

**contestacion de demanda**

Antonio Renteria Roa <abogadorenteria@gmail.com>

Vie 20/08/2021 4:18 PM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (206 KB)

CONTESTACION DE DEMANDA YOHAN SAENZ .pdf;

Señor

**JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.**

**E. S. D.**

**REF: DECLARATIVO DIVISORIO RAD: 2020- 180**

-

-

**DEMANDANTE: SONIA LUCIA GUIZA ARIZA**

**DEMANDADO: YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

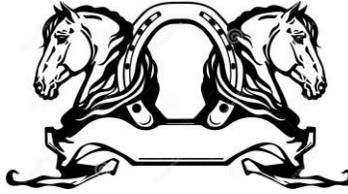
**ALFREDO RENTERIA ROA**, mayor y vecino de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, y dentro del término legal procedo a contestar el libelo de demandatorio en documento que adjunto.

ATT

**ALFREDO RENTERIA ROA**

**C.C. # 11.800.387**

**T.P.# 277.822 C.S.J.**



**ABOGADOS SIN FRONTERAS POOL  
DEMANDAS CONTRA LA NACION**

Señor

**JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.  
E. S. D.**

**REF: DECLARATIVO DIVISORIO RAD: 2020- 180**

**DEMANDANTE: SONIA LUCIA GUIZA ARIZA  
DEMANDADO: YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ**

**ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA**

**ALFREDO RENTERIA ROA**, mayor y vecino de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, y dentro del término legal procedo a contestar el libelo de demandatorio de la siguiente forma:

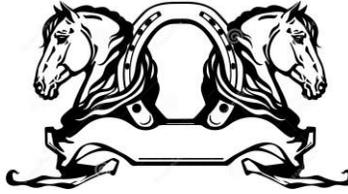
**A LOS HECHOS**

- 1. Es cierto**, conforme a documentos de prueba.
- 2. Es cierto**, conforme a documentos de prueba.
- 3. Es cierto**, conforme a documentos de prueba.
- 4. Es cierto**, conforme a documentos de prueba.
- 5. Es cierto**, pues, con relación a la comunidad, los comuneros además de no existir contrato de tenencia se desconocen entre sí.

*Carrera 10 # 16 – 39 OFIC. 914 ed. Seguros Bolívar Bogotá.*

*Tel. 3138227125*

*E-mail [abogadorenteria@gmail.com](mailto:abogadorenteria@gmail.com).*



## **ABOGADOS SIN FRONTERAS POOL DEMANDAS CONTRA LA NACION**

### **A LAS PRETENSIONES**

**Me opongo desde ya** a todas y cada una de las pretensiones por considerar que son innecesarias por lo siguiente:

1. Me opongo por falta de contratos de tenencias.
2. Me opongo en el entendido que se objeta dicho avalúo pues no consulta las reglas del Art: 444 de la ley 1564 del 2012, y desde ya anuncio avalúo de objeción art: 227 ley 1564 del 2012.
3. Me opongo con forme al fundamento de oposición de la pretensión primera.
4. Me opongo con forme al fundamento de oposición de la pretensión primera.
5. Me opongo por falta de contratos de tenencias.
6. Me opongo por falta de contratos de tenencias.
7. Me opongo por falta de contratos de tenencias.

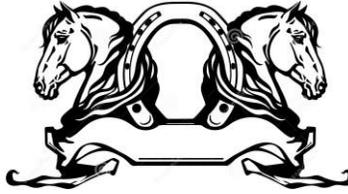
### **OBJECION AL AVALUO**

Objeta avalúo presentado, pues no consulta las reglas del Art: 444 de la ley 1564 del 2012, y desde ya anuncio un nuevo peritaje (avalúo de objeción) para lo cual pido al despacho se conceda un término no inferior a 10 días conforme al art: 227 ley 1564 del 2012.

*Carrera 10 # 16 – 39 OFIC. 914 ed. Seguros Bolívar Bogotá.*

*Tel. 3138227125*

*E-mail [abogadorenteria@gmail.com](mailto:abogadorenteria@gmail.com).*



## **ABOGADOS SIN FRONTERAS POOL DEMANDAS CONTRA LA NACION**

### **PETICIONES**

Con forme a lo anterior, pido respetuosamente al señor juez

- 1.** Tener por contestada en tiempo la demanda.
- 2.** En consecuencia, de lo anterior denegar las pretensiones de la demanda.
- 3.** Condenar en costas y agencias en derecho.

### **PRUEBAS**

#### **Documentales**

- 1.** Las obrantes en el expediente.
- 2. Anuncio presentación de avalúo de objeción.**

#### **Interrogatorio de parte**

Solicito señor juez, citar a la parte demandante, para que bajo la gravedad de juramento absuelva el interrogatorio de parte que formulare oportunamente en el momento de la respectiva diligencia, para lo cual me reservo el derecho de hacerlo verbalmente o por escrito.

### **ANEXOS**

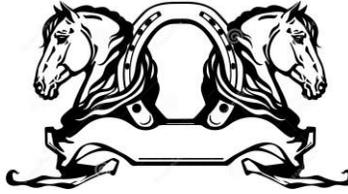
Todos y cada uno de los documentos referenciado en el acápite de pruebas.

Poder otorgado en debida forma para actuar, original que se encuentra en el despacho que entregue al momento de la notificación.

*Carrera 10 # 16 – 39 OFIC. 914 ed. Seguros Bolívar Bogotá.*

*Tel. 3138227125*

*E-mail [abogadorenteria@gmail.com](mailto:abogadorenteria@gmail.com).*



**ABOGADOS SIN FRONTERAS POOL  
DEMANDAS CONTRA LA NACION**

**NOTIFICACIONES**

**Al demandante: Conforme a la de la introductoria.**

**Al demandado: Conforme a la introductoria**

**Al suscrito:** en la secretaria de su despacho y/o en la carrera  
10 # 16 – 92 of. 401A Bogotá,  
E- MAIL: [abogadorenteria@gmail.com](mailto:abogadorenteria@gmail.com) tel. 3138227415

Del señor juez

ATT

**ALFREDO RENTERIA ROA**

**C.C # 11.800.387.**

**T.P. # 277.822. C.S.J.**

Dr. Kr 10 # 16 – 92 Of. 401A en Bogotá

Tel. 3138227125

*E-mail: [abogadorenteria@gmail.com](mailto:abogadorenteria@gmail.com)*

*Carrera 10 # 16 – 39 OFIC. 914 ed. Seguros Bolívar Bogotá.*

*Tel. 3138227125*

*E-mail [abogadorenteria@gmail.com](mailto:abogadorenteria@gmail.com).*

ALGUNAS DE LAS PUBLICACIONES O TRABAJOS O ESTUDIOS SE PUEDEN APRECIAR EN:

<http://www.camalonjas.com/>

camalonjas.com

# Guía ilustrativa del valor del suelo urbano en Ibagué

## 1ra. ENTREGA

Por el Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS, Presidente de CAMALONJAS NACIONAL

El presente documento de análisis es una guía valuatorio realizado con CAMALONJAS NACIONAL, durante los primeros trimestres de los años 2000 al 2014. Este, no es parámetro puntual para la valoración de un predio, por lo cual es el evaluador, quien debe realizar sus propios seguimientos y análisis para llegar al valor del terreno del predio a que quiere valorar.



Ing. Civil Victor Adriano Hernandez Vargas  
Representante Legal de Camalonjas Nacional

1

ANALISIS PROMEDIO DEL VALOR DEL SUELO IBAGUE AÑOS 2000 AL 2014, POR: "CAMALONJAS NACIONAL"							Hoja 1	
SECTORES	AÑO 2000	AÑO 2003	AÑO 2006	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014
Cra 3 entre calles 9 y 10	\$ 600.000	\$ 755.000	\$ 980.000	\$ 1.750.000	\$ 2.200.000	\$ 2.600.000	\$ 3.000.000	\$ 3.200.000
Cra 3 entre calles 10 y 13	\$ 700.000	\$ 850.000	\$ 1.350.000	\$ 2.100.000	\$ 2.600.000	\$ 3.200.000	\$ 3.750.000	\$ 4.000.000
Cra 3 entre calles 13 y 15	\$ 625.000	\$ 760.000	\$ 990.000	\$ 1.800.000	\$ 2.300.000	\$ 2.650.000	\$ 3.100.000	\$ 3.300.000
Cra 3 entre calles 15 y 17	\$ 490.000	\$ 610.000	\$ 845.000	\$ 1.105.000	\$ 1.420.000	\$ 1.850.000	\$ 2.150.000	\$ 2.300.000
Cra 3 entre calles 17 y 19	\$ 390.000	\$ 400.000	\$ 500.000	\$ 680.000	\$ 750.000	\$ 950.000	\$ 1.400.000	\$ 1.500.000
Cra 1 entre 5 y 10	\$ 142.000	\$ 160.000	\$ 225.000	\$ 420.000	\$ 555.000	\$ 700.000	\$ 780.000	\$ 840.000
Cra 1 entre 10 y 13	\$ 149.000	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 453.000	\$ 600.000	\$ 750.000	\$ 832.000	\$ 900.000
Cra 1 entre 13 y 17	\$ 170.000	\$ 195.000	\$ 260.000	\$ 478.000	\$ 632.000	\$ 790.000	\$ 876.000	\$ 950.000
Barrio America Av. cra 1	\$ 64.000	\$ 80.000	\$ 116.000	\$ 222.000	\$ 295.000	\$ 370.000	\$ 410.000	\$ 440.000
Barrio San Pedro alejandrino Av. Cra 1	\$ 68.000	\$ 85.000	\$ 123.000	\$ 233.000	\$ 300.000	\$ 375.000	\$ 416.000	\$ 450.000
Barrio San Pedro alejandrino Av. Cra 2	\$ 62.000	\$ 75.000	\$ 120.000	\$ 228.000	\$ 295.000	\$ 370.000	\$ 410.000	\$ 440.000
Cra 4 sector inurbe/gestora Urbana	\$ 165.000	\$ 188.000	\$ 250.000	\$ 472.000	\$ 610.000	\$ 762.000	\$ 845.000	\$ 900.000
Cra 4 Santa Helena	\$ 182.000	\$ 210.000	\$ 280.000	\$ 544.000	\$ 720.000	\$ 900.000	\$ 1.000.000	\$ 1.100.000
Cra 4 entre Calles 8 a la 10	\$ 267.000	\$ 290.000	\$ 340.000	\$ 673.000	\$ 892.000	\$ 920.000	\$ 1.050.000	\$ 1.135.000
Cra 4 entre Calles 10 a la 12	\$ 308.000	\$ 360.000	\$ 410.000	\$ 806.000	\$ 1.066.000	\$ 1.100.000	\$ 1.220.000	\$ 1.315.000
Cra 5 barrio Jordan	\$ 152.000	\$ 192.000	\$ 260.000	\$ 518.000	\$ 686.000	\$ 755.000	\$ 850.000	\$ 920.000
Cra 5 entre 58 a 62	\$ 275.000	\$ 285.000	\$ 470.000	\$ 910.000	\$ 1.250.000	\$ 1.350.000	\$ 1.520.000	\$ 1.600.000
Cra 5 entre 42 a la 45	\$ 340.000	\$ 375.000	\$ 485.000	\$ 930.000	\$ 1.100.000	\$ 1.280.000	\$ 1.380.000	\$ 1.450.000
Cra 5 entre 37 a la 43	\$ 394.000	\$ 445.000	\$ 532.000	\$ 1.028.000	\$ 1.328.000	\$ 1.550.000	\$ 1.670.000	\$ 1.800.000
Cra 5 entre 30 a 36 (cadiz)	\$ 409.000	\$ 465.000	\$ 590.000	\$ 1.050.000	\$ 1.255.000	\$ 1.360.000	\$ 1.400.000	\$ 1.500.000
Cra 5 calles 24 a la 30	\$ 296.000	\$ 367.500	\$ 480.000	\$ 920.000	\$ 1.120.000	\$ 1.290.000	\$ 1.390.000	\$ 1.400.000
cra 5 calle 19 a la 24	\$ 188.000	\$ 280.000	\$ 475.000	\$ 650.000	\$ 880.000	\$ 1.050.000	\$ 1.250.000	\$ 1.300.000
Cra 5 calles 15 a la 19	\$ 198.000	\$ 290.000	\$ 480.000	\$ 750.000	\$ 925.000	\$ 1.150.000	\$ 1.480.000	\$ 1.650.000
Cra 5 calles 10 a la 15	\$ 250.000	\$ 380.000	\$ 550.000	\$ 1.028.000	\$ 1.328.000	\$ 1.550.000	\$ 1.670.000	\$ 1.800.000
Cra 6 entre 30 y 37	\$ 152.000	\$ 175.000	\$ 240.000	\$ 458.000	\$ 588.000	\$ 740.000	\$ 825.000	\$ 890.000
Cra 6 entre 37 y 42	\$ 127.000	\$ 145.000	\$ 200.000	\$ 380.000	\$ 491.000	\$ 615.000	\$ 685.000	\$ 740.000
Cra 6 entre 20 y 30	\$ 138.000	\$ 155.000	\$ 210.000	\$ 408.000	\$ 540.000	\$ 675.000	\$ 750.000	\$ 810.000
cra 7 calle 36	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 300.000	\$ 584.000	\$ 773.000	\$ 966.000	\$ 1.100.000	\$ 1.190.000
Alto de santa Helena	\$ 285.000	\$ 321.000	\$ 400.000	\$ 792.000	\$ 1.049.000	\$ 1.150.000	\$ 1.280.000	\$ 1.380.000
Cádiz	\$ 318.000	\$ 350.000	\$ 440.000	\$ 862.000	\$ 1.140.000	\$ 1.200.000	\$ 1.350.000	\$ 1.460.000
Vegetal	\$ 293.000	\$ 328.000	\$ 410.000	\$ 815.000	\$ 1.080.000	\$ 1.190.000	\$ 1.320.000	\$ 425.000
Piedra pintada Alta	\$ 295.000	\$ 340.000	\$ 425.000	\$ 840.000	\$ 1.112.000	\$ 1.200.000	\$ 1.335.000	\$ 1.140.000
San Fernando	\$ 291.000	\$ 326.000	\$ 400.000	\$ 765.000	\$ 989.000	\$ 1.050.000	\$ 1.165.000	\$ 1.260.000
Villa Marlen I	\$ 290.000	\$ 326.000	\$ 400.000	\$ 773.000	\$ 999.000	\$ 1.060.000	\$ 1.180.000	\$ 1.275.000
Piedrapintada	\$ 209.000	\$ 240.000	\$ 328.000	\$ 612.000	\$ 808.000	\$ 1.000.000	\$ 1.120.000	\$ 1.210.000
Rincon de Piedra Pintada	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 285.000	\$ 540.000	\$ 714.000	\$ 890.000	\$ 990.000	\$ 1.070.000

