENTO 301 INTERIOR 3 BLOQUE 3 MULTIFAMILIAR
URAKU-ETAPA I - P.H.

Direcciones Anteriores:

Determinación:

Destinacion economica:

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 19/11/2015

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 15/07/2015

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:
50N-20544750

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3	



Complementaciones

PROINBAL LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO SEGUN ESCRITURA 979 DEL 09-10-2012 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON TAUTA SEGURA MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, REGISTRADA EL 18-02-2008 EN EL FOLIO 50N-20544750. TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A SEGURA DE TEUTA MARIA CARLOTA SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE TAUTA GARCIA FIDELIGNO SEGUN ESCRITURA 482 DEL 12-06-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA GARCIA FIDELIGNO Y SEGURA DE TAUTA MARIA CARLOTA ADQUIRIERON POR COMPRA A MELO OSPINA MARCO AURELIO SEGUN ESCRITURA 2777 DEL 16-08-1976 DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 06-09-1976 EN EL FOLIO 50N-373005.....D.A.G.R.

Cabidad y Linderos

APARTAMENTO 301 INTERIOR 3 BLOQUE 3 CON AREA DE 79.56 M2 CON COEFICIENTE DE 3.08% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.794 DE FECHA 14-07-2015 EN NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 3902 DE 17-11-2017 NOTARIA 44 DE BTA, DE ADICION AL R.P.H CONSTITUIDO MEDIANTE E.P 794 DE 14-07-2015 NOTARIA 58 DE BTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 1.12%.

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
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

Trámites en Curso

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



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 15/02/2023
Hora: 10:25 AM
No. Consulta: 410005451
No. Matricula Inmobiliaria: 50N-20771005
Referencia Catastral:

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: 28-02-2014 Radicación: 2014-14506
Doc: ESCRITURA 507 del 2014-02-07 00:00:00 NOTARIA VEINTIUNO 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: PROINBAL S.A.S. X NIT.9003262373
A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-07-2015 Radicación: 2015-50667
Doc: ESCRITURA 794 del 2015-07-14 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR URAKU- ETAPA I
(CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-68124
Doc: OFICIO 11625 del 2017-10-03 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA D
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA REF. 2015-0630 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MI
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794
A: PROINBAL S.A.S. NIT. 9003262373

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9562
Doc: ESCRITURA 3386 del 2017-10-06 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.794 DE 14-07-2015 NOT 58 BTA-II ETAPA (ADICIO
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9564
Doc: ESCRITURA 3902 del 2017-11-17 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION EP.3386 DE 06-10-2017 NOT 44 DE BTA EN CUANTO PROTOCOLIZAR RES QUE APRUEE
UNIDADES II ET Y CITAR CORRECTAMENTE AREAS (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



14.3 LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2022 - PREDIO MAYOR EXTENSIÓN

MUNICIPIO DE COTA
SECRETARÍA DE HACIENDA
899999705

Factura N° 2022011263
REFERENCIA N° 10202201126301

CARRERA 4 NO 12-63 Teléfono:316-18-00

CED. CATASTRAL RES 70:	25214010000000580023000000000	No. Factura Anterior	2021010094	Año a Pagar	2022	Pague Antes Del	31/03/2022
CED. CATASTRAL ANTE:	010000580023000	Área Hectareas	0	Área Metros	1617	Área Construida Metros	79
NIT./C.C	2988046	Ultimo Año Pago	2021	Fecha de Pago	25/03/2021	Valor Pagado	841,100
DIRECCIÓN PREDIO	C 7 2 185	Dirección	C 7 2 185	NUPRE:		Destino Económico	A
PROPIETARIO	JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA						
COOPROPIETARIO							
MAT. INMOBILIARIA	50N-20544750						

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	5 4	213,822,000	1,158,179		-173,277					-2	981,900

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	1,155,179
Interes Predial	
Descuentos	-173,277
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	-2

ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO

CONTRIBUYENTE

MUNICIPIO DE COTA
SECRETARÍA DE HACIENDA
2988046
Nro. Factura:2022011263

REFERENCIA No 10202201126301

PAGUE HASTA	VALOR
31/03/2022	981,900.00
30/04/2022	1,097,400.00
31/05/2022	1,097,400.00

PUNTOS DE PAGO
DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA, BBVA, PICHINCHA, OCCIDENTE, BOGOTA, AV VILLAS

RELACIÓN DE CHEQUES DE GERENCIA

Cod. Banco	Nro. Cheque	Valor Del Cheque
Cant. Cheque	Total Cheques	
Total Efectivo		

-BANCO-



**FECHA DE INFORME
BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 30 DE 2022**

**AVALUO COMERCIAL
CALLE 7 No. 2A – 83 APTO 302 INT 1 BLOQUE 2
MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL
PUEBLO VIEJO
COTA, CUNDINAMARCA**



SOLICITANTE

DANIEL FLOREZ



CONTENIDO

Pág.

