



Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	029 - 2015 - 00043 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	MERCEDES RAVE DE VALENCIA	JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO	Traslado Art. 110 C.G.P.	04/02/2022	08/02/2022

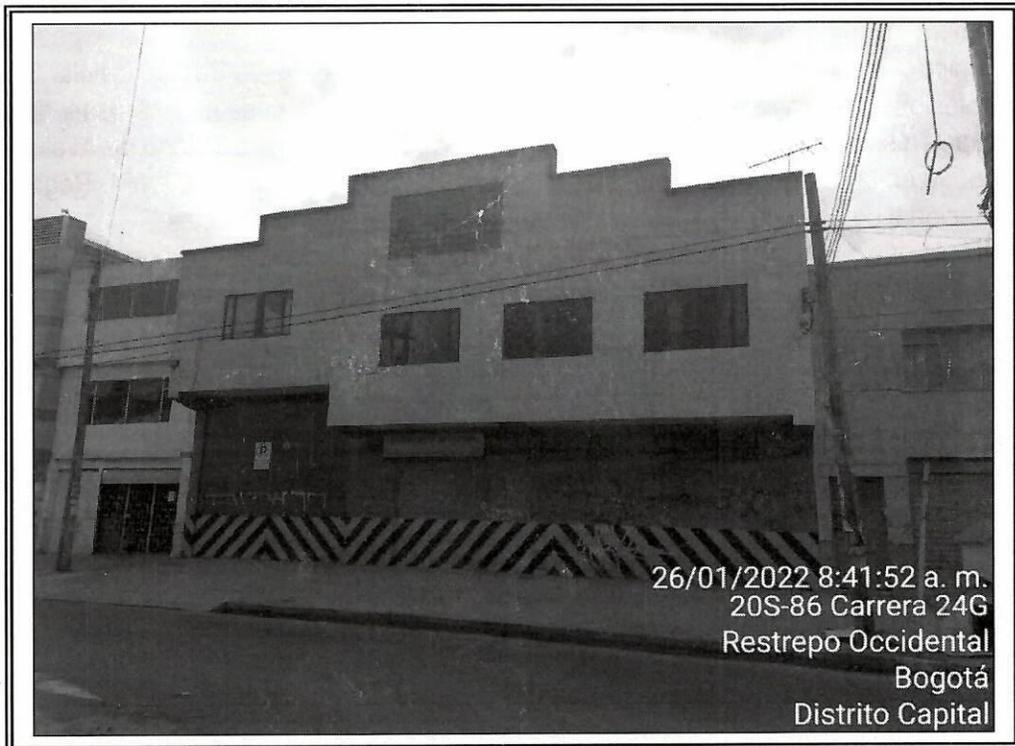
DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRETARÍA, HOY 2022-02-03 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

EN CASO DE PRESENTAR INCONVENIENTES AL MOMENTO DE VISUALIZAR LOS TRASLADOS, REMITIR SU SOLICITUD PACOSTAR@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

JENNIFER ALEJANDRA ZULUAGA ROMERO  
SECRETARIO(A)

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164 Valuador Certificado

# AVALUO COMERCIAL URBANO



**Carrera 24G No. 20-42 Sur**  
**Barrio Catastral Restrepo Occidental**

**BOGOTA D.C.**  
**Enero 30 de 2.022**

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

Señor  
JUEZ  
E. S. D.

REF: Proceso

El suscrito GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de perito evaluador, me permito informar a ese despacho que de acuerdo con el Artículo 226 del C.G.P.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.  
Mi nombre es como lo escribí arriba y mi cedula de ciudadanía es 79.295.050 expedida en Bogotá.
2. Mi domicilio está ubicado en la Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 de Bogotá Celular 3138157181.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Soy Ingeniero Industrial, tengo Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79295050 en la categoría de Inmuebles Urbanos, Registro Privado RNA 3.164, Registro Internacional de avaluos urbanos Co-109 (anexo los respectivos soportes).
4. Manifiesto que no he efectuado publicaciones en materia de peritaje ni de otros temas.
5. No soy auxiliar de justicia en el momento, alguna vez si estuve inscrito en la lista pero hace mucho tiempo.
6. Ejercicio mi actividad de evaluador, me solicitan los avalúos y desconozco el momento en el cual dichos informes puedan llegar a un Juzgado. Cuando me solicitan aclaraciones, asisto y respondo las inquietudes que puedan tener al respecto.
7. He sido designado como perito evaluador en procesos anteriores como EXPROPIACIÓN No. 110013103029-2009-00001-00 de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. NIT. No. 899.999.094-1 contra SANTOS MARTINEZ PABON C.C. No. 11.395.016 Y MERCEDES TORRES TORRES C.C. No. 24.211.791. EXPROPIACIÓN 23-2014-00493 de EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO DE BOGOTA contra URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES VILLA NELLY LTDA.
8. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el art.50 del C.G.P.,
9. El enfoque del avalúo efectuado es de MERCADO y la metodología aplicada consecuentemente es comparación de mercado.
10. Los documentos de los cuales se tomó información fueron anexados al informe.
11. En el numeral 14.3 del informe se explica detalladamente las memorias de cálculo para llegar a los valores con los cuales se dio un resultado para el avalúo solicitado.

Atentamente,



GERMAN CASTRO CUESTA

1. INTRODUCCION

Este documento se elaboró a partir de la NTS S 03, la cual es de carácter general y transversal para determinar la información mínima que deberá contener el informe de valuación de cualquier tipo de bien, derecho u obligación.

2. CAMPO DE APLICACIÓN

Los requisitos que establece la norma NTS I 01 se aplican a toda clase de informes de valuación de inmuebles urbanos y contiene la información que debe contener el informe de valuación para bienes Inmuebles Urbanos.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. NTS S 03, Contenido Informes de Valuación. NTS S 04 Código de Conducta del Valuador, NTS M 01 Procedimiento y metodologías para la realización de Avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado.

4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas: NTS, Norma Técnica Sectorial IVSC, International Valuation Standards, Council USN AVSA Unidad sectorial de normalización de la actividad valuatoria y el Servicio de avalúos.

5. DEFINICIONES

**Frente:** Lindero de un terreno sobre una vía.

**Lote de terreno:** Porción de terreno resultante del fraccionamiento del suelo urbano, debidamente identificado e individualizado física y jurídicamente.

**Obsolescencia funcional.** Pérdida de Valor a una Mejora a la Propiedad inmobiliaria que se presenta por problemas funcionales, causada a menudo por la antigüedad o por un pobre diseño.

**Obsolescencia Física.** Es el deterioro material de las estructuras físicas de la ciudad.

**Depreciación:** Perdida de valor del inmueble en función del paso del tiempo y del uso, resultante del desgaste de las partes constitutivas de las edificaciones, del deterioro y de cualquier forma de obsolescencia.

**Cerramiento:** El cerramiento se lleva a cabo por motivos de seguridad;

**Impuesto Predial:** En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.... el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, es decir que el impuesto predial de cada apartamento o unidad privada incluye la parte del lote que le corresponde en común y Proindiviso.

**Licencia de construcción:** Autorización oficial por escrito para que se inicien las obras de un proyecto de edificación, según los planos y especificaciones, después de pagar las tasas y derechos que correspondan. También llamada permiso de edificación, permiso de obras, permiso para construcción

**Concepto de Norma Urbanística.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

**Infracción Urbanística.** Se considera infracción urbanística toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales. Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

**Sanción Urbanística.** Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de sanciones urbanísticas que dependen del tipo de infracción incurrida.

**Memoria de cálculo:** Documento en que se presenta a detalle los cálculos que sirvieron de base para el diseño estructural de un proyecto. ... En planos estructurales, en donde se representan a detalle, acotados y especificados todos los armados y las secciones de los elementos estructurales del edificio.

**Edificio** es una construcción fija que se utiliza como vivienda humana o que permite la realización de distintas actividades.

**Homogeneización de precios de inmuebles comparables:** Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel.

**Dispersión se define** como el grado de distanciamiento de un conjunto de valores respecto a su valor medio. A partir de esta definición, se derivan las medidas de **dispersión** que aprendimos en la clase de estadística del colegio: Rango, varianza, desviación, covarianza, coeficiente de correlación, etc

**Media Aritmética ( $\bar{X}$ ):** Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas.

**Desviación estándar: (S)** Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados.

**El criterio de Chauvenet** es un método para calcular si un dato experimental (a partir de ahora llamado dato dudoso), de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico (outlier). Si el resultado es inferior a 0,5; el dato dudoso se puede descartar.

**El promedio móvil** se aplica buscando con un criterio técnico que el coeficiente de variación se encuentre dentro del rango del 7.5% para poder aceptar la media aritmética.

## 6. CLASIFICACION DEL INMUEBLE URBANO

**En cuanto al uso:** Es un inmueble que en el momento de la visita permanece desocupado, tiene una alta tasa de vacancia.

**En cuanto al tipo:** Teniendo en cuenta la tipología, el inmueble materia del presente avalúo se considera una Bodega.

**En cuanto al agrupamiento:** Es un inmueble que NO está sometido a régimen de propiedad

7. DEFINICION DEL ENCARGO VALUATORIO

El objeto de la presente valuación es estimar el valor comercial de un predio ubicado en la Carrera 24G No.20-42 Sur, Folio de matrícula inmobiliaria matriz 50S-40199569, Barrio Catastral Restrepo Occidental Localidad (15) de Antonio Nariño en Bogotá D.C. a Enero de 2.022.

8. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

8.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

La persona que solicita el avalúo es Ingrid Correa identificada mediante cédula de ciudadanía

8.3 DESTINATARIO DE LA VALUACION

El destinatario de la presente investigación valuatoria es el solicitante del inmueble avaluado.

9. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

9.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble objeto del presente estudio valuatorio, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma es decir la Escritura, en consecuencia esta investigación no constituye un estudio jurídico de títulos.

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

10. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE LA VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

10.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE

La visita al inmueble se realizó el día 26 de Enero de 2.022.

10.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

La fecha de aplicación del valor es el día 1 de Febrero de 2.022.

11. BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR

11.1 BASES DE VALUACION

El valor encontrado será el valor más cercano al comercial, basado en los valores investigados mediante la aplicación del método de la comparación o de mercado para el inmueble. Se aplica el método de comparación de mercado que parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones son

11.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR

**Valor de mercado** se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. **Depreciación.** Pérdida de valor del inmueble en función del paso del tiempo y del uso, resultante del desgaste de las partes constitutivas de las edificaciones, del deterioro o mutilación y de cualquier forma de obsolescencia.