## GUÍA ILUSTRATIVA DEL VALOR DEL SUELO URBANO EN IBAGUÉ - 1ra. ENTREGA

ANÁLISIS PROMEDIO DEL VALOR DEL SUELO IBAGUÉ AÑOS 2000 AL 2014, POR: "CAMALONJAS NACIONAL"								Hoja 2
SECTORES	AÑO 2000	AÑO 2003	AÑO 2006	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014
La Macarena	\$ 202.000	\$ 230.000	\$ 290.000	\$ 551.000	\$ 728.000	\$ 910.000	\$ 1.000.000	\$ 1.080.000
Calambeo (Navarra)	\$ 208.000	\$ 238.000	\$ 300.000	\$ 566.000	\$ 748.000	\$ 935.000	\$ 1.040.000	\$ 1.125.000
Villa Arkadia	\$ 180.000	\$ 210.000	\$ 240.000	\$ 459.000	\$ 607.000	\$ 758.000	\$ 842.000	\$ 780.000
La Pola (residencial especial)	\$ 209.000	\$ 228.000	\$ 280.000	\$ 402.000	\$ 519.000	\$ 650.000	\$ 722.000	\$ 805.000
Departamental	\$ 150.000	\$ 170.000	\$ 210.000	\$ 406.000	\$ 538.000	\$ 670.000	\$ 745.000	\$ 1.000.000
El Poblado	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 255.000	\$ 505.000	\$ 669.000	\$ 835.000	\$ 928.000	\$ 1.100.000
Laureles	\$ 150.000	\$ 165.000	\$ 200.000	\$ 549.000	\$ 726.000	\$ 910.000	\$ 1.020.000	\$ 820.000
Magisterio	\$ 158.000	\$ 175.000	\$ 208.000	\$ 414.000	\$ 548.000	\$ 685.000	\$ 760.000	\$ 820.000
Naciones Unidas	\$ 156.000	\$ 170.000	\$ 205.000	\$ 405.000	\$ 536.000	\$ 670.000	\$ 745.000	\$ 805.000
Alfonso Urube	\$ 127.000	\$ 137.000	\$ 168.000	\$ 323.000	\$ 418.000	\$ 522.000	\$ 580.000	\$ 625.000
Arkacetro	\$ 152.000	\$ 166.000	\$ 208.000	\$ 402.000	\$ 520.000	\$ 650.000	\$ 722.000	\$ 780.000
Arkalena	\$ 125.000	\$ 133.000	\$ 164.000	\$ 318.000	\$ 411.000	\$ 515.000	\$ 572.000	\$ 615.000
Arcalucia	\$ 123.000	\$ 130.000	\$ 160.000	\$ 309.000	\$ 400.000	\$ 500.000	\$ 555.000	\$ 600.000
Belalcazar	\$ 119.000	\$ 128.000	\$ 155.000	\$ 302.000	\$ 390.000	\$ 487.000	\$ 540.000	\$ 585.000
Belen parte alta	\$ 130.000	\$ 141.000	\$ 170.000	\$ 330.000	\$ 426.000	\$ 532.000	\$ 590.000	\$ 635.000
Carmenza Rocha	\$ 119.000	\$ 128.000	\$ 153.000	\$ 297.000	\$ 384.000	\$ 480.000	\$ 532.000	\$ 575.000
Casa Club	\$ 143.000	\$ 152.000	\$ 188.000	\$ 363.000	\$ 469.000	\$ 586.000	\$ 650.000	\$ 700.000
Centenario	\$ 143.000	\$ 163.000	\$ 180.000	\$ 348.000	\$ 450.000	\$ 562.000	\$ 623.000	\$ 670.000
Los arrayanes	\$ 119.000	\$ 128.000	\$ 150.000	\$ 291.000	\$ 376.000	\$ 470.000	\$ 522.000	\$ 565.000
Cutucumay	\$ 131.000	\$ 144.000	\$ 175.000	\$ 339.000	\$ 438.000	\$ 547.000	\$ 610.000	\$ 660.000
El Prado	\$ 127.000	\$ 137.000	\$ 160.000	\$ 310.000	\$ 400.000	\$ 500.000	\$ 555.000	\$ 600.000
Entrerios	\$ 119.000	\$ 128.000	\$ 150.000	\$ 291.000	\$ 376.000	\$ 470.000	\$ 522.000	\$ 565.000
Fenalco	\$ 127.000	\$ 137.000	\$ 165.000	\$ 320.000	\$ 414.000	\$ 517.000	\$ 575.000	\$ 620.000
Interlaken	\$ 149.000	\$ 170.000	\$ 230.000	\$ 443.000	\$ 572.000	\$ 715.000	\$ 795.000	\$ 860.000
Jardines de navarra	\$ 143.000	\$ 163.000	\$ 197.000	\$ 382.000	\$ 494.000	\$ 618.000	\$ 685.000	\$ 740.000
Jordan etapa 1	\$ 119.000	\$ 128.000	\$ 155.000	\$ 299.000	\$ 386.000	\$ 482.000	\$ 535.000	\$ 575.000
Multifamiliares el Jordan	\$ 127.000	\$ 137.000	\$ 164.000	\$ 318.000	\$ 411.000	\$ 513.000	\$ 570.000	\$ 615.000
Conjunto la Arboleda	\$ 130.000	\$ 141.000	\$ 170.000	\$ 330.000	\$ 427.000	\$ 533.000	\$ 592.000	\$ 640.000
La Castellana	\$ 145.000	\$ 153.000	\$ 182.000	\$ 352.000	\$ 455.000	\$ 568.000	\$ 630.000	\$ 680.000
La Esperanza	\$ 129.000	\$ 140.000	\$ 162.000	\$ 314.000	\$ 406.000	\$ 510.000	\$ 566.000	\$ 610.000



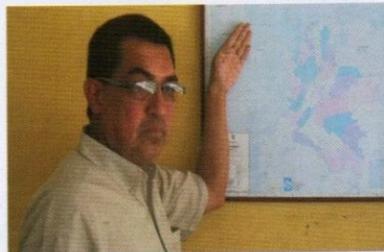
**CAMALONJAS NACIONAL**  
**"LONJA DE LONJAS"**  
**CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALUADORES**  
**E INMOBILIARIOS PROFESIONALES**

AVALUOS, INMOBILIARIAS, CONSTRUCCIONES, ASESORIAS, SEMINARIOS

# Guía ilustrativa del valor del suelo urbano en Ibagué **2ra. ENTREGA**

Por el Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS, Presidente de CAMALONJAS NACIONAL

El presente documento de análisis es una guía valuatorio realizado con CAMALONJAS NACIONAL, durante los primeros trimestres de los años 2000 al 2014. Este, no es parámetro puntual para la valoración de un predio, por lo cual es el avaluador, quien debe realizar sus propios seguimientos y análisis para llegar al valor del terreno del predio a que quiere valorar.



Ing. Civil Victor Adriano Hernandez Vargas  
Representante Legal de Camalonnjas Nacional

ANALISIS PROMEDIO DEL VALOR DEL SUELO IBAGUE AÑOS 2000 AL 2014, POR: "CAMALONJAS NACIONAL"								Hoja 3
SECTORES	AÑO 2000	AÑO 2003	AÑO 2006	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014
La Francia	\$ 140.000	\$ 150.000	\$ 177.000	\$ 343.000	\$ 443.000	\$ 553.000	\$ 615.000	\$ 665.000
La Pola (parte)	\$ 143.000	\$ 163.000	\$ 194.000	\$ 376.000	\$ 486.000	\$ 610.000	\$ 678.000	\$ 730.000
La Sorbona	\$ 138.000	\$ 148.000	\$ 177.000	\$ 343.000	\$ 443.000	\$ 555.000	\$ 616.000	\$ 665.000
Limonar V sector	\$ 161.000	\$ 171.000	\$ 205.000	\$ 397.000	\$ 513.000	\$ 642.000	\$ 712.000	\$ 770.000
Los Ocobos	\$ 127.000	\$ 137.000	\$ 160.000	\$ 299.000	\$ 395.000	\$ 494.000	\$ 545.000	\$ 590.000
Los Pinales	\$ 130.000	\$ 139.000	\$ 163.000	\$ 309.000	\$ 409.000	\$ 511.000	\$ 568.000	\$ 610.000
Macadamia	\$ 127.000	\$ 137.000	\$ 160.000	\$ 294.000	\$ 388.000	\$ 485.000	\$ 540.000	\$ 585.000
Metaima	\$ 155.000	\$ 167.000	\$ 200.000	\$ 379.000	\$ 501.000	\$ 626.000	\$ 695.000	\$ 750.000
Piedra pintada parte Baja	\$ 151.000	\$ 161.000	\$ 193.000	\$ 364.000	\$ 470.000	\$ 587.000	\$ 652.000	\$ 705.000
Pueblo Nuevo	\$ 130.000	\$ 141.000	\$ 172.000	\$ 327.000	\$ 420.000	\$ 525.000	\$ 582.000	\$ 630.000
San Francisco	\$ 130.000	\$ 139.000	\$ 166.000	\$ 315.000	\$ 407.000	\$ 508.000	\$ 564.000	\$ 610.000
San Simon parte alta	\$ 139.000	\$ 148.000	\$ 178.000	\$ 345.000	\$ 456.000	\$ 570.000	\$ 632.000	\$ 680.000
Santa Helena	\$ 151.000	\$ 160.000	\$ 190.000	\$ 376.000	\$ 498.000	\$ 622.000	\$ 690.000	\$ 745.000
Sector las Acacias	\$ 119.000	\$ 128.000	\$ 156.000	\$ 305.000	\$ 404.000	\$ 505.000	\$ 560.000	\$ 605.000
Urbanizacion Almenia	\$ 130.000	\$ 141.000	\$ 170.000	\$ 339.000	\$ 449.000	\$ 552.000	\$ 625.000	\$ 675.000
Arkamonica	\$ 130.000	\$ 141.000	\$ 168.000	\$ 333.000	\$ 449.000	\$ 562.000	\$ 623.000	\$ 670.000
Arkaniza	\$ 133.000	\$ 142.000	\$ 174.000	\$ 334.000	\$ 432.000	\$ 540.000	\$ 600.000	\$ 650.000
Arkaparaiso	\$ 133.000	\$ 142.000	\$ 170.000	\$ 330.000	\$ 426.000	\$ 532.000	\$ 590.000	\$ 645.000
Calatayud	\$ 155.000	\$ 163.000	\$ 190.000	\$ 354.000	\$ 468.000	\$ 585.000	\$ 650.000	\$ 700.000
El Pedregal	\$ 143.000	\$ 165.000	\$ 195.000	\$ 370.000	\$ 489.000	\$ 612.000	\$ 680.000	\$ 735.000
Rincon del pedregal	\$ 143.000	\$ 163.000	\$ 198.000	\$ 364.000	\$ 481.000	\$ 602.000	\$ 670.000	\$ 725.000
Iraza	\$ 151.000	\$ 160.000	\$ 190.000	\$ 361.000	\$ 477.000	\$ 596.000	\$ 662.000	\$ 715.000
La Campiña	\$ 154.000	\$ 163.000	\$ 195.000	\$ 368.000	\$ 475.000	\$ 594.000	\$ 660.000	\$ 710.000
La Granja	\$ 134.000	\$ 139.000	\$ 160.000	\$ 305.000	\$ 391.000	\$ 488.000	\$ 542.000	\$ 585.000
Las Margaritas	\$ 139.000	\$ 147.000	\$ 174.000	\$ 329.000	\$ 423.000	\$ 528.000	\$ 586.000	\$ 630.000
Urbanizacion la Floresta	\$ 130.000	\$ 139.000	\$ 166.000	\$ 321.000	\$ 425.000	\$ 532.000	\$ 590.000	\$ 635.000
Urbanizacion las Margaritas	\$ 130.000	\$ 139.000	\$ 167.000	\$ 330.000	\$ 438.000	\$ 548.000	\$ 610.000	\$ 660.000
Urbanizacion Las Palmeras	\$ 134.000	\$ 139.000	\$ 165.000	\$ 324.000	\$ 429.000	\$ 536.000	\$ 595.000	\$ 645.000
Urbanizacion Niza	\$ 138.000	\$ 148.000	\$ 174.000	\$ 347.000	\$ 460.000	\$ 575.000	\$ 640.000	\$ 690.000
Urbanizacion Rincon de la Campiña	\$ 138.000	\$ 148.000	\$ 185.000	\$ 366.000	\$ 484.585	\$ 605.000	\$ 672.000	\$ 725.000



**CAMALONJAS NACIONAL**

**"LONJA DE LONJAS"**

**CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALUADORES  
E INMOBILIARIOS PROFESIONALES**

AVALUOS, INMOBILIARIAS, CONSTRUCCIONES, ASESORIAS, SEMINARIOS



# EDIFICIO INTELIGENTE METROPOL

Por: Victor Adriano Hernandez Ing. Civil-Presidente Camalónjas Nacional



En el año de 1949, se realizó en la ciudad de Ibagué Tolima, una estructura en doble muro en adobe, con altura por el norte, por la carrera 2 o fachada, de 7,50 metros; por el sur, de 4,00 metros, unidas entre sí, por los costados oriente y occidente, con muros del mismo material conformando un cajón con cubierta en placa de concreto, pisos en cemento recubierto en madera, cielo-raso inclinado en madera complementado en el tiempo con icopor; los muros internos recubiertos por madera rústica y cortinas rojas para dar acústica y ornamentación.

