



| Cons. | EXPEDIENTE              | CLASE                            | DEMANDANTE                               | DEMANDADO                                  | TIPO DE TRASLADO         | FECHA INICIAL | FECHA FINAL |
|-------|-------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|
| 1     | 007 - 2016 - 00743 - 00 | Ejecutivo Mixto                  | BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA | REPRESENTACIONES SUPERNOVA COLOMBIA S.A.S. | Traslado Art. 110 C.G.P. | 2/06/2023     | 6/06/2023   |
| 2     | 042 - 2015 - 00167 - 00 | Ejecutivo con Título Hipotecario | ENEKO GARAY ICAZURIAGA                   | MARTHA HELENA LUQUE SANTOYO                | Traslado Art. 110 C.G.P. | 2/06/2023     | 6/06/2023   |

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECREATARÍA, HOY 2023-06-01 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

EN CASO DE PRESENTAR INCONVENIENTES AL MOMENTO DE VISUALIZAR LOS TRASLADOS REMITIR SUS SOLICITUD AL CORREO:<entradasofajcctoesbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

LORENA BEATRIZ MANJARREZ VERA  
SECRETARIO(A)

206

SEÑOR  
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE  
SENTENCIAS  
BOGOTA.

REF: EJECUTIVO MIXTO DE BANCO COLPATRIA MULTIBANCA  
COLPATRIA S.A. contra AGENCIA DE ADUANAS MOR ADUANAS  
LTDA NIVEL 1 Y OTROS.  
RAD: 2016-00743-00.

GUILLERMO HERNAN RODRIGUEZ BARRERO, mayor de edad y vecino de Ibagué, abogado titulado e inscrito, Identificado civil y profesionalmente como aparece bajo mi firma, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada, concurre a su despacho dentro de la debida oportunidad legal para descorrer el traslado del avalúo catastral que se ha hecho de conformidad con providencia de fecha 28 de abril de 2023 lo cual me permito hacer de la siguiente manera:

1.-Me permito manifestarle al despacho que el avalúo catastral presentado en esta ocasión por la parte demandante no es idóneo para establecer el precio real del inmueble.

2.- En el presente evento, señor juez, tenemos que tener en cuenta que el área donde está construido el inmueble es de 190 metros cuadrados y un área de construcción o mejoras de 594 metros cuadrados.

Estas mejoras y construcciones tienen seis niveles comprendido entre ellos una bodega en el nivel 2 un mezanine y cuatro pisos de oficinas.

También cuenta con ascensor.

3.- de otra parte, el inmueble está ubicado en una zona comercial e industrial lo que le da un mayor valor económico.

4.- El avalúo catastral realmente no establece el precio real del inmueble y como consecuencia de ello me permito de conformidad con el artículo 444 del C.G.P. presentar un nuevo avalúo comercial del inmueble para que el mismo sea puesto a su consideración y de la parte demandante y sea aprobado por su señoría y ser tenido en cuenta como el avalúo del inmueble para todos los efectos en el presente proceso.

Anexo lo enunciado.

Atentamente,

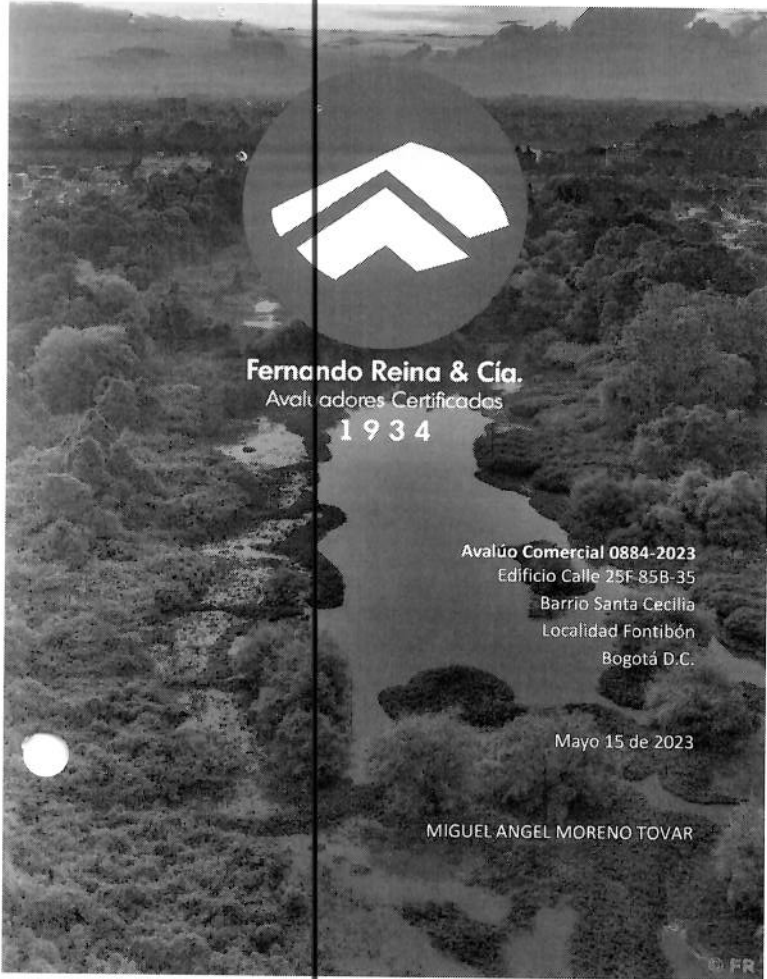


GUILLERMO HERNAN RODRIGUEZ BARRERO

C.C. No. 14.229.883 de Ibagué

T.P. No. 41.071 del C.S.J.

Correo electrónico: [guillermohrodriguez@hotmail.com](mailto:guillermohrodriguez@hotmail.com)



201

| Contenido                                             |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Resumen ejecutivo                                     | 3  |
| Capítulo 1 - Información general                      | 6  |
| Capítulo 2 - Información jurídica                     | 9  |
| Capítulo 3 - Características generales del sector     | 11 |
| Capítulo 4 - Reglamentación urbanística               | 14 |
| Capítulo 5 - Descripción de la propiedad horizontal   | 16 |
| Capítulo 6 - Características específicas del inmueble | 18 |
| Capítulo 7                                            | 21 |
| - Hipótesis y Condiciones Restrictivas                |    |
| - Consideraciones Especiales                          |    |
| Capítulo 8 - Metodología valuatoria                   | 23 |
| Capítulo 9 - Certificado de valor comercial           | 27 |
| Capítulo 10 - Declaración de cumplimiento             | 29 |
| Capítulo 11                                           | 31 |
| - Registro cartográfico                               |    |
| - Registro fotográfico                                |    |
| Anexos – Certificaciones                              | 34 |

2

| Resumen Ejecutivo – Anexo Avalúos  |                                                                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Resumen Ejecutivo                  |                                                                                                |
| Cliente                            | MIGUEL ANGEL MORENO TOVAR                                                                      |
| NIT / C.C.                         | C.C. 79061908                                                                                  |
| Dirección del inmueble:            | Calle 25F 85B 35 Edificio Mor Aduanas                                                          |
| Barrio:                            | Santa Cecilia                                                                                  |
| Localidad:                         | Fontibón                                                                                       |
| Ciudad o Municipio y Departamento: | Bogotá D.C.                                                                                    |
| Acceso                             | Calle 25F                                                                                      |
| Nombre Avaluador                   | Mauricio Garcés                                                                                |
| Cédula de ciudadanía:              | 79595942                                                                                       |
| RAA                                | AVAL – 79595942                                                                                |
| Antecedentes                       |                                                                                                |
| Objeto del Avalúo:                 | Determinar el valor comercial                                                                  |
| Fecha de valuación:                | Mayo 15 de 2023                                                                                |
| Condición:                         | Buen estado.                                                                                   |
| Edad (Años):                       | 31 años                                                                                        |
| Tipo de Inmueble:                  | Lote de terreno y construcciones                                                               |
| Uso Actual:                        | Edificio de oficinas                                                                           |
| Observaciones:                     | Ninguna                                                                                        |
| Generalidades del predio           |                                                                                                |
| Terreno:                           |                                                                                                |
| Áreas Lote de terreno:             | 297.87 m <sup>2</sup><br>(Certificado de tradición y libertad)                                 |
| Área Catastral:                    | 191.50 m <sup>2</sup><br>( <a href="https://geo.dadep.gov.co/">https://geo.dadep.gov.co/</a> ) |
| Forma:                             | Regular rectangular                                                                            |
| Topografía:                        | Plana                                                                                          |
| Construcción:                      |                                                                                                |
| Áreas Construidas:                 | 631.30 m <sup>2</sup><br>( <a href="http://geo.dadep.gov.co/">http://geo.dadep.gov.co/</a> )   |

2


 Gobierno de Bogotá  
 1 0 0 4

## Normas de Uso del Suelo

Decreto / Acuerdo:

## POT Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.

UPZ:

114 Modelia

Zona:

Zona Residencial Con Zonas Delimitadas De Comercio Y Servicios

Comercio vecinal A, Comercio Zonal, Dotacional, vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

Actividad:

Residencial

Tratamiento:

Consolidación

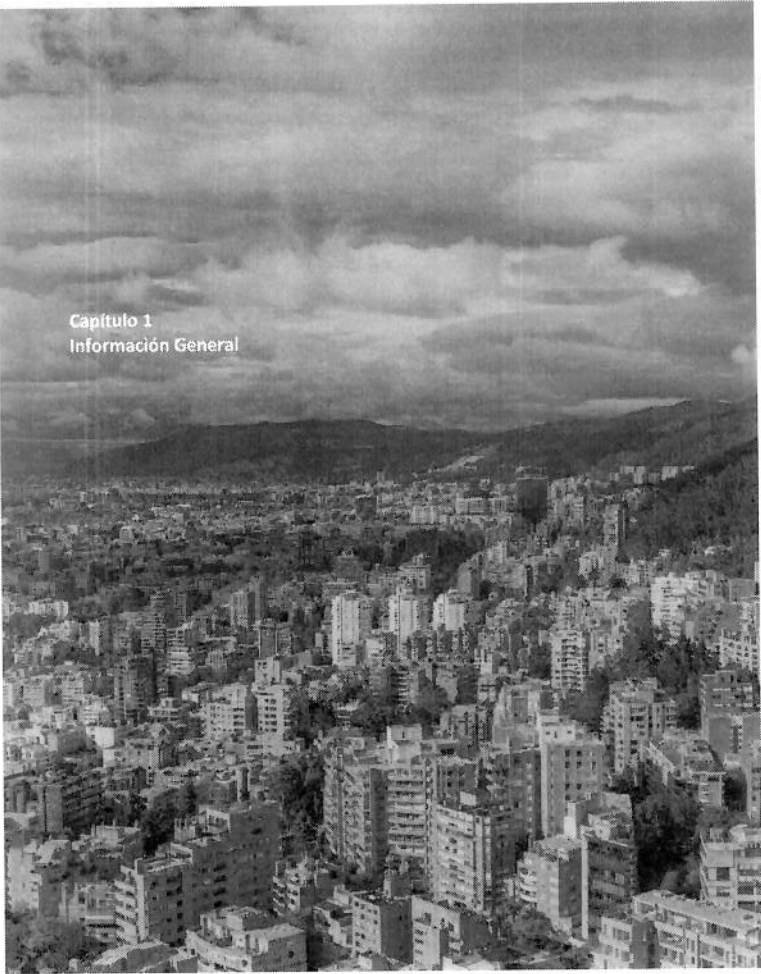
### Resumen estimación de valor COP (\$)

| DESCRIPCION                           | AREAS M2 | VALOR COMERCIAL (\$/m <sup>2</sup> )          | VALOR TOTAL COP \$   |
|---------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|----------------------|
| <b>TERRENO</b>                        |          |                                               |                      |
| Edificio Calle 25F 85B-35             | 297.87   | \$ 4,100,000                                  | \$ 1,221,367,000     |
| <b>TOTAL TERRENOS</b>                 |          | \$                                            | <b>1,221,367,000</b> |
| DESCRIPCION                           | AREAS M2 | VALOR COMERCIAL ADOPTADO (\$/m <sup>2</sup> ) | VALOR TOTAL COP \$   |
| Edificio Calle 25F 85B-35             | 631.30   | \$ 4,510,000                                  | \$ 2,847,163,000     |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>           | 631.30   | \$                                            | <b>2,847,163,000</b> |
| <b>RESUMEN AVALUO POR COMPONENTES</b> |          |                                               |                      |
| TERRENOS                              |          | \$                                            | 1,221,367,000        |
| CONSTRUCCIONES                        |          | \$                                            | 2,847,163,000        |
| <b>VALOR TOTAL</b>                    |          | \$                                            | <b>4,068,430,000</b> |

Tiempo de Comercialización:

9 – 18 meses.