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3.	DOCUMENTACIÓN	4
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5.	CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO	5
6.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8.	MÉTODO DE AVALÚO	12
9.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
11.	CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR	19
12.	AVALÚO COMERCIAL	19
13.	CERTIFICACION DE AVALUO	20
14.	ANEXOS	21



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE** : DANIEL FLOREZ.
1.2 TIPO DE INMUEBLE : Apartamento en P.H.
1.3 TIPO DE AVALÚO : Comercial Urbano.
1.4 DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
1.5 MUNICIPIO : Cota.
1.6 BARRIO : Pueblo viejo.
1.7 DIRECCIÓN : CALLE 7 No. 2 A – 83; Apartamento 302 Interior 1 Bloque 2.
1.8 DESTINACIÓN ACTUAL : Habitacional.
1.9 FECHA DE INSPECCIÓN : Noviembre 20 de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.10 FECHA DE INFORME : Noviembre 30 de 2022.
1.11 OBJETO DEL AVALÚO : El presente estudio está orientado hacia la determinación del valor comercial del inmueble relacionado de conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS 101, 102, 103 y 300).
1.12 MARCO JURÍDICO : Decreto 1420 del 1998
Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL (LOTE DE TERRENO PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN COPROPIEDAD URAKU P.H.)

Cedula Catastral	25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000
Vigencia de Actualización	2022
Avalúo Catastral	\$ 213.922.000

Fuente: Liquidación impuesto predial para el año gravable 2022.

Nota: La anterior información no se detalla para la unidad inmobiliaria valorada, teniendo en cuenta que, no se ha realizado a la fecha el proceso de generación del identificador predial catastral, así como su información asociada, proceso que se realiza ante la autoridad catastral correspondiente.



3. DOCUMENTACIÓN

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A continuación, se relaciona la documentación entregada por el solicitante:

- Copia Escritura Pública 794 del 14 de Julio de 2015 otorgada en la Notaría 58 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3386 del 06 de Octubre otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Copia Escritura Pública 3902 del 17 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
- Liquidación impuesto predial del inmueble con cedula catastral 25-214-01-00-00-00-0058-0023-0-00-00-0000 para el año gravable 2022, correspondiente al lote de terreno de mayor extensión.

3.2 DOCUMENTOS CONSULTADOS

A continuación, se relaciona la documentación consultada:

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000.
- Copia certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20770994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO

En la actualidad, el propietario del inmueble, es:

PROPIETARIO	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
PROINBAL S.A.S	100%



4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- De acuerdo con los documentos y certificado de tradición 50N-20770994 de fecha de expedición 21 de noviembre de 2022, el actual propietario es PROINBAL S.A.S; en cuanto al modo de adquisición y título traslativo de dominio, no registra anotación en el folio de matrícula consultado.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

50N- 20770994 del Círculo Registral Bogotá Zona Norte.

4.4 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El inmueble objeto de avalúo comercial hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de Cota se localiza al noroccidente de Bogotá Distrito Capital, su cabecera municipal está ubicada a 4° 49' 05,665 00" Latitud Norte y 74° 07' 20,904 00" Longitud Oeste. Altura sobre el nivel del mar de la cabecera 2.547 metros (3 094,330 m.s.n.m.), temperatura media 13.7 °C y precipitación media de 800 m³.

El territorio municipal comprende 5.343,56 hectáreas, de las cuales aproximadamente 141,56 hectáreas pertenecen al área urbana y las restantes 5.202 al área rural y de estas, 505 pertenecen al Resguardo indígena de Cota, según datos del Incora 1973. Del total aproximadamente 1500 son de topografía montañosa y 4200 planas; con altitudes desde 2550 metros sobre el nivel del mar en la parte plana, hasta 3050 metros en el alto de Majuy, en la parte más alta.¹

¹ Alcaldía de Cota – Cundinamarca. Acuerdo 12 del 20 de octubre de 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal. 1.2.2 Localización extensión y delimitación. Página 23. [consultado el 18 de marzo de 2022]



6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector conocido como Pueblo Viejo, se encuentra cercano al centro del Municipio de Cota; sector que se encuentra delimitado por el occidente con la Carrera 5 y por el oriente la Variante Cota.

6.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar usos mixtos, con actividades residenciales, comerciales y lotes con usos agropecuarios.

El uso predominante es el residencial, el cual se desarrolla principalmente en viviendas unifamiliares de 1 a 3 pisos en su mayoría y construcciones no propiedad horizontal de 1 a 3 pisos en su mayoría.

El uso comercial y de servicios, se desarrolla a lo largo de las avenidas principales y secundarias, con comercio de carácter vecinal y local, caracterizado por la presencia de papelerías, restaurantes, peluquerías, etc.

6.2 VIAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importantes vías de acceso integradas al sistema vial del municipio de Cota. Dentro de las Vías importantes podemos citar; Avenida LA Conejera, Variante Cota, entre otras. Las vías se encuentran pavimentadas y señalizadas horizontales como verticalmente, el estado de conservación es bueno para las vías con mayor afluencia mientras que las vías locales (la Carrera 2 y Calle 7) se encuentran sin pavimentar con un estado de conservación que oscila entre medio a malo.

6.3 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es prestado por buses intermunicipales, intermedios, colectivos y busetas, los cuales circulan por las importantes vías antes citadas.

6.4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.



6.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Dadas las condiciones y características generales del sector antes citadas, las perspectivas de valorización se pueden considerar estables de acuerdo a la consolidación del carácter de uso residencial y comercial del sector.