Esta edificación recibió su nombre por el gobernador de la Época, Señor Severo Rocha Alvira, al decir, que con esta obra, Ibagué sería la primera Metrópolis de Colombia, (por decir la Primera Metrópolis de Colombia), quedando esta construcción denominada Metrópolis, por consiguiente el Teatro con este nombre. Al comienzo el Teatro Metrópolis, fue un boom, un gran auditorio donde se realizaron grandes eventos; clausura de colegios, presentaciones de teatro, proyecciones de las mejores películas de la época, entre otras. Con el tiempo este fue decayendo, hasta culminar su ciclo de teatro y constructivo a finales del año 2008.

El proceso constructivo, se inicia a finales del año 2009, con la primera etapa o empuje constructivo, de este nuevo edificio, con demoliciones, renovaciones, ampliaciones, dentro de los procesos de licencias y ejecuciones constructivas, continuas requeridas y dadas, hasta llegar a este año el 2013, a lo que hoy es "EL EDIFICIO INTELIGENTE METROPOL", una edificación de seis(6) niveles destinados a oficinas, locales comerciales, y parqueadero público para vehículos livianos, para un área total de construcción de 4,757.34 m<sup>2</sup> con tres (3) locales comerciales, cinco (5) oficinas y treinta y un (31) parqueaderos distribuidos así: veintisiete (27) privados para oficinas, dos (2) privados para locales, dos(2) de visitantes para oficinas incluido uno (1) para discapacitados, Edificio ubicado en la Carrera 2 N° 11-80 de la ciudad de Ibagué, dentro de un lote con un área de 874.00 m<sup>2</sup>, con matrícula inmobiliaria N° 350-13530 y ficha catastral 01-02-0030-0007-000.

Para la ejecución de los parqueaderos se realizó las excavaciones correspondientes a menos dos (-2) niveles, y bajo estas se iniciaron la construcciones de los



sistemas de las bases o de las zapatas, vigas de piso para posteriormente proyectasen las columnas correspondientes sobre todo el terreno, de acuerdo al proyecto y licencias aprobadas. Como se puede apreciar en el registro fotográfico anterior el sistema estructural por la parte perimetral del inmuebles como las internas o intermedias, son nuevas por lo cual el "Edificio Inteligente Metrópolis", está sobre un sistema estructural nuevo, con entre-placas y demás de obra nueva.



## SISTEMA DE SEGURIDAD INTELIGENTE Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS:

El Edificio inteligente Metropól, con un sistema de control de acceso por lectura de Iris Eyelock, este es un sistema revolucionario que da un valor agregado a las zonas de beneficios comunes como también a las unidades inmobiliarias privadas.

*Eyewipe-nano*, se emplea para el reconocimiento y control de acceso por medio de la lectura del iris, único en tecnología y patentado, fácil de operar, en un solo dispositivo, que almacenan hasta 50.000 usuarios, empleando la lectura del iris a un metro de distancia, lee 50 usuarios por minuto, la información permanece codificada dentro del dispositivo y no en el software por lo cual no se puede extraer si es robado.

Es un sistema que se usa en el Pentágono y que va a revolucionar los sistemas de control de acceso en Latinoamérica. Se tiene para emplearlo en los accesos a oficinas, parqueaderos y en general a cualquier sitio donde se quiera controlar la entrada y salida de personal. Es el mejor edificio implementado con la mejor tecnología adaptada y el mejor edificio inteligente en la ciudad de Ibagué. Su proceso constructivo termina en el año 2013, y está dotado según información del propietario, con:



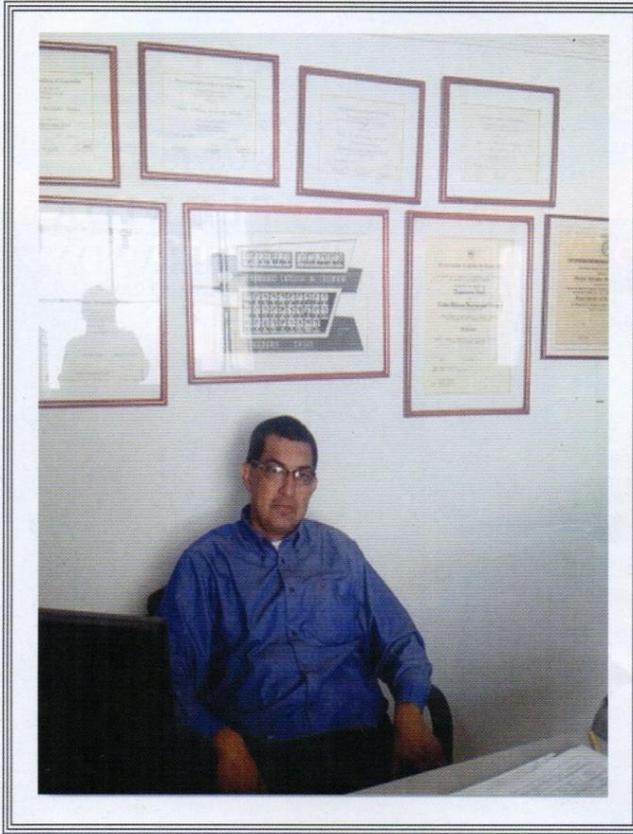
- Control de accesos con sistema inteligente última tecnología .
- Lobby; Sala de negocios; Sala de internet; Gimnasio; Call center.
- Sensores de iluminación; Sistema de voz y datos ;Puntos de T.V
- Puertas en vidrio templado; Baños discapacitados; Baño privado.
- Baños sociales en cada piso; Cámaras de seguridad ; Sub estación
- Ascensor inteligente; Planta Eléctrica; Sistema de Bombeo;
- Sistema de Contraincendio ; Deposito de Basura
- Tanques de almacenamientos 55.000 litros; Parqueaderos públicos
- Parqueaderos privados; Oficinas estatales y particulares
- Rampa de discapacitados, Baños de lujos en vidrio templado de 8 ml
- Ventanería en aluminio de la mejor calidad;
- Fachada flotante en vidrio templado de 10 ml; Terraza
- acabados de primera calidad pisos en Porcelanato 80\*80
- Ubicadas a menos de una cuadra de la Gobernación del Tolima, del edificio institucional y comercial de la Beneficencia del Tolima, de los importantes , de los centros comerciales del centro y del centro empresarial de la ciudad de Ibagué.

## VALORES DE VENTAS Y ARRENDAMIENTOS:

Para el segundo semestre del año 2013, sus nuevos cánones de arrendamientos están dado sobre los \$50.000/ m<sup>2</sup>, el cual es el objetivo principal para los constructores y propietarios del EDIFICIO INTELIGENTE METROPOL; en el proceso de venta el valor calculado está en promedio entre: \$4'500.000 a \$5.100.000 mt<sup>2</sup>.

**Nota: Se reserva el derecho parcial o total de su autor, Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**





# LAS NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRIOTORIAL Y LA RENTABILIDAD DEL BIEN EN EL VALOR DEL SUELO EN COLOMBIA

Por el Ingeniero Civil  
VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS  
*Topógrafo Profesional*  
*Especialista en Gestión Ambiental*  
*Especialista en avalúos*

Las cosas valen por su uso, es así que este principio también se aplica para el valor del suelo en Colombia, y no por el valor que se arroja o indica en una escritura, entre particulares, lo cual en Colombia por costumbre y cultura colocan el menor valor para no pagar gastos notariales y demás.

Como bosque protector o de conservación es de menor valor a un lote talado convertido en potrero o lote agropecuario y si la norma lo pasa de rural a urbano el valor del predio se incrementa considerablemente de acuerdo a las condiciones urbanas de normatividad.



Fotografía. 1. Predio Rural de CAMALONJAS NACIONAL

Recordemos la historia inmobiliaria del predio rural de 3 Hectáreas, que era un peladero que no servía ni para tener chivas (Ovejas), que por el hecho de estar cerca al perímetro urbano de cierto municipio del Tolima, por Acuerdo el Concejo Municipal, lo paso de predio rural a urbano con un uso normativo de ordenamiento Territorial, permitido para el inmueble, de mixto entre multifamiliares (edificios de apartamentos) y comercio. En sí el lote como rural no servía para nada, pero como urbano, su valor como todo estos predios grandes sin obras de urbanismos, se debe obtener mediante el método residual, teniendo en cuenta el mejor proyectos que se pueda desarrollar en ese predio, esto aplicando la metodología

indicada conforme el Artículo 4 y su párrafo de la Resolución 620 de 2008, del Ente rector de los avalúos en Colombia, como es el IGAC.

Por otra parte, si nos enfocamos en la transformación de la ciudad, ejemplo Bogotá, el centro de Bogotá, el valor del terreno valía poco de \$ 300.000/m<sup>2</sup>. Y ahora sobrepasa en valor del metro cuadrado, en algunos puntos del centro de la ciudad los valores de los \$ 4'000,000/m<sup>2</sup>, los cuales se seguirán incrementando dependiendo de que la norma de ordenamiento deja hacer en ese sitio. Así se transforma el valor del suelo. Hoy en día por las condiciones normativas ha permitido que se desarrollen proyectos en altura, lo cual genera un incremento en el valor del suelo o terreno en el sector de acuerdo a que se deja ejecutar en el sitio que se quiera proyectar o construir. Para el caso de Bogotá, se tiene en proceso:

- Ya en construcción el edificio BD BACATÁ: En la avenida 19 con carrera 5, de 38 pisos para una altura de 240,00 Metros.
- Torres Atrio en la Avenida Caracas, con valle 26, en proyecto: una torre de 44 pisos con una altura de la torre de 200 Metros, otra torre de 59 pisos con una altura para esta torre de 270 Metros.
- Museo Parque Central, edificio de apartamentos, que sería el más alto en este género para solo apartamentos, con 43 pisos y 198 metros de altura.

En si la finca raíz, es el mejor negocio a corto, mediano y largo plazo. Para el caso de Ibagué, sobre el sector de la doble calzada, costado sur predio planos para arroz, se general precios comerciales de \$80.000,00/Ha. Swu condición es agropecuario, para cultivos con riego, donde se arrienda hectárea por cosecha para arroz en valores entre \$1'200.000/Ha a \$1'500.000/Ha. (en el Espinal para cosecha de arroz a valores cercano a los \$2'000.000/Ha), siguiendo con Ibagué por el costado norte de la Doble Calzada, sobre el sector urbano, ya no se puede hablar de hectárea, sino que se dejan hacer en estos predios para por intermedio del método residual, obtener el valor unitario de metro cuadrado en área bruta (\$m<sup>2</sup>), que por el hecho de ser urbano, es un valor totalmente mayor a los de los predios rurales vecinos que están al otro lado de la doble calzada y en el mismo costados que son y seguirán siendo rurales, hasta que las normas de ordenamiento territorial, no las altere o cambien con condición de uso, como urbano o rural.



Fotografía. 2 Predios Urbanos: Museo del oro-DIAN y el edificio más alto de Colombia. (CAMALONJAS NACIONAL)



**CAMALONJAS NACIONAL**  
"LONJA DE LONJAS"  
CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALADORES  
E INMOBILIARIOS PROFESIONALES

AVALUOS, INMOBILIARIAS, CONSTRUCCIONES, ASESORIAS, SEMINARIOS

**Nota: Se reserva el derecho parcial o total de su autor, Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**

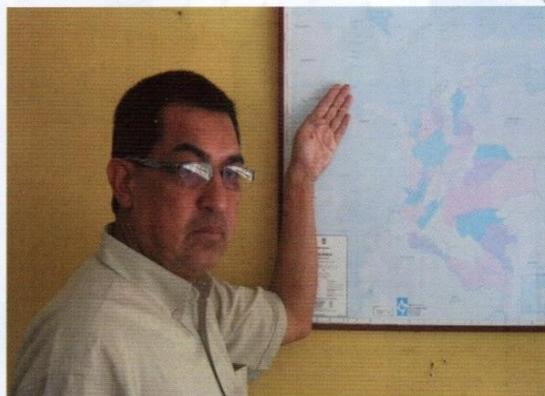


# EL VALOR DEL SUELO URBANO DEL ESPINAL COMO SEGUNDA CIUDAD DEL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

Por el Ingeniero Civil VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS  
Representante Legal de CAMALONJAS NACIONAL

En los años de este Milenio, la Ciudad de El Espinal, ha seguido conservando el nombre de ser la segunda ciudad del Departamento del Tolima. Con un área aproximada de 214,47 Kms<sup>2</sup> dentro de las cuales se posee un número de viviendas de 14600, de las cuales 9900 viviendas están en la zona urbana dentro de una superficie urbana aproximada de 3.36 Kms<sup>2</sup>.