3



Capítulo 1  
Información General



Capítulo 1 – Información general

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identificación del cliente o solicitante</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nombre o Razón Social:                                           | MIGUEL ANGEL MORENO TOVAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| NIT / C.C. Cliente                                               | C.C. 79061908                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Identificación del uso que se pretende dar a la valuación</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Alcance del encargo valuatorio:                                  | Determinar el valor comercial del terreno y construcciones correspondientes a un edificio de oficinas ubicado en la Calle 25F 85G-35, del barrio Santa Cecilia de la ciudad de Bogotá, D.C.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Destinatario de la valuación:                                    | MIGUEL ANGEL MORENO TOVAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fechas del encargo valuatorio</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fecha de solicitud y aporte de documentos:                       | 12 de mayo de 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fecha de la visita y verificación del inmueble:                  | 12 de mayo de 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fecha del informe y aplicación de valor:                         | 15 de mayo de 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bases de la Valuación</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bases de la valuación:                                           | El presente avalúo fue realizado con base en la definición del <b>Valor de Mercado</b> , toda vez que existen inmuebles comparables, en proceso de venta (oferta) o que han sido vendidos recientemente.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tipo de valor:                                                   | Valor de Mercado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Definición:                                                      | Es el precio más probable que un comprador y un vendedor establecen para un bien o servicio que está disponible para su compra. El valor asume un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad acogerán el comprador y el vendedor para el bien o servicio. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien o servicio disponible para su compra en un momento determinado. |
| Fuente:                                                          | NTS M 01 – 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Identificación de los derechos de propiedad o intereses del objeto de valuación**

Tipo de propiedad: Edificio de oficinas

Documentos suministrados que certifican la propiedad: -Certificado de tradición y libertad 50C-1209484 impreso el 12 de mayo de 2023  
-Copia de impuesto predial 2023

**Identificación de las características físicas**

País de ubicación: Colombia.

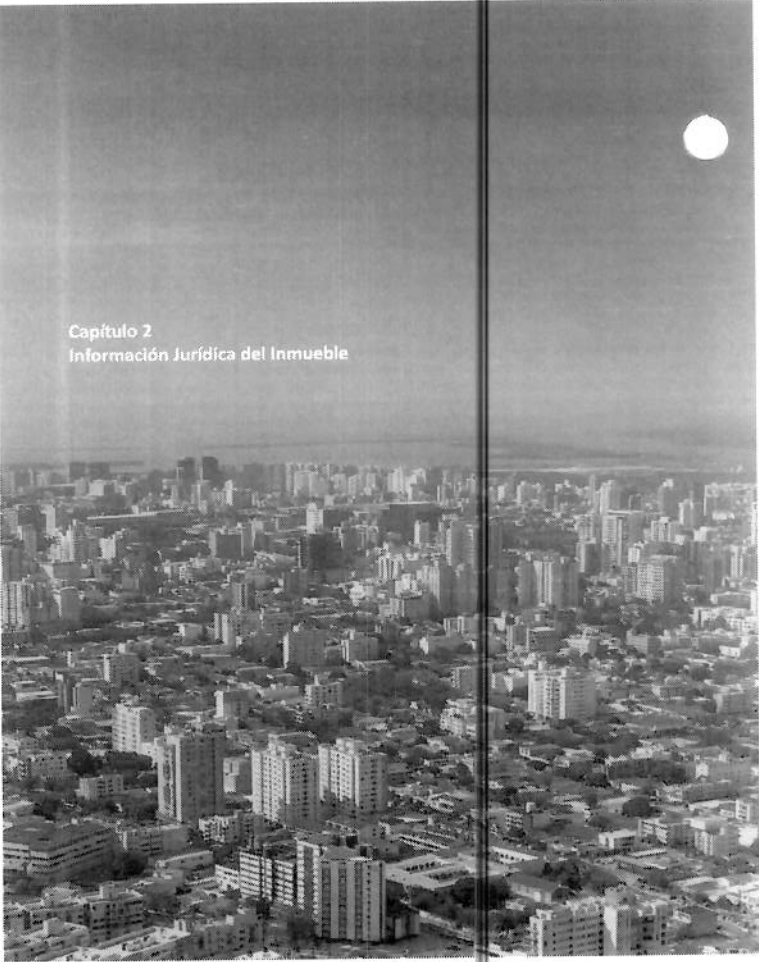
Ciudad: Bogotá, D.C.

Barrio: Santa Cecilia

Localidad: Fontibón

Dirección: Calle 25F 85G-35 Edificio Mor Aduanas

Localización geográfica - coordenadas: Latitud: 4°40'26.95"N  
Longitud: 74° 7'13.50"W



Capítulo 2  
Información Jurídica del Inmueble



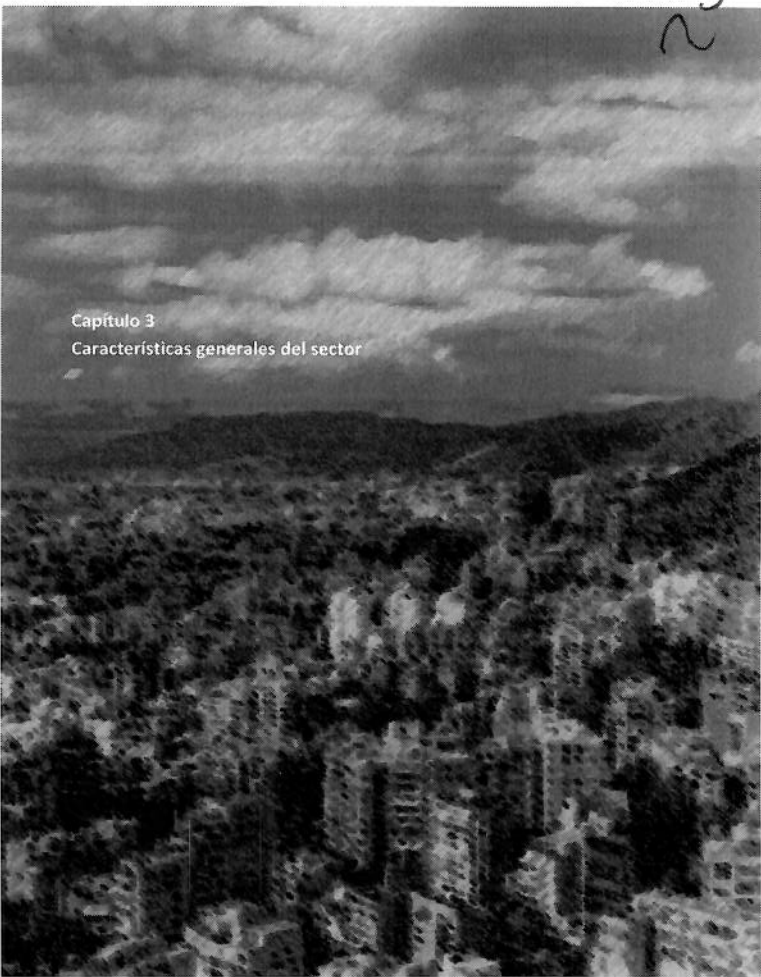
Capítulo 2 – Información Jurídica

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de propiedad                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tipo:                                       | Edificio de oficinas                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Identificación del propietario              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nombre:                                     | MOR ADUANAS SIA LTDA                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Identificación:                             | NIT. 8300047472                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Identificación de la tradición del Inmueble |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Matrícula Inmobiliaria:                     | 50C-1209484                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Título de propiedad:                        | Escritura pública 2746 de fecha 23 octubre de 2008, Notaría 64 de Bogotá, D.C. (Aporte a Sociedad)                                                                                                                                                                                                         |
| Cedula Catastral:                           | 44 83 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Chip:                                       | AAA0074YWEP                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Licencia de construcción:                   | No se observó                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gravamen:                                   | El predio presenta embargo por Jurisdicción Coactiva según resolución 0205000651 del 21 de noviembre de 2022 dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. DIAN de Bogota D.C.                                                                                                                              |
| Nota:                                       | La información declarada en este informe corresponde a un resumen de la información jurídica del Inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación. |



Capítulo 3 – Características Generales del Sector

|                                      |                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localización                         |                                                                                                                                                                                                                     |
| Zona o sector:                       | Barrio Santa Cecilia, se encuentra ubicado en la localidad de Fontibón, Zona Occidente de la Ciudad de Bogotá D.C.                                                                                                  |
| Plano de localización sector:        |                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                     |
| Límites del Sector:                  | •Norte: Con la Av. Calle 26<br>•Sur: Con la Avenida Calle 24<br>•Oriente: Con la Avenida Carrera 75<br>•Occidente: Con la Avenida Carrera 86                                                                        |
| Zonas aledañas:                      | •Norte: Con el sector de San Ignacio<br>•Sur: Con el Sector de Modelia Occidental<br>•Oriente: Con el Sector de Modelia<br>•Occidente: Con el Sector de Puerta de Teja                                              |
| Actividades predominantes del sector |                                                                                                                                                                                                                     |
| Conformación del Sector:             | Caracterizada por la presencia de vivienda unifamiliar, la cual, con el transcurso del tiempo, se ha transformado para presentar una actividad mixta, combinada con los usos comercial e Industrial principalmente. |



Capítulo 3  
Características generales del sector



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Actualmente se observa en el sector una intensa actividad industrial, la cual está representada en bodegas independientes o pertenecientes a Parques Industriales. El uso comercial se desarrolla sobre los principales ejes viales del sector y está conformado por restaurantes, cafeterías, ferreterías y servitecas entre otros |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Residencial, servicios y comercial e industrial.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| De acuerdo con el Decreto 291 del 26 de Junio de 2013, el Sector se encuentra Clasificado como Estrato 3.                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Actividades Predominantes:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Estrato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vías de acceso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vías principales:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | El sector cuenta con vías metropolitanas de acceso como la Avenida Calle 24, la Avenida Calle 26 (EL DORADO) y la Carrera 86, entre las principales del sector, además de vías de acceso local como; la Av. carrera 72, la Av. Calle 63, entre otras.                                                                    |
| Transporte Público:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Servicio público de transporte, prestado por diferentes rutas de buses, taxis y el Sistema de transporte complementario SITP, que transitan sobre las vías metropolitanas y zonales mencionadas anteriormente. Adicionalmente cuenta con el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio sobre el eje de la Av. El Dorado. |
| Infraestructura Urbanística                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Amueblamiento urbano:                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Los andenes, separadores, hidrantes, arborización, parqueaderos y vías locales pavimentadas; hacen parte de la infraestructura urbanística del sector. Adicionalmente el entorno cuenta con actividad residencial, comercial de cobertura local, zonal y metropolitana.                                                  |
| Estado de conservación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | El sector presenta en general un buen estado de conservación y mantenimiento en sus vías principales de acceso y en su amueblamiento urbano.                                                                                                                                                                             |
| Servicios públicos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Acueducto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Empresas municipales. EAAB -ESP                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Energía:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Enel - Codensa S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gas natural:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vanti - Gas Natural S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## Normas de Uso del Suelo

**Decreto / Acuerdo:**

POT Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.