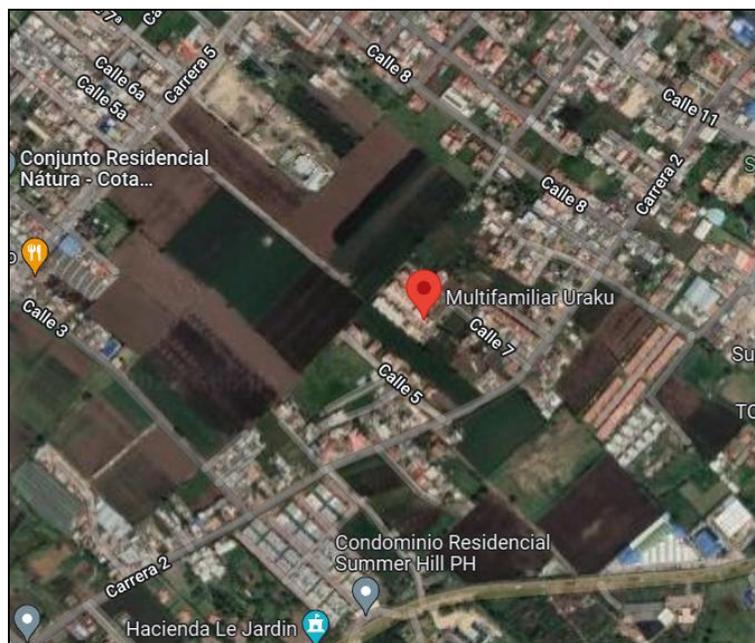
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

7.1.1 UBICACIÓN:

Se trata de un inmueble que hace parte de la copropiedad Multifamiliar Uraku - Propiedad Horizontal, el cual se ubica sobre la Calle 7.

7.1.1.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



Fuente: Google Maps. (2022).

Consulta: 18 de noviembre de 2022, <https://www.google.com/maps/?hl=es>

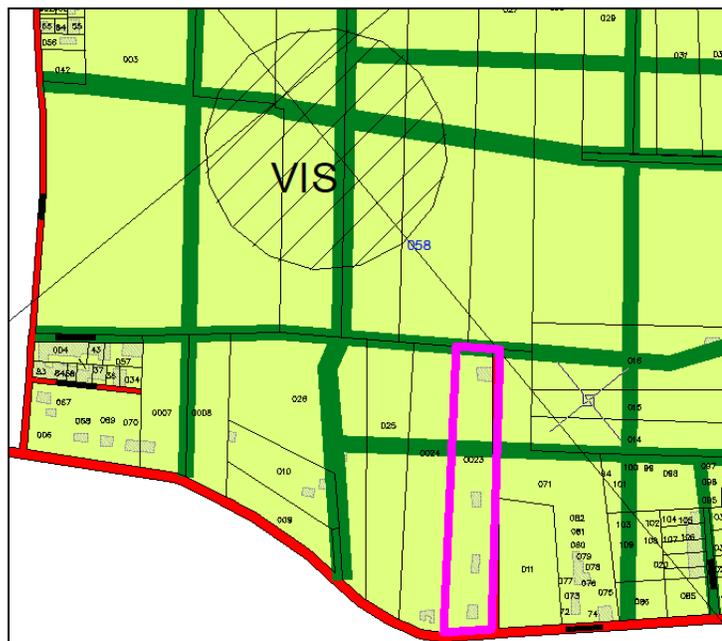
7.1.2 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2000, el predio



objeto de avalúo se encuentra ubicado en el siguiente régimen normativo:

Uso del Suelo Urbano:	Área Libre
Zonificación de los Usos del Suelo Urbano:	Cota Futuro Sur



LEYENDA		CONVENCIONES	
CENTRO HISTÓRICO	Z1		PASEO URBANO
COTA TRADICIONAL	Z2		VÍA PARQUE
COTA FUTURO NORTE	Z3N		VÍA EXISTENTE
COTA FUTURO SUR	Z3S		PAR VIAL
URBANO OCCIDENTAL	Z4		VÍA PEATONAL Y VEHICULAR RESTRINGIDA
PASEO URBANO	Z5		VÍA PROYECTADA
CORREDOR VIAL URBANO	Z6		PARQUE PROYECTOS ESPECIALES
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	VIS		

Fuente: Plano "Zonificación de Usos del Suelo Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin perjuicio de lo anterior, la norma urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo es establecida según reglamento de propiedad horizontal, el cual se especifica en el numeral 4.4., dado que el inmueble hace parte de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I - P.H.

7.1.3 TERRENO

La copropiedad Multifamiliar Uraku – Propiedad Horizontal, se encuentra construido sobre un lote de terreno esquinero de forma regular y topografía



plana, el cual tiene características particulares establecidas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, según Escritura Pública número 794 del 14 de julio de 2015, protocolizada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., con Adición al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública número 3386 del 06 de Octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C y aclarada mediante la Escritura Pública número 3902 del 17 de Noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá D.C.

Para efectos del presente avalúo se considerará el área privada del inmueble objeto del avalúo por su condición de pertenencia al régimen de propiedad horizontal.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un inmueble ubicado en la etapa I de la copropiedad denominada MULTIFAMILIAR URAKU – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual fue construida aproximadamente hace 8 años y corresponde a un conjunto de unidades habitacionales, el cual cuenta con tres (3) casas de habitación, 24 apartamentos, distribuidos en 4 bloques, 30 parqueaderos. Adicionalmente, el conjunto cuenta con 11 parqueaderos para visitantes, salón comunal, BBQ, shut de basuras, portería y zonas comunes.