Dentro de los análisis, proyecciones, estimativos dado por la fuente, se dice que el Espinal cuenta con un déficit aproximado de 4450 viviendas, que las áreas promedias de viviendas existentes están en 140 metros cuadrados y para las rurales como tal, son de 150 metro cuadrados aproximadamente.



CONDICION ESTIMADA DE LAS CONDICIONES ACTUALES DE VIVIENDAS EN EL ESPINAL TOLIMA											
SECTOR	POBLACION	RELACION Hab/Viv	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO DE COMUNAS	NUMERO DE BARRIOS	AREA (Km2) URBANA Y RURAL	DENSIDAD DE POBLACION (Hab/Km2)	AREA (m2) PROMEDIO POR VIVIENDA	VALOR UNITARIO LOTE VIV. PROMEDIO (\$/M2)	DEFICIT ESTIMADO DE VIVIENDAS	VALOR ESTIMADO DEL DEFICIT DEL TERRENO VIVIENDA
Urbano	49500	5	9900	4	43	3,36	2946,42857	140	\$ 403.000	4200	\$ 236.964.000.000
Rural	23500	5	4700			211,47	22,2253748	150	\$ 300.000	250	\$ 11.250.000.000
<b>SUBTOTAL</b>	<b>73000</b>	<b>5</b>	<b>14600</b>			<b>214,83</b>				<b>4450</b>	<b>\$ 248.214.000.000</b>



Con respecto al valor del suelo urbano en zona desarrollada, en barrios consolidados y con servicios básicos, esta agrumiación, ha depurado la información, analizado, los aspectos del valor del suelo en 16 sectores urbanos del municipio de El Espinal Tolima, de lo cual arrojan valores entre los \$72.000/m<sup>2</sup> a los \$510.000/m<sup>2</sup>; para un promedio estadístico para el año de 2013 del valor del suelo de \$403.000/m<sup>2</sup>.

De estos análisis observados se presenta la siguiente relación de los 16 sectores ya indicados, con proyecciones además de los análisis de los observatorios presentados desde el año 2000.

Este estudio se refleja para los años 2000 al 2013, en la Tabla siguiente:

ANÁLISIS PROMEDIO DEL VALOR DEL SUELO DEL ESPINAL AÑOS 2000 AL 2013, POR: "CAMALONJAS NACIONAL"							Hoja 1
SECTORES	AÑO 2000	AÑO 2003	AÑO 2006	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013
La Magdalena	\$ 29.000	\$ 31.000	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 67.000	\$ 82.000	\$ 98.000
1 La Magdalena Esquinero	\$ 37.000	\$ 41.000	\$ 50.000	\$ 68.000	\$ 86.000	\$ 106.000	\$ 120.000
2 El Bosque	\$ 32.000	\$ 37.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 76.000	\$ 95.000	\$ 107.000
3 El Palmar	\$ 36.000	\$ 39.000	\$ 48.000	\$ 64.000	\$ 89.100	\$ 110.000	\$ 124.000
4 El Libertador	\$ 40.000	\$ 46.000	\$ 55.000	\$ 73.000	\$ 94.000	\$ 117.000	\$ 132.000
5 Sector "El Hoyo"	\$ 35.000	\$ 38.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 77.000	\$ 95.000	\$ 107.000
6 Sector comercial Caballero y Gongora	\$ 160.000	\$ 181.000	\$ 220.000	\$ 292.000	\$ 369.000	\$ 454.000	\$ 542.000
7 Balcanes	\$ 38.000	\$ 41.000	\$ 50.000	\$ 68.000	\$ 86.000	\$ 105.000	\$ 119.000
8 Cra 7 entre calle 6 y 8	\$ 206.000	\$ 224.000	\$ 270.000	\$ 365.000	\$ 462.000	\$ 565.000	\$ 638.000
9 Calle 9 entre 4 y 7	\$ 326.000	\$ 345.000	\$ 420.000	\$ 568.000	\$ 719.000	\$ 878.000	\$ 991.000
10 Carrera 5 entre 8 al 10	\$ 275.000	\$ 295.000	\$ 360.000	\$ 487.000	\$ 616.000	\$ 752.000	\$ 850.000
11 Carrera 5 entre 6 a la 7 (Placita)	\$ 290.000	\$ 311.000	\$ 380.000	\$ 514.000	\$ 650.000	\$ 794.000	\$ 896.000
12 Carrera 5 entre 5 a la 6	\$ 150.000	\$ 165.000	\$ 200.000	\$ 270.000	\$ 342.000	\$ 418.000	\$ 472.000
13 Carrera 5 entre 3 a la 5	\$ 92.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 163.000	\$ 206.000	\$ 252.000	\$ 300.000
14 Carrera 4 entre 8 a la 13	\$ 246.000	\$ 272.000	\$ 330.000	\$ 444.000	\$ 561.000	\$ 685.000	\$ 773.000
15 Calle 14 con cra 13	\$ 24.000	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 51.000	\$ 63.000	\$ 72.000
16 Calle 13 entre 4 y la 5	\$ 159.000	\$ 186.000	\$ 220.000	\$ 291.000	\$ 368.000	\$ 450.000	\$ 510.000





**CAMALONJAS NACIONAL**

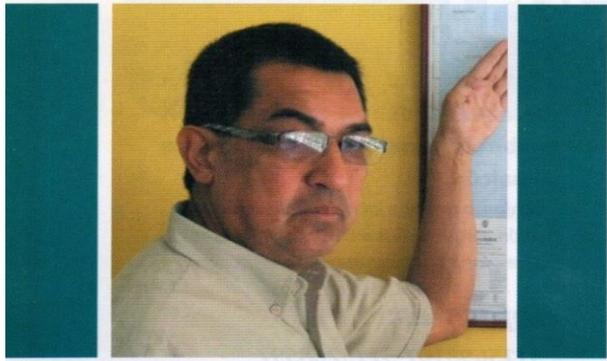
**"LONJA DE LONJAS"**

**CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALUADORES  
E INMOBILIARIOS PROFESIONALES**

**AVALUOS, INMOBILIARIAS, CONSTRUCCIONES, ASESORIAS, SEMINARIOS**

**Malla vial de Ibagué, puede ocasionar perdida**  
*del valor comercial de los* **bienes inmuebles**

Tercera edición o publicación



**Víctor Adriano Hernández Vargas**

*Ingeniero Civil  
Topógrafo Profesional,  
Especialista en Avalúos  
Especialista ambiental*

### Condición de ciudad:

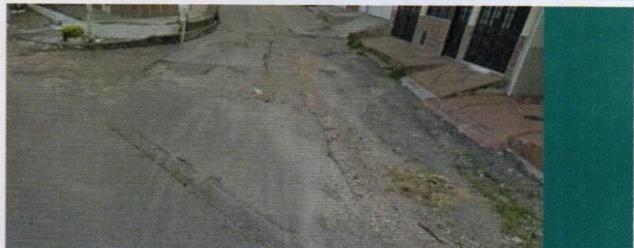
La ciudad musical de Colombia, o Villa de las Lanzas de San Bonificación de Ibagué, fundada el 14 de octubre de 1550, conformada en aquella época por una calle; con 11 casas, 6 y 5 al lado y lado de esa interesante calle, en tierra la cual fue empedrada, colocándoles unos pórticos de troncos de árboles, frente a cada casa, como sitios de amarres para los caballos de los españoles conquistadores y fundadores.

Fundación en cabeza de Andrés López de Galarza, quien necesitaba un sitio para escampar, planear, descansar y salvaguardar sus rutas de conquista y colonización, además para protegerse de los Pijas, nativos cargados y guerreros; es así, construyeron sus casas en piso de tierras, parales de troncos y ramas de árboles y tierra que conformaban los muros, con cubierta en pajiche o palmiche,

puertas altas de más de 2,00 metros de altura y ventanales oblicuos en maderas (rodillos vegetal), para así llegar a obtener casas o garitas, que les sirvieran para descansar, observar y vigilar.

Esas construcciones y línea vial caballar, que para la época, eran de gran valor, era el orgullo de Andrés López de Galarza y sus escoltas acompañantes. Hoy en día Ibagué, es una ciudad de cerca de 600.000 habitantes, con el mayor porcentaje de construcciones en ejecución activas por densidad del país; con nuevas vías internas y externas para su desarrollo urbano, operativo y productivo, con nuevos ejes comerciales como la calle 60, las avenidas Guabinal, Ambala, la 5ª por el barrio el Jordán, su ubicación geográfica, la doble calzada a Bogotá, entre otras, la hace que Ibagué sea una ciudad con condiciones específicas de las más importantes del país.

**Nota: Se reserva el derecho parcial o total de su autor, Ing. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**



**Condición vial:**

Ibagué, a pesar de su crecimiento, las vías no presenta dolientes, posee cerca del 75% de la malla vial deteriorada, por factores de sentidos de pertenencia, cada cual hace lo que quiera, se hacen reparaciones de re- des destruyendo las calles, sin reparar el pavimento por parte presuntamente de las empresas de servicios públicos o sus contratistas; existen, ahuellamientos, en las vías, mallas y carpetas de pavimentos no actualizadas o colapsadas, falta de mantenimiento de las vías, pavimentos con fatiga, fisuras, piel de cocodrilo o segregado, o que ha cumplido su ciclo de vida, aunado a los múltiples cortes longitudinales y transversales, que impiden la movilidad automotriz, además de los daños que se causan a sus sistemas.

Todos estos aspectos de destrucción del pavimento no son por el tráfico ni cargas vehiculares de alto peso, pues las que circulan por lo general son de condiciones me-

nores; pero si, el problema de la malla vial es por abandono de los últimos años de anteriores administraciones, ocasionando para la ciudad una malla vial destruida en gran parte, originando falta de tranquilidad ciudadana, de orden social, obstáculos para sacar o movilizar enfermos, polvo, destrucciones de vehículos, accidentes de tránsito; vibraciones que alteran la estructuras constructivas, daños de fachadas, pintura y sobre todo, el más doloroso la pérdida del valor comercial de los inmuebles.

Hoy en día para el Actual y nuevo Alcalde de Ibagué, Doctor Guillermo Alfonso Jaramillo, quien estuvo como Secretario en la administración pasada en la Alcaldía de Bogotá, coadyuvando al mejoramiento vial, dignificando la vida de la metrópoli capital Colombiana; sabe y conoce lo importante de este tema y para beneplácito de los Ibaguerenos contamos con su experiencia y gestión, para reparar mantener y reconstruir nuestra malla vial en su administración.

**CAMALONJAS NACIONAL**  
**“LONJA DE LONJAS”**  
 CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALUADORES  
 E INMOBILIARIOS PROFESIONALES

AVALUOS, INMOBILIARIAS, CONSTRUCCIONES, ASESORIAS, SEMINARIOS

**Nota: Se reserva el derecho parcial o total de su autor, Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**

## LA EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE LAS CONSTRUCCIONES EN IBAGUÉ:

Por: VICTOR ADRIANO HERNANDEZ  
Ing. Civil-Presidente de CAMALONJAS NACIONAL

Ibagué, ha estado, en un permanente avance en el desarrollo constructivo y urbanístico de su ciudad. Es así que en estos tres años de esta segunda década del tercer milenio, su incremento en los nuevos proyectos constructivos, ha sido de un 32.5%, comparado con los primeros 3 años de la década pasada; su aceleración en los proyectos de edificaciones o constructivos, seguirá creciendo por el auge que tomó desde los últimos años del milenio pasado, donde se destacó Ibagué, al ser la única ciudad de Colombia donde este proceso no paró ni se interrumpió a pesar de la crisis económica y de la construcción, que se vivió en el país entre los años de 1997 al 2003, en esta época fue continuo este proceso, y creciente poco a poco hasta llegar a obtener la plataforma constructiva master o dorado que hoy se



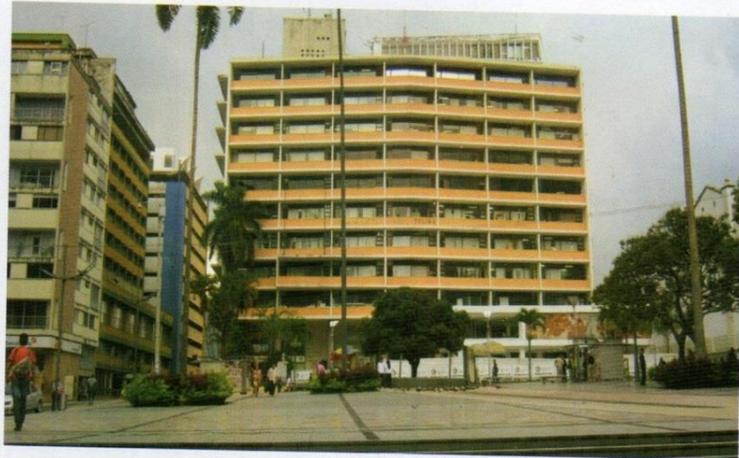
posee. Plataforma que sigue creciendo por los ajustes estructurales y de infraestructuras con la cual cuenta y las que se están ejecutando en la ciudad, las que podemos

citar: la doble calzada Bogotá-Flandes-Ibagué, la variante por la Martinica, la avenida Casa de la Moneda- Aeropuerto- El Salado o “avenida de la transformación Tolimense”,