**El mercado inmobiliario es de competencia imperfecta**, por lo tanto, se acepta que el precio no necesariamente coincide con el valor, existiendo una franja de precios normales (razonables) en cuyo centro estará el valor de mercado, eso es, el valor más probable o esperado para el bien inmueble. Tomado de "El método contributivo en los avalúos inmobiliarios. Miguel Camacaro 2.016"

12. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Inicialmente el inmueble fue englobado por Jose Heliodoro Cristancho Melo de acuerdo con lo estipulado en la Escritura 5.683 de Octubre 27 de 1.994 inscrita en la Anotación 1 del Certificado de Tradición 50S-40199569 expedido el 1 de Febrero de 2.022.

En la Anotación 3 del mencionado certificado figura Embargo Ejecutivo con Acción Real según oficio 2.378 de Julio 27 de 2.015 expedido por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá.

El avalúo comprende el terreno y la construcción. Posee CHIP AAA0012HXPA; el avalúo catastral se discrimina así desde el año 2.017 hasta el 2.022 de la siguiente manera:

AVALUO CATASTRAL	
2022	\$ 2.208.472.000
2021	\$ 1.968.153.000
2020	\$ 1.953.695.000
2019	\$ 1.812.476.000
2018	\$ 1.627.499.000
2017	\$ 1.437.131.000

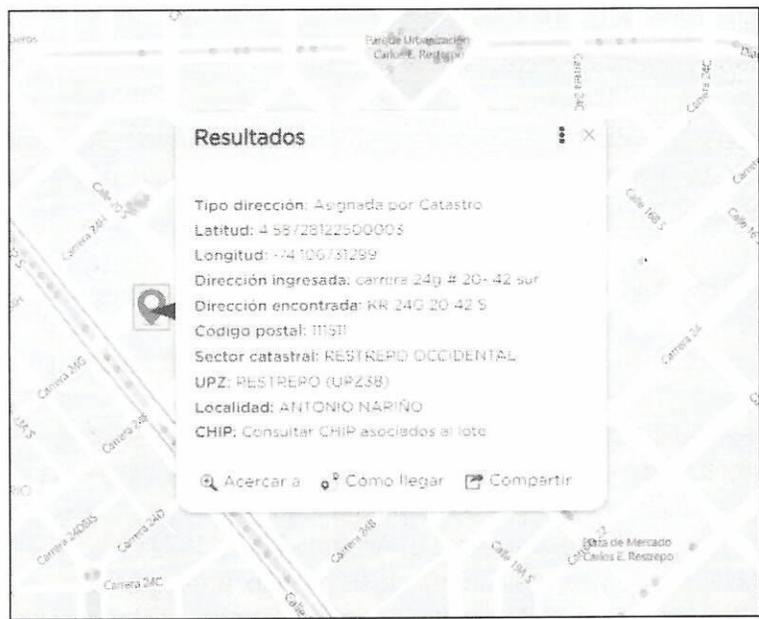
13 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

13.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACION

La localidad de Antonio Nariño (15) se ubica en el centro sur de la ciudad; limita al norte con las localidades de Puente Aranda (16), Mártires (14) y Santa Fe (03), a través de la Avenida Ciudad de Quito, AC 8 Sur y AC 1 (Avenida de la Hortúa); al oriente con la localidad de San Cristóbal (04), a través de la AK 10 (Avenida Fernando Mazuera); al sur con la localidad de Rafael Uribe Uribe (18), a través de la AC 22 Sur (Avenida Primero de Mayo), AK 27 (Avenida General Santander) y DG 39A Sur; por el occidente con la localidad de Tunjuelito (06), esquina norte de la Escuela General Santander. Esta localidad tiene una extensión en suelo urbano de 488 ha, se encuentra subdividida en dos UPZ: siendo la UPZ de Restrepo la que contiene la mayor participación en suelo. 72 70% (355

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

localidad. Ver cuadro No. 1 y mapa No. 1. El predio materia del presente avalúo se encuentra ubicado en la Carrera 24G No.20-42 Sur Barrio Catastral Restrepo Occidental en Bogotá D.C.



**13.2 CARACTERIZACION DEL SECTOR**

La localidad de Antonio Nariño se encuentra separada de los cerros Orientales de la ciudad por la localidad de San Cristóbal. Es predominantemente plana, presentando una ligera inclinación de oriente a occidente, constituyendo el cauce medio del río Fucha, que corresponde a su principal característica hidrográfica. En el barrio Restrepo, donde existe además de una alta actividad comercial de todo tipo, alberga un gran número de microempresas productoras de calzado. El centro comercial Centro Mayor se encuentra en el barrio Villa Mayor. Gran parte de esta es de clase media. Tomado de Wikipedia.com

**13.3 CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.3.1. Usos predominantes

Comercio.

13.3.2. Vías de acceso

Avenida 1 de Mayo, Carrera 24, Carrera 27.

13.3.3. Elementos de las vías

La Carrera 24G que pasa por el frente del predio está pavimentada, posee andenes y sardineles.

13.3.4. Estado de Conservación de las vías

La Carrera 24G está en buen estado.

13.3.5. Mobiliario urbano

En ese sector sobre la vía pública encontramos postes de la luz del alumbrado público, señales de tránsito, arboles.

#### 13.3.6. Estrato socio-económico

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

#### 13.3.7. Legalidad de la urbanización

Hacia 1920, se inició el proceso de urbanización en barrios como Santander y Luna Park, posteriormente Restrepo (1930) y Centenario (1938). A mediados de siglo, se fue generando la industria del calzado que contribuyó a configurar el sector del Restrepo como un importante polo comercial del sur de Bogotá. Estos barrios se desarrollaron a la par con la ciudad y fueron habitados tanto por bogotanos oriundos como por personas de diferentes regiones del país y por algunos extranjeros. El Acuerdo 26 de 1972 crea 16 Alcaldías Menores del Distrito Especial de Bogotá, pasando Antonio Nariño a integrar con otros barrios circunvecinos la Alcaldía Menor de Antonio Nariño, administrada por el alcalde menor correspondiéndole como nomenclatura el número 15, con límites determinados, y siendo ratificada mediante el Acuerdo 8 de 1977. Posteriormente, la Constitución de 1991 le dio a Bogotá el carácter de Distrito Capital; en 1992 la Ley 1.<sup>a</sup> reglamentó las funciones de las juntas administradoras locales (JAL), de los fondos de desarrollo local y de los alcaldes locales, y determinó la asignación presupuestal de las localidades. Por medio de los acuerdos 2 y 6 de 1992, el Concejo Distrital, definió el número, la jurisdicción y las competencias de las JAL. Bajo esta normativa, se constituyó la localidad de Antonio Nariño, conservando sus límites y nomenclatura, administrada por el alcalde local y la junta administradora local, con un total de 9 ediles. Tomado de Wikipedia.

#### 13.3.8. Servicio de transporte público

“...Sus Accesos: Por TransMilenio (línea H) en la Avenida Caracas (Estaciones Hortúa, Nariño, Fucha y Restrepo) y Autopista Sur (línea G) (Estaciones SENA, Calle 30 Sur, Calle 38 A Sur y General Santander). Con el sistema de buses colectivos para las avenidas Primera, Primero de Mayo, y el transmilenio por la carrera Décima. Tomado de Wikipedia.

### 14. CARACTERIZACION DEL TERRENO

Lote de Terreno con una Cabida Superficial de 552.50 metros cuadrados contenidos en la Escritura 5.683 de Octubre 27 de 1.994 expedida en la Notaria 4 de Bogotá. FUENTE: Certificado de Tradición 50S-40199569 expedido el 1 de Febrero de 2.022. (Se adjunta fotocopia).

### 15. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

La Cimentación del edificio se construyó en placa flotante con pilotes en sistema de pórtico concreto

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

aluminio, pisos en cerámica, mortero afinado, paredes en pañete, estuco y pintura. Área construida de 552.50 metros cuadrados. Fuente: Formulario de Impuesto Predial Unificado 2.021.

16. **NORMATIVIDAD**

No fue suministrada la Licencia de Construcción. Si la Licencia no aparece debe aplicar el Artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1.077 de 2.015 por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. La primera reglamentación sismo resistente nacional fue expedida por el Gobierno nacional por medio del Decreto 1400 del 7 de junio de 1984, la primera actualización, correspondiente al Reglamento NSR-98, fue expedida por medio del Decreto 33 del 9 de enero de 1998 y la segunda actualización, correspondiente al Reglamento NSR-10, se expidió por medio del Decreto 926 del 19 de Marzo de 2010; por consiguiente en los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural a que haya lugar.

17.0 **DESCRIPCION Y ALCANCE DEL TRABAJO**

17.1. Instrucciones del encargo de valuación. El encargo valuatorio se hace por las normas nacionales e internacionales de valuación. El inmueble fue visitado, recorrido y observado, así como su entorno; se estudió la documentación aportada y se procedió a buscar los valores aquí consignados.

17.2. Descripción, hipótesis y condiciones restrictivas

17.2.1. Problemas de estabilidad de suelos

El predio correspondiente NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en un nivel de amenaza por remoción en masa.

17.2.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble cumple con las normas sanitarias e higiénicas correspondientes, y no se considera que tenga impacto ambiental negativo.

17.2.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocen predios que estén gravados con servidumbre de paso de peatones en favor unos de otros.

17.2.4. Seguridad

No hay situaciones de seguridad que ofrezcan peligro, degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos que habitan o circulan en la zona donde está situado el inmueble objeto de la presente investigación valuatoria.

No se conocen hoy si hay acciones de grupo o populares que afecten el predio.

17.2.6. Descripción, hipótesis especiales, ordinarias o extraordinarias

Para analizar el inmueble se parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Así se obtiene una estimación aproximada del valor real de la propiedad. La estimación se lleva a cabo mediante la comparación del bien que es valuado, es decir, con las ventas más recientes de propiedades que sean cercanas y similares, las cuales son llamadas comparables. La investigación se hizo con base en la tabla que se describe en el numeral 18.3. Se separaron los inmuebles nuevos y se clasificaron los de la misma vetustez.

18.0. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

18.1. Metodologías valuatorias empleadas

De acuerdo con la Resolución 620 de 1.998 las metodologías empleadas son:

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

**MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

18.2. Justificación de la metodología empleada

La visita o inspección tiene el propósito de registrar y verificar las características físicas y de utilización del bien, sus adecuaciones, así como el segmento del mercado al cual pertenece, dando como resultado las directrices que orientan la recolección de los datos y otros aspectos que influyen en el valor del bien objeto de valuación. En un mercado inmobiliario la comparación de inmuebles semejantes es la más indicada para encontrar el valor estimado de avalúo.