Los bloques habitacionales se encuentran distribuidos en 3 niveles de altura. La construcción principal de cada bloque se encuentra en buen a regular estado de conservación y mantenimiento, dada la puntualidad de la situación que genera que algunos de los apartamentos de la etapa I no se encuentran terminados en sus acabados, así como algunas zonas comunes como escaleras de acceso.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en ferroconcreto.
CUBIERTA:	Cubierta en teja sobre estructura metálica.
FACHADA:	Ladrillo a la vista y pañete, estuco, pintura.
MAMPOSTERIA:	Ladrillo.



PUERTAS:	Acceso metálico con marco en el mismo material.
VENTANERÍA	Vidrio plano con perfilaría metálica y en aluminio.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno a regular.

7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.3.1 AREAS Y COEFICIENTES

El apartamento 302 – Interior 1 Bloque 2, cuenta con un área total de 73.60 metros cuadrados, distribuidos en 17.44 m² de área privada libre de terraza y 56.16 m² de área privada construida.

En relación a los coeficientes de copropiedad es de 1.00% de conformidad con la Escritura Pública 3902 del 17 de noviembre de 2017 protocolizada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de tradición y libertad para el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20770994 y escrituras suministradas de reglamento de propiedad horizontal copropiedad URAKU (Ver ítem 3.1).

Nota: las áreas son responsabilidad del solicitante y quedan sujetas a verificación por parte del mismo.

7.3.2 DEPENDENCIAS

El Apartamento se distribuye de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, ropas, baño, hall, alcoba, alcoba principal con baño y terraza.



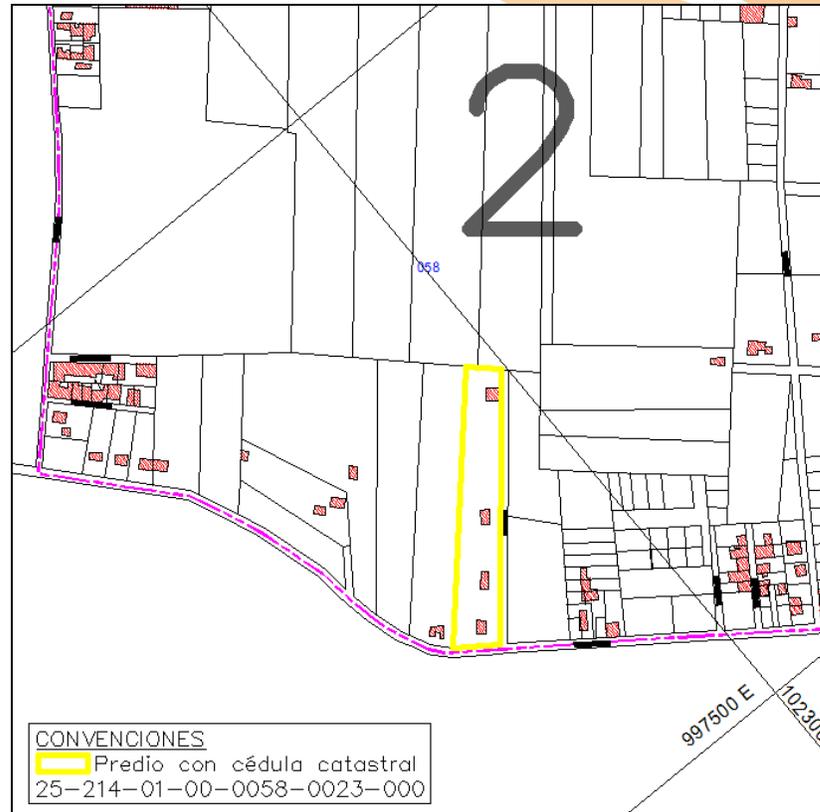
7.3.3 ACABADOS INTERIORES

PISOS:	Porcelanato y tableta de cerámica.
MUROS:	Pañete, estuco y pintura.
CIELOS RASOS:	Drywall.
BAÑOS:	Enchapados con mobiliario estándar.
COCINA:	Integral con mobiliario estándar.
PUERTAS:	Puerta principal en madera e interiores en el mismo material.
VENTANERIA:	Vidrio plano con marcos en aluminio.
CATEGORIA DE LOS ACABADOS:	Buenos.
CONSERVACIÓN	Buena.

7.3.4 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

El inmueble objeto de estudio de acuerdo con los planos anexos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio de Cota - Cundinamarca, el estrato socioeconómico se le asignó el estrato dos (2), tal como se puede ver en la siguiente imagen:

ESPACIO EN BLANCO



Fuente: Plano "Estratificación Socio-económica Sector Urbano". Acuerdo 012 de 2000.

Sin embargo, en la actualidad se encuentra catalogado como estrato 3, de conformidad con el cobro de servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de avalúo.

7.3.5 SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

8. MÉTODO DE AVALÚO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución Reglamentaria No.620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:



MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La ubicación específica del inmueble en la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual se ubica sobre la Calle 7.
- Las condiciones de acceso y desalojo del sector, características puntuales de las vías de acceso, las cuales en parte se encuentran en regular estado de conservación, sin embargo, en su mayoría se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- La infraestructura urbanística de la zona, como lo son las vías de acceso al sector, así como la prestación de los servicios públicos, los cuales son suministrados por las diferentes empresas competentes.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de la copropiedad MULTIFAMILIAR URAKU ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, así como sus zonas de circulación y equipamiento comunal.
- La oferta y demanda de inmuebles con características similares al avaluado, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.