Direction: C 25 E 85 N 35 (C 25 E 85 R 33)

ASLHTD: Usas Permisivos

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

|                    |                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| Tratamiento:       | CONSOLIDACION                                                  |
| Modalidad:         | URBANISTICA                                                    |
| Area de Actividad: | RESIDENCIAL                                                    |
| Zona:              | ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS |
| No. Decreto        | Dec. 903 de 2001 Mod.-Res 940 de 2006                          |
| Fech.              |                                                                |
| Localidad:         | 9 / FORTIBON                                                   |
| U.P.Z.             | 142                                                            |
| Sector:            | 2 MODELIA                                                      |
| Sector de Demanda: | 8                                                              |

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

### Cordalimene

Secretaría Distrital de Planeación

Prima dell'arrivo della prima ondata di rifugiati, nel 1991, il paese di 1,5 milioni di abitanti era già in via di sviluppo. Il paese aveva una buona infrastruttura di trasporto e di comunicazione, e un'economia in crescita. La prima ondata di rifugiati, nel 1991, fu composta da circa 100.000 persone, che si stabilirono in tutto il paese. La seconda ondata, nel 1992, fu composta da circa 200.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut. La terza ondata, nel 1993, fu composta da circa 300.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut. La quarta ondata, nel 1994, fu composta da circa 400.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut. La quinta ondata, nel 1995, fu composta da circa 500.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut. La sesta ondata, nel 1996, fu composta da circa 600.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut. La settima ondata, nel 1997, fu composta da circa 700.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut. L'ottava ondata, nel 1998, fu composta da circa 800.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut. La nona ondata, nel 1999, fu composta da circa 900.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut. La decima ondata, nel 2000, fu composta da circa 1.000.000 persone, che si stabilirono principalmente nella capitale, Beirut.

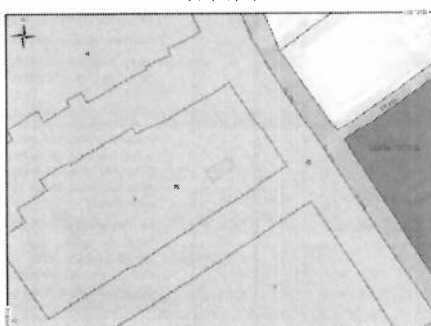


13



### Convenciones

- ☐ Prados Salés (costal)
  - ☐ Born de Dretsos Culturals
  - ☐ Suburbanisme (1960)
  - ☐ Suburbanisme Edificatival
  - ☐ Sectors Normatius
  - ☐ L'obra d'Adrià
  - ☐ **Mediambiental Especial**
  - ☐ Vues Interiors
  - ☐ Camerons de l'Aigua
  - ☐ Plaques d'Accés
  - ☐ Parques Intercomunal



Systeme der Referenzdaten

**SINIBOT** ... das Beste aus der Welt der Sinibot ...

16:04 17:00 17:22 18:11 18:59

Doc. MCT-GE 450. 11

100% BY 5/11/2015

[illegible]

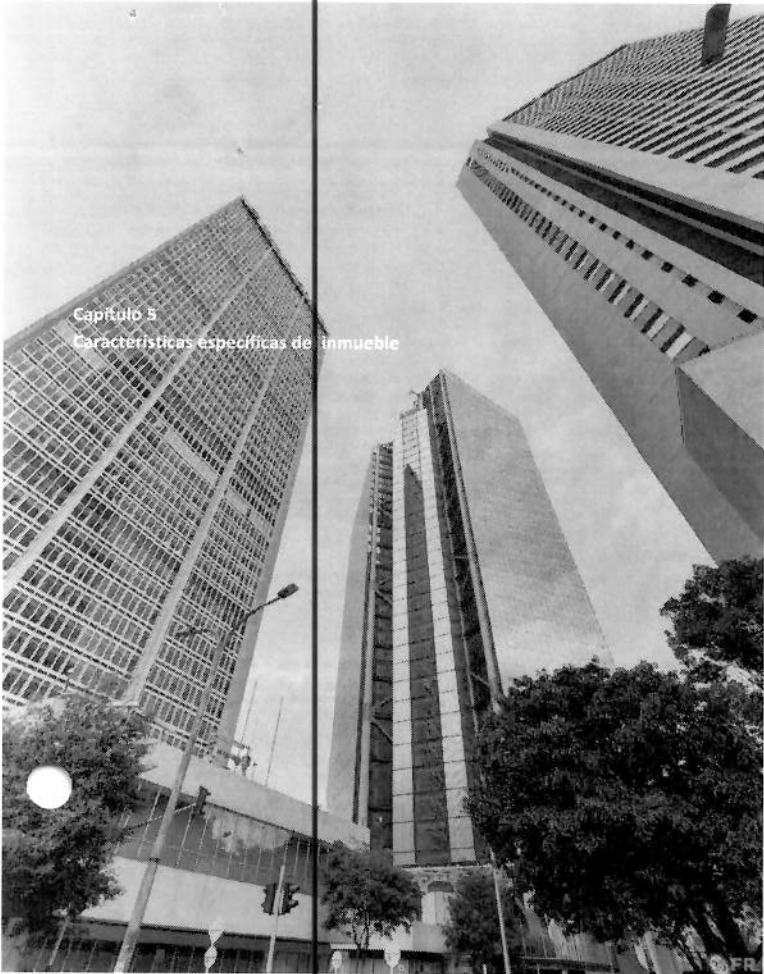
| Categorías                                                                                                             | De 1 a 5                                                                                                          | Restringida                                                                                                          | Indef                                                                                                          | Excluidas                                                                                                          | Mixtas                                                                                                          | Indefinidas                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Subcategorías<br>1. Subcategoría 1<br>2. Subcategoría 2<br>3. Subcategoría 3<br>4. Subcategoría 4<br>5. Subcategoría 5 | De 1 a 5<br>1. Subcategoría 1<br>2. Subcategoría 2<br>3. Subcategoría 3<br>4. Subcategoría 4<br>5. Subcategoría 5 | Restringida<br>1. Subcategoría 1<br>2. Subcategoría 2<br>3. Subcategoría 3<br>4. Subcategoría 4<br>5. Subcategoría 5 | Indef<br>1. Subcategoría 1<br>2. Subcategoría 2<br>3. Subcategoría 3<br>4. Subcategoría 4<br>5. Subcategoría 5 | Excluidas<br>1. Subcategoría 1<br>2. Subcategoría 2<br>3. Subcategoría 3<br>4. Subcategoría 4<br>5. Subcategoría 5 | Mixtas<br>1. Subcategoría 1<br>2. Subcategoría 2<br>3. Subcategoría 3<br>4. Subcategoría 4<br>5. Subcategoría 5 | Indefinidas<br>1. Subcategoría 1<br>2. Subcategoría 2<br>3. Subcategoría 3<br>4. Subcategoría 4<br>5. Subcategoría 5 |

[illegible]

西貢：海防碼頭：1954年5月20日

Exporting to the Caribbean: 8

[illegible][illegible][illegible]



Capítulo 5  
Características específicas de inmueble



Capítulo 5 – Características Específicas del Inmueble

Generalidades del Terreno

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción:                       | Se trata de un Terreno localizado en sector medianero de forma geométrica rectangular, ligeramente irregular, con un área o cabida superficialia aproximada de 297.87 M².                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Uso actual:                        | Edificio de oficinas y bodega                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Área de Terreno:                   | 297.87m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Linderos:                          | <b>Norte:</b> en 9.50 metros con la calle 46 del plano de la urbanización,<br><b>Oriente:</b> en 20.00 mts con el lote N° 5 de la misma manzana de propiedad de la Urbanización Santa Cecilia Ltda.<br><b>Occidente:</b> en 20.00 metros con el lote N° 9 de la misma manzana de propiedad de Roberto Munévar<br><b>Sur:</b> en 9.50 metros con el lote n.8 de la misma manzana de propiedad de la urbanización santa Cecilia Ltda. |
| Forma:                             | Rectangular regular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Topografía:                        | Plana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Relacion frente fondo:             | Frente: 9,63 mts. Fondo: 29.7 mts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Edificación:                       | <b>Edificio Mor Aduanas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Descripción:                       | Localizado con frente sobre el costado sur de la Calle 25F, este edificio consta de 5 pisos de altura, y su uso principal es el de oficinas, caracterizado de la siguiente manera:                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Localización dentro de la Manzana: | Medianero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Áreas Construida  
Dependencias

Edad:  
Construcción:

Redes de Servicios Públicos



631.30 m²

**Primer piso:** Área de acceso, recepción, ascensor, zona de bodega en doble altura

**Segundo piso:** Escaleras. Área se ascensor, Acceso, baño, área abierta de oficinas modulares.

**Tercer piso:** Escaleras. Área se ascensor, Acceso, baño, área abierta de oficinas modulares.

**Cuarto piso:** Escaleras. Área se ascensor, Acceso, baño, área abierta de oficinas modulares.

**Quinto Piso:** Escaleras. Área se ascensor, Acceso, baño, área abierta de oficinas modulares, escaleras de acceso a la terraza y cuarto de máquinas ascensor.

31 años

**Acabados**

Estructura: Vigas y columnas en concreto.

Cubierta: Placa impermeabilizada en concreto / en bodega teja de asbesto y translucidas sobre cercha metálica.

Fachada: Ladrillo a la vista

Entrepisos: Placa aligerada

Pisos: Baldosa en oficinas, cemento liso en área de bodega

Muros: Pañete liso estuco y pintura.

Cielos: Estucados y pintados / madera machimbrada

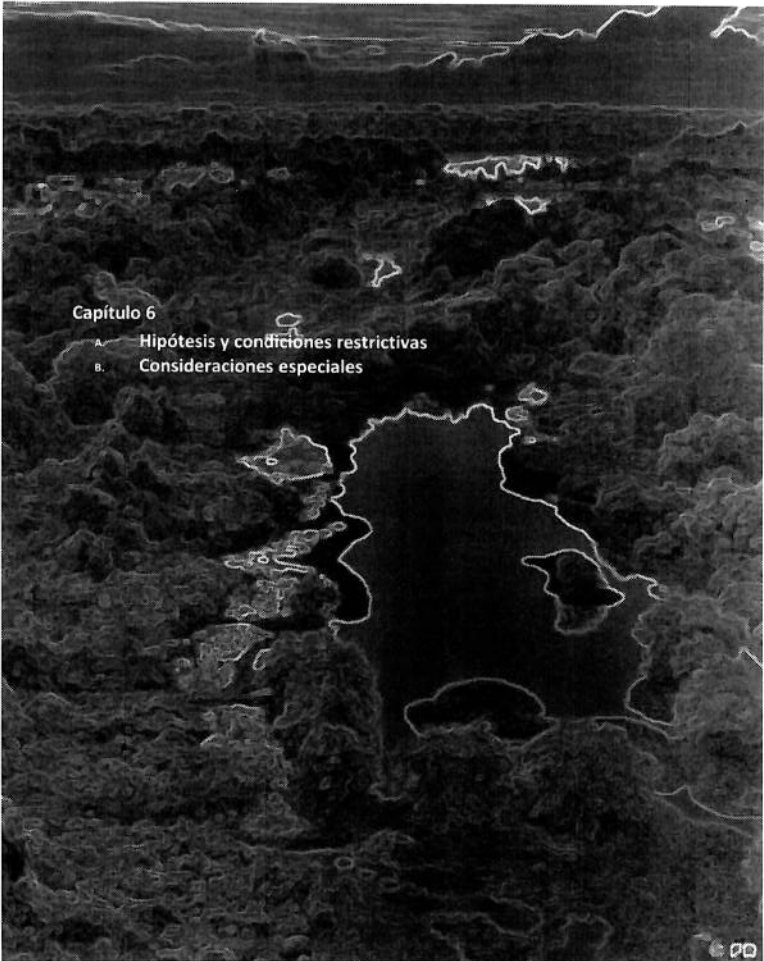
Puertas: Portón en lamina metálica, de acceso en marco metálico y vidrio de seguridad, internas en madera entamborada.

Ventanas: Carpintería metálica y vidrio.

Baños: Pisos y muros enchapados en tableta cerámica, mobiliario cerámico sencillo linea industrial

Ascensor: con capacidad para 6 personas (480 kg)

El predio cuenta con todas las redes de servicios públicos instalados.