18.3. Memorias de cálculo

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVA-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

Para realizar el avalúo de la Construcción, del inmueble se realiza por método de reposición como nuevo depreciado en el cual se toman los datos de la revista CONSTRUDATA 2.021, de acuerdo con los siguientes criterios: Se aplican estas ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

- Clase 1:  $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
- Clase 1.5:  $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
- Clase 2:  $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
- Clase 2.5:  $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
- Clase 3:  $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
- Clase 3.5:  $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
- Clase 4:  $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
- Clase 4.5:  $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

- Además:
- X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.
- Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

CODIGO	TIPO-INM	AREA-CONSTRUCCION	FECHA-CNS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	%EDAD	DEPRECIACION
INMUEBLE SUJETO DE AVALUO	BODEGA	552,50	1.994	27	3,5	MURO CARGUERO	70	38,57%	32,619%

CODIGO	TIPO-INM	COSTO DE REPOSICION A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR REMANENTE	AVALUO CONSTRUCCION
INMUEBLE SUJETO DE AVALUO	BODEGA	\$ 1.804.948	\$ 588.756	\$ 1.216.192	\$ 671.946.087

Estimado el valor de la construcción, se procede a estimar el valor del terreno, partiendo de comparar los inmuebles encontrados en la relación de ofertas antes descrita. Se procede ahora a calcular el valor de la construcción existente sobre el terreno. Recordemos que, para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Se encontraron 9 inmuebles usados en oferta que se presentan a continuación:

**ESTUDIO DE MERCADO DE BODEGAS EN VENTA**

Se toma una muestra de mercado inmobiliario en la zona de 9 inmuebles, que se relacionan a continuación, consistente en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.

No	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	AREA CONS	FECHA-CNS
1	3222-M2335040	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.400.000.000	272,00	562,00	2010
2	342-11665	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.950.000.000	503,00	207,00	2015
3	412-M2521286	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 2.700.000.000	552,00	1511,00	2010
4	2627-M3188630	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.870.000.000	530,00	530,00	2000
5	MC2873362	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.760.000.000	247,00	654,00	2000
6	MC2717760	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 2.813.000.000	560,00	1226,00	2010
7	3544403	www.fincaraiz.com	Bodega	\$ 2.200.000.000	623,00	623,00	2005
8	6867060	www.fincaraiz.com	Bodega	\$ 790.000.000	137,50	237,00	1990
9	6572611	www.fincaraiz.com	Bodega	\$ 1.900.000.000	750,00	654,00	1990

Teniendo el anterior mercado, las ofertas o transacciones arriba descritas son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se procede a clasificar la información de la siguiente manera:

### **ANALISIS DE LA INFORMACION**

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

### **DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES**

### **PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION**

En esta etapa del avalúo se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, **con el objeto de deducir por comparación** entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa homogenizada para aquel, para lo cual se aplicaron las siguientes fórmulas matemáticas.

<b>FACTOR AREA PRIVADA</b>	
$F_{sc} = \left( \frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$	Fsc: factor por superficie construida S <sub>cc</sub> : superficie construida del comparable S <sub>cs</sub> : superficie construida del sujeto

596

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

TABLA CHAUVENET		
No Datos	Razon	Desv
3	1.38	
4	1.54	
5	1.65	
6	1.73	
7	1.80	
8	1.86	
9	1.92	
10	1.96	
12	2.03	
15	2.13	
20	2.14	
25	2.33	
50	2.57	
100	2.81	



William Chauvenet (1820-1870)

No	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	AREA CONS	FECHA-CNS
1	3222-M2335040	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.400.000.000	272,00	562,00	2010
2	342-11665	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.950.000.000	503,00	207,00	2015
3	412-M2521280	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 2.700.000.000	552,00	1511,00	2010
4	2627-M3188630	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.870.000.000	530,00	530,00	2000
5	MC2873362	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.760.000.000	247,00	654,00	2000
6	MC2717760	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 2.813.000.000	560,00	1226,00	2010
7	3544403	www.fincaraiz.com	Bodega	\$ 2.200.000.000	623,00	623,00	2005
8	6867060	www.fincaraiz.com	Bodega	\$ 790.000.000	137,50	237,00	1990
9	6572611	www.fincaraiz.com	Bodega	\$ 1.900.000.000	750,00	654,00	1990
<b>SUJETO</b>			<b>Bodega</b>	????	<b>552,50</b>	<b>552,50</b>	<b>1964</b>

No	CODIGO	ESTADO	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO	% EDAD	% DEPRECIACION	VALOR m <sup>2</sup> CONSTRUCCION O REPOSICION	VALOR m <sup>2</sup> GASTADO
1	3222-M2335040	2,00	11	MURO CARGUERO	15,71%	11,387%	\$ 1.653.914	\$ 188.331
2	342-11665	2,00	6	MURO CARGUERO	8,57%	21,912%	\$ 1.653.914	\$ 362.406
3	412-M2521280	3,00	11	MURO CARGUERO	15,71%	39,262%	\$ 1.653.914	\$ 649.360
4	2627-M3188630	3,50	21	MURO CARGUERO	30,00%	46,192%	\$ 1.653.914	\$ 763.976
5	MC2873362	3,00	21	MURO CARGUERO	30,00%	46,727%	\$ 1.653.914	\$ 772.824
6	MC2717760	4,00	11	MURO CARGUERO	15,71%	40,738%	\$ 1.653.914	\$ 673.771
7	3544403	3,00	16	MURO CARGUERO	22,86%	42,561%	\$ 1.653.914	\$ 703.922
8	6867060	3,00	31	MURO CARGUERO	44,29%	44,270%	\$ 1.653.914	\$ 732.188
9	6572611	3,00	31	MURO CARGUERO	44,29%	67,669%	\$ 1.653.914	\$ 1.119.187

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

No	CODIGO	VALOR m <sup>2</sup> REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION	VALOR RESIDUAL LOTE	VALOR m2 LOTE	FACTOR CONSERVACION	FACTOR AREA	VALOR m2 HOMOGEN.
1	3222-M2335040	\$ 1.465.583	\$ 823.657.541	\$ 576.342.459	\$ 2.118.906	1,0000	0,932	\$ 1.973.946
2	342-11665	\$ 1.291.508	\$ 267.342.231	\$ 1.682.657.769	\$ 3.345.244	1,0000	0,991	\$ 3.313.991
3	412-M2521280	\$ 1.004.554	\$ 1.517.881.525	\$ 1.182.118.475	\$ 2.141.519	1,0000	1,000	\$ 2.141.325
4	2627-M3188630	\$ 889.938	\$ 471.667.164	\$ 1.398.332.836	\$ 2.638.364	1,0000	0,996	\$ 2.627.417
5	MC2873362	\$ 881.090	\$ 576.232.602	\$ 1.183.767.398	\$ 4.792.581	1,0000	0,923	\$ 4.421.869
6	MC2717760	\$ 980.143	\$ 1.201.654.723	\$ 1.611.345.277	\$ 2.877.402	1,0000	1,001	\$ 2.881.285
7	3544403	\$ 949.992	\$ 591.844.806	\$ 1.608.155.194	\$ 2.581.308	1,0000	1,012	\$ 2.612.495
8	6867060	\$ 921.726	\$ 218.449.127	\$ 571.550.873	\$ 4.156.734	1,0000	0,870	\$ 3.617.006
9	6572611	\$ 534.727	\$ 349.711.416	\$ 1.550.288.584	\$ 2.067.051	1,0000	1,031	\$ 2.131.200

**ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS**

Las medidas de tendencia central son parámetros estadísticos que informan sobre el centro de la distribución de la muestra o población estadística. Entre las medidas de tendencia central podemos encontrarnos la Media Aritmética o Promedio, Mediana y Moda, complementadas con Medidas de dispersión que son definidas como parámetros estadísticos que indican como se alejan los datos respecto de la media aritmética. Sirven como indicador de la variabilidad de los datos. Las medidas de dispersión más utilizadas son el rango, la desviación estándar y la varianza. **La desviación estándar** es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. **La varianza** es una medida de dispersión que representa la variabilidad de una serie de datos respecto a su media. Formalmente se calcula como la suma de los residuos al cuadrado divididos entre el total de observaciones. También se puede calcular como la desviación típica al cuadrado.

No	CODIGO	PORTAL	VALOR m2 HOMOGEN.	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION AL CUADRADO
1	3222-M2335040	www.metrocuadrado.com	\$ 1.973.946	\$ 883.891	\$ 781.262.857.082
9	6572611	www.fincaraiz.com	\$ 2.131.200	\$ 726.637	\$ 528.001.832.526
3	412-M2521280	www.metrocuadrado.com	\$ 2.141.325	\$ 716.512	\$ 513.389.639.561
7	3544403	www.fincaraiz.com	\$ 2.612.495	\$ 245.342	\$ 60.192.751.586
4	2627-M3188630	www.metrocuadrado.com	\$ 2.627.417	\$ 230.420	\$ 53.093.371.915
6	MC2717760	www.metrocuadrado.com	\$ 2.881.285	\$ 23.447	\$ 549.779.150
2	342-11665	www.metrocuadrado.com	\$ 3.313.991	\$ 456.154	\$ 208.076.648.558
8	6867060	www.fincaraiz.com	\$ 3.617.006	\$ 759.169	\$ 576.337.310.973
5	MC2873362	www.metrocuadrado.com	\$ 4.421.869	\$ 1.564.032	\$ 2.446.195.907.334

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
*R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164 Valuador Certificado*

SUMA	\$ 25.720.535	SUMA DSC	5.167.100.098.685,66
DATOS	\$ 9	DATOS DSC	8
MEDIA ARITMETICA	\$ 2.857.837	VARIANZA	645.887.512.335,71
MEDIANA	\$ 2.627.417	RANGO	\$ 2.447.923
MODA	#N/D	% ASIMETRIA	NA
MAXIMO	\$ 4.421.869	DESVIACION ESTANDAR	\$ 803.671
MINIMO	\$ 1.973.946	COEFICIENTE DE VARIACION	<b>28,12%</b>

Un valor crítico es el límite entre las regiones de aceptación y rechazo, el punto exacto donde se sitúa la frontera entre lo que queremos y lo que nos perjudica. En este caso se calcula cual es el valor que se debe descartar del análisis. Para encontrarlo se aplica el Criterio de Chauvenet que se define como un método para calcular si un dato experimental, de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico. Para descartar cual es el valor crítico que se debe descartar, se aplica el Criterio de Chauvenet, partiendo de conocer la media y la desviación estándar de la información observada.

<b>ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS</b>	
DATOS	9
RAZON CHAUVENET	1,92
MEDIA ARITMETICA	\$ 2.857.837
DESVIACION ESTANDAR	\$ 803.671
MAXIMO CH	\$ 4.400.886
MINIMO CH	\$ 1.314.788

La metodología aplicada en la anterior tabla, nos indica que el valor crítico, es decir el valor que se debe descartar, es todo aquel que se encuentre por encima de \$ 4.400.886 y por debajo de \$ 1.314.788, en este caso, todos los datos analizados cumplen con el criterio aplicado.

**INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS. EXCLUSION DE PUNTO CRITICO**

Ahora se procede a volver a hacer el análisis y aplicación de la metodología con unos datos homogenizados y organizados de menor a mayor, aplicando el criterio móvil para encontrar el coeficiente que se encuentre por debajo del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi; cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.



GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA  
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164 Valuador Certificado

al bien. Se puede concluir razonablemente que el metro cuadrado de terreno en el inmueble materia del presente avalúo es de \$ 2.707.066. Con base en los cálculos anteriores el valor del inmueble a Enero 2.022 queda de la siguiente manera:

**POR METODO DE COMPARACION DE MERCADO**

DESCRIPCION	AREA (M2)	\$/M2	TOTAL
Terreno	552,50	\$ 2.707.066	\$ 1.495.653.773
Construcción	552,50	\$ 1.216.192	\$ 671.946.087
TOTAL			\$ 2.167.599.859
POR APROXIMACION			\$ 2.168.000.000

**ESTUDIO DE MERCADO DE BODEGAS EN ARRIENDO**

Se toma una muestra de mercado inmobiliario de Bodegas en Arriendo para determinar una tasa promedio en el sector y aplicarla al inmueble materia del presente avalúo con el objeto de determinar un precio de venta acorde con dicha tasa promedio de renta del sector de Bodegas en Bogotá. Se encontraron 9 inmuebles, que se relacionan a continuación, analizando tasa de renta y valor promedio de metro cuadrado de renta.

No	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	RENTA	AREA CONSTRUIDA	TASA DE RENTA	\$/M2
1	342-11665	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.950.000.000	\$ 15.000.000	503,00	0,769%	\$ 29.821
2	10278-M2631009	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 8.500.000.000	\$ 8.000.000	180,00	0,094%	\$ 44.444
3	3636-M2000293	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 9.500.000.000	\$ 45.000.000	3000,00	0,474%	\$ 15.000
4	848-M3015212	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 1.300.000.000	\$ 9.000.000	505,00	0,692%	\$ 17.822
5	848-M2459547	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 4.700.000.000	\$ 35.000.000	918,07	0,745%	\$ 38.123
6	3636-M2636789	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 6.000.000.000	\$ 50.000.000	1800,00	0,833%	\$ 27.778
7	10705-M2753066	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 7.528.000.000	\$ 55.000.000	2951,00	0,731%	\$ 18.638
8	4137-M2900315	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 4.800.000.000	\$ 29.000.000	1380,00	0,604%	\$ 21.014
9	848-M2842604	www.metrocuadrado.com	Bodega	\$ 2.800.000.000	\$ 18.000.000	907,00	0,643%	\$ 19.846
<b>SUJETO</b>			Bodega			<b>552,50</b>		

No	CODIGO	DESCRIPCION
1	342-11665	Espectacular edificio para estrenar de 503 m2, de 3 pisos de uso múltiple, tales como, SALUD, además SERVICIOS tales como, ALIMENTICIOS, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS, COMUNICACIÓN, Y ENTRETENIMIENTO MASIVO, DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO, FINANCIEROS y de LOGÍSTICA, está ubicada a media cuadra de la primera de mayo, en zona comercial, cuenta con oficinas en segundo y tercer piso , terraza y gran espacio para bodegaje, iluminación natural, la bodega es de doble y triple altura, con espacio para tractomula, acabados modernos, tiene local de 18 m2 con mezanine y baño, es zona comercial, cerca a la estación de transporte público el Restrepo
2	10278-M2631009	Parqueaderos o locales
3	3636-M2000293	Montevideo vendo o arriendo espectacular bodega super ubicada exclente estado area 3000 mts
4	848-M3015212	EXCELENTE BODEGA EN VENTA Y ARRIENDO CUENTA CON UN ÁREA DE LOTE DE 400 M2 (10 X 40), CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 505 M2 A DOBLE ALTURA, ÁREA DE MEZANINE DE 105 M2 EN PLACA DE CEMENTO REFORZADO. LA BODEGA CUENTA CON CAPACIDAD ELÉCTRICA DE 37.5 KVA, PISO CON RESISTENCIA DE 5 TONELADAS POR M2, BAÑOS CON BATERÍAS PARA HOMBRE Y MUJER, ENTRADA DE CAMIONES, REJILLA PARA PERSONAL, ADICIONALES REFLECTORES PARA TRABAJO 24 HORAS, EXCELENTE LUZ NATURAL Y ARTIFICIA Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. LA BODEGA SE ENCUENTRA UBICADA CUENTA CON BUENAS VÍAS DE ACCESO; MUY CERCA A TRANSPORTE PÚBLICO COMO BUS URBANO. VALOR DE VENTA Y ARRIENDO MAS IVA.

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

No	CODIGO	DESCRIPCION
5	848-M2459547	EXCELENTE BODEGA CUENTA CON 4 PISOS. ARES LIBRE DE BODEGA 406.27, AREA DE OFICINAS 511,80, CUENTA CON 7 PARQUEADEROS, PLANTA ELECTRICA, TANQUE DE AGUA, BATERIAS DE BAÑOS DE HOMBRES Y MUJERES POR PISO EN OFICINAS Y EN BODEGA, COCINETA, TRIPLE ALTURA DE BODEGA Y PUERTA DE INGRESO INDIVIDUAL, MUY BIEN UBICADA EN SECTOR INDUSTRIAL, CON VIAS DE FACIL ACCESO PARA CARGA PESADA, 24 HORAS DE VIGILANCIA
6	3636-M2636789	Se vende o arrienda bodega en sector industrial, con área de 1800 metros, cuenta con área de oficinas, acceso para camiones y tracto mulas, baterías de baño, excelentes vías de acceso. precio negociable.
7	10705-M2753066	BODEGA ZONA FRANCA Área total de la bodega 2.952 M2, Primer piso Área de bodega 1.214.20 M2, Área de oficinas y baños 200.20 M2 Capacidad de carga 500 K/M2, Altura de piso a techo 3.83 MT, Baños hombres 3 sanitarios, 4 orinales., Baños mujeres. 9 sanitarios., Enfermería 1 baño, Oficina de producción 1 baño, Segundo piso, Área de bodega 694 M2, Área de oficinas 403 M2, Capacidad de carga 500 K/M2, Altura 3.50 Mt, Baños 4 (en oficinas), 5 en área de producción), Tercer Piso 403 M2, Baños 3..

No	CODIGO	DESCRIPCION
8	4137-M2900315	BODEGA DE AREA TOTAL DE 1380 M2 DE AREA LIBRE TIENE 1280 A TRIPLE Y DOBLE ALTURA ENTRADA PARA TRACTOMULA KVA 48 BATERIA DE BAÑOS TIENE RED CONTRA INCENDIOS 100M2 DE OFICINAS APTA PARA CUALQUIER TIPO DE INDUSTRIA EXCELENTE UBICACION
9	848-M2842604	EXCELENTE BODEGA EN VENTA Y ARRIENDO CUENTA CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 907 M2 CON UNA ALTURA LIBRE DE 9 METROS, ÁREA DE BODEGA Y PRIMER PISO SERVICIOS 726 M2 Y ÁREA DE OFICINAS DE 181 M2. LA BODEGA CUENTA CON CAPACIDAD ELÉCTRICA DE 13 KVA, PISO CON RESISTENCIA DE 4 TONELADAS POR M2, BATERÍAS DE BAÑOS PARA HOMBRE Y MUJER, COCINETA, ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE CON UN PORTON A NIVEL. LA BODEGA SE ENCUENTRA UBICADA EN PARQUE EMPRESARIAL CON EXCELENTE SEGURIDAD, VALOR DE ARRIENDO MAS IVA Y ADMINISTRACION (\$1.900.000 ) . VALOR DE VENTA NEGOCIABLE.

Teniendo el anterior mercado, las ofertas o transacciones arriba descritas son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se procede a clasificar la información de la siguiente manera:

**ANALISIS DE LA INFORMACION**

**CLASIFICACION DE LA INFORMACION – INMUEBLES COMPARABLES**

No	CODIGO	OFERTA	RENTA	AREA CONSTRUIDA	TASA DE RENTA	\$/M2	FACTOR AREA	TASA RENTA HOMEGENIZADA	\$/M2 HOMEGENIZADO
1	342-11665	\$ 1.950.000.000	\$ 15.000.000	503,00	0,769%	\$ 29.821	0,991	0,762%	\$ 29.542
2	10278-M2631009	\$ 8.500.000.000	\$ 8.000.000	180,00	0,094%	\$ 44.444	0,894	0,084%	\$ 39.729
3	3636-M2000293	\$ 9.500.000.000	\$ 45.000.000	3000,00	0,474%	\$ 15.000	1,184	0,561%	\$ 17.765
4	848-M3015212	\$ 1.300.000.000	\$ 9.000.000	505,00	0,692%	\$ 17.822	0,991	0,686%	\$ 17.662
5	848-M2459547	\$ 4.700.000.000	\$ 35.000.000	918,07	0,745%	\$ 38.123	1,052	0,783%	\$ 40.109
6	3636-M2636789	\$ 6.000.000.000	\$ 50.000.000	1800,00	0,833%	\$ 27.778	1,125	0,938%	\$ 31.260
7	10705-M2753066	\$ 7.528.000.000	\$ 55.000.000	2951,00	0,731%	\$ 18.638	1,182	0,864%	\$ 22.037
8	4137-M2900315	\$ 4.800.000.000	\$ 29.000.000	1380,00	0,604%	\$ 21.014	1,096	0,662%	\$ 23.029
9	848-M2842604	\$ 2.800.000.000	\$ 18.000.000	907,00	0,643%	\$ 19.846	1,051	0,676%	\$ 20.854

<b>SUJETO</b>		<b>552,50</b>
---------------	--	---------------

**ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS**

Las medidas de tendencia central son parámetros estadísticos que informan sobre el centro de la distribución de la muestra o población estadística. Entre las medidas de tendencia central podemos encontrar: la Media Aritmética o Promedio, Mediana y Modo.

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

que indican como se alejan los datos respecto de la media aritmética. Sirven como indicador de la variabilidad de los datos. Las medidas de dispersión más utilizadas son el rango, la desviación estándar y la varianza. **La desviación estándar** es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. **La varianza** es una medida de dispersión que representa la variabilidad de una serie de datos respecto a su media. Formalmente se calcula como la suma de los residuos al cuadrado divididos entre el total de observaciones. También se puede calcular como la desviación típica al cuadrado.