- El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- En concordancia con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para determinar el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento se tomaron un total de nueve (9) ofertas de mercado, las cuales se muestran a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO PARA APARTAMENTO EN P.H. - ZONA DE ESTUDIO COTA CUNDINAMARCA

ITEM	CONTACTO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	No. GARAJES	No. Deposito	VALOR APTO	AREA PRIVADA	VALOR \$M2 AREA	LINK
1	Ata inmobiliaria	3203068711-3008025593	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	64	\$ 3.593.750,00	lugaratainmobiliaria.com/propiedades/
2	Giovan Osorio	3207207820	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , balcon Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 270.000.000,00	\$ 255.000.000,00	5,6%	1	0	\$ 230.000.000,00	67	\$ 3.432.835,82	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-condominio-multifamiliar-cota-cundinamarca
3	Inmobiliaria Premium	3214495023	Apto	CALLE 72A-7 - Multifamiliar	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , 1 garaje , terraza Edad copropiedad : aprox 3 años	\$ 350.000.000,00	\$ 330.000.000,00	5,7%	1	0	\$ 305.000.000,00	90	\$ 3.388.888,89	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-cota-3-habitaciones-2-banos-1
4	Antonio Padilla Martínez REMAX COLOMBIA	3168712019	Apto	CALLE 8 2B 90 MAJUJ 4	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon , Edad copropiedad : aprox 4 años	\$ 289.900.000,00	\$ 270.000.000,00	6,9%	1	0	\$ 245.000.000,00	70	\$ 3.500.000,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cota-3-incluye-sibena-3-habitaciones-3-banos-1
5	Escala inmobiliaria	3134370647	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 490.000.000,00	\$ 460.000.000,00	6,1%	2	1	\$ 403.000.000,00	100	\$ 4.030.000,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-natural/cota/5111495
6	Alejandro Z.	3102079809	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 3 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 3 baños , acabado buenos , terraza Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 498.000.000,00	\$ 470.000.000,00	5,6%	2	1	\$ 413.000.000,00	104	\$ 3.971.53,85	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-abra/cota/6946426
7	Angelica Rojas Acosta	3103255956 3103255956 3057679369	Apto	CALLE 4 6 85 Multifamiliar Natura	apto en piso 1 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 340.000.000,00	\$ 320.000.000,00	5,9%	2	1	\$ 263.000.000,00	70,29	\$ 3.74164177	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-abejoral-cota-cundinamarca-3-habitaciones-2-banos-1
8	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 2 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , balcon Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 320.000.000,00	\$ 295.000.000,00	7,8%	1	0	\$ 270.000.000,00	64	\$ 4.218.750,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta-el-centro/cota/7098611
9	Elite inmobiliaria	7448205	Apto	CARRERA 5 7A	apto en piso 2 , 3 alcobas , sala comedor , cocina integral , 2 baños , acabado buenos , patio 20m2 amplio Edad copropiedad : aprox 5 años	\$ 330.000.000,00	\$ 320.000.000,00	3,0%	1	0	\$ 295.000.000,00	94	\$ 3.138.297,87	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-venta/cota-centro/cota/7020866

De estos datos observamos rangos de valor de área privada de apartamento desde los \$ 3.138.297 a los \$ 4.218.750 por metro cuadrado de área privada, dichos valores obedecen a número de dependencias, calidad de los acabados, cantidad de parqueaderos y depósitos con los que se oferta el inmueble, área



libre de balcón, terraza o patio, las características y equipamientos de la copropiedad en la que se encuentran, así como la ubicación de la copropiedad en el sector.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a analizar los datos de mercado en búsqueda de realizar la depuración de las ofertas, con el fin de determinar el valor de m2 de área privada de apartamento, más similar y comparable con el bien objeto de avalúo. En el procesamiento realizado se descontaron los parqueaderos y depósitos con los cuales contaba cada inmueble. Ahora bien, respecto de los apartamentos que contaban con áreas de balcón y terrazas, se analizaron de manera integral, teniendo en cuenta que, los oferentes no discriminaban los valores ofertados del inmueble diferenciando un valor para el área libre respecto del área cubierta, sin embargo, es una característica que se analizó y contempló al momento de adoptar el valor de mercado por metro cuadrado de área privada de apartamento.

Respecto a las ofertas analizadas, las ofertas 5, 6, 7, 8 y 9, presentan unas condiciones disimiles respecto del bien valorado, dado que se encuentran en copropiedades con mejores características de equipamiento y ubicación, por lo que no se tienen en cuenta en el procesamiento estadístico realizado, sin embargo, nos sirven como referencia de valor, como valor techo.

Respecto de las ofertas 1, 2, 3 y 4, se pueden considerar comparables con el bien objeto de avalúo, teniendo en cuenta los acabados de los inmuebles analizados, así como las características de la copropiedad, ahora bien, en el análisis realizado, no se evidencia correlación entre el valor de m2 de área privada y el número de piso del apartamento, diferencia que se marca en valor por otras características como área de balcón, y nivel de acabados.