### VALOR PROMEDIO METRO CUADRADO CONSTRUCCIONES A.

VALOR/ MT.2 CONSTRUCCIÓN A NUEVA EN BOGOTÁ. (costos directos)	ASPECTO SOCIECONOMICO u OBSERVACIONES	VALOR/ MT.2 1er SEMESTRE 2006	VALOR/ MT.2 1er SEMESTRE 2007	VALOR/ MT.2 1er SEMESTRE 2008	VALOR/ MT.2 1er SEMESTRE 2009	VALOR/ MT.2 1er SEMESTRE 2011	VALOR/ MT.2 1er SEMESTRE 2013 (*)
GARAJE	SOTANO	\$ 405.000	\$ 427.000	\$ 445.000	\$ 531.000	\$625.000	\$795.000
GARAJE	DESCUBIERTO	\$ 342.000	\$ 358.000	\$ 373.000	\$ 446.000	\$530.000	\$ 670.000
APTO-MULTIFAMILIARES	ESTRATO 6	\$ 630.000	\$ 592.000	\$ 615.000	\$ 720.000	\$830.000	\$ 1'030.000
APTO-MULTIFAMILIARES	ESTRATO 5	\$ 522.000	\$ 554.000	\$ 585.000	\$ 686.000	\$785.000	\$955.000
APTO-MULTIFAMILIARES	ESTRATO 4	\$ 503.000	\$ 528.000	\$ 561.000	\$ 668.000	\$810.000	\$970.000
APTO-MULTIFAMILIARES	ESTRATO 3	\$ 580.000	\$ 617.000	\$ 656.000	\$ 775.000	\$915.000	\$1'155.000
APTO-MULTIFAMILIARES	MEDIO	\$ 630.000	\$ 670.000	\$ 715.000	\$ 840.000	\$985.000	\$1'220.000
CASAS-UNIFAMILIARES	APTAESTUDIO	\$ 565.000	\$ 594.000	\$ 626.000	\$ 736.000	\$865.000	\$1'110.000
CASAS-UNIFAMILIARES	ESTRATO 6	\$ 560.000	\$ 587.000	\$ 620.000	\$ 730.000	\$870.000	\$1'100.000
CASAS-UNIFAMILIARES	ESTRATO 5	\$ 590.000	\$ 628.000	\$ 662.000	\$ 780.000	\$900.000	\$1'120.000
CASAS-UNIFAMILIARES	ESTRATO 4	\$ 618.000	\$ 649.000	\$ 683.000	\$ 806.000	\$920.000	\$1'125.000
CASAS-UNIFAMILIARES	ESTRATO 3	\$ 290.000	\$ 306.000	\$ 326.000	\$ 348.000	\$430.000	\$510.000
VIS	POPULAR	\$ 315.000	\$ 332.000	\$ 356.000	\$ 422.000	\$500.000	\$635.000
BODEGA	POPULAR	\$ 600.000	\$ 638.000	\$ 672.000	\$ 794.000	\$930.000	\$1'155.000
BODEGA	CONVENCIONAL	\$ 512.000	\$ 540.000	\$ 587.000	\$ 696.000	\$815.000	\$1'045.000
BODEGA	FERRO-CONCRETO ESTACIONES	\$ 680.000	\$ 713.000	\$ 748.000	\$ 810.000	\$965.000	\$1'215.000
LOCAL	POPULAR	\$ 380.000	\$ 405.000	\$ 432.000	\$ 510.000	\$590.000	\$730.000
LOCAL	CENTRO CIAL	\$ 653.000	\$ 678.000	\$ 744.000	\$ 881.000	\$1'005.000	\$1'230.000
OFICINA	DE LUJO	\$ 726.000	\$ 763.000	\$ 811.000	\$ 996.000	\$1'210.000	\$1'460.000
OFICINA	CORRIENTE	\$ 426.000	\$ 454.000	\$ 489.000	\$ 597.000	\$705.000	\$890.000

la zona seca o franca, el próximo terminal de transporte, las nuevas obras en procesos para la ampliación del aeropuerto perales, entre otras, conllevan a que se siga creyendo en los actuales y nuevos proyectos constructivos urbanos de Ibagué. Por lo cual el área urbana deberá crecer y seguir creciendo a pasos gigantes, por lo que se debe estar mirando permanentemente en nuevas tierras urbanas, hacia el norte y oriente de la ciudad, para incorporar los nuevos y próximos ajustes urbanos del ordenamiento territorial de la Ciudad Musical.



Los actuales y nuevos proyectos constructivos, tanto de viviendas, de oficinas y/o locales comerciales, entre otros, se están vendiendo como "Pan Caliente", es así que los tiempos estimados para llegar al punto de equilibrio, se están cumpliendo en un tiempo menor, en un 45% del tiempo estimado. O sea ventas en bloque o continuos de proyectos constructivos casi de ventas inmediatas. Esto se debe a la ubicación de la ciudad dentro del país, a la cercanía vial de Ibagué a Bogotá, Neiva, Eje Cafetero, Occidente Co-

lombiano; a la tranquilidad y el bajo índice de inseguridad entre las capitales colombianas; a la gentileza de los Tolimense; a la confianza actual de invertir en esta ciudad; a que Ibagué es un buen vivero; entre otros. Dentro de las épocas y evoluciones de Ibagué, los valores de las construcciones en Ibagué, también han cambiado, incluso aunque

no exista oficialmente viviendas de estratos 6, existen extraoficialmente algunas en este estrato, y algunos diseños enfocados a esta estratificación. En sí en este proceso de la evolución del valor del metro cuadrado de las construcciones, costos directos en Ibagué y su evolución anual se puede sintetizar en la tabla siguiente:

**NUEVAS EN IBAGUÉ TOLIMA (COSTOS DIRECTOS) 2006 AL 2013**

TEATRO	REPOSICION A NUEVO	\$ 1'200.000	\$ 1'260.000	\$ 1'426.000	\$ 1'750.000	\$2'050.000	\$2'550.000
CONSTRUCCIONES DE CONSERVACIÓN CASA	REPOSICIÓN	\$ 500.000	\$ 526.000	\$ 555.000	\$ 671.000	\$785.000	\$1010.000
CONSTRUCCIONES DE CONSERVACIÓN O MONUMENTO NAL. IGLESIAS, GRAN ALTURA	REPOSICIÓN	\$ 1'450.000	\$ 1'525.000	\$ 1'605.000	\$ 1'991.000	\$2'370.000	\$2'990.000
<b>CONSTRUCCION REPRESENTATIVAS</b>							
CONSTRUCCIONES EN BAHAREQUE	Habitacional popular Piso en cemento	\$ 266.000	\$ 287.000	\$ 308.000	\$ 364.000	\$415.000	\$510.000
CONSTRUCCIONES EN TAPIA PISADA	Habitacional popular Piso en cemento	\$ 238.000	\$ 253.000	\$ 260.000	\$ 326.000	\$400.000	\$475.000
CONSTRUCCIONES EN GUADUA	Habitacional con Piso en cemento	\$ 382.000	\$ 405.000	\$ 426.000	\$ 445.000	\$530.000	\$670.000

(\*) COMPORTAMIENTO CON CORTE AL 6 de Junio de 2013

La presente es una guía promedio, referencia, o de apoyo, a los evaluadores de Camalónjas Nacional y a otros que los requieran. Esto es independiente al análisis puntual que realice el evaluador o el agente inmobiliario o constructor, en sus trabajos de investigación y análisis de precios.

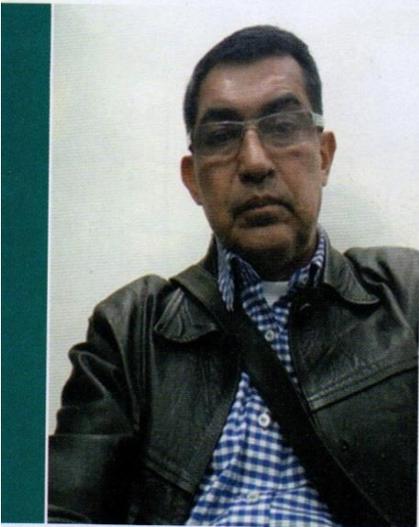


**CAMALONJAS NACIONAL**

**"LONJA DE LONJAS"**

**CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALUADORES E INMOBILIARIOS PROFESIONALES**

**AVALUOS, INMOBILIARIAS, CONSTRUCCIONES, ASESORIAS, SEMINARIOS**



## Valor del suelo: *chucuni entre lo rural y lo urbano*

**Víctor Adriano Hernández Vargas**

*Ingeniero Civil*

*Topógrafo Profesional*

*Especialista en Avalúos*

*Especialista en Gestión Ambiental*

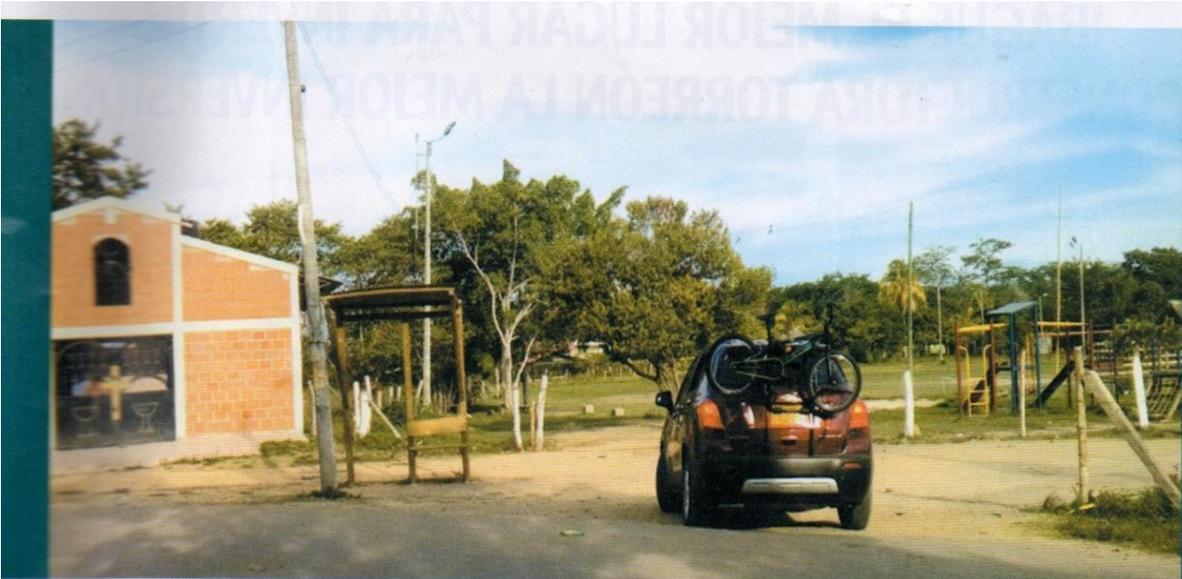
### **Condición de ciudad:**

Al comienzo del siglo XVII sobre el costado Nor-oriental de lo que hoy conocemos como cerco de piedra (límite entre Ibagué con Alvarado), sobre la jurisdicción del actual municipio del Alvarado, existió un pequeño caserío godo que servía de paso entre Alvarado o Doima hacia la Tebaida, poblado que pertenece a Alvarado Tolima; igualmente Chucuni servía como punto de paso entre Ibagué a Alvarado.

Chucuni fortín electoral con puntos electoral y desarrollo económico, conllevaba en su momento en que sus tierras eran deseadas por su ubicación clima y por ser cruce de caminos y estar cerca de Ibagué y a Alvarado. Posteriormente sobre los años 50 del siglo pasado, la violencia política, cruce de guerrilla y otros factores, conllevan al abandono del lugar, con deterioros de casas y así fue Chucuni trasladándose al otro lado del cerco de piedra, ya en jurisdicción de Ibagué.



Chucuni se caracteriza por estar a tan solo 10 kms de Ibagué; desde esta ciudad por la vía Ibagué-Alvarado-Honda, a mano izquierda en el kilómetro nueve (9), se encuentra la caseta de entrada, por aquí se desvía hasta encontrar el poblado de Chucuni, más que un paraíso es la zona recreacional, de ensueños y descansos de los Ibaguerños.



Como centro de descanso se viene desarrollando parcelas con diseños, en gran parte cumpliendo las normas urbanísticas de Ibagué, en donde se encuentran edificaciones tipo cabañas con piscinas, B.B.Q., zonas sociales, zonas duras y blandas con vegetación apropiada para un lugar de descanso.

Este desarrollo “urbano”, en el sector conlleva al incremento del valor del suelo en el lugar. Lo que hace unos pocos años atrás aparentemente los terrenos no valían hoy presenta una gran importancia y un reconocimiento a lo que se tiene y a lo que verdaderamente valen los terrenos.