No	CODIGO	PORTAL	VALOR m2 HOMOGEN.	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION AL CUADRADO
4	848-M3015212	www.metrocuadrado.com	\$ 17.662	-\$ 9.225	\$ 85.108.094
3	3636-M2000293	www.metrocuadrado.com	\$ 17.765	-\$ 9.122	\$ 83.219.893
9	848-M2842604	www.metrocuadrado.com	\$ 20.854	-\$ 6.034	\$ 36.403.547
7	10705-M2753066	www.metrocuadrado.com	\$ 22.037	-\$ 4.850	\$ 23.526.938
8	4137-M2900315	www.metrocuadrado.com	\$ 23.029	-\$ 3.859	\$ 14.890.144
1	342-11665	www.metrocuadrado.com	\$ 29.542	\$ 2.655	\$ 7.047.840
6	3636-M2636789	www.metrocuadrado.com	\$ 31.260	\$ 4.372	\$ 19.118.646
2	10278-M2631009	www.metrocuadrado.com	\$ 39.729	\$ 12.842	\$ 164.908.181
5	848-M2459547	www.metrocuadrado.com	\$ 40.109	\$ 13.222	\$ 174.814.516

SUMA	\$ 241.989	SUMA DSC	609.037.798,46
DATOS	\$ 9	DATOS DSC	8
MEDIA ARITMETICA	\$ 26.888	VARIANZA	76.129.724,81
MEDIANA	\$ 23.029	RANGO	\$ 22.447
MODA	#N/D	% ASIMETRIA	NA
MAXIMO	\$ 40.109	DESVIACION ESTANDAR	\$ 8.725
MINIMO	\$ 17.662	COEFICIENTE DE VARIACION	<b>32,45%</b>

Un valor crítico es el límite entre las regiones de aceptación y rechazo, el punto exacto donde se sitúa la frontera entre lo que queremos y lo que nos perjudica. En este caso se calcula cual es el valor que se debe descartar del análisis. Para encontrarlo se aplica el Criterio de Chauvenet que se define como un método para calcular si un dato experimental, de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico. Para descartar cual es el valor crítico que se debe descartar, se aplica el Criterio de Chauvenet, partiendo de conocer la media y la desviación estándar de la información observada.

ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	
DATOS	9
RAZON CHAUVENET	1,92
MEDIANA	\$ 26.888
DESVIACION ESTANDAR	\$ 8.725
MAXIMO CH	\$ 43.640
MINIMO CH	\$ 10.125

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

La metodología aplicada en la anterior tabla, nos indica que el valor crítico, es decir el valor que se debe descartar, es todo aquel que se encuentre por encima de \$ 43.640 y por debajo de \$10.135, en este caso, todos los valores cumplen con el criterio aplicado.

Ahora se procede a volver a hacer el análisis y aplicación de la metodología con unos datos homogenizados y organizados de menor a mayor, aplicando el criterio móvil para encontrar el coeficiente que se encuentre por debajo del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi; cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

ANALISIS DE FROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (9)	DESVIACION (9)	C.V (9)	PROMEDIO (8)	DESVIACION (8)	C.V (8)	PROMEDIO (7)	DESVIACION (7)	C.V (7)
						\$ 23.164	\$ 5.358	23,13%
			\$ 25.235	\$ 7.675	30,42%	\$ 26.317	\$ 7.603	28,89%
\$ 26.888	\$ 8.725	32,45%	\$ 28.041	\$ 8.563	30,54%	\$ 29.509	\$ 8.089	27,41%

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (6)	DESVIACION (6)	C.V (5)	PROMEDIO (5)	DESVIACION (5)	C.V (5)	PROMEDIO (4)	DESVIACION (4)	C.V (4)
						\$ 19.580	\$ 2.209	11,28%
			\$ 20.270	\$ 2.457	12,12%	\$ 20.921	\$ 2.284	10,92%
\$ 21.815	\$ 4.377	20,07%	\$ 22.646	\$ 4.333	19,14%	\$ 23.866	\$ 3.888	16,29%
\$ 24.081	\$ 5.234	21,73%	\$ 25.345	\$ 4.719	18,62%	\$ 26.467	\$ 4.614	17,43%
\$ 27.742	\$ 7.232	26,07%	\$ 29.120	\$ 7.152	24,56%	\$ 30.890	\$ 6.877	22,26%
\$ 30.951	\$ 7.813	25,24%	\$ 32.734	\$ 7.244	22,13%	\$ 35.160	\$ 5.542	15,76%





601

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

**Capitalización.** Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. El valor de una propiedad está relacionado con los dividendos que puede producir. Cuanto mayor sea el ingreso que produce una propiedad, tanto mayor tiende a ser el valor de la misma. Estas suelen ser propiedades comerciales, para la cual es más apropiado

Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = r/i$$

A = Avalúo.                      r = Arriendo = \$ 12.140.326                      i = Tasa de interés aplicable = 0.696%

Aplicando la anterior expresión a la siguiente tabla tenemos:

$A =$	$\frac{\$ 12.140.326}{0,69600\%}$	$\$ 1.744.299.668$
-------	-----------------------------------	--------------------

18.4. Actividad edificadora

...”La construcción es uno de los principales motores de la reactivación económica en Colombia, cuya dimensión es tal que el país pudo haber cerrado este 2021 con un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) cercano al 10%. Mes tras mes este sector fue superando récords en materia de proyectos y venta de unidades residenciales. De hecho, el Ministerio del ramo destacaba días atrás que el año pasado, según datos de “Coordinada Urbana” de Camacol, los colombianos habrían adquirido alrededor de 240 mil unidades de Vivienda de Interés Social (VIS) y No VIS, sin duda una cifra muy alta, más aún teniendo en cuenta que fueron doce meses bastante complicados, no solo por los picos epidemiológicos del covid-19 sino por la ola de paros y bloqueos de abril y junio. Ambas circunstancias tuvieron un impacto en el rendimiento sectorial, aunque con menor dimensión que en 2020, cuando la actividad edificadora se paralizó por cuenta de las cuarentenas y desaceleración productiva. Las perspectivas para este 2022 son mejores al punto que, según el gremio de los constructores, seguirán creciendo las ventas en todos los segmentos, lo que empujaría el PIB del sector edificador a un 17,7%, es decir un dinamismo 3,5 veces más que el proyectado para toda la economía este año. Todo lo anterior con el plus de que la construcción es de los rubros que jalona no solo la demanda de mano de obra calificada y no calificada, sino industrias como las del cemento, acero, ferretería, transporte, suministros de todo tipo, logística, comercio, servicios... Para solo traer a colación una cifra: en el más reciente reporte del DANE sobre desempleo, que cerró noviembre pasado con una tasa del 10,8%, confirmando la tendencia a la baja, se destacó la generación de 560 mil plazas adicionales frente al mismo mes de 2020, de las cuales la actividad edificadora aportó 63 mil. Obviamente este buen momento de la construcción es producto de un esfuerzo conjunto público y privado. En cuanto a lo primero, no solo debe destacarse el impacto de programas de subsidios a la nómina e incentivos para la contratación de personal joven, que han constituido un empujón significativo a las empresas edificadoras en medio de la crisis pandémica, sino la adjudicación sin antecedentes de subsidios de vivienda. De acuerdo con el Ministerio, entre enero y mediados de diciembre, un poco más de 95 mil familias accedieron a las ayudas para compra de vivienda otorgadas por el Gobierno. la mayoría para adquirir casas o apartamentos tipo

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**

**R.A.A. AVAL-79295050**

**R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

línea ordinaria como los de fase extraordinaria (referidos al plan de choque de reactivación económica en medio de la crisis sanitaria), para este nuevo año se espera un mejor desempeño. De entrada, debido al aumento sin antecedentes del salario mínimo mensual en un 10,07%, el monto de las ayudas estatales para la adquisición de casa o apartamento subirá sustancialmente. Por ejemplo, los hogares con ingresos menores a dos sueldos básicos, afiliados a una caja de compensación familiar, recibirán hasta 50 millones de pesos. A ello se suma la cobertura mensual de hasta cinco puntos porcentuales de tasas de interés para distintos tipos de vivienda hasta por siete años de los créditos. Obviamente no todo es color de rosa. Hay alertas tempranas por el aumento de precios de insumos como el acero y otros que dependen de productos o materias primas importadas, ya que los costos de transporte se encarecieron y hay un pico inflacionario a nivel global. A ello se suma la necesidad de que municipios y distritos generen, a través de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), marcos regulatorios modernos y eficientes que faciliten la actividad edificadora rentable y sostenible desde el punto de vista urbanístico, de calidad de vida y ambiental. También es claro que se requiere de los candidatos presidenciales mensajes tranquilizadores a los inversionistas y futuros propietarios sobre lo que será la política de vivienda a partir del nuevo gobierno que asumirá en agosto próximo. Igual urge un mejor clima de negocios para la edificación no residencial (es decir de oficinas o centros comerciales). También resulta evidente que ante el aumento de las tasas de interés por parte del Banco de la República, como medida contracíclica para frenar la inflación interna, hay que garantizar el acceso del sector constructor a financiamiento potable y oportuno. Todo ello sumado a que la coyuntura pandémica no afecte el dinamismo del sector. Por lo pronto, hay que destacar, una vez más, que la construcción, sobre todo de vivienda, sigue como un motor principal de la reactivación económica y que la meta aquella del “país de propietarios” es cada vez menos lejana...” [elnuevosiglo.com.co](http://elnuevosiglo.com.co)

18.5. Comportamiento de la oferta y la demanda

“ Los constructores están preocupados por los altos costos de las materias primas como el hierro y el acero. El gerente de la constructora Oikos, Luis Aurelio Díaz, proyecta que los precios para la compra de vivienda en Colombia incrementarán entre 10% y 12% por cuenta de los sobrecostos de importación de las materias primas. Díaz explicó que “en el tema de los contenedores, los costos los veremos reflejados en el 2022. Hay proyectos como los No VIS que de alguna manera se defienden porque no tienen techo a nivel de precios, pero hay proyectos como los VIS (Vivienda de Interés Social) que rigen bajo el salario mínimo”. Vamos a ver en ese tema un poco de dificultades no sólo en los costos si no en los avances de obra porque habrá materiales que sin duda alguna van a generar un impacto en los avances de programación de proyectos a nivel nacional. Es el reto del 2022, más que vender es un tema sobre todo de costos y de materiales”, agregó. Asimismo, dijo que “en lo que es vivienda No VIS, podemos estar teniendo incrementos de alrededor del 10% y 12% sobre lo que se tiene hoy. Lo que es VIS está con el tope de los salarios mínimos”. A renglón seguido, mencionó que “la demanda no se afectará mucho porque en VIS crece con el salario. En no VIS tendrá claramente un incremento importante o ajuste para cubrir precisamente los costos directos”. “Eso sí vamos a ver un bache en el primer trimestre del año, mientras que la gente se ajusta al salario, a la economía que estamos teniendo por cuenta de la inflación, pero para el segundo trimestre del año la dinámica del no VIS continuará normalmente”, aseguró el

602

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

un inmueble, en medio la crisis económica que vive el país". Cabe recordar que el 'Programa Oferta Preferente', de la Secretaría de Hábitat de Bogotá facilita el acceso a vivienda de los ciudadanos más vulnerables, a través de subsidios otorgados a hogares priorizados. Al respecto Susana Peláez, gerente de negocios en Cusezar, dijo que "desde Cusezar presentamos nuestros proyectos VIP antes de la preventa, celebramos alianzas con esta iniciativa de la Secretaría Distrital del Hábitat, porque conocemos el esfuerzo que las familias hacen para cumplir el sueño de tener casa propia, y consideramos que el programa es un facilitador del acceso a la vivienda de calidad en la ciudad...". rcnradio.com

18.6. Perspectivas de valorización                      Incertidumbre por Pandemia.

18.7. Concepto de la garantía                      Bueno

19. VALUACION

19.1. Descripción de los componentes del bien avaluado

Se tomaron las cantidades de construcción y de terreno según los valores arriba descritos.