De esta manera se realizó el procesamiento estadístico a partir de las ofertas 1, 2, 3 y 4, obteniendo los siguientes resultados:

MEDIA ARITMETICA	\$ 3.478.868,68
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 89.180,79
COEFICIENTE DE VARIACION	2,56%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.568.049
LIMITE INFERIOR	\$ 3.389.688

Ahora bien, teniendo en cuenta que el inmueble avaluado cuenta con un área total de 73.60 m2, distribuidos en 56.16 m2 de área privada cubierta y 17,44 m2 correspondientes a área privada libre, se decide adoptar un valor de **\$ 3.390.000 pesos por metro cuadrado para el área privada**



cubierta, correspondiente al límite inferior del procesamiento estadístico realizado, teniendo en cuenta que, este valor obedece al valor que describe la oferta No. 3, la cual es la más similar al bien objeto de avalúo, presentando un porcentaje de área privada libre vs área privada cubierta similar.

Ahora bien, respecto al valor por metro cuadrado de área privada libre, para la obtención de este, se realizó el análisis por capítulos de obra requeridos para reproducir una construcción tipo multifamiliar medio en condiciones similares a la copropiedad objeto de avalúo. De dichos capítulos, se consideran los que intervienen directamente con la construcción del área libre, a continuación, se muestra el análisis por capítulos descrito:

Capítulos	
Preliminares	1.50%
Desagües	0.30%
Mampostería	2.60%
Pañete	2.90%
Estructura	30.10%
Cubierta	1.10%
Cielo raso	3.70%
Pisos y acabados	6.70%
enchapes	2.80%
Instalaciones hidráulicas y sanitaria	5.20%
Instalaciones eléctricas	8.60%
Aparatos sanitarios y grifería	1.40%
Carpintería en madera	3.20%
carpintería metálica	2.00%
Equipos especiales de construcción	12.90%
Cerrajería	0.30%
Vidrios	1.00%
Varios remates y aseo	1.90%
Pintura general	4.90%
Herramientas y equipo	0.90%
Admón. de obra	6.00%
Total....	100.00%

De esta manera de la totalidad de capítulos de obra (100%) que comprenden la construcción del edificio tipo multifamiliar, los que se consideran para la construcción del área privada libre, corresponde al 40% de la obra, como se muestra a continuación:



Capitulos a considerar	
Preliminares	1.50%
Desagues	0.30%
Estructura	30.10%
Varios remates y aseo	1.90%
Admon de obra	6.00%
Total...	39.80%

De acuerdo con lo anterior, para hallar el valor de metro cuadrado de área privada libre, se aplica la relación porcentual analizada sobre el valor de metro cuadrado de área privada de apartamento adoptado, de esta manera se tiene que:

VALOR M2 AREA PRIVADA CUBIERTA APARTAMENTO	Factor area libre sobre 100%	VALOR M2 AREA PRIVADA LIBRE
\$ 3.390.000,00	40%	\$ 1.356.000

De esta manera se adopta un valor por metro cuadrado de área privada libre de **\$1.356.000**.

10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.



11. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- No se tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor del conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que los Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.

12. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA PRIVADA	AREA M ²	VALOR M ²	TOTAL
APTO 302 INT 1 BLOQUE 2	Área privada cubierta	56,16	\$ 3.390.000,00	\$ 190.382.400,00
	Área privada libre	17,44	\$ 1.356.000,00	\$ 23.648.640,00
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 214.031.040

SON: DOSCIENTOS CATORCE MILLONES TREINTA Y UN MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (214.031.040, 00).



13. CERTIFICACION DE AVALUO

Por medio del presente certificamos que:

1. No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No se tiene ningún interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios obtenidos.
3. En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y dada la experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de noviembre de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos siendo **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES TREINTA Y UN MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (214.031.040, 00)**.

Bogotá D.C., noviembre 30 de 2022

Atentamente,

NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
INGENIERO - VALUADOR
R.A.A. : AVAL - 1014260646



14. ANEXOS

14.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



ZONAS COMUNES COPROPIEDAD



PARQUEADEROS



PARQUEADEROS

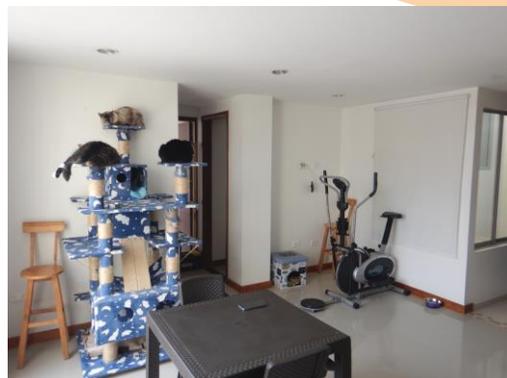




APARTAMENTO 302



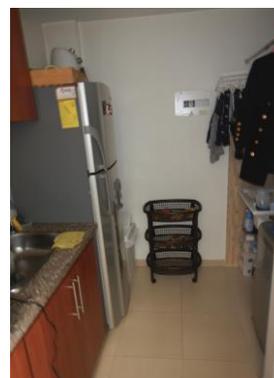
SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



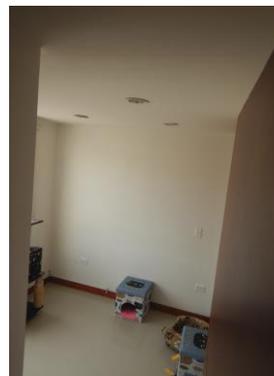
COCINA



ALCOBA



ALCOBA





BAÑO



BAÑO



TERRAZA



ESPACIO EN BLANCO



14.2 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD – VUR

• 50N-20770994:

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 21/11/2022 Hora: 05:12 PM No. Consulta: 384856372
N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-20770994 Referencia Catastral:
Departamento: CUNDINAMARCA Referencia Catastral Anterior:
Municipio: COTA Cédula Catastral:
Vereda: COTA Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 7 #2A-83 APARTAMENTO 302 INTERIOR 1 BLOQUE 2 MULTIFAMILIAR
URAKU-ETAPA I - P.H.