Es así, que analizando el mercado inmobiliario para este segundo semestre de 2016, se puede sintetizar que los lotes por su área y ubicación en promedio arrojan los siguientes valores:

CHUCUNI VALOR DEL SUELO 2016 II	
AREA	VALOR M2 (\$/M2)
Hasta 400 m2	\$ 95.000,00
entre 400 a 1000 M2	\$ 85.000,00
entre 1000 a 2000 M2	\$ 78.000,00
entre 2000 a 5000 M2	\$ 72.000,00

Como se puede apreciar, chucuni se encuentra en forma indirecta en una transformación permanente activa entre lo rural y lo urbano, en donde gana es el valor del suelo, la región e Ibagué.



**CAMALONJAS NACIONAL**  
**“LONJA DE LONJAS”**  
 CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALUADORES  
 E INMOBILIARIOS PROFESIONALES

AVALUOS, INMOBILIARIAS, CONSTRUCCIONES, ASESORIAS, SEMINARIOS

- El valor del suelo Ibagué
  - Edificio Inteligente “Metropol”
  - El POT en el valor del suelo
  - El valor del suelo “El Espinal”
  - Malla via y valor del Inmueble
  - Valor Mt2 construcción en Ibagué
  - Valor del suelo Chucuní
- 
- Usufructo transporte urbano
  - Valor especies arbóreas zona cultivo
  - Proyección valor árbol de Aguacate
  - Proyección valor árbol de Guanábana
  - Usufructo transporte urbano

## VALOR ESPECIES ARBOREAS O VEGETAL EN SITIO

VALORES UNITARIOS EN SITIO DE ESPECIES VEGETALES EN SU CONDICION NORMAL BIOLÓGICA. A DIC. 30 DE 2019										VALOR (\$) PROMEDIO DE ESPECIES VEGETAL
Nombre comun de la especie vegetal	Especies en Crecimiento			Especies en Productividad			Especies en Retroceso			
	Aceptable	Regular	Pesimo	Aceptable	Regular	Pesimo	Aceptable	Regular	Pesimo	
Abarco (Maderable)	\$ 79.524	\$ 45.443	\$ 22.667	\$ 233.235	\$ 148.920	\$ 77.549	\$ 123.188	\$ 77.739	\$ 42.158	\$ 141.736,78
Acacias	\$ 28.470	\$ 16.425	\$ 8.760	\$ 82.125	\$ 52.560	\$ 27.375	\$ 43.800	\$ 27.375	\$ 15.330	\$ 50.370,00
Achiote	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520
Amarillo	\$ 19.710	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 54.750	\$ 35.040	\$ 18.615	\$ 29.565	\$ 18.615	\$ 10.950	\$ 34.310,00
Anón	\$ 16.644	\$ 8.979	\$ 3.614	\$ 49.275	\$ 31.536	\$ 16.644	\$ 26.280	\$ 16.644	\$ 8.979	\$ 29.765,75
Aguacate	\$ 14.783	\$ 8.541	\$ 3.176	\$ 43.800	\$ 28.032	\$ 14.783	\$ 23.105	\$ 14.783	\$ 7.994	\$ 26.499,00
Arrayan	\$ 27.375	\$ 20.805	\$ 16.425	\$ 82.125	\$ 53.655	\$ 29.565	\$ 45.990	\$ 29.565	\$ 16.425	\$ 53.655,00
Balso	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Banano	\$ 13.140	\$ 8.213	\$ 4.380	\$ 43.800	\$ 27.375	\$ 15.330	\$ 22.995	\$ 14.235	\$ 7.665	\$ 26.188,75
Bilibili	\$ 76.650	\$ 47.085	\$ 25.185	\$ 251.850	\$ 157.680	\$ 93.075	\$ 132.495	\$ 82.125	\$ 43.800	\$ 151.657,50
Bore	\$ 12.702	\$ 7.446	\$ 3.723	\$ 38.325	\$ 24.309	\$ 12.702	\$ 20.258	\$ 12.702	\$ 6.899	\$ 23.178
Café	\$ 460	\$ 274	\$ 142	\$ 1.095	\$ 767	\$ 493	\$ 739	\$ 458	\$ 252	\$ 779,80
Cacao	\$ 11.498	\$ 6.789	\$ 4.122	\$ 35.040	\$ 22.557	\$ 12.045	\$ 18.615	\$ 11.717	\$ 6.242	\$ 21.437,31
Cachaco	\$ 12.045	\$ 7.118	\$ 4.380	\$ 37.230	\$ 24.090	\$ 12.045	\$ 19.710	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 22.538,75
Cactus	\$ 4.234	\$ 2.482	\$ 1.241	\$ 12.775	\$ 8.103	\$ 4.234	\$ 6.753	\$ 4.234	\$ 2.300	\$ 7.726
Caucho (maderable)	\$ 12.702	\$ 7.446	\$ 3.723	\$ 38.325	\$ 24.309	\$ 12.702	\$ 20.258	\$ 12.702	\$ 6.899	\$ 23.177,50
Caoba	\$ 225.351	\$ 133.207	\$ 80.772	\$ 686.565	\$ 438.548	\$ 228.370	\$ 362.445	\$ 228.724	\$ 124.173	\$ 418.025,74
Cambulo	\$ 26.280	\$ 18.363	\$ 9.417	\$ 94.170	\$ 59.798	\$ 31.076	\$ 49.439	\$ 31.076	\$ 16.951	\$ 56.424
Capote	\$ 15.330	\$ 8.760	\$ 4.380	\$ 43.800	\$ 28.470	\$ 15.330	\$ 24.090	\$ 15.330	\$ 8.760	\$ 27.375,00
Caracolí	\$ 21.900	\$ 13.140	\$ 6.570	\$ 65.700	\$ 42.705	\$ 21.900	\$ 35.040	\$ 21.900	\$ 12.045	\$ 40.150,00
Carambolo	\$ 21.900	\$ 13.140	\$ 6.570	\$ 63.510	\$ 41.610	\$ 21.900	\$ 33.945	\$ 21.900	\$ 12.045	\$ 39.420,00
Caraqueño	\$ 33.945	\$ 20.805	\$ 10.950	\$ 98.550	\$ 64.605	\$ 33.945	\$ 52.560	\$ 33.945	\$ 18.615	\$ 61.320,00
Carbonero	\$ 15.330	\$ 8.760	\$ 4.380	\$ 43.800	\$ 28.470	\$ 15.330	\$ 24.090	\$ 15.330	\$ 8.760	\$ 27.375
Casco de Vaca	\$ 15.330	\$ 8.760	\$ 4.380	\$ 43.800	\$ 28.470	\$ 15.330	\$ 24.090	\$ 15.330	\$ 8.760	\$ 27.375
Chingale (Maderable)	\$ 16.097	\$ 9.417	\$ 4.818	\$ 48.837	\$ 31.098	\$ 16.206	\$ 25.623	\$ 16.206	\$ 8.760	\$ 29.510,25
Caña de azucar	\$ 1.643	\$ 1.095	\$ 548	\$ 4.928	\$ 3.285	\$ 2.190	\$ 3.285	\$ 2.190	\$ 1.095	\$ 3.376,25
Cedro (maderable)	\$ 76.650	\$ 43.800	\$ 22.667	\$ 232.688	\$ 147.825	\$ 76.979	\$ 121.983	\$ 76.979	\$ 41.610	\$ 140.196,50
Cedro Negro (Mad.)	\$ 80.264	\$ 46.866	\$ 23.433	\$ 240.900	\$ 153.848	\$ 80.264	\$ 127.130	\$ 80.264	\$ 43.581	\$ 146.091,25
Ceiba	\$ 96.360	\$ 58.035	\$ 28.470	\$ 290.175	\$ 185.055	\$ 96.360	\$ 152.205	\$ 96.360	\$ 52.560	\$ 175.930,00
Chicala	\$ 30.660	\$ 17.520	\$ 7.665	\$ 87.600	\$ 58.035	\$ 30.660	\$ 48.180	\$ 30.660	\$ 17.520	\$ 54.750,00
Chipuelo	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Chirco negro	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Chocho	\$ 18.068	\$ 10.950	\$ 5.366	\$ 54.750	\$ 34.821	\$ 18.068	\$ 28.689	\$ 18.068	\$ 9.855	\$ 33.105,50
Cidra	\$ 3.285	\$ 2.190	\$ 1.095	\$ 9.855	\$ 6.570	\$ 4.380	\$ 6.570	\$ 4.380	\$ 2.190	\$ 6.753
Croto	\$ 2.792	\$ 1.643	\$ 850	\$ 8.432	\$ 5.475	\$ 2.847	\$ 4.380	\$ 2.738	\$ 1.533	\$ 5.114,79
Cuesco	\$ 12.045	\$ 7.665	\$ 4.380	\$ 35.040	\$ 22.995	\$ 12.045	\$ 18.615	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 21.900,00
Diomate	\$ 27.101	\$ 15.838	\$ 7.978	\$ 82.125	\$ 52.208	\$ 27.336	\$ 43.057	\$ 27.336	\$ 14.665	\$ 49.607,41
Dormilon	\$ 12.045	\$ 7.665	\$ 4.380	\$ 35.040	\$ 22.995	\$ 12.045	\$ 18.615	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 21.900,00
Duranta Jardin	\$ 4.049	\$ 2.382	\$ 1.232	\$ 12.226	\$ 7.939	\$ 4.128	\$ 6.351	\$ 3.969	\$ 2.223	\$ 7.416,45
Encenillo	\$ 12.045	\$ 7.665	\$ 4.380	\$ 35.040	\$ 22.995	\$ 12.045	\$ 18.615	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 21.900,00
Eucaplitto	\$ 25.295	\$ 14.783	\$ 7.446	\$ 76.650	\$ 48.728	\$ 25.514	\$ 40.187	\$ 25.514	\$ 13.688	\$ 46.300,25
Garrocho	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520
Guacharaco	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Guamo	\$ 21.900	\$ 14.235	\$ 7.665	\$ 71.175	\$ 45.990	\$ 24.090	\$ 38.325	\$ 24.090	\$ 13.140	\$ 43.435,00