19.2. Cantidades

Descripción	Area (M2)
Terreno	552,50
Construcción	552,50

19.3. Valores unitarios

DESCRIPCION	\$/M2
Terreno	\$ 2.707.066
Construcción	\$ 1.216.192

**19.4. Valor resultado de la valuación comercial a Febrero 2.022**

DESCRIPCION	AREA (M2)	\$/M2	TOTAL
Terreno	552,50	\$ 2.707.066	\$ 1.495.653.773
Construcción	552,50	\$ 1.216.192	\$ 671.946.087
TOTAL			\$ 2.167.599.859
POR APROXIMACION			\$ 2.168.000.000

**SON: DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/TE.**

20. Declaración de cumplimiento

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador las alcanzó a conocer. El valuador no tiene interés en el bien objeto del estudio valuatorio. La valuación se llevó a cabo de conformidad con el Código de ética y las normas de conducta aplicables a los

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**                      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

Avaluadores. El valuador ha cumplido con los requisitos de formación profesional específica para desarrollar la actividad valuatoria.

21. Registro de acreditación pública o privada del valuador  
Registro Público R.A.A AVAL-79295050  
Registro Privado R.N.A. 3.164 Valuador certificado

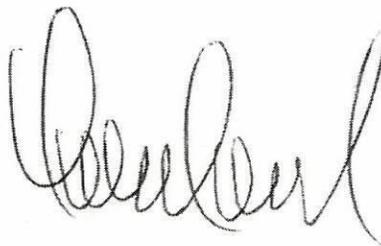
22. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

El valuador no tiene nexos de ninguna clase con el propietario del inmueble. El valuador ha visitado e inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto de la presente valuación.

23. ANEXOS

Fotografías, Fotocopia del Certificado de Tradición 50C-40199569 de Febrero 1 de 2.022,  
Formularios de impuesto predial 2.018, 2.019, 2.020 y 2.021 normas urbanas del predio.

Cordialmente,



GERMAN CASTRO CUESTA  
R.A.A. AVAL-79295050  
R.N.A. 3.164 Certificado  
Valuador Actuante

603

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**

IX.

ANEXO 1

DOCUMENTOS SOPORTE

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**



Aspecto S-N de la Carrera 24G



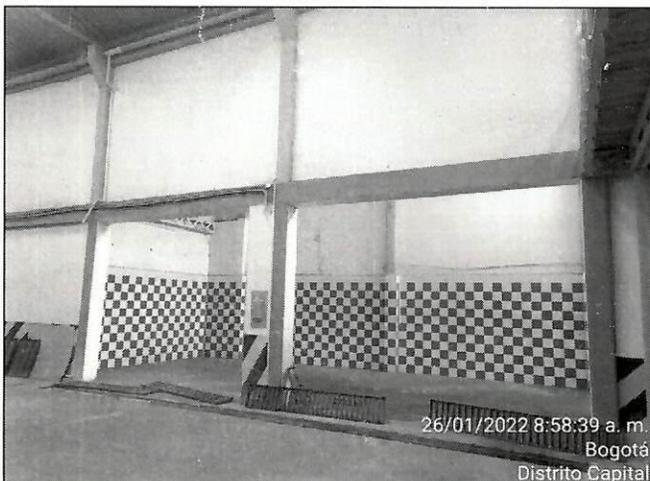
Fachada del inmueble



Interior de la Bodega



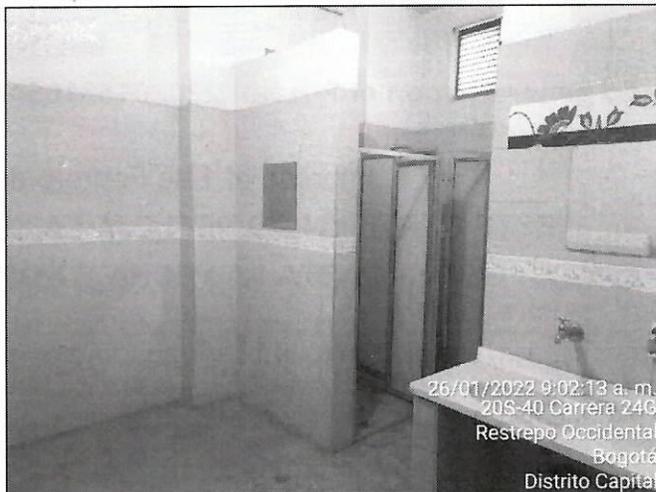
Interior de la Bodega



**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**  
**R.A.A. AVAL-79295050**      **R.N.A. 3.164 Valuador Certificado**



Cocina



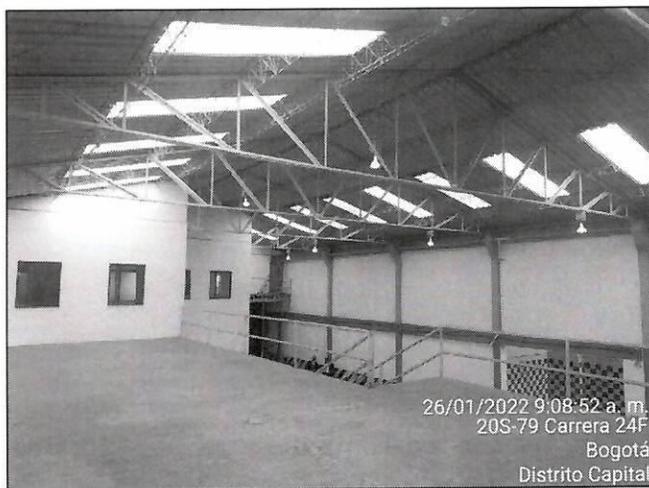
Zona de baños



Zona de oficinas



Baño oficinas



Mezanino



Mezanino



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

**Certificado generado con el Pin No: 220201581054178037**

**Nro Matricula: 50S-40199569**

Pagina 1 TURNO: 2022-40068

Impreso el 1 de Febrero de 2022 a las 01:27:12 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 24-11-1994 RADICACIÓN: 1994-79154 CON: ESCRITURA DE: 27-10-1994

CODIGO CATASTRAL: **AAA0012HXPACOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 5683 de fecha 27-10-94 en NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA CARRERA 24B #20-42 SUR con area de 552.50 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 24G 20 42 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

1) KR 24B 20 42 S (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50S - 100419

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-11-1994 Radicación: 1994-79154

Doc: ESCRITURA 5683 del 27-10-1994 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE

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

**A: CRISTANCHO MELO JOSE HELIODORO**

**CC# 17035881 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-02-2014 Radicación: 2014-14569

Doc: ESCRITURA 1531 del 11-02-2014 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. VALOR CREDITO \$50.000.000

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

**DE: CRISTANCHO MELO JOSE HELIODORO**

**CC# 17035881 X**

605



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

**Certificado generado con el Pin No: 220201581054178037**

**Nro Matrícula: 50S-40199569**

Pagina 2 TURNO: 2022-40068

Impreso el 1 de Febrero de 2022 a las 01:27:12 PM

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

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

Doc: OFICIO 2378 del 27-07-2015 JUZGADO 029 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF: 2015-0043

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

DE: RAVE DE VALENCIA MERCEDES

CC# 20221173

A: CRISTANCHO MELO JOSE HELIODORO

CC# 17035881 X

N.º TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-35809 Fecha: 14-12-2010  
 SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018  
 SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2011-101743 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-40068

FECHA: 01-02-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

AÑO GRAVABLE

2022

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDADeclaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo

22010122430

101

Formulario  
Número:

2022301010102789065

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0012HXPA 2. DIRECCIÓN KR 24G 20 42 SUR 3. MATRICULA INMOBILIARIA 40199569

## B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO CC 5. No. IDENTIFICACIÓN 17035881 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO 7. % PROPIEDAD 100 8. CALIDAD PROPIETARIO 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 24G 20 60 SUR 10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C. (Bogotá,

## 11. Y OTROS

## C. LIQUIDACIÓN PRIVADA

12. AVALÚO CATASTRAL 2.208.472.000 13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y 14. TARIFA 9.5 15. % EXENCIÓN 0 16. % EXCLUSIÓN 0 17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 20.980.000 18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0 19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 20.980.000

		HASTA 29/01/2022 (dd/mm/aaaa)	HASTA 30/01/2022 (dd/mm/aaaa)
20. SANCIÓN	VS	0	0
D. SALDO A CARGO			
21. TOTAL SALDO A CARGO	HA	20,980,000	20,980,000
E. PAGO			
22. VALOR A PAGAR	VP	20,980,000	20,980,000
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	2,098,000	0
24. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
25. INTERÉS DE MORA	IM	0	0
26. TOTAL A PAGAR	TP	18,882,000	20,980,000
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
Aporte voluntariamente un 10% adicional al	SI	<input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/> X
27. PAGO VOLUNTARIO	AV	0	0
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	18,882,000	20,980,000

SERIAL AUTOMÁTICO DE  
TRANSACCIÓN (SAT)

SELO

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE

2022

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDADeclaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo

22010122430

101

Formulario  
Número:

2022301010102789065

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0012HXPA 2. DIRECCIÓN KR 24G 20 42 SUR 3. MATRICULA INMOBILIARIA 40199569

## B. TOTAL A PAGAR

4. SIN APOORTE VOLUNTARIO HASTA 29/01/2022 (dd/mm/aaaa) 18,882,000 HASTA 30/01/2022 (dd/mm/aaaa) 20,980,000 5. CON APOORTE VOLUNTARIO

## C. FIRMA DEL DECLARANTE

FIRMA

NOMBRES Y APELLIDOS

C.C.  C.E.  No

## D. MARQUE LA FECHA DE PAGO

 HASTA 29/01/2022 (dd/mm/aaaa) HASTA 30/01/2022 (dd/mm/aaaa)

(415)7707202600856(8020)22010122430958114435(3900)0000018882000(96)20220129



(415)7707202600856(8020)22010122430963977109(3900)0000020980000(96)20220130

DE  
TI

606



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago  
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21019116103

Formulario No.