Capítulo 6

A. Hipótesis y condiciones restrictivas

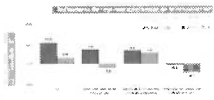
B. Consideraciones especiales

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A. Hipótesis y condiciones restrictivas        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Problemas de estabilidad y suelos:             | El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como la pavimentación de las vías, alcantarillado pluvial y de aguas residuales. A su vez, el sector se encuentra urbanizado en su totalidad. |
| Impacto ambiental y condiciones de salubridad: | El sector no cuenta con un tránsito vehicular de alto flujo, la contaminación auditiva y de acumulación de gases es baja, sin afectar de manera negativa en a los habitantes de este sector.                                                                                                       |
| Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:  | No se observaron servidumbres de tránsito, ni construcciones de obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.                                                                                                                                                           |
| Seguridad:                                     | El sector no presenta afectación por alguna situación de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.                                                    |
| Problemática Socioeconómica:                   | No existe ningún problema social, ni la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien objeto de valuación.                                                                                                            |

B. Consideraciones Especiales

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Del Sector:       | Sector geográficamente localizado, en una zona de influencia cercana al Aeropuerto Internacional el Dorado. Normatividad del sector, la cual permite uso de comercio, industria y oficinas.<br>Vías de acceso de tipo metropolitano y zonal. Es de anotar que la Avenida El Dorado, es una de las más importantes del sector.<br>El vecindario mediano corresponde a la actividad que genera el Aeropuerto el Dorado. |
| Del Inmueble:     | -El Edificio levantado en 5 pisos de altura con Bodega para almacenamiento en doble altura, en buen estado de conservación y mantenimiento.<br>-El edificio presenta buen estado de conservación y mantenimiento.<br>-El terreno tiene un área adecuada para el desarrollo de la actividad.                                                                                                                           |
| Jurídicas:        | El predio presenta embargo por Jurisdicción Coactiva según resolución 0209000651 del 21 de noviembre de 2022 dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. DIAN de Bogotá D.C.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Económicas:       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Oferta y demanda: | El desarrollo predominante dentro del sector y sectores aledaños obedece al concepto de Zona Residencial, de servicios, comercial e industrial aspecto tenido encuentra en el proceso de análisis comparativo de mercado.                                                                                                                                                                                             |
| Valorización:     | Moderadas en el mediano plazo, el valor de este tipo de propiedades tiende a mantenerse y depende principalmente de su estado de conservación y mantenimiento.                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                 |            |          |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|
| Indicadores Dane:                                                                                                               | Cuota Tasa | IGIP     | OTR        |
| <a href="https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos">https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos</a> | 94 Feb 17b | 5,540 TP | 12,45 %    |
|                                                                                                                                 |            |          |            |
|                                                                                                                                 | Disminuye  | 11%      | Marzo 2018 |
|                                                                                                                                 | 10 000     | 0,7886   | 7,5%       |
|                                                                                                                                 |            |          |            |



**A. Método comparativo de mercado**

**Definición:**

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Mercado.

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de terrenos comparables expuestos en el mercado abierto, así como de propiedades similares en el mismo conjunto y en condominios homogéneos en el sector de influencia; se aplicaron los correspondientes ajustes de homogenización de acuerdo con las características de cada uno, volviéndolos comparables con la propiedad sujeto.

Los principales factores que se tienen en cuenta para realizar los ajustes que se llevan a cabo, incluyen principalmente los relacionados con:

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Las especificas del inmueble, tipo de construcción, estado y uso de este.
- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble mismo.
- El área (tamaño), la forma y utilidad que tenga la propiedad o su distribución interna.

principalmente los relacionados con:

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Las específicas del inmueble, tipo de construcción, estado y uso de este.
- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble mismo.
- El área (tamaño), la forma y utilidad que tenga la propiedad o su distribución interna.

| ID | Type     | Coordinates (lat, lon) | Altitude (m) | Peak Date (YYMMDD) | Area (km²) | Volume (km³) | Water Volume (km³) | Water Volume (km³) | People | Notes | Link |
|----|----------|------------------------|--------------|--------------------|------------|--------------|--------------------|--------------------|--------|-------|------|
| 1  | Offshore | 34.5, 134.5            | 1400         | 2017-01-01         | 1.2        | 100          | 100                | 100                | 100    | 100   | 100  |
| 2  | Offshore | 34.5, 134.5            | 1400         | 2017-01-01         | 1.2        | 100          | 100                | 100                | 100    | 100   | 100  |
| 3  | Offshore | 34.5, 134.5            | 1400         | 2017-01-01         | 1.2        | 100          | 100                | 100                | 100    | 100   | 100  |
| 4  | Offshore | 34.5, 134.5            | 1400         | 2017-01-01         | 1.2        | 100          | 100                | 100                | 100    | 100   | 100  |

|                               |    |           |
|-------------------------------|----|-----------|
| Valor promedio m <sup>2</sup> | \$ | 4.164,812 |
| Valor mínimo m <sup>2</sup>   | \$ | 3.847,107 |
| Valor máximo m <sup>2</sup>   | \$ | 4.347,328 |
| Desviación                    |    | 276.156   |
| Coef. Var                     |    | 6,63%     |
| Media mas 1 dev               | \$ | 4.440,968 |
| Media menos 1 dev             | \$ | 3.888,656 |
| Valor adoptado m <sup>2</sup> | \$ | 4.100,000 |

| Media Aritmética                                                                                                                                    | Desviación Estándar                                                                                                                                                       | Coefficiente de Variación                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Es el valor que se obtiene al dividir la suma de los datos por el número de ellos                                                                   | Corresponde a la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores con respecto a la media aritmética, elevada al cuadrado y dividida entre el número de ofertas | Valor porcentual que se obtiene al dividir la Desviación Estándar entre la Media Aritmética multiplicado por 100. |
| $\bar{V} = \frac{\sum V}{K}$                                                                                                                        | $S = \sqrt{\frac{\sum (V - \bar{V})^2}{V}}$                                                                                                                               | $V' = \frac{S}{\bar{V}} * 100$                                                                                    |
| Donde:<br>$\bar{V}$ Índice Medio Aritmética<br>$\sum$ Signo que indica suma<br>$V_i$ Valores de oferta obtenidos<br>$N$ Número de ofertas obtenidas | Donde:<br>$S$ Desviación Estándar<br>$\bar{V}$ Media Aritmética<br>$\sum$ Signo que indica suma<br>$V_i$ Valores de oferta obtenidos<br>$N$ Número de ofertas obtenidas   | Donde:<br>$V'$ Coeficiente de Variación<br>$S$ Desviación Estándar<br>$\bar{V}$ Media Aritmética                  |

Inversiones realizadas con presupuestos de obra y prefactibilidad del solicitante.

- Valor de reposición o reproducción a nuevo
- Vida útil total
- Vida útil remanente
- Estado de conservación física
- Obsolescencia funcional o económica
- Cálculo de la depreciación – Fitto & Corvini, línea recta modificada, según el caso.
- Valor residual en el caso de aplicación.

- Valor de reposición o reproducción a nuevo
- Vida útil total
- Vida útil remanente
- Estado de conservación física
- Obsolescencia funcional o económica
- Cálculo de la depreciación – Fitto & Corvin
- recta modificada, según el caso.
- Valor residual en el caso de aplicación.

| DESCRIPCION              | ALIAS M2 | VALOR REPOSICION<br>(\$/M2) | VALOR TOTAL DE<br>REPOSICION | CLASE | IMP.D.<br>% | IMP.V.<br>% | IMP.T.<br>% | FACTUR.<br>(V) | VALOR COMERCIAL<br>ADJUDICADO (\$/M2) |
|--------------------------|----------|-----------------------------|------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|----------------|---------------------------------------|
| Asfalto a Calle 25F58-35 | 631.30   | \$ 3,802,000                | \$ 666,540,000               | 2     | 31          | 100         | 11          | 22.82          | 4,870,000                             |

Depreciación de construcciones  
Por factores de edad y estado

| Probleme                                            | CAUSE                                 |                                          |                                                       |                                                       |                                                       | Efecte                                                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                     | 1                                     | 2                                        | 3                                                     | 4                                                     | 5                                                     |                                                       |
| 1. Problema de dezvoltare personală și profesională | 1.1. Problema de dezvoltare personală | 1.2. Problema de dezvoltare profesională | 1.3. Problema de dezvoltare personală și profesională | 1.4. Problema de dezvoltare personală și profesională | 1.5. Problema de dezvoltare personală și profesională | 1.6. Problema de dezvoltare personală și profesională |

Se determinó el valor a nuevo de la edificación que hace parte de la propiedad inmobiliaria, teniendo como base Datos de Nivel 2, como:

Estadísticas de constructores con experiencia de acuerdo con la tipología constructiva.

### B. Método del costo

**Definición:**

El enfoque del costo proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el costo de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción.

Este enfoque parte de la estimación del costo total de construcción o reproducción de un bien semejante al que es objeto de valuación, a precios de la fecha de estimación, descontándole un demérito que reconozca el efecto sobre el valor de factores como edad, uso, deterioro y funcionalidad entre otros; al valor resultante se le suma el valor del terreno, para así determinar el valor razonable o comercial de la propiedad.

Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiere o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia. Eso es así porque el comprador participante de mercado no pagaría más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo. La obsolescencia conlleva deterioro físico, obsolescencia funcional (tecnológica) y obsolescencia económica (externa) y es más amplia que la depreciación para propósito de información financiera (una distribución del costo histórico) o propósito fiscal (utilizando vidas de servicio especificadas). En muchos casos el método del costo de reposición corriente se utiliza para medir el valor razonable de activos tangibles que se utilizan en combinación con otros activos o con otros activos y pasivos.

**Aplicación:**

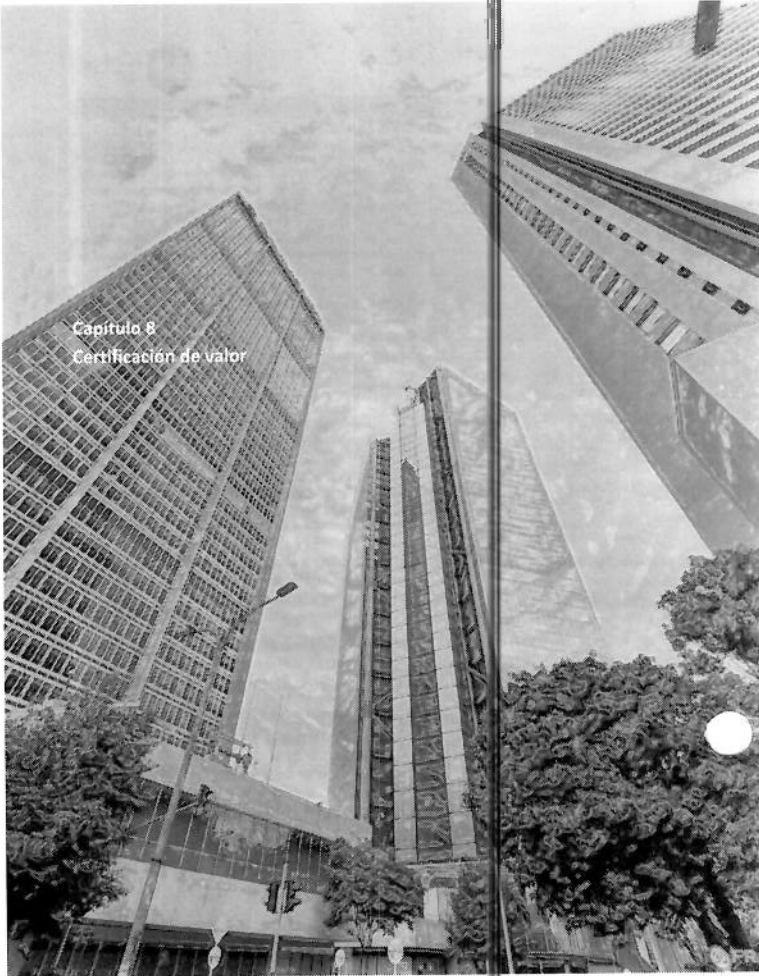
Se determinó el valor a nuevo de la edificación que hace parte de la propiedad inmobiliaria, teniendo como base Datos de Nivel 2, como:

Estadísticas de constructores con experiencia de acuerdo con la tipología constructiva.

Memoria de cálculo:

| M | VALOR COMERCIAL (Vc)               | Valor razonable o comercial (A)     |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
|   | $V_c = \frac{(Ct - D) + U}{1 + i}$ | $A = Pn = (Pn + Y) + Vt$            |
|   | Donde:                             | Donde:                              |
|   | Vc = Valor comercial               | A = Avalor del bien                 |
|   | Ct = Costo total                   | Pn = valor nuevo de la construcción |
|   | D = Depreciación                   | Vt = valor del terreno              |
|   | U = Utilidad del constructor       | Y = valor porcentual a descontar.   |
|   | Vt = Valor del terreno             |                                     |

Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado



Capítulo 8  
Certificación de valor

Capítulo 8 – Certificación de Valor

Avalúo Comercial 0884-2023  
Edificio Calle 25F 858-35  
Barrio Santa Cecilia  
Localidad Fontibón  
Bogotá D.C.