VALORES UNITARIOS EN SITIO DE ESPECIES VEGETALES EN SU CONDICION NORMAL BIOLOGICA. A DIC. 30 DE 2019										VALOR (\$) PROMEDIO DE ESPECIES VEGETAL
Nombre comun de la especie vegetal	Especies en Crecimiento			Especies en Productividad			Especies en Retroceso			
	Aceptable	Regular	Pesimo	Aceptable	Regular	Pesimo	Aceptable	Regular	Pesimo	
Guadua (parales)	\$ 1.424	\$ 1.095	\$ 876	\$ 4.380	\$ 2.847	\$ 1.533	\$ 2.409	\$ 1.533	\$ 876	\$ 2.828,75
Gualanday	\$ 27.375	\$ 20.805	\$ 16.425	\$ 82.125	\$ 53.655	\$ 29.565	\$ 45.990	\$ 29.565	\$ 16.425	\$ 53.655,00
Guacimo	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Guanabano	\$ 30.660	\$ 17.520	\$ 7.665	\$ 87.600	\$ 58.035	\$ 30.660	\$ 48.180	\$ 30.660	\$ 17.520	\$ 54.750,00
Guarumo	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Guayabo	\$ 21.900	\$ 13.359	\$ 6.625	\$ 74.460	\$ 48.180	\$ 25.733	\$ 40.844	\$ 26.257	\$ 14.016	\$ 45.228,71
Guayacan	\$ 30.660	\$ 17.520	\$ 7.665	\$ 87.600	\$ 58.035	\$ 30.660	\$ 48.180	\$ 30.660	\$ 17.520	\$ 54.750,00
Hobo	\$ 25.295	\$ 14.783	\$ 7.446	\$ 76.650	\$ 48.728	\$ 25.514	\$ 40.187	\$ 25.514	\$ 13.688	\$ 46.300,25
Huesito	\$ 12.045	\$ 7.665	\$ 4.380	\$ 35.040	\$ 22.995	\$ 12.045	\$ 18.615	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 21.900,00
Igúa	\$ 21.791	\$ 12.702	\$ 6.461	\$ 65.700	\$ 41.829	\$ 21.791	\$ 34.493	\$ 21.791	\$ 11.826	\$ 39.730,25
Jardin pequeñas y/o fines medicinales y/o complementarias	\$ 4.474	\$ 2.632	\$ 1.362	\$ 13.509	\$ 8.772	\$ 4.562	\$ 7.018	\$ 4.386	\$ 2.456	\$ 8.195
Jobillo	\$ 13.140	\$ 7.665	\$ 4.380	\$ 38.325	\$ 25.185	\$ 13.140	\$ 20.805	\$ 13.140	\$ 7.665	\$ 23.907,50
Laurel (Maderable)	\$ 49.275	\$ 28.470	\$ 16.425	\$ 142.350	\$ 94.170	\$ 49.275	\$ 77.745	\$ 49.275	\$ 28.470	\$ 89.242,50
Llovisno	\$ 19.710	\$ 10.950	\$ 6.570	\$ 54.750	\$ 37.230	\$ 19.710	\$ 30.660	\$ 19.710	\$ 10.950	\$ 35.040,00
Mamey	\$ 24.966	\$ 13.469	\$ 5.420	\$ 73.913	\$ 47.304	\$ 24.966	\$ 39.420	\$ 24.966	\$ 13.469	\$ 44.648,63
Mamoncillo	\$ 48.180	\$ 28.470	\$ 14.235	\$ 145.635	\$ 93.075	\$ 48.180	\$ 76.650	\$ 48.180	\$ 26.280	\$ 88.147,50
Mandarino	\$ 74.898	\$ 45.771	\$ 22.667	\$ 254.040	\$ 156.038	\$ 87.600	\$ 133.590	\$ 80.264	\$ 44.567	\$ 149.905,50
Mango	\$ 84.315	\$ 51.465	\$ 26.280	\$ 284.700	\$ 175.200	\$ 98.550	\$ 150.015	\$ 89.790	\$ 50.370	\$ 168.447,50
Manillero	\$ 19.710	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 65.700	\$ 40.515	\$ 22.995	\$ 35.040	\$ 20.805	\$ 12.045	\$ 39.237,50
Maíz	\$ 77	\$ 46	\$ 22	\$ 219	\$ 142	\$ 11	\$ 120	\$ 77	\$ 44	\$ 126,29
Matarraton	\$ 12.045	\$ 7.665	\$ 4.380	\$ 35.040	\$ 22.995	\$ 12.045	\$ 18.615	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 21.900,00
Melina (Maderable)	\$ 28.470	\$ 16.425	\$ 8.213	\$ 84.315	\$ 53.874	\$ 2.847	\$ 44.567	\$ 28.142	\$ 15.330	\$ 47.030,25
Mirto	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 3.285	\$ 27.375	\$ 17.520	\$ 1.095	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 15.877,50
Mortillo	\$ 9.362	\$ 5.201	\$ 3.121	\$ 26.006	\$ 16.644	\$ 1.040	\$ 14.564	\$ 9.362	\$ 5.201	\$ 15.084
Nacderos	\$ 19.710	\$ 12.045	\$ 6.023	\$ 65.700	\$ 40.515	\$ 22.995	\$ 32.850	\$ 19.710	\$ 10.950	\$ 38.416,25
Nin	\$ 39.420	\$ 24.090	\$ 12.045	\$ 131.400	\$ 81.030	\$ 45.990	\$ 65.700	\$ 39.420	\$ 21.900	\$ 76.832,50
Nogal	\$ 46.209	\$ 26.026	\$ 13.469	\$ 138.299	\$ 88.367	\$ 46.016	\$ 73.037	\$ 46.090	\$ 25.185	\$ 83.783
Ocobo	\$ 27.375	\$ 20.805	\$ 16.425	\$ 82.125	\$ 53.655	\$ 29.565	\$ 45.990	\$ 29.565	\$ 16.425	\$ 53.655,00
Ondequera	\$ 9.855	\$ 6.570	\$ 4.380	\$ 26.280	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 14.235	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Papayo	\$ 6.570	\$ 4.271	\$ 2.190	\$ 21.900	\$ 13.907	\$ 7.227	\$ 11.498	\$ 7.227	\$ 3.942	\$ 13.121,75
Pasto tecnificado (m2)	\$ 21	\$ 10	\$ 7	\$ 37	\$ 26	\$ 14	\$ 20	\$ 14	\$ 8	\$ 26,10
Pasto natural (m2)	\$ 11	\$ 5	\$ 3	\$ 20	\$ 14	\$ 8	\$ 10	\$ 8	\$ 4	\$ 13,82
Palma	\$ 16.425	\$ 9.855	\$ 6.570	\$ 43.800	\$ 30.660	\$ 16.425	\$ 24.090	\$ 16.425	\$ 8.760	\$ 28.835,00
Palmito	\$ 14.235	\$ 8.760	\$ 5.475	\$ 40.515	\$ 27.375	\$ 14.235	\$ 21.900	\$ 14.235	\$ 7.665	\$ 25.732,50
Payande	\$ 12.045	\$ 7.665	\$ 4.380	\$ 35.040	\$ 22.995	\$ 12.045	\$ 18.615	\$ 12.045	\$ 6.570	\$ 21.900,00
Platano	\$ 13.140	\$ 8.213	\$ 4.380	\$ 43.800	\$ 27.375	\$ 15.330	\$ 22.995	\$ 14.235	\$ 7.665	\$ 26.188,75
Quebrarriga	\$ 18.725	\$ 11.388	\$ 5.694	\$ 63.510	\$ 38.982	\$ 21.681	\$ 33.398	\$ 20.093	\$ 11.169	\$ 37.439,88
Roble (Maderable)	\$ 46.209	\$ 26.026	\$ 13.469	\$ 138.299	\$ 88.367	\$ 46.016	\$ 73.037	\$ 46.090	\$ 25.185	\$ 83.782,75
Samán	\$ 70.122	\$ 38.957	\$ 15.583	\$ 202.575	\$ 132.453	\$ 70.122	\$ 109.079	\$ 70.122	\$ 38.957	\$ 124.661,54
Tachuelo	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Tambor (Maderable)	\$ 49.275	\$ 28.470	\$ 16.425	\$ 142.350	\$ 94.170	\$ 49.275	\$ 77.745	\$ 49.275	\$ 28.470	\$ 89.242,50
Tangare (maderable)	\$ 32.850	\$ 19.053	\$ 9.527	\$ 97.838	\$ 62.525	\$ 32.850	\$ 51.629	\$ 32.741	\$ 17.739	\$ 59.458,50
Yarumo	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 2.190	\$ 28.470	\$ 18.615	\$ 9.855	\$ 15.330	\$ 9.855	\$ 5.475	\$ 17.520,00
Yuco arboreo	\$ 8.870	\$ 4.928	\$ 1.971	\$ 25.623	\$ 16.754	\$ 8.870	\$ 13.797	\$ 8.870	\$ 4.928	\$ 15.768,00
Zapote	\$ 68.227	\$ 37.904	\$ 15.162	\$ 197.100	\$ 128.873	\$ 68.227	\$ 106.131	\$ 68.227	\$ 37.904	\$ 121.292,31
Otras no comerciales	\$ -			No se valoran						No se valoran

Fuente: Camalonjas Nacional , Diciembre de 2019

## PROYECCION DEL CULTIVO DE AGUACATE, PARA EL VALOR DEL ARBOL



**Por VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**

23

### ANÁLISIS TÉCNICOS AL 10 DE ENERO DE 2020:

ITEM	Cantidad (123 ARBOLES) densida baja Media (Ha /Arbol /años)	Cantidad (Kilos/Arbol /años)	Porcentaje de comercializacion
<b>INGRESOS:</b>		14760	
Rendimiento comerciable (Kilos /arboles/ Ha o Kilo/arboll respect.	14760	120	
Valor Kilo venta en sitio finca (arboll)	\$ 1.900,00	\$ 1.700,00	<b>55,00</b>
Precio en finca por Hectarea o por Arbol	\$ 28.044.000,00	\$ 204.000,00	
<b>INGRESOS TOTALES VENDIENDO EN SITIO FINCA</b>	<b>\$ 28.044.000,00</b>	<b>\$ 204.000,00</b>	
<b>NOTA 1:</b> Aguacate venta al usuario kilo Calidad de primera de centro de Acopio al Consumidor (aportado compa al intermediario, bodega, comercializacion al Usuario)		entre \$3000/kilo a \$3200/kilo	<b>100,00</b>
<b>NOTA 2:</b> Aguacate venta al usuario kilo Calidad de primera del intermediario (quien aporta compra al campesino, recoleccion, transporte trabajadores, comercializacion al centro de acopios), al Centro de Acopio		entre \$ 2400/kilo a \$ 2550/kilo	<b>80,00</b>

<b>PROYECCION DEL CULTIVO DE AGUACATE, PARA EL VALOR DEL ARBOL</b>			
<b>ANALISIS DE INGRESOS, COSTOS Y UTILIDAD: CULTIVO DE AGUACATE</b>	<b>AL 10 DE ENERO DE 2020</b>	<b>CAMALONJAS NACIONAL</b>	<b>Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS</b>
<b>ITEMS</b>	<b>POR HECTAREA DENSIDAD MEDIA BAJA/ AL AÑO</b>	<b>POR ARBOL /AÑO</b>	<b>RELACION PORCENTUAL</b>
<b>COSTOS OPERACIONALES</b>			
Fertilizacon	\$ 1.724.401,09	\$ 14.019,52	6,87
Fungicidas	\$ 1.993.838,76	\$ 16.210,07	7,95
Herbicidas	\$ 666.245,88	\$ 5.416,63	2,66
Inserticidas	\$ 612.358,34	\$ 4.978,52	2,44
Poda	\$ 734.830,01	\$ 5.974,23	2,93
Riego	\$ 470.291,21	\$ 3.823,51	1,87
Deshierbe y Miscelaneos	\$ 1.244.312,15	\$ 10.116,36	4,96
Interes sobre capital operativo, 5%	\$ 372.313,87	\$ 3.026,94	1,48
<b>COSTOS OPERACIONALES TOTALES</b>	<b>\$ 7.818.591,30</b>	<b>\$ 63.565,78</b>	<b>31,16</b>
<b>COSTOS FIJOS:</b>			
En Efectivo:			
Seguros:	\$ 489.886,67	\$ 3.982,82	1,95
Impuestos	\$ 489.886,67	\$ 3.982,82	1,95
No en efectivos:			
Renta de la tierra	\$ 2.449.433,37	\$ 19.914,09	9,76
Otros Gastos generales	\$ 2.179.995,70	\$ 17.723,54	8,69
<b>COSTOS FIJOS TOTALES:</b>	<b>\$ 5.609.202,41</b>	<b>\$ 45.603,27</b>	<b>22,35</b>
<b>TOTAL COSTOS PRE-COSECHA</b>	<b>\$ 13.427.793,71</b>	<b>\$ 109.169,05</b>	<b>53,51</b>
<b>COSTOS DE COSECHA Y COMERCIALIZACION:</b>			
Recoleccion Comercializacion y transporte	\$ 5.173.203,27	\$ 42.058,56	20,62
<b>COSTO TOTALES DE COSECHA Y COMERCIALIZACION</b>	<b>\$ 5.173.203,27</b>	<b>\$ 42.058,56</b>	<b>20,62</b>
<b>COSTO TOTALES DIRECTOS</b>	<b>\$ 18.600.996,98</b>	<b>\$ 151.227,62</b>	<b>74,13</b>
COSTOS INDIRECTOS (Gestion de cultivo, cuidados, administracion imprevistos) 15% de los cost. Directos)	\$ 2.790.149,55	\$ 22.684,14	11,12
<b>COSTOS TOTALES</b>	<b>\$ 21.391.146,52</b>	<b>\$ 173.911,76</b>	<b>85,25</b>

<b>RELACION DE COSTOS DE PRODUCCION , INGRESOS Y VENTAS EN SITIO, ARBOL EN FINCA</b>	<b>(AL 25 DE FEBRERO DE 2020</b>	<b>CULTIVO DE AGUACATE</b>	
<b>ITEMS</b>	<b>POR HECTAREA DENSIDAD MEDIA BAJA/ AL AÑO</b>	<b>POR ARBOL /AÑO</b>	<b>RELACION PORCENTUAL</b>
<b>INGRESOS TOTALES VENDIENDO EN SITIO DE LA FINCA</b>	<b>\$ 28.044.000,00</b>	<b>\$ 204.000,00</b>	<b>100,00</b>
<b>COSTOS TOTALES</b>	<b>\$ 21.391.146,52</b>	<b>\$ 173.911,76</b>	<b>85,25</b>
<b>GANANCIA INGRESO BRUTO o UTILIDAD BRUTA VENDIENDO EN SITIO, EN LA FINCA</b>	<b>\$ 6.652.853,48</b>	<b>\$ 30.088,24</b>	<b>14,75</b>

<b>ITEM</b>	<b>POR HECTAREA DENSIDAD MEDIA BAJA</b>	<b>POR ARBOL</b>
<b>COSTOS DE INVERSION O TOTALES</b>	<b>\$ 21.391.146,52</b>	<b>\$ 173.911,76</b>
TIEMPO PARA PRODUCIR	2 AÑOS	2 AÑOS
PRODUCCION	ANUAL	ANUAL
PRODUCCION INTERMEDIA DEJADA DE PERCIBIR	1	1
<b>UTILIDAD DEJADA DE PERCIBIR EN LA PRODUCCION INTERMEDIA</b>	<b>\$ 6.652.853,48</b>	<b>\$ 30.088,24</b>
<b>VALOR DE LA RENOVACION</b>	<b>\$ 28.044.000,00</b>	<b>\$ 204.000,00</b>