2021201041624195320

<b>AÑO GRAVABLE 2021</b>			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP <b>AAA0012HXPA</b>	2. Matricula Inmobiliaria 050S40199569	3. Cédula Catastral 22S 24A 37	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 24G 20 42 SUR			
<b>B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 552.50	7. Área construida en metros 552.50	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 17035881	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 17035881			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	<b>AA</b>		1,968,153,000
14. IMPUESTO A CARGO	<b>FU</b>		18,697,000
15. SANCIONES	<b>VS</b>		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>IA</b>		18,697,000
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	<b>HA</b>		0
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	<b>VP</b>		0
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>TD</b>		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	<b>DA</b>		0
22. INTERESES DE MORA	<b>IM</b>		0
23. TOTAL A PAGAR	<b>TP</b>		0
24. APORTE VOLUNTARIO	<b>AV</b>		0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	<b>TA</b>		0
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	24/07/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	4444
NOMBRES Y APELLIDOS JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		VALOR PAGADO:	0
<input type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA
17035881		TIPO FORMULARIO:	Factura

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago  
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

**20010997469**

Formulario No.

**2020201041607870009**

<b>AÑO GRAVABLE 2020</b>			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP <b>AAA0012HXPA</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050S40199569	3. Cédula Catastral 22S 24A 37	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 24G 20 42 SUR			
<b>B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 552.50	7. Área construida en metros 552.50	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 17035881	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 17035881			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	<b>AA</b>	1,953,695,000	
14. IMPUESTO A CARGO	<b>FU</b>	18,560,000	
15. SANCIONES	<b>VS</b>	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>IA</b>	18,560,000	
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	<b>HA</b>	0	
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	<b>VP</b>	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>TD</b>	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	<b>DA</b>	0	
22. INTERESES DE MORA	<b>IM</b>	0	
23. TOTAL A PAGAR	<b>TP</b>	0	
24. APORTE VOLUNTARIO	<b>AV</b>	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	<b>TA</b>	0	
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
<b>FIRMA</b>		FECHA DE PRESENTACIÓN 12/09/2020 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 4444	
NOMBRES Y APELLIDOS JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		VALOR PAGADO: 0	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA	
17035881		TIPO FORMULARIO: Factura	

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

107



**Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

19012343182

Formulario No.

2019201041622239211

<b>AÑO GRAVABLE 2019</b>			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP <b>AAA0012HXPA</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050S40199569	3. Cédula Catastral 22S 24A 37	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 24G 20 42 SUR			
<b>B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 552.50	7. Área construida en metros 552.50	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razon Social JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 17035881	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 17035881			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		1,812,476,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		17,219,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		17,219,000
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		0
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	VP		0
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		0
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		0
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	22/06/2019 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	4444
NOMBRES Y APELLIDOS JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		VALOR PAGADO:	0
<input type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA
17035881		TIPO FORMULARIO:	Factura

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago  
del impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

**18012213334**

Formulario No.

**2018201041623541228**

<b>AÑO GRAVABLE 2018</b>			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP <b>AAA0012HXPA</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050S40199569	3. Cédula Catastral 22S 24A 37	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 24G 20 42 SUR			
<b>B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 552.50	7. Área construida en metros 552.50	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 17035881	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 17035881			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	<b>AA</b>	1,627,499,000	
14. IMPUESTO A CARGO	<b>FU</b>	15,461,000	
15. SANCIONES	<b>VS</b>	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>IA</b>	15,461,000	
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	<b>HA</b>	0	
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	<b>VP</b>	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>TD</b>	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	<b>DA</b>	0	
22. INTERESES DE MORA	<b>IM</b>	0	
23. TOTAL A PAGAR	<b>TP</b>	0	
24. APORTE VOLUNTARIO	<b>AV</b>	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	<b>TA</b>	0	
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
<b>FIRMA</b>		FECHA DE PRESENTACIÓN	16/06/2018 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	4444
NOMBRES Y APELLIDOS JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		VALOR PAGADO:	0
<input type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA
17035881		TIPO FORMULARIO:	Factura

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

609



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HACIENDA

Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo:

17013278596

Formulario No.

2017201041631708634

<b>AÑO GRAVABLE 2017</b>			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP <b>AAA0012HXPA</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050S40199569	3. Cédula Catastral 22S 24A 37	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 24G 20 42 SUR			
<b>B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 552.50	7. Área construida en metros 552.50	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 17035881	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 17035881			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		1,437,131,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		13,653,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		13,653,000
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		0
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	VP		0
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		0
24. APORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA		0
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	17/06/2017 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	4444
NOMBRES Y APELLIDOS JOSE HELIODORO CRISTANCHO MELO		VALOR PAGADO:	0
<input type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA
17035881		TIPO FORMULARIO:	Factura

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



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

## INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 24 G 20 42 SUR (KR 24G 20 44 SUR)

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

### LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



### Localización

Localidad	15-ANTONIO NARIÑO
Barrio Catastral	002104-RESTREPO OCCIDENTAL



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

# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 24 G 20 42 SUR (KR 24G 20 44 SUR)

Manzana Catastral 00210440

Lote Catastral 0021044008

UPZ 38-RESTREPO

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

## Norma Urbana

Sector Normativo Código Sector: 2 Sector Demanda: C Decreto: Dec 224 de 2011. 562 de 2018

Acuerdo 6 de 1990 Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: Tipología:

Subsector Uso III

Excepciones de Norma El predio no se encuentra en esta zona.

Subsector Edificabilidad A

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

## Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

## Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

## Legalización

Legalización El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

## Urbanismo

Urbanístico El predio no se encuentra en esta zona.

## INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 24 G 20 42 SUR (KR 24G 20 44 SUR)

Topográfico El predio no se encuentra en esta zona.

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

### Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

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

### Amenazas

Amenaza Remoción masa El predio no se encuentra en esta zona.

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

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

### Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional El predio no se encuentra en esta zona.

Área Forestal Distrital El predio no se encuentra en esta zona.

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

### Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

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

### Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACION

**USOS PERMITIDOS PARA LA DISTRIBUCION**  
**KR 24 G 20 42 SUR**  
(KR 24G 20 44 SUR)

<b>FICHA:</b>	2	
<b>LOCALIDAD:</b>	15	ANTONIO NARIÑO
<b>UPZ:</b>	38	RESTREPO
<b>SECTOR:</b>	2	RESTREPO

**MODALIDAD:** CON CAMBIO DE PATRON  
**ZONA:** ZONA DE COMERCIO CUALIFICADO  
**No. DECRETO:** Dec 224 de 2011, 562 de 2018

**ESTADAMENTO:** CONSOLIDACION  
**AREA DE ACTIVIDAD:** COMERCIO Y SERVICIOS  
**ACTO DECRETADO:**

Sector de Demanda: C

**CALIFICACION DEL PREDIO SELECCIONADO:**



619



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 24 G 20 42 SUR (KR 24G 20 44 SUR)

## USOS PERMITIDOS

IB SECTOR USO: III

Oría: Principal

Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
				Condiciones	Condiciones	Privados	Visitantes
CICIO - CICIO ZONAL	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE AREAS DE VENTA.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: (Los mismos productos del comercio urbano). Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsaamentería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías.	urbano			1x200 m2 area de ventas	1x35 m2 area de ventas
	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS MÁS 500 M2 HASTA 2000 M2 DE AREA DE VENTAS.	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS 500 M2 HASTA 2000 M2 DE AREA DE VENTAS.	zonal			1 X 250 m2 de área de venta	1 x 35 m2 de área de venta
Oría: Complementario							
ONAL - AMIENTOS TIVOS	SALUD	Nivel 1. Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CCA, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.	zonal	CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
				Condiciones	Condiciones	Privados	Visitantes
						1 X 60 m2	1 X 80 m2



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 24 G 20 42 SUR

(KR 24G 20 44 SUR)

ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D. C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACION

o- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
ACIONAL - VICIOS ANOS BASICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Unidad Permanente de Justicia UPJ, Casas de Justicia, Comisarias de familia, Unidad de Mediación y conciliación.	urbano		1 X 60 m2	1 X 80 m2	
	DEFENSA Y JUSTICIA		zonal		1 x 60 m2	1 x 80 m2	
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía. (7) (16)	urbano		1 X 60 m2	1 X 80 m2	
VICIOS - ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA	Veedurías, Notarías, Curadurías, Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales	zonal		1 x 60 m2	1 x 80 m2	
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	SALAS DE DIVERSION Y JUEGO DE ESCALA ZONAL: Salas de Baile, juegos de Salón , electrónicos, de habilidad y destreza, boleras, piscinas, gimnasios.	zonal		1 x 250 m2	1 x 60 m2	
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES CON CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS y/o HORARIO NOCTURNO: Discotecas, tabernas y bares.	urbano		1 x 200 m2	1 x 20 m2	
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	SALAS DE DIVERSION Y JUEGO DE ESCALA URBANA: Bingo, billares.	urbano		1 x 250 m2	1 x 60 m2	
VICIOS - RESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	urbano		1 x 60 m2	1 x 80 m2	
	SERVICIOS DE LOGISTICA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	urbano		1 x 80 m2	1 x 80 m2	
	SERVICIOS FINANCIEROS EMPRESAS E INMOBILIARIOS	Cajeros automáticos  OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	zonal		1 x 60 m2	1 x 80 m2	
					1 x 80 M2	1 x 150 M2	

611

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 24 G 20 42 SUR

(KR 24G 20 44 SUR)

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

Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
SUCURSALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal	Edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas (12) Estacionamientos en superficie.	1 x 80 m2	1 x 80 m2	No aplica
	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en	urbano		No aplica	No aplica	
SUCURSALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	zonal	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS. Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remoladora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.	1 x 60 m2	1 x 100 m2	1 x 100 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	vecinal		1 x 100 m2	1 x 120 m2	
SUCURSALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Alquiler de videos, servicios de Internet.	zonal	VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	1 x 100 m2	1 x 200 m2	1 x 200 m2
	VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR		No aplica		Ver cuadro Anexo4 exigencia de estacionamientos de Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 exigencia de estacionamientos de Vivienda Decreto 190-2004	





# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 24 G 20 42 SUR

(KR 24G 20 44 SUR)

No.:	11	NOTA K. JUEGOS DE SUERTE Y AZAR, DE HABILIDAD Y DESTREZA: Los juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza no se podrán ubicar a menos de 200 metros a la redonda respecto de equipamientos colectivos educativos, de culto y/o de salud existentes a la fecha de entrada en vigencia de esta reglamentación.
No.:	12	NOTA L. SERVICIOS TURISTICOS: El uso debe clasificarse de acuerdo a las actividades definidas por la Cámara de Comercio de Bogotá y estar inscrito en el Registro Nacional de Turismo.
No.:	13	NOTA M. ESTACIONES DE SERVICIO: Uso sujeto a las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 913 de 2001 y demás normas que regulan la materia.
No.:	14	NOTA N. CENTROS DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR: Uso sujeto a las disposiciones establecidas en los Decretos Distritales 344 y 520 de 2006 y demás normas que regulan la materia.
No.:	15	NOTA O. Los predios objeto de la presente reglamentación son los localizados en el área comprendida entre las Avenidas Caracas (AK 14), General Santander (AK 27), Ciudad de Quito (AK 35), de La Hortúa (AC 1), Fucha (AC 11 S) y Primero de Mayo (AC 22S).
No.:	16	NOTA: Los Sectores Normativos Nos. 1, 2, 5, 6 y 10 contienen Bienes de Interés Cultural los cuales se reglamentan en el artículo 10 del presente Decreto, el Decreto 606 de 2001 y normas que lo modifiquen y/o complementen.