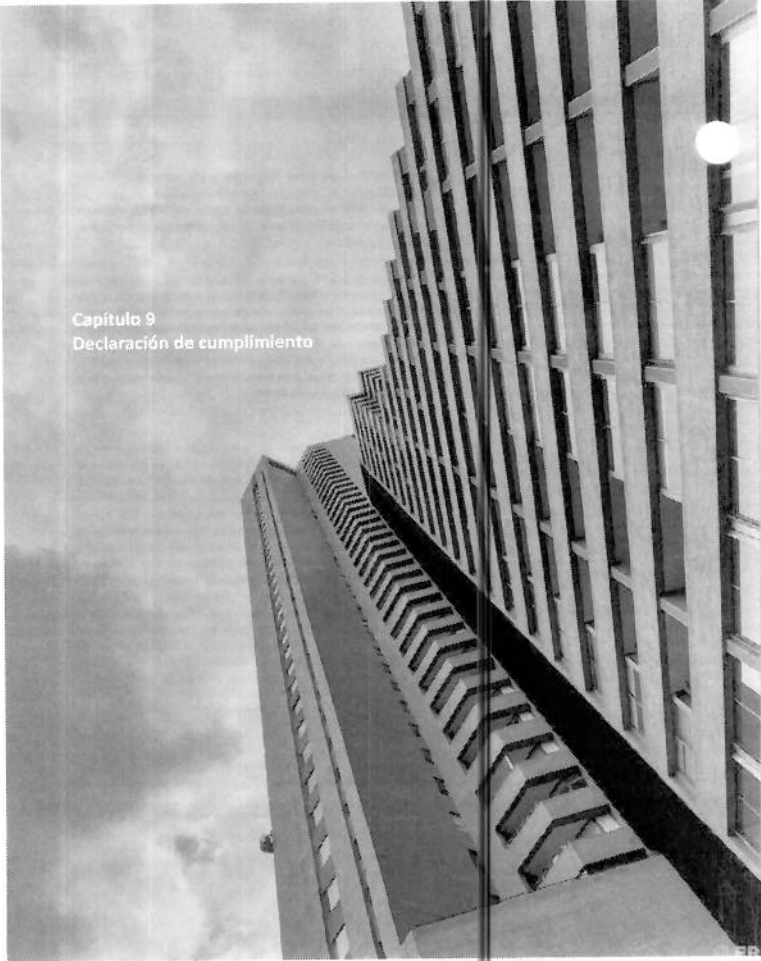
| DESCRIPCION                           | AREAS M2 | VALOR COMERCIAL (\$/m²)          | VALOR TOTAL COP \$ |
|---------------------------------------|----------|----------------------------------|--------------------|
| <b>TERRENO</b>                        |          |                                  |                    |
| Edificio Calle 25F 858-35             | 297.87   | \$ 4.100.000                     | \$ 1.221.267.000   |
| TOTAL TERRENOS                        |          | \$                               | \$ 1.221.267.000   |
| DESCRIPCION                           | AREAS M2 | VALOR COMERCIAL ADOPTADO (\$/m²) | VALOR TOTAL COP \$ |
| Edificio Calle 25F 858-35             | 631.30   | \$ 4.510.000                     | \$ 2.847.163.000   |
| TOTAL CONSTRUCCIONES                  | 631.30   | \$                               | \$ 2.847.163.000   |
| <b>RESUMEN AVALUO POR COMPONENTES</b> |          |                                  |                    |
| TERRENOS                              |          | \$                               | \$ 1.221.267.000   |
| CONSTRUCCIONES                        |          | \$                               | \$ 2.847.163.000   |
| VALOR TOTAL                           |          | \$                               | \$ 4.068.430.000   |

SON: CUATRO MIL SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$ 4.068.430.000)  
MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,

  
MAURICIO GARCES  
Subgerente  
RAA – AVAL 79505942

  
ANDRES GARCES  
Consultor Avalúos  
RAA AVAL 1020781542



Capítulo 9  
Declaración de cumplimiento

Capítulo 9 – Declaración de cumplimiento

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

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

Que el Valorador, sus directivos, la junta técnica de avalúos, no 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.

Conforme a nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, de la Ley del Avaluador y de acuerdo con los parámetros sugeridos por la legislación vigente para la realización de avalúos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

El Valorador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

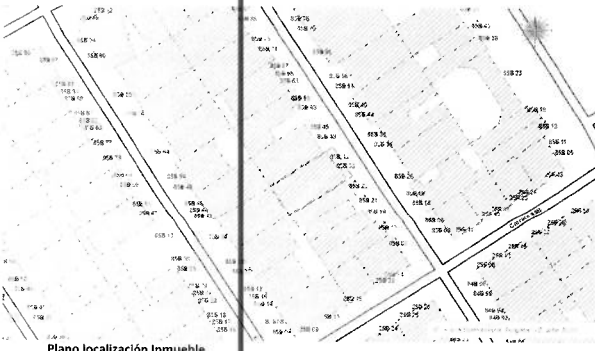
El Valorador cuenta con experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valorador ha realizado una visita al bien inmueble objeto de valuación.

Nadie, con excepción de las personas específicas del informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



ANEXO CARTOGRAFICO  
Plano Catastral.



Plano localización Inmueble



ANEXO FOTOGRAFICO

Aspecto General del Edificio





36



37

## Anexo 1

- Certificaciones y registros
- Fuentes de información

### Certificaciones

- Certifico que, según mi conocimiento y entendimiento:
- Las declaraciones de hecho contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados solamente por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales, imparciales e imparciales.
- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tengo interés personal con respecto a las partes involucradas.
- No he prestado ningún servicio como valorador, con respecto a la propiedad que es objeto de este informe dentro del período de tres años inmediatamente anterior a la aceptación de esta asignación.
- No tengo prejuicios con respecto a la propiedad que es objeto de este informe o a las partes involucradas en esta cesión.
- Mi participación en esta tarea no dependía del desarrollo o la presentación de resultados predeterminados.
- Mi compensación por completar esta tarea no depende del desarrollo o reporte de un valor o dirección de valor predeterminado que favorezca la causa del Cliente, el monto de la opinión de valor, el logro de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsiguiente directamente relacionado con el uso previsto de esta evaluación.
- Mis análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrollados, y este informe preparado de acuerdo con las Normas Uniformes de la Práctica de la Valoración Profesional.
- Nadie proporcionó asistencia significativa en la valoración de negocios y/o activos intangibles o la persona que firma esta certificación.
- El Asesor no tiene ningún interés presente o futuro en la propiedad que está siendo objeto de este informe.
- Todos los análisis y conclusiones están limitados por las Suposiciones y Condiciones Limitantes presentes en el apéndice, todo el trabajo se ha realizado como nuestra opinión imparcial y personal con respecto a la propiedad en cuestión.
- Nuestro compromiso y trabajo no dependía del desarrollo de ciertos resultados predeterminados y todos fueron concluidos de acuerdo con nuestro análisis imparcial.

Atentamente,

  
Mauricio Garcés  
Subgerente  
RAA AVAL 79595942

  
Andrés Garces  
Consultor Avalúos  
RAA AVAL 1020781542

ANA

.....Página 1 de 6.....





|                                                                                                                                                                                                                                          |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fecha de inscripción:<br>31 Ago 2017                                                                                                                                                                                                     | Examen:<br>Regimen: Académico |
| Categoría: 3 Intangibles Especiales                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Asignatura:                                                                                                                                                                                                                              |                               |
| <p>• Definir asignante, su uso, consumo, dato moral, necesidades, derechos, transacción y régimen y otros datos de la naturaleza, en el caso de los consumidores y cualquier otro aspecto no contemplado en las leyes y reglamentos.</p> |                               |
| Fecha de inscripción:<br>27 Ene 2022                                                                                                                                                                                                     | Examen:<br>Regimen: Académico |

• **Certificación expedida por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.**, en la categoría **Ingeniería Mecánica Fís. Equivales** y **Magneto**, **Ministerio del Registro NRE**, el 27 de agosto del 2015 hasta el 31 de Octubre del 2015, inscrita en el **Registro Abierto de Avaluadores**, en la fecha que se refleja en el anexo 2 cuadro.

• **Certificación expedida por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.**, en la categoría **Ingeniería Mecánica Física con el título RUIF-2002**, **vigente desde el 31 de Octubre del 2012 hasta el 31 de Octubre del 2012**, inscrita en el **Registro Abierto de Avaluadores**, en la fecha y en su calidad en el anexo 2 cuadro.

• **Certificación expedida por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.**, en la categoría **Ingeniería Mecánica Física con el título IRIIS-1984**, **vigente desde el 01 de Octubre del 2017 hasta el 31 de Octubre del 2021**, inscrita en el **Registro Abierto de Avaluadores**, en la fecha que se refleja en el anexo 2 cuadro.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: N/A 14\* # 116 BB SANTA BARBARA  
Teléfono: 3912829036  
Correo Electrónico: andrea.garcia@fer-andres.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Especial por Competencias en Asistente Corporación Tecnológica Empresarial  
Administrador de Empresas - Universidad de los Andes



Para el fin de que el destinatario pueda verificar este contenido se ha asignado al siguiente código de QR, y puede accederse por un dispositivo móvil con dispositivo móvil con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de códigos QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el ID# directamente en la página de <http://www.ban.org.ar>. Cualquier información sobre la información al Consumidor y la que aparece en esta página con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Argentina de Defensa del Consumidor. *Adel*



El presente certificado se emite en la Republica de Colombia de conformidad con la información que consta en el Registro Agrario de Buenavista, a los dos (2) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 90 días hábiles, a partir de la fecha de expedición.

**Registros:**

- Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
- Afiliación a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

**Fuentes de Información:**

- Títulos de Propiedad.
- Documentos públicos de Planeación (POT)
- Mercado local.
- Inmobiliarios locales.
- Revistas especializadas.
- Constructores especializados.



Enviado

202

RE: EJECUTIVO MIXTO DE BANCO COLPATRIA RAD. 2016-00743-00

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

Mar 16/05/2023 17:17

Para: guillermohrodriguez@hotmail.com <guillermohrodriguez@hotmail.com>

Buen día

Señor usuario, se le informa que debido a los inconvenientes que se están presentando en el sistema el día de hoy 16 de mayo de los corrientes, su solicitud quedará impresa y radicada para darle el trámite respectivo cuando sea posible acceder al sistema, información que podrá verificar en Justicia XXI.

11001310300720160074300 J04 FL 9 PFA

### **INFORMACIÓN**

Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5

Edificio Jaramillo Montoya

2437900

De: Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: lunes, 15 de mayo de 2023 15:31

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: EJECUTIVO MIXTO DE BANCO COLPATRIA RAD. 2016-00743-00

*Juzgado 4 Civil del Circuito de Ejecucion de Sentencias de Bogotá.*

**De:** Guillermo Hernan Rodriguez Barrero <guillermohrodriguez@hotmail.com>  
**Enviado:** lunes, 15 de mayo de 2023 3:30 p. m.  
**Para:** Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.  
<j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
**Asunto:** EJECUTIVO MIXTO DE BANCO COLPATRIA RAD. 2016-00743-00

|                                                                                    |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | República de Colombia           |
|                                                                                    | Rama Judicial del Poder Público |
|                                                                                    | Oficina de Ejecución Civil      |
|                                                                                    | Circuito de Bogotá D. C.        |
| TRASLADO ART. 110 C. G. P.                                                         |                                 |
| En la fecha <u>01-06-23</u> se fija el presente traslado                           |                                 |
| conforme a lo dispuesto en el Art. <u>1444 #2</u> del                              |                                 |
| C. G. P. el cual corre a partir del <u>02-06-23</u>                                |                                 |
| y vence en: <u>06-06-23</u>                                                        |                                 |
| El secretario <u>GN6</u>                                                           |                                 |



Señora  
JUEZ 4 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS  
Bogotá D.C.  
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: ENEKO GARAY Y OTROS  
DEMANDADO: JORGE ALFREDO VIDALES LUQUE Y OTROS  
RADICADO: 2015-0167

JORGE ANTONIO GONZALES ALONSO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, Abogado titulado e inscrito y en ejercicio de la profesión, obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada, por medio del presente escrito y estando dentro de los términos establecidos en la ley me permito pronunciarme sobre el avalúo presentado por la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del Código General de Proceso; así:

Al avalúo presentado por parte de la demandante, me permito objetarlo y en su defecto presentar un nuevo avalúo, el cual sí se acerca a la realidad del valor comercial del inmueble de propiedad de mi representado; así las cosas ruego señor juez se desestime el avalúo presentado por la parte demandante y se valore el adjunto al presente escrito y el mismo sea la base para continuar con el proceso de la referencia.