Direcciones Anteriores:

Determinación: Destinación económica: Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 19/11/2015 Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 15/07/2015

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50N-20544750

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3	



Complementaciones

PROINBAL LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO SEGUN ESCRITURA 979 DEL 09-10-2012 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON TAUTA SEGURA MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, REGISTRADA EL 18-02-2008 EN EL FOLIO 50N-20544750. TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A SEGURA DE TEUTA MARIA CARLOTA SEGUN ESCRITURA 1071 DEL 22-11-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA SEGURA JOSE GREGORIO, MARGARITA, JUAN PABLO Y PEDRO IGNACIO ADQUIRIERON OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE TAUTA GARCIA FIDELIGNO SEGUN ESCRITURA 482 DEL 12-06-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, TAUTA GARCIA FIDELIGNO Y SEGURA DE TAUTA MARIA CARLOTA ADQUIRIERON POR COMPRA A MELO OSPINA MARCO AURELIO SEGUN ESCRITURA 2777 DEL 16-08-1976 DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 06-09-1976 EN EL FOLIO 50N-373005.....D.A.G.R.

Cabidad y Linderos

APARTAMENTO 302 INTERIOR 1 BLOQUE 2 CON AREA DE 73.60 M2 CON COEFICIENTE DE 2.85% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.794 DE FECHA 14-07-2015 EN NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 3902 DE 17-11-2017 NOTARIA 44 DE BTA, DE ADICION AL R.P.H CONSTITUIDO MEDIANTE E.P 794 DE 14-07-2015 NOTARIA 58 DE BTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 1.00%.

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
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

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



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 21/11/2022
Hora: 05:09 PM
No. Consulta: 384854523
No. Matrícula Inmobiliaria: 50N-20770994
Referencia Catastral:

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: 28-02-2014 Radicación: 2014-14506
Doc: ESCRITURA 507 del 2014-02-07 00:00:00 NOTARIA VEINTIUNO 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: PROINBAL S.A.S. X NIT.9003262373
A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-07-2015 Radicación: 2015-50667
Doc: ESCRITURA 794 del 2015-07-14 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR URAKU- ETAPA I
(CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: PROINBAL S.A.S NIT. 900.326.237-3 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-68110
Doc: OFICIO 13601 del 2017-10-03 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA C
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA PROCESO 2015-630 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 8903002794
A: PROINBAL S.A.S. NIT. 8903002794

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9562
Doc: ESCRITURA 3386 del 2017-10-06 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.794 DE 14-07-2015 NOT 58 BTA-II ETAPA (ADICIC
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-02-2018 Radicación: 2018-9564
Doc: ESCRITURA 3902 del 2017-11-17 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION EP.3386 DE 06-10-2017 NOT 44 DE BTA EN CUANTO PROTOCOLIZAR RES QUE APRUEB
UNIDADES II ET Y CITAR CORRECTAMENTE AREAS (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES MEGAFER S A S NIT. 9009669147



14.3 LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2022 - PREDIO MAYOR EXTENSIÓN

MUNICIPIO DE COTA SECRETARÍA DE HACIENDA 899999705 CARRERA 4 NO 12-63 Teléfono:316-18-00		Factura N° 2022011263 REFERENCIA N° 10202201126301			
CED. CATASTRAL RES 70:	2521401000000058002300000000	No. Factura Anterior	Año a Pagar	Pague Antes Del	
CED. CATASTRAL ANTE:	010000580023000	2021010094	2022	31/03/2022	
NIT./C.C	2988046	Área Hectareas	Área Metros	Área Construida	
DIRECCIÓN PREDIO	C 7 2 185	0	1617	79	
PROPIETARIO	JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA	Ultimo Año Pago	Fecha de Pago	Valor Pagado	
COOPROPIETARIO		2021	25/03/2021	841,100	
MAT. INMOBILIARIA	50N-20544750	Dirección		Destino Económico	
		C 7 2 185		A	
		NUPRE:			

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO											
AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	5 4	213,922,000	1,155,179		-173,277					-2	981,900

RESUMEN DE LA LIQUIDACION	
CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	1,155,179
Interes Predial	
Descuentos	-173,277
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	-2

Impuesto+Car	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
1,155,177	-173,277	981,900	31/03/2022

* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería Municipal, el no recibirla no lo exime del pago
 * Después de la fecha de vencimiento con recargo ud no podrá efectuar el pago
 * El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Maxima Legal

ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO

Observaciones

CONTRIBUYENTE		
MUNICIPIO DE COTA SECRETARÍA DE HACIENDA 2988046 Nro. Factura:2022011263	REFERENCIA No 10202201126301	
CED. CATASTRAL 2521401000000058002300000000		
CED. CATASTRAL ANT 010000580023000		
PROPIETARIO: JOSE GREGORIO TAUTA SEGURA		
NIT. / C.C 2988046		
DIRECCION PREDIO C 7 2 185		
PUNTOS DE PAGO		
DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA, BBVA, PICHINCHA, OCCIDENTE, BOGOTA, AV VILLAS		
RELACION DE CHEQUES DE GERENCIA		
Cod. Banco	Nro. Cheque	Valor Del Cheque
Cant. Cheque	Total Cheques	
Total Efectivo		
-BANCO-		

PAGUE HASTA	VALOR
31/03/2022	981,900.00
(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0000981900(96)20220331	
30/04/2022	1,097,400.00
(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220430	
31/05/2022	1,097,400.00
(415)7709998891517(8020)10202201126301(3900)0001097400(96)20220531	

RE: Objeción avalúos Proceso No 2019-00228-00

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

Jue 30/03/2023 8:53

Para: Giovanni Sierra <egiovannysc@gmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 2668-2023, Entidad o Señor(a): ERVIN SIERRA - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Memorial, Observaciones: OBJECCIÓN AVALÚO - APORTA AVALÚO COMERCIAL EN 104 FLS //004-2019-228 J 2 CTO EJEC// De: Ervin Giovanni Sierra Cuervo <egiovannysc@gmail.com> Enviado: martes, 28 de marzo de 2023 16:54//JARS//01 FL Y 01 CD

INFORMACIÓN

Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de
Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª, # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Ervin Giovanni Sierra Cuervo <egiovannysc@gmail.com>

Enviado: martes, 28 de marzo de 2023 16:54

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

Asunto: Objeción avalúos Proceso No 2019-00228-00

Buen día señores

Juzgado 2 Civil Circuito de Ejecución de sentencias de Bogotá

Adjunto remito memorial con objeción a avalúos de inmuebles y con los respectivos avalúos, para su trámite.

Cordialmente

Ervin Giovanni Sierra Cuervo

C.C. .80.254.400 de Bogotá

TP 244.873 del C.SJ.

correo electrónico de notificaciones: egiovannysc@gmail.com

Teléfono de contacto: 3016333594

República de Colombia
 Rama Judicial
 Oficina de
 Civil
 de S...

14 ABR 2023

1 ABR 2023

Objeto: *aviso*

676



**ANEXO
AVALUOS COMERCIALES
MULTIFAMILIAR URAKU – ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL
PUEBLO VIEJO
COTA, CUNDINAMARCA**





De acuerdo a lo solicitado se remite la siguiente información.

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

En los correspondientes documentos de los peritajes aportados se puede establecer sin lugar a dudas que el profesional Ingeniero catastral y geodesta que realizó las experticias es el ingeniero Nicolas Castellanos Peña. No obstante lo anterior, adjunto a la presente comunicación copia de los documentos que acreditan la identidad del perito.

Ver anexo 1 Cedula de Ciudadanía

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

De igual manera, dicha información reposa en los peritajes aportados y sin perjuicio de lo anterior me permito transcribir la misma: dirección física carrera 77 B # 72a - 35 en la ciudad de Bogotá; teléfono 3003556201 y correo electrónico nicolascastellanos@gmail.com y avaluoscp@gmail.com quien se identifica igualmente con la cedula de ciudadanía 1.014.260.646

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

Se allega hoja de vida en la cual se anexan copia de los títulos académicos que acreditan la calidad del perito quien se encuentra inscrito en el registro nacional de Avaluadores tal y como consta en la certificación aportada quien cuenta con estudios de Ingeniero Catastral y Geodesta de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y el cual cuenta con Especialización en Avalúos de la Universidad Distrital, igualmente se anexan certificaciones laborales de la experiencia descrita en la respectiva hoja de vida.

Ver anexo 2 Hoja de vida

Ver anexo 2.1 certificado RAA Febrero 2023

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

Me permito declarar que el perito no ha efectuado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.

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



En la materia en cuestión el Ingeniero Nicolas Castellanos Peña a realizado en los últimos cuatro años es decir desde el año 2019 a la fecha valoraciones relacionadas con los siguientes procesos, las cuales su certificación se observa en los anexos de la hoja de vida remitida:

Fecha	Nombre del solicitante	Materia del Dictamen
Año 2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital	Avalúo comercial de la totalidad de los bienes inmuebles del municipio de Anapoima y Subachoque (Cundinamarca) para la actualización catastral del año 2023.
Año 2018 a 2021	Empresa Metro de Bogotá S.A	Avalúo comercial de la totalidad de los bienes inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá

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

El ingeniero Nicolas Castellanos Peña **NO** ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.

Igualmente, se certifica que el ingeniero Castellanos Peña **NO** se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo [50](#) del Código General del Proceso.

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

Asi mismo, se certificó que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados **NO** son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

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

Finalmente, certificó que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados **NO** son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de la profesión desempeñada por el perito.



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

En el dictamen pericial se relacionan las fotografías, certificado de tradición, recibo de impuesto predial de los bienes objeto de avalúo, así como la información relacionada con las diferentes ofertas de venta en el sector (numeral 10.1), así como toda la información recopiladas y analizada para la realización del peritaje, y así obtener el valor adoptado para los inmuebles evaluados.

Bogotá D.C., Febrero 17 de 2023

Atentamente,

NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
INGENIERO - VALUADOR
R.A.A. : AVAL - 1014260646