## SECTOR EDIFICABILIDAD: A

### EDIFICABILIDAD

#### Variable Condiciones

No.:	Variable	Condiciones
1	AISLAMIENTO POSTERIORES EN ESTOS TRATAMIENTOS: Se exige aislamiento posterior entre los predios medianeros opuestos, aplicando lo dispuesto en el artículo 13 literal b) del Decreto 159 de 2004, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya. En los demás predios no se exige aislamiento posterior, pero debe preverse empare con la dimensión de los aislamientos exigidos de los que trata el párrafo anterior con un patio cuya profundidad será mínima la del aislamiento exigido. Cuando se engloben predios medianeros opuestos se puede eliminar el aislamiento posterior, pero se debe prever patios, con profundidad mínima a la del aislamiento exigido, que deben empare con la dimensión de los aislamientos colindantes exigidos, y con los patios de las edificaciones permanentes contiguas. Se entiende por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los linderos posteriores.	
2	NOTA 6: SECTOR NORMATIVO 2 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A: Se permite alcanzar un índice de construcción de 4,00, y una altura en pisos resultante, bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones: i) Antejardín con dimensión mínima de 5,00 metros. No se permiten emparetes contra predios vecinos colindantes.	
3	NOTA A: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA Y TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE CAMBIO DE PATRÓN: Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para estos tratamientos, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), y específicas de los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan. Se permiten los semisótanos, salvo en las Áreas de Actividad de Comercio y Servicios, y zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.	
4	NOTA B. ANTEJARDINES: Aplica artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT), Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y normas que los modifiquen o sustituyan; fichas normativas y articulado del presente Decreto. Se permite su cerramiento, salvo en las Áreas de Actividad de Comercio y Servicios y Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios de las Áreas de Actividad Residenciales, señaladas en la plancha No. 2 del presente Decreto.	
5	NOTA C. DOTACIONALES: Los inmuebles i) con uso dotacional existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, ii) los señalados como institucionales por normas anteriores, iii) los que se destinen en el futuro al uso dotacional de escalas metropolitana urbana o zonal y iv) los que se destinen para este uso mediante los instrumentos de planeamiento del POT, deben mantener el uso dotacional de acuerdo con lo indicado en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos Planes Maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno establecerán la exigencia de Planes de Regularización y Manejo, Planes de Implantación u otros instrumentos aplicables. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos (sectores 5 y 10). Adicionalmente, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuyas escala y permanencia deben ser objeto de verificación por parte de la SDP, de acuerdo a los parámetros de los planes maestros de equipamientos respectivos. Los predios con usos dotacionales existentes que posean condición de permanencia y requieran adelantar Plan de Regularización y Manejo, dentro de sectores normativos en donde dichos usos no figuran permitidos, podrán incorporar predios para el uso dotacional a través de este instrumento, dentro del área que demarque el Plan con este propósito, únicamente con el fin de mitigar impactos y cumplir los estándares de la escala existente. Dentro de los sectores normativos o subsectores sujetos al tratamiento de Consolidación Urbanística, las áreas institucionales vendibles poseen condición de permanencia según artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los usos dotacionales que se pueden desarrollar en dichas áreas son los permitidos en el sector normativo o subsector de usos en donde se localicen.	
6	NOTA D. SECTORES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: Los Inmuebles de Interés Cultural localizados en los Sectores Normativos Nos. 1, 2, 5, 6 y 10 se rigen por lo dispuesto en el presente Decreto, así como en el Decreto 606 de 2001 y normas que lo modifiquen o complementen.	



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN KR 24 G 20 42 SUR

(KR 24G 20 44 SUR)

Nota No.:	7	NOTA E. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, aún cuando estén clasificados en otros tratamientos urbanísticos. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004 y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No.1 del presente Decreto). Los usos permitidos en los predios urbanizables no urbanizados no identificados como sectores normativos, son los que figuran en las presentes fichas normativas, de acuerdo con el sector normativo y/o subsector de usos en el cual se localicen.
Nota No.:	8	NOTA F. Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera aditiva y no opcional.
Nota No.:	9	NOTA G. Los predios objeto de la presente reglamentación son los localizados en el área comprendida entre las Avenidas Caracas (AK 14), General Santander (AK 27), Ciudad de Quito (AK 35), de La Hortúa (AC 1), Fucha (AC 11 S) y Primero de Mayo (AC 22 S).

DOCUMENTO INFORMATIVO GRATUITO

613



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

Fecha: 27/01/2022

Hora: 18:10:10

Bogotá, D.C.

Señor(a)

**USUARIO**

KR 24G 20 42 SUR

Localidad ANTONIO NARIÑO

**CHIP**

**AAA0012HXPA**

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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

Cordialmente,

DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

619



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.  
Secretaria Distrital  
Planeación

Bogotá, D.C. Enero 27 de 2022

Señor(a)  
**USUARIO**

**Consulta Participación en plusvalía**  
**CHIP: AAA0012HXPA**

De manera atenta se informa que este predio no registra información asociada a participación en plusvalía.

Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea 195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

**SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION**

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)



**BOGOTÁ  
MEJOR**



PIN de Validación: b5d50ad6



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79295050.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	18 Ene 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0404, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: AC 3 71A 29 TR 4 AP 303  
Teléfono: 3138157181  
Correo Electrónico: gercastrocuesta@gmail.com

615



PIN de Validación: b5d50ad6



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



- CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0404, VIGENTE DESDE EL 01 DE OCTUBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

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

Ingeniero Industrial - Universidad Católica de Colombia.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050.**

**El(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5d50ad6**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

## EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

### CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

*GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA*  
C.C. 79.295.050

**R.N.A 3164**

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

**Fecha de otorgamiento : 01/10/2016**

**\*Fecha de actualización : 18/05/2021**

**Fecha de renovación : 01/10/2020**

**Fecha de vencimiento : 30/09/2023**

\* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**



**URBAN REAL STATE APPRAISALS INTERNATIONAL CERTIFICATION**

**No. INTER - CO 0109**

**No. URB - 0404**



**R.N.A.**

**CERTIFY THE COMPETENCE OF:**

**GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA**

**C.C. 79295050 - COLOMBIA**

**R.N.A. 3164**

Competence has been certified in agreement with the competence requirements based on accredited ONAC scheme certification under the criteria of the international standard **ISO/IEC 17024:2012** in:

SCOPE	REGULATION	SCHEME
Urban Real State	NTS C 002: 2019-07-10 standard qualification for the appraiser who determine the property's appraisal value of an urban real state.	EQ/DC/01 People's scheme certification, category or specialty of urban property's appraisals.

International certification is subject to the appraiser maintain its competence in agreement with the requirements specified in the standard qualification and in the certification scheme, which will be verified by R.N.A.

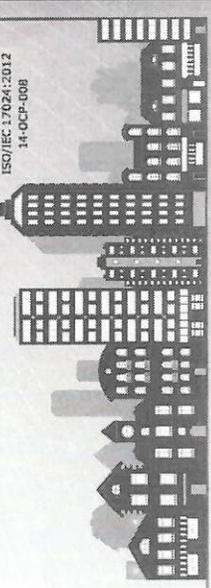
**Grant Date  
Renovation Date**

**: 01/10/2016  
: 01/10/2020**

**\* Update date  
Expiration date**

**: 18/05/2021  
: 30/09/2023**

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
EXECUTIVE DIRECTOR R.N.A.



All the content of this certificate is the exclusive and reserved property of R.N.A. Check the validity of the information through the mobile-phone (+057) (1) 3103346607 and our website [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)

This certificate must be returned when requested.

616

(

)

Señor  
Juez 4 Civil del Circuito de Ejecución Civil del Circuito  
Antes Juez 30 Civil del Circuito  
Bogotá, D.C.

**Ref.:** Proceso N° 11001310302920150004300 Ejecutivo Hipotecario.

**Demandante:** Mercedes Rave de Valencia – Cesionario Víctor Julio Valencia Rave.

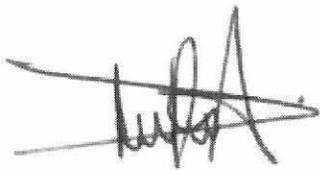
**Demandado:** José Heliodoro Cristancho Melo.

**Diana Paola Yaruro Albino**, Abogada identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.018.417.680 de Bogotá y Tarjeta Profesional N° 274.234 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial de la parte demandante. No obstante, no se me corrió traslado al avalúo presentado por el apoderado de la parte demandada en forma atenta manifiesto al señor Juez que **OBJETO** el avalúo presentado por la pasiva, por no estar ajustado al valor comercial real del mercado.

Derecho: Artículo 444 numeral 5 del C.G. del P.

Para el efecto y como prueba aporto:  
Avalúo Comercial actualizado por el Avaluador German Castro

Atentamente,



**Diana Paola Yaruro Albino**  
C.C. N° 1.018.417.680 de Bogotá  
T.P. N° 274.234 del C.S. de la J.

100  
1000

RE: Proceso N° 11001310302920150004300 Ejecutivo Hipotecario-objeción avalúo comercial

27-01 / 31-01 618  
Tratado  
Vencido  
entrada.

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

Mar 01/02/2022 16:49

Para: Diana Paola Yaruro <dpyaruroa@gmail.com>

### ANOTACION

Radicado No. 534-2022, Entidad o Señor(a): DIANA PAOLA YARURO - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: Objeción avalúo comercia

### INFORMACIÓN

**ATENCIÓN VIRTUAL** **¡HAZ CLICK AQUÍ!**

Horario de atención:  
Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.  
2:00 p.m. a 5:00 p.m.

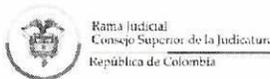


Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente  
kjvm



### 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: Diana Paola Yaruro <dpyaruroa@gmail.com>

Enviado: martes, 1 de febrero de 2022 16:42

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; LEOPOLDOCAMPOS-ABOGADOS@HOTMAIL.COM  
<LEOPOLDOCAMPOS-ABOGADOS@HOTMAIL.COM>

Asunto: Proceso N° 11001310302920150004300 Ejecutivo Hipotecario-objeción avalúo comercial

Buenas tardes,  
Adjunto memorial objetando avalúo.

Cordialmente,

--

Diana Paola Yaruro



República de México  
Rama Judicial  
Oficina de [illegible]  
Circuito [illegible]

**TRASLADO**

En la fecha 3-2-22 se presenta traslado  
conforme a lo dispuesto en el art. 110 del

C. G. P. el cual corre a partir del 9-2-22

y vence en: 9-2-22  
El secretario R