Así las cosas, honorable juez haciendo uso del numeral 2 del artículo 444 del C.G.P., me permito aportar avalúo dentro de los términos de ley, el cual fue realizado por un **PROFESIONAL ESPECIALIZADO**, tal como lo ordena la norma; avalúo el cual ruego señor juez se tenga en cuenta para entrar a determinar el valor real del inmueble al momento de la diligencia de remate.

Al presente escrito anexo avalúo.  
Agradezco la atención prestada.  
Del Señor (a) Juez,

JORGE ANTONIO GONZALES ALONSO  
C.C. 19.396.664 De Bogotá D.C.  
T.P. 94.036 del Consejo Superior de la Judicatura

AVALÚO COMERCIAL  
No. 148-22



APARTAMENTO No. 202  
GARAJES No. 03, 04, 05 y 06  
CALLE 93B No. 09-66  
EDIFICIO "LA FAYETTE" P.H.  
BARRIO CHICO NORTE- BOGOTÁ D.C.  
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Bogotá, D.C. Octubre 3 de 2022.

Bogotá D.C., Octubre 3 de 2022.

Señor  
JORGE ALFREDO VIDALES LUQUE  
Ciudad.

Respetado Señor:

De acuerdo con su amable solicitud, nos permitimos presentarle el **Avalúo Comercial** del inmueble: **APARTAMENTO 202 y GARAJE No.03, 04, 05 y 06** localizados en la **CALLE 938 No. 09-66 de la EDIFICIO "LA FAYETTE"** P.H., ubicado en el Barrio CHICO NORTE de la ciudad de Bogotá D.C. – Colombia.

Cualquier información o aclaración adicional, con gusto estamos dispuestos a atenderla en el momento en que usted crea conveniente.

Entre tanto, agradecemos la confianza depositada en nuestra empresa.

Cordialmente,

Ing. JAIRO ORLANDO JARAMILLO C.  
Director de Avalúos

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO No. 202  
GARAJES No. 03, 04, 05 y 06  
CALLE 938 No. 09-66- EDIFICIO "LA FAYETTE" P.H.  
Bogotá D.C. Octubre 3 de 2022.

Liquidación del avalúo:

| AVALÚO COMERCIAL  |              |              |                 |
|-------------------|--------------|--------------|-----------------|
| ÍTEM              | ÁREA PRIVADA | VR. M2       | AVALÚO          |
| APARTAMENTO 202   | 171.69       | \$10.890.000 | \$1.869.704.100 |
| GARAJE 03         | 13.75        | \$2.181.818  | \$30.000.000    |
| GARAJE 04         | 13.75        | \$2.181.818  | \$30.000.000    |
| GARAJE 05         | 13.75        | \$2.181.818  | \$30.000.000    |
| GARAJE 06         | 12.46        | \$2.407.125  | \$30.000.000    |
| TOTAL AVALÚO:     |              |              | \$1.989.704.100 |
| REDONDEO          |              |              | -\$4.100        |
| AVALÚO COMERCIAL: |              |              | \$1.989.700.000 |

AVALÚO COMERCIAL: \$1.989.700.000=

SON: MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.

Cordialmente,

Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS  
Avaluator Certificado Especializado  
AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – R.A.A. (Ley 1673 de 2013).  
13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, artesanía y similares • Servicios y animales • Activos operacionales y establecimiento de comercio • Intangibles • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.).

MEMORIA TÉCNICA DE AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO No. 202  
GARAJES No. 03, 04, 05 Y 06  
CALLE 93B No. 09-66 - EDIFICIO "LA FAYETTE" P.H.  
Bogotá D.C. Octubre 3 de 2022.

1. INFORMACIÓN GENERAL

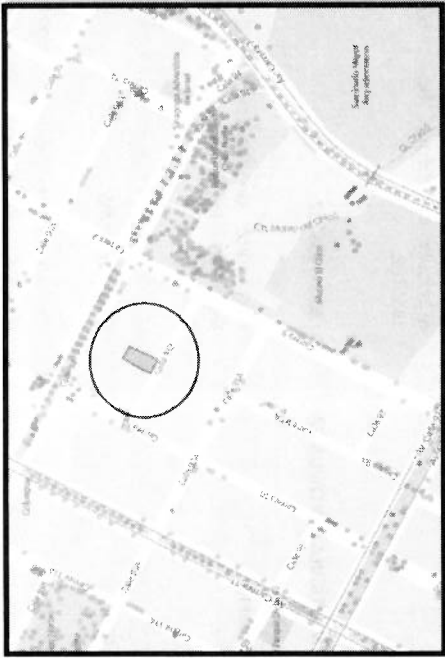
- 1.1 TIPO DE AVALÚO : Avalúo Comercial Urbano.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Los inmuebles objeto de avalúo son:  
un **APARTAMENTO** ubicado en el 2º  
piso y 4 **GARAJES EN LÍNEA** ubicados  
en el sótano dentro del EDIFICIO "LA  
FAYETTE" P.H.

- 1.3 DESTINACIÓN ACTUAL : Vivienda
- 1.4 DIRECCIÓN ACTUAL : **CALLE 93B No. 09-66**  
**APARTAMENTO No. 202**  
**GARAJES No. 03, 04, 05 y 06.**

1.5 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

- 1.5.1 UBICACIÓN : Los inmuebles objeto de avalúo se  
encuentran ubicados en el EDIFICIO  
"LA FAYETTE" P.H., localizado en el  
costado sur de la Calle 93B entre  
Carreras 9 y 10 en el Barrio CHICO  
NORTE de la ciudad de Bogotá D.C.

LOCALIZACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO "LA FAYETTE" P.H.



Fuente: [www.mapasbogota.gov.co](http://www.mapasbogota.gov.co)

- 1.5.2 SECTOR CATASTRAL : 008307 - CHICO NORTE
- 1.5.3 LOCALIDAD : 2 - CHAPINERO
- 1.5.4 MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
- 1.5.5 DEPARTAMENTO : CUNDINAMARCA
- 1.5.6 PAÍS : COLOMBIA.
- 1.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
- PARA EL AVALÚO : - Certificados de Tradición 2022 -  
Matrículas Inmobiliarias No. 50C-  
1456093, 50C-1456102, 50C-1456103,  
50C-1456104 y 50C-1456105.  
- Escritura No.1727 de Septiembre 25  
de 2014 Notaria 36 de Bogotá D.C.  
- Impuesto predial 2022 - Apto 202.

2. TITULACIÓN

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

APARTAMENTO No. 202

|     |                        |   |                                                                                                           |
|-----|------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | PROPIETARIOS           | : | LUQUE SANTOYO MARTHA HELENA.                                                                              |
|     | Fuente                 | : | VIDALES LUQUE JORGE ALFREDO.<br>Certificado de Tradición 2022 - Matricula Inmobiliaria No. : 50C-1456093. |
| 2.2 | TÍTULO DE ADQUISICIÓN  | : | Escritura No. 1727 de Septiembre 25 de 2014 Notaría 36 de Bogotá D.C.                                     |
|     | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 - Matricula Inmobiliaria No. : 50C-1456093.                                 |
| 2.3 | MATRÍCULA INMOBILIARIA | : | 50C-1456093.                                                                                              |
|     | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 - Matricula Inmobiliaria No. : 50C-1456093.                                 |
| 2.4 | CHIP                   | : | AAA0095SYBR.                                                                                              |
|     | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 - Matricula Inmobiliaria No. : 50C-1456093.                                 |

GARAJE No. 03

|     |                        |   |                                                                                                           |
|-----|------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.5 | PROPIETARIOS           | : | LUQUE SANTOYO MARTHA HELENA.                                                                              |
|     | Fuente                 | : | VIDALES LUQUE JORGE ALFREDO.<br>Certificado de Tradición 2022 - Matricula Inmobiliaria No. : 50C-1456102. |
| 2.6 | TÍTULO DE ADQUISICIÓN  | : | Escritura No. 1727 de Septiembre 25 de 2014 Notaría 36 de Bogotá D.C.                                     |
|     | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 - Matricula Inmobiliaria No. : 50C-1456102.                                 |
| 2.7 | MATRÍCULA INMOBILIARIA | : | 50C-1456102.                                                                                              |
|     | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 - Matricula Inmobiliaria No. : 50C-1456102.                                 |
| 2.8 | CHIP                   | : | :AAA0095SYMS.                                                                                             |
|     | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 - Matricula Inmobiliaria No. : 50C-1456102.                                 |

GARAJE No. 04

|      |                        |   |                                                                                |
|------|------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2.9  | PROPIETARIOS           | : | LUQUE SANTOYO MARTHA HELENA.<br>VIDALES LUQUE JORGE ALFREDO.                   |
|      | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 -<br>Matrícula Inmobiliaria No. 50C-<br>1456103. |
| 2.10 | TÍTULO DE ADQUISICIÓN  | : | Escritura No. 1727 de Septiembre 25<br>de 2014 Notaria 36 de Bogotá D.C.       |
|      | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 -<br>Matrícula Inmobiliaria No. 50C-<br>1456103. |
| 2.11 | MATRÍCULA INMOBILIARIA | : | 50C-1456103.                                                                   |
|      | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 -<br>Matrícula Inmobiliaria No. 50C-<br>1456103. |
| 2.12 | CHIP                   | : | AAA009\$SYNN.                                                                  |
|      | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 -<br>Matrícula Inmobiliaria No. 50C-<br>1456103. |

GARAJE No. 05

|      |                        |   |                                                                                |
|------|------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2.13 | PROPIETARIOS           | : | LUQUE SANTOYO MARTHA HELENA.<br>VIDALES LUQUE JORGE ALFREDO.                   |
|      | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 -<br>Matrícula Inmobiliaria No. 50C-<br>1456104. |
| 2.14 | TÍTULO DE ADQUISICIÓN  | : | Escritura No. 1727 de Septiembre 25<br>de 2014 Notaria 36 de Bogotá D.C.       |
|      | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 -<br>Matrícula Inmobiliaria No. 50C-<br>1456104. |
| 2.15 | MATRÍCULA INMOBILIARIA | : | 50C-1456104.                                                                   |
|      | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 -<br>Matrícula Inmobiliaria No. 50C-<br>1456104. |
| 2.16 | CHIP                   | : | AAA009\$SYOE.                                                                  |
|      | Fuente                 | : | Certificado de Tradición 2022 -<br>Matrícula Inmobiliaria No. 50C-<br>1456104. |

GARAJE No. 06

- 2.17

PROPIETARIOS

:

LUQUE SANTOYO MARTHA HELENA.
- Fuente

:

VIDALES LUQUE JORGE ALFREDO.  
Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456105.
- 2.18

TÍTULO DE ADQUISICIÓN

:

Escritura No. 1727 de Septiembre 25  
de 2014 Notaría 36 de Bogotá D.C.
- Fuente

:

Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456105.
- 2.19

MATRÍCULA INMOBILIARIA

:

50C-1456105.
- Fuente

:

Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456105.
- 2.20

CHIP

:

AAA0095SYPP.
- Fuente

:

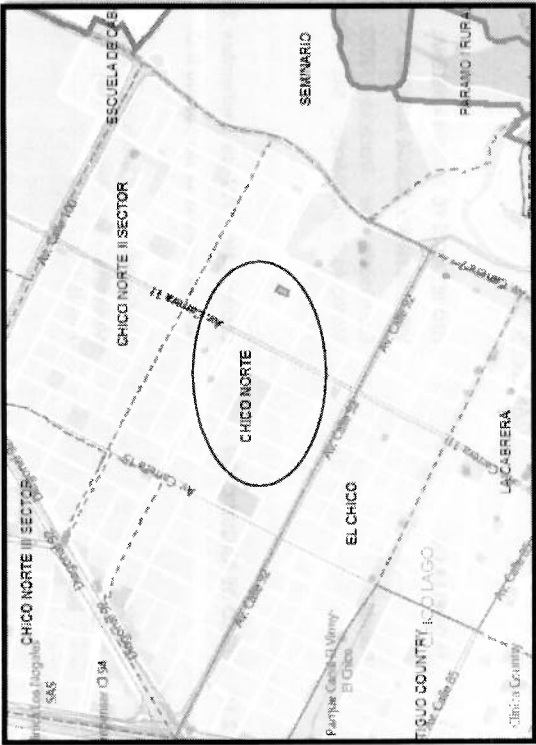
Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456105.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

El inmueble objeto de avalúo se localiza en el sector Catastral CHICO NORTE ubicado al costado norte de la Avenida Calle 92, costado occidente de la Diagonal 92 y al costado oriente de la Avenida Carrera 7. **El sector se caracteriza por un agradable aspecto urbanístico y actividad residencial.**

LOCALIZACIÓN DEL SECTOR Y SECTORES COLINDANTES



Fuente: [www.mapasbogota.gov.co](http://www.mapasbogota.gov.co)

3.2 SECTORES CATASTRALES COLINDANTES

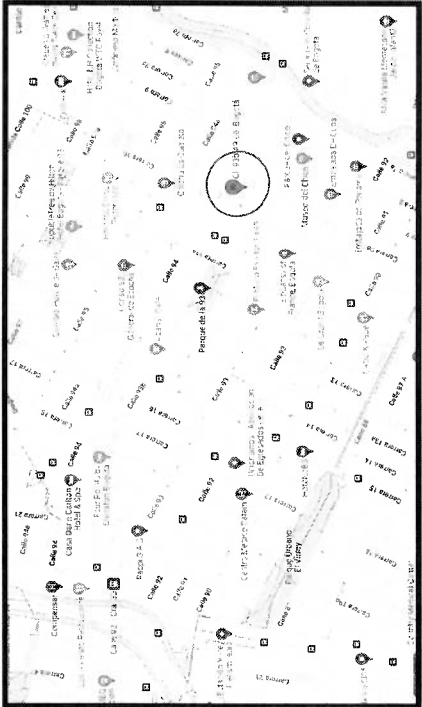
El sector colinda con los sectores catastrales:

- NORTE : 008301 – CHICO NORTE II SECTOR.
- ORIENTE : 008302 – SEMINARIO.
- SUR : 008308 – EL CHICO.
- OCCIDENTE : 008315 – CHICO NORTE III SECTOR.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se ubica el inmueble es predominante la actividad residencial, presencia institucional diplomática (Embajadas) y comercio sobre las principales vías de acceso y alrededor del "Parque de la 93".

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR



Fuente: Googlemaps.com

3.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN

El sector se caracteriza por presencia de edificios de apartamentos sometidos a Propiedad Horizontal con **agradable diseño arquitectónico**, construidos sobre los lotes que originalmente contenían exclusivas viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.

3.5 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En el sector se destacan: Museo del Chicó, Notaría 25, Calpensiones, LAS EMBAJADAS DE ITALIA, FRANCIA, CUBA Y PANAMÁ, entre otros. Muy cerca se encuentran: el Centro Médico Cafam, Clínica los Nogales, El Consorcio clínica 94, Compensar, Embajada de Rumania, Consulado General de España, Cámara de Comercio de Bogotá, entre otros.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Para los inmuebles de uso residencial, aplica el **ESTRATO SEIS 6**, según el acto administrativo: Decreto No. 551 del 12 de Septiembre de 2019.

3.7 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Al sector se accede de Sur a Norte y vsa. Por la Avenida Carrera 7 y Diagonal 92 y de Occidente a Oriente y vsa. principalmente por la Avenida Calle 92.

3.8 VÍA FRENTE A LA PROPIEDAD

El inmueble se encuentra localizado en un edificio medianero con frente a la Calle 938 vía vehicular pavimentada de una calzada con dos carriles en un solo sentido oriente a occidente, y en buen estado de conservación.

3.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

3.9.1 ZONAS VERDES : El sector cuenta con algunos parques, se destaca el Parque del Chico y el Parque 93.

3.9.2 VÍAS : El sector inmediato cuenta con vías pavimentadas en aceptable estado de conservación.

3.9.3 ANDENES : El sector cuenta con andenes en buen estado, algunos adoquinados y con zona empedrada.

3.9.4 SARDINELES : Se encuentran en concreto, en buen estado.

3.9.5 ALUMBRADO PÚBLICO : El sector cuenta con alumbrado público, en luminarias de mercurio sobre postes de concreto.

3.9.6 TRANSPORTE PÚBLICO : El transporte público del SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE – SITP y servicio de taxi es abundante por todas las vías de acceso.

3.9.7 SERVICIOS PÚBLICOS : El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

3.10 ACTIVIDAD EDIFICADORA : Aunque el sector inmediato ya se encuentra consolidado y de muy agradable aspecto urbanístico, en la actualidad se observa actividad edificadora, de nuevos proyectos en la zona y la construcción edificios de apartamentos.

3.11 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN : El sector presenta una VALORIZACIÓN CONSTANTE debido a la exclusiva ubicación, agradable aspecto urbanístico, la reconocida presencia Comercial en los alrededores del "PARQUE DE LA 93".

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

4.1 GENERALIDADES DEL EDIFICIO "LA FAYETTE" P.H.

Los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados dentro de un exclusivo EDIFICIO de 5 pisos con terrazas, lobby, salón social, parqueaderos para propietarios y visitantes en semisótano; el cual fue construido hace 25 años, pero se encuentra en buen estado de conservación.

La EDIFICIO "LA FAYETTE" P.H. fue constituido en PROPIEDAD HORIZONTAL mediante la ESCRITURA 1128 DEL 18-04-1997 NOTARIA 41 DE BOGOTÁ, con ADICIÓN AL REGLAMENTO en cuanto que se incluyen 1) las normas de seguridad e higiene industrial. 2) las condiciones de seguridad y salubridad, mediante la ESCRITURA 1786 DEL 13-06-1997 NOTARIA 41 DE BOGOTÁ, el cual fue REFORMADO mediante la ESCRITURA NO.724 DEL 11-04-2002 NOTARIA 41 DE BOGOTÁ D.C.

4.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO P.H.

- 4.2.1 CIMENTACIÓN

:

Zapata con vigas de amarre.
- 4.2.2 ESTRUCTURA

:

Columnas en concreto.
- 4.2.3 CUBIERTA

:

Lozas de concreto y teja.
- 4.2.4 ACABADOS FACHADA

:

Piedra muñeca y ladrillo a la vista.
- 4.2.5 MAMPOSTERÍA

:

Ladrillo y Bloque
- 4.2.6 VENTANERÍA

:

Aluminio

4.2.7 PUERTAS APARTAMENTO

Exterior: Marco y Hoja en madera (puerta de seguridad).  
Interiores: Marco y Hoja en madera.

4.3 LINDEROS DEL APARTAMENTO 202

Según la escritura No. 1727 de Septiembre 25 de 2014 Notaria 36 de Bogotá D.C.:

**NORTE:** Limita en líneas rectas quebradas en distancias sucesivas de diez centímetros (0.10 mts) cuarenta y cinco (0.45 mts), seis metros cincuenta y cinco centímetros (6.55 mts) con el espacio aéreo común sobre el aislamiento posterior del edificio "LA FAYETTE" muros, ductos y columnas comunes al medio.

**OCCIDENTE:** Limita en líneas rectas quebradas en distancias sucesivas de cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts), cinco metros cuarenta centímetros (5.40 mts.), un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 mts.), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts.), un metro cuarenta y cinco metros (1.45 mts.), cinco metros ochenta y cinco metros (5.85 mts.) dos metros quince centímetros (2.15 mts.), un metro treinta metros (1.30 mts.), un metro treinta y cinco metros (1.35 mts.), noventa y cinco centímetros (0.95 mts.), sesenta centímetros (0.06 mts.), un metro cuarenta centímetros (1.40 mts.), ochenta y cinco centímetros (0.85 mts.), treinta centímetros (0.30 mts), tres metros noventa y cinco metros (3.95 mts.), treinta centímetros (0.30 mts.), un metro sesenta y cinco metros (1.60 mts.), un metro y noventa metros (1.90 mts.), siete metros sesenta y cinco centímetros (7.75 mts.), parte con el Apartamento Doscientos uno (201) del mismo edificio, parte con el punto fijo ascensor y escalera y parte con los vacíos interiores del mismo, ductos, columnas comunes al medio.

**SUR:** Limita en línea recta en distancia de seis metros sesenta y cinco metros (6.65 mts.), con el espacio aéreo común sobre el antejardín del edificio la "FAYETTE", muro común al medio y,

**ORIENTE:** Limita en líneas rectas quebradas en distancias sucesivas de sesenta y cinco centímetros (0.65 mts.), diez centímetros (0.10 mts.), cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 mts), diez centímetros (0.10 mts.), cuatro metros sesenta centímetros (4.60 mts), diez centímetros (0.10 mts), sesenta centímetros (0.66 mts.), diez centímetros (0.10 mts), cinco metros cero cinco centímetros (5.05 mts.), diez centímetros (0.10 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), diez centímetros (0.10 mts), seis metros veinte centímetros (6.20 mts.), y encierra con el espacio aéreo común sobre el aislamiento oriental del edificio "LA FAYETTE", muros, ductos y columnas comunes al medio.

**NADIR:** Limita con la placa común que horizontalmente lo separa del primer piso del edificio.

**CENIT:** Limita con placa común que horizontalmente lo separa del apartamento treientos dos (302) del edificio a una altura aproximada de dos punto treinta metros (2.30 mts.), En su interior se encuentran localizados ductos, columnas, ascensores y escaleras que son de carácter y uso descontados del área privada del apartamento.

4.4LINDEROS DEL GARAJE 03

Según la escritura No. 1727 de Septiembre 25 de 2014 Notaría 36 de Bogotá D.C.:

**POR EL NORTE:** Limita en línea recta, con distancia de dos metros setenta y cinco centímetros (2.75 mts.), con el garaje número cero cuatro (04).

**POR EL SUR:** Limita en línea recta en distancia de dos metros setenta y cinco centímetros (2.75 mts.), con circulación vehicular área común.

**POR EL ORIENTE:** Limita en línea recta en distancia de cinco metros (5.00 mts.), con el garaje número cero seis (06) y.

**OCCIDENTE:** Limita en línea recta en distancia de cinco metros (5.00 mts.), con lindero occidental de edificio muro común al medio.

**NADIR:** Limita con placa común que horizontalmente lo separa de la cimentación del edificio.

**CENIT:** Limita con placa área que horizontalmente lo separa del primer piso del edificio, a una altura aproximada de dos metros treinta centímetros (2.30 mts.).

4.5LINDEROS DEL GARAJE 04

Según la escritura No. 1727 de Septiembre 25 de 2014 Notaría 36 de Bogotá D.C.:

**NORTE:** Limita en línea recta con distancia de dos punto setenta y cinco metros (2.75 mts.), con el lindero norte del edificio muro común al medio.

**SUR:** Limita en línea recta en distancia de dos punto setenta y cinco metros (2.75 mts.), con el garaje número cero tres (03).

**ORIENTE:** limita en línea recta y distancia con) cinco metros (5.00 mts.) con el garaje número cero cinco (05).

**OCCIDENTE:** Limita en línea recta en distancia de cinco metros (5.00 mts) con lindero occidental del edificio muro común al medio.

**NADIR:** Limita con placa aérea que horizontalmente los separa de la cimentación del edificio.

**CENIT:** Limita con placa aérea que horizontalmente lo separa del primer piso del edificio, a una altura aproximada de dos metros treinta centímetros (2.30 mts).

4.6LINDEROS DEL GARAJE 05

Segun la escritura No. 1727 de Septiembre 25 de 2014 Notaría 36 de Bogotá D.C.:

**NORTE:** Limita en línea recta con distancia de dos metros setenta y cinco centímetros (2.75 mts), con el lindero norte del edificio, muro común al medio. -SUR: Limita en línea recta en distancias sucesivas de veinticinco

**CENIT:** Limita en línea recta y distancia de. cinco metros (5.00 mts) con el garaje número cero seis (06).

**ORIENTE:** Limita en línea recta y distancia de. cinco metros (5.00 mts) con el garaje número cero ocho (08) y.

**OCCIDENTE:** Limita en líneas rectas quebrada sucesivas de cuatro metros (4.00 mts), setenta centímetros (0.70 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) con el garaje número cero cuatro (04).

**NADIR:** Limita con placa aérea que horizontalmente lo separa de la cimentación del edificio.

**CENIT:** Limita con placa aérea que horizontalmente lo separa del primer piso del edificio, a una altura aproximada de dos metros treinta centímetros (2.30 mts).

4.7. LINDEROS DEL GARAJE 06

Según la escritura No. 1727 de Septiembre 25 de 2014 Notaria 36 de Bogotá D.C.:

**NORTE:** Limita en líneas rectas quebradas sucesivas de veinticinco centímetros (0.25 mts), quince centímetros (0.15 mts), dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts) con el garaje cero cinco (05).

**SUR:** Limita en línea recta de dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts) con circulación vehicular aérea común.

**ORIENTE:** Limita en línea recta y distancia de cinco metros (5.00 mts) con garaje número cero siete (07).

**OCCIDENTE:** Limita en líneas rectas quebradas sucesivas de quince centímetros (0.15 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), cuatro punto metros con ochenta y cinco centímetros (4.85 mts) con garaje número cero tres (03).

**NADIR:** Limita con placa común que horizontalmente lo separa de la cimentación del edificio.

**CENIT:** Limita con placa aérea que horizontalmente lo separa del primer piso del edificio, a una altura aproximada de dos metros treinta metros (2.30 mts)

4.8.DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL APARTAMENTO

El apartamento No. 202 tiene internamente la siguiente distribución:

- Salón-Comedor
- Hall
- Estudio
- Baño social
- Baño de alcobas
- Alcoba principal
- Vestier
- Baño -alcoba principal
- Turco
- Cuarto de masajes
- Cuarto de calderas
- Terraza cubierta- salón de juegos
- Barbecue
- Terraza descubierta
- Alcoba 2
- Alcoba 3
- Baño alcoba 3
- Cocina
- Zona de ropas
- Alcoba de servicio
- Baño alcoba de servicio

4.9 ACABADOS PRINCIPALES DEL APARTAMENTO POR DEPENDENCIAS

SALA – COMEDOR

TECHO : Estuco vinilo.

MUROS : Estuco veneciano.

PISOS : Laminado de madera.

HALL

TECHO : Estuco vinilo.

MUROS : Estuco veneciano.

PISOS : Laminado de madera.

ESTUDIO

TECHO : Estuco vinilo.

MUROS : Estuco veneciano.

PISOS : Laminado de madera.

BAÑO SOCIAL

TECHO : Estuco vinilo.

MUROS : Tableta de cerámica 32cmx45cm.

PISOS : Tableta de cerámica 45cmx45cm

BAÑO DE ALCOBAS

TECHO : Estuco vinilo.

MUROS : Tableta de cerámica 60cmx30cm.

PISOS : Mármol 60cmx30cm.

**MOBILIARIO** : División en vidrio, mesón en mármol,  
muebles en madera.

ALCOBA PRINCIPAL

TECHO : Estuco vinilo.

MUROS : Estuco vinilo.

PISOS : Laminado de madera.

VESTIER

TECHO : Drywall.

MUROS : Estuco vinilo.

PISOS : Tapele / tableta de cerámica  
43cmx43cm.

BAÑO ALCOBA PRINCIPAL

TECHO : Drywall.

MUROS : Tableta de cerámica 40cmx25cm

PISOS : Tableta de cerámica 43cmx43cm.

TURCO

TECHO : Tableta de cerámica 40cmx25cm

MUROS : Tableta de cerámica 40cmx25cm

PISOS : Tableta de cerámica 43cmx43cm.

CUARTO DE MASAJES

TECHO : Teja termoacústica.

MUROS : Pañete vinilo / ladrillo vinilo.

PISOS : Tapete sintético.

TECHO : Teja acrílica.  
MUROS : Pañete vinilo / ladrillo vinilo.  
PISOS : Ladrillo vinilo.

TECHO : Teja policarbonato.  
MUROS : Ladrillo a la vista.  
PISOS : Ladrillo / tapete sintético.

TECHO : Estuco vinilo.  
MUROS : Estuco vinilo.  
PISOS : Laminado de madera.

TECHO : Estuco vinilo.  
MUROS : Tableta de cerámica 32cmx45cm.  
PISOS : Tableta de cerámica 45cmx45cm.

TECHO : Estuco vinilo.  
MUROS : Mármol.  
PISOS : Mármol 60cmx60cm.  
MOBILIARIO : Mesón en mármol, muebles en  
formica, cocina integral, estufa a  
gas 4 puestos, extractor challenger.

TECHO : Estuco vinilo.  
MUROS : Mármol.  
PISOS : Mármol 60cmx60cm.

TECHO : Estuco vinilo.  
MUROS : Estuco vinilo.  
PISOS : Mármol 33cmx33cm.

TECHO : Estuco vinilo.  
MUROS : Tableta de cerámica 20cmx20cm.  
PISOS : Tableta de cerámica 20cmx20cm.  
MOBILIARIO : División acrílica.

4.10 ÁREA PRIVADA : 171.69 M2  
Fuente : Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456093.

4.11 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD : 10.73 %  
Fuente : Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456093.

GARAJE No. 03

4.12 ÁREA PRIVADA : 13.75 M2  
Fuente : Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456102.

4.13 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD : 0.116%

Fuente : Certificado de libertad y tradición  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456102.

GARAJE No. 04

4.14 ÁREA PRIVADA : 13.75 M2  
Fuente : Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456103.

4.15 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD : 0.116%

Fuente : Certificado de libertad y tradición  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456103.

GARAJE No. 05

4.16 ÁREA PRIVADA : 13.75 M2  
Fuente : Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456104.

4.17 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD : 0.104%

Fuente : Certificado de libertad y tradición  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456104

GARAJE No. 06

4.18 ÁREA PRIVADA : 12.463 M2

Fuente : Certificado de Tradición 2022 -  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456105.

4.19 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD : 0.105%

Fuente : Certificado de libertad y tradición  
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-  
1456105.

5. SERVICIOS PÚBLICOS DEL APARTAMENTO No. 202

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos básicos:

- ENERGÍA ELÉCTRICA : uso residencial
- ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DOMICILIARIO : uso residencial
- GAS NATURAL DOMICILIARIO : uso residencial.

6. MÉTODO DE AVALÚO UTILIZADO

Para la determinación del valor comercial del APARTAMENTO, se utilizó el MÉTODO VALUATORIO: COMPARATIVO o DE MERCADO establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi"- IGAC.

RESOLUCIÓN 620 DE 2008 - IGAC:

"Art. 1. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valorativa 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.."

Se analizó el comportamiento del mercado inmobiliario (ofertas) de APARTAMENTOS con características similares al predio objeto de avalúo. Con el fin de obtener el VR M2 DE APARTAMENTO SIN GARAJES Y SIN DEPÓSITO, a los Apartamentos oferta se les restó el valor del Garaje independiente (\$40.000.000) y Garaje en línea (\$30.000.000) y Depósito (\$15.000.000) según los valores encontrados en mercado inmobiliario.

El Valor correspondiente a la MEDIA ARITMÉTICA DE APARTAMENTO SIN GARAJES Y SIN DEPÓSITOS fue: \$10.897.738. luego:

EL VALOR M2 DE APARTAMENTO SIN GARAJES Y SIN DEPÓSITOS ES:  
\$10.890.000=

A continuación, se presenta el resumen del Método Comparativo utilizado:

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - SECTOR CHICÓ NORTE - BOGOTÁ D.C.

| AREA PRIVADA APARTAMENTO 202: |                                                                                      |                 |          |          |          |          |          |          |                |               |                 |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|---------------|-----------------|
| Nº                            | FUENTE                                                                               | VALOR OFERTA    | VALOR M2 | VALOR M2 | VALOR M2 | VALOR M2 | VALOR M2 | VALOR M2 | VALOR M2       | VALOR M2      | VALOR M2        |
| 1                             |    | \$1.530.000.000 | 0,38     | 1,00     | 1,05     | 1,05     | 1,05     | 0,92     | -\$120.000.000 | \$0           | \$1.784.152.137 |
| 2                             |    | \$2.200.000.000 | 0,35     | 1,05     | 1,05     | 1,05     | 1,05     | 0,90     | -\$120.000.000 | -\$15.000.000 | \$2.146.007.447 |
| 3                             |  | \$2.400.000.000 | 0,36     | 1,00     | 1,05     | 1,05     | 1,05     | 0,90     | -\$90.000.000  | -\$15.000.000 | \$2.146.007.447 |

## 7. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - SECTOR CHICÓ NORTE - BOGOTÁ D.C.

[illegible]

8. AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO No. 202  
GARAJES No. 03, 04, 05 y 06  
CALLE 938 No. 09-66- EDIFICIO "LA FAYETTE" P.H.  
Bogotá D.C. Octubre 3 de 2022.

Liquidación del avalúo:

| AVALÚO COMERCIAL  |              |              |                 |
|-------------------|--------------|--------------|-----------------|
| ÍTEM              | ÁREA PRIVADA | VR. M2       | AVALÚO          |
| APARTAMENTO 202   | 171.69       | \$10.890.000 | \$1.869.704.100 |
| GARAJE 03         | 13,75        | \$2.181.818  | \$30.000.000    |
| GARAJE 04         | 13,75        | \$2.181.818  | \$30.000.000    |
| GARAJE 05         | 13,75        | \$2.181.818  | \$30.000.000    |
| GARAJE 06         | 12,46        | \$2.407.125  | \$30.000.000    |
| TOTAL AVALÚO:     |              |              | \$1.989.704.100 |
| REDONDEO          |              |              | -\$4.100        |
| AVALÚO COMERCIAL: |              |              | \$1.989.700.000 |

AVALÚO COMERCIAL: \$1.989.700.000=

SON: MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.

Cordialmente,

Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS  
Avaluator Certificado Especializado  
AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – R.A.A. (ley 1673 de 2013).  
13 categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Dato emergente, lucro Cesante, etc.)

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LOS PREDIOS

REGISTRO DE OFERTAS INMOBILIARIAS

CERTIFICADO DE AVALUADOR - RAA  
Según ley 1673 de 2013.



RE: OBJECCIÓN AVALÚO PROCESO 2015-00167

Terminos  
Subir  
30-may-23

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

Mar 16/05/2023 15:52

Para: FUCZIA CONSTRUCCIONES <fucziaconstrucciones1@gmail.com>

Cordial saludo,

Señor usuario, se le informa que debido a los inconvenientes que se están presentando en el sistema el día de hoy 16 de mayo de 2023, su solicitud recibida el 16 de mayo de 2023 quedará ingresada en el sistema para darle el trámite respectivo cuando sea posible acceder al sistema, información que podrá verificar en Justicia XXI.

**PROCESO 11001310304220150016700**  
**JUZGADO EJECUCIÓN 04**

**11F**

**MICS**

**INFORMACIÓN**

Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto: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](mailto: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](mailto: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,



**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**  
Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá  
[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

De: FUCZIA CONSTRUCCIONES <fucziaconstrucciones1@gmail.com>

Enviado: martes, 16 de mayo de 2023 15:40

**Para:** Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
**Asunto:** OBJECIÓN AVALÚO PROCESO 2015-00167

Cordial saludo, me permito adjuntar la objeción al avalúo presentado por la parte actora.

No siendo otro el objeto de la presente, me suscribo de usted.

Cordialmente,

JORGE ANTONIO GONZÁLEZ

TRAMPOLINO

En la fecha 01-06-23 se 444 #2  
conforme a lo dispuesto en el 02-06-23 del  
C. G. P. el cual corre a partir del 06-06-23  
y vence en: JFF  
El secretario