**PROYECCION DEL CULTIVO DE GUANABANA, PARA EL VALOR DEL ARBOL**



**Por VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**

**ANÁLISIS TÉCNICOS AL 10 DE ENERO DE 2020:**

ANALISIS DE INGRESOS, COSTOS Y UTILIDAD: CULTIVO DE AGUACATE	AL 25 DE FEBRERO DE 2020	CAMALONJAS NACIONAL	Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS
ITEMS	POR HECTAREA DENSIDAD MEDIA BAJA/ AL AÑO	POR ARBOL /AÑO	RELACION PORCENTUAL
<b>COSTOS OPERACIONALES</b>			
Fertilizacion	\$ 1.724.401,09	\$ 14.019,52	6,87
Fungicidas	\$ 1.993.838,76	\$ 16.210,07	7,95
Herbicidas	\$ 666.245,88	\$ 5.416,63	2,66
Insecticidas	\$ 612.358,34	\$ 4.978,52	2,44
Poda	\$ 734.830,01	\$ 5.974,23	2,93
Riego	\$ 470.291,21	\$ 3.823,51	1,87
Deshierbe y Miscelaneos	\$ 1.244.312,15	\$ 10.116,36	4,96
Interes sobre capital operativo, 5%	\$ 372.313,87	\$ 3.026,94	1,48
<b>COSTOS OPERACIONALES TOTALES</b>	<b>\$ 7.818.591,30</b>	<b>\$ 63.565,78</b>	<b>31,16</b>
<b>COSTOS FIJOS:</b>			
En Efectivo:			
Seguros:	\$ 489.886,67	\$ 3.982,82	1,95
Impuestos	\$ 489.886,67	\$ 3.982,82	1,95
No en efectivos:			
Renta de la tierra	\$ 2.449.433,37	\$ 19.914,09	9,76
Otros Gastos generales	\$ 2.179.995,70	\$ 17.723,54	8,69
<b>COSTOS FIJOS TOTALES:</b>	<b>\$ 5.609.202,41</b>	<b>\$ 45.603,27</b>	<b>22,35</b>
<b>TOTAL COSTOS PRE-COSECHA</b>	<b>\$ 13.427.793,71</b>	<b>\$ 109.169,05</b>	<b>53,51</b>
<b>COSTOS DE COSECHA Y COMERCIALIZACION:</b>			
Recoleccion Comercializacion y transporte	\$ 5.173.203,27	\$ 42.058,56	20,62
<b>COSTO TOTALES DE COSECHA Y COMERCIALIZACION</b>	<b>\$ 5.173.203,27</b>	<b>\$ 42.058,56</b>	<b>20,62</b>
<b>COSTO TOTALES DIRECTOS</b>	<b>\$ 18.600.996,98</b>	<b>\$ 151.227,62</b>	<b>74,13</b>
COSTOS INDIRECTOS (Gestion de cultivo, cuidados, administracion imprevistos) 15% DE LOS Directos)	\$ 2.790.149,55	\$ 22.684,14	11,12
<b>COSTOS TOTALES</b>	<b>\$ 21.391.146,52</b>	<b>\$ 173.911,76</b>	<b>85,25</b>

RELACION DE COSTOS DE PRODUCCION , INGRESOS Y VENTAS EN SITIO, ARBOL EN FINCA	(AL 25 DE FEBRERO DE 2020	CULTIVO DE AGUACATE	
ITEMS	POR HECTAREA DENSIDAD MEDIA BAJA/ AL AÑO	POR ARBOL /AÑO	RELACION PORCENTUAL
<b>INGRESOS TOTALES VENDIENDOLO EN SITIO DE LA FINCA</b>	\$ 28.044.000,00	\$ 204.000,00	100,00
<b>COSTOS TOTALES</b>	\$ 21.391.146,52	\$ 173.911,76	85,25
<b>GANANCIA INGRESO BRUTO o UTILIDAD BRUTA VENDIENDOLO EN SITIO, EN LA FINCA</b>	\$ 6.652.853,48	\$ 30.088,24	14,75

ITEM	POR HECTAREA DENSIDAD MEDIA BAJA	POR ARBOL
COSTOS DE INVERSION O TOTALES	\$ 21.391.146,52	\$ 173.911,76
TIEMPO PARA PRODUCIR	2 AÑOS	2 AÑOS
PRODUCCION	ANUAL	ANUAL
PRODUCCION INTERMEDIA DEJADA DE PERCIBIR	1	1
UTILIDAD DEJADA DE PERCIBIR EN LA PRODUCCION INTERMEDIA	\$ 6.652.853,48	\$ 30.088,24
<b>VALOR DE LA RENOVACION</b>	\$ 28.044.000,00	\$ 204.000,00

# **APARTES DE PUBLICACIONES REALIZADAS SOBRE TEMAS VARIOS EN LA INMOBILIARIA, LAS CONSTRUCCIONES Y LAS VALORACIONES**

**EN REVISTAS TÉCNICAS ESPECIALIZADAS  
(APARTES )**

**Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**

Ing. CIVIL

Topógrafo Profesional

Especialista en Gestión Ambiental

Especialista en Avalúos

**Avaluador con R.A.A. En:**

- Avalúos Urbanos;
- Avalúos Rurales,
- Avalúos Especiales;
- Avalúos de recursos Naturales- mineros-suelos, de protección;
  - Avalúos de obras de Infraestructuras;
- Avalúos en Edificaciones de Conservación, arqueológicas y monumentos históricos;
  - Avalúos de Maquinaria Fija-Equipos y Maquinaria Móvil;
  - Avalúos en Intangibles Especiales

# PRESIDENTE DE CAMALONJAS NACIONAL

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

## AVALÚO COMERCIAL PREDIO URBANO

**SOLICITANTE:** Dr. ALFREDO RENTERÍA,  
YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ

**DIRECCION:** Calle 127 B Bis No. 52-68, Apartamento 518, de Niza IX-2

**LOCALIDAD:** Suba de la Ciudad de Bogotá D.C.



**AVALUADOR:**

**Ing. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS**  
Especialista en Avalúos y con R.A.A. conforme a la LEY  
(Se anexan Soportes)

**Bogotá D.C., Septiembre 1 de 2021**

---

**BOGOTÁ D.C.,** Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
**IBAGUE TOLIMA:** Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL:** Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

Bogotá D. C., 1 de Septiembre de 2021

Doctor

**ALFREDO RENTERIA Y/o**  
**YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ**  
L. C.

2

**VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D. C., identificado con la cédula de ciudadanía número 14'232.819 de Ibagué, evaluador de inmuebles **urbanos, rurales, especiales, ambientales, intangibles especiales, de infraestructuras, entre otras** categorías, adscrito a la Lonja de CAMALONJAS NACIONAL, especialista en Gestión Ambiental, con formación graduada en Topografía de la Universidad del Tolima e Ingeniera Civil de la Universidad Católica de Colombia, **con especialización en AVALUOS; con idoneidad y experiencia de más de 25 años, con R.A.A. o registro Abierto de Avaluador expedido ante la Corporación Autorregulador Nacional de avaluador "ANAV"**, Creada mediante el propósito de la LEY 1673 DE 2013, del (Julio 19). Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Por la cual se regula la actividad del evaluador; inscrito ante el Registro Abierto de Avaluador" con (R. A. A), -14232819 de la entidad reconocida de autorregulación "ANAV", vigilada y reconocida, por la Superintendencia de Industria y Comercio. Con una amplia experiencia como evaluador en el IGAC, DIAN, Rama Judicial, Camalónjas Nacional, entre otras, como evaluador especialista en diferentes categorías de Avalúos, ejerciendo profesionalmente en: Tolima, Cundinamarca, Boyacá, Llanos orientales Atlántico, entre otras regiones o departamentos. Por medio del presente escrito, tengo el agrado de realizar y presentar el **AVALÚO COMERCIAL Y CONCEPTO DE DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE** del(os) inmueble(s) Urbano, **Visitado El Lugar** los días 28 y 29 de agosto de 2021, para apreciar, aspectos del predio **denominado(s) o con dirección:**

- **PREDIO:** Calle 127 B Bis No. 52-68, Apartamento 518, Tipo B, Bloque 2-11, de NIZA IX de la Localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C.

Trabajos de Avalúo, de este predio, que fue solicitado por Usted(es), con destino a proceso Judicial: Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá, Proceso 2020-180, divisorio

Trabajo de avalúo de este predio, el cual tengo el agrado de presentar de la siguiente manera:

---

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

## 1. TRABAJO TÉCNICO REQUERIDO:

**ASPECTOS PRELIMINARES PARA EL AVALÚO:** Dentro de los aspectos que se debe seguir para la realización de los avalúos, se apoya en lo parámetros dispuestos por las disposiciones que técnicamente da para la realización de los avalúos en Colombia el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC", como ente rector de los avalúos en el País, en su Resolución 620 de 2008; dentro de los parámetros físicos se debe realizar una correcta identificación física del inmueble en donde se debe tener en cuenta los siguientes aspectos físicos y técnicos, para esta clase de avalúos de este tipo de bienes:

"Artículo 7º. Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas, es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso de que la zona o el predio cuenten con servicios complementarios (teléfono, gas, alumbrado público), estos deben ser tenidos en cuenta.

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790

IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790

AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía

e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

Parágrafo. Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones, es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Igualmente el Decreto 1420 de 1998, dà otros apoyos o indicaciones técnicas y normativas para la realización de avalúos comerciales, que se debe tener en cuenta para la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles en el territorio colombiano, a lo cual al respecto el Artículo 21 de este Decreto, indica:

“Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.  
La destinación económica del inmueble.

Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.”

**NOTA:** Este trabajo se realiza acorde con los aspectos técnicos, parámetros, fundamentos y requerimientos para un avalúo (conforme al Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC). En este trabajo, se aplica lo normado técnico y específicos, como se ha gestionado con idoneidad en otros avalúos anteriores de circunstancias similares.

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

## 2. ASPECTOS DOCUMENTAL CATASTRAL Y LEGAL DEL INMUEBLE

De acuerdo a la visita y a la documentación aportada por el solicitante, se obtiene la siguiente información:

### 2.1. ASPECTOS FUNDAMENTALES:

- 2.1.1. TIPO DE INMUEBLE: Apartamento en P.H.  
2.1.2. TIPO DE AVALUO: Comercial Urbano.  
2.1.3. CIUDAD: Bogotá D.C.  
2.1.4. LOCALIDAD : 11 de Suba  
2.1.5. URBANIZACIÓN: Unidad Residencial Niza IX-2  
2.1.6. DIRECCION: Calle 127 B Bis No. 52-68 Apartamento 518 y/o  
Calle 127 B Bis No. 52-68, Apartamento 518, Tipo B,  
Bloque 2-11, de NIZA IX de la Localidad de Suba de la  
ciudad de Bogotá D.C.

### 2.2. INFORMACION CATASTRAL Y LEGAL DEL PREDIO:

INFORMACION CATASTRAL Y LEGAL:	
PROPIETARIOS:	YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ Y/O SONIA LUCIA GUIZA ARIZA Y/U Otro(s)
MATRICULA INMOBILIARIA	50 N-738429 de la Oficina de Registro Norte de Bogota
CEDULA CATASTRAL	127 41 A 2 98
CHIP CATASTRAL	AAA0123XKSY
CONJUNTO O UNIDAD, O AFINES:	"UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2,"
DIRECCION	Calle 127 B Bis No. 52-68, Apartamento 518, de Niza IX-2 (En direccion de sinupot, catastro y registrado en folio Matricula Inmobiliaria ) y/o Apartamento 518 Tipo B del Bloque 2-11 de LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2, ubicado en la Calle 127 B Bis No. 52-68 (FUENTE: Escritura 7528 de 23 octubre de 2012 , Notaria 9 de Bogota; y Escritura 0436 de 6 de abril de 2020, Notaria 9 de Bogota y registrado en folio Matricula Inmobiliaria)
ACCESO:	Por la Calle 127 B Bis No. 52-68 de Bogota D.C
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	Mediante Escritura 555 del 30 de abril de 1,983 de la Notaria 17 de Bogota; reformado por escritura 2173 del 25 de agosto de 1998, reformado por Escritura 193 del 30 de enero de 2003 esta 2 anteriores de la Notaria 47 de Bogota
ESCRITURAS :	No. 7528 de Octubre 23 de 2012 Notaria 9 de Bogota Escritura 0436 de 6 de abril de 2020, Notaria 9 de Bogota
fuentes:	Escrituras indicadas, informacion Sinupot, Matricula Inmobiliaria, e informacion Catastral

2.3. DESTINO CATASTRAL: 01 Residencial

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

2.4. TIPO DE PROPIEDAD:	Particular
2.5. ESTRATO:	Cuatro (4)
2.6. DESTINACIÓN ACTUAL:	Apartamento, Vivienda
2.7. USO:	038 Habitacional en Propiedad Horizontal

**NOTA.** Los avalúos comerciales, no son estudios de títulos, ni sanean aspectos ocultos que puedan existir, sobre el bien valorado.

## 3.) INFORMACIÓN DEL SECTOR Y DEL CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, DONDE SE UBICA EL PREDIO:

### 3.1 CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DEL TERRENO, DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE:

**3.1.1 UBICACIÓN:** El inmueble ubicado en el sector noroccidental de la ciudad de Bogotá, en la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2, en la Localidad 11 de Suba de la Ciudad de Bogotá D.C. Con dirección del predio: Calle 127 B Bis No. 52-68 Apartamento 518.

**3.1.2 CLASE DE SUELO:** Urbano

**3.1.3 ÁREA(S):** El área del terreno para el inmueble, es de acuerdo al derecho de participación que le corresponde por coeficiente de propiedad. Está indicada en la escritura correspondiente y no es objeto de valoración de manera independiente, por ser inmueble en propiedad horizontal. A título ilustrativo se indica que le corresponde un área de terreno de 45.9 mts<sup>2</sup> aproximado, dentro del terreno global de la Unidad Residencial en mención (fuente del dato de área tomada de Certificado Catastral, del Predio

\* **La Unidad Residencial habitacional:** El inmueble se encuentra en la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2, al respecto se puede indicar "distinguida en la nomenclatura urbana": 41-68, 41 A 68, 41 B-68, 42-28/68, 43-28/68 y 44-28, actualmente de la calle 127 B Bis No. 52-689, construida en el lote 2 de la "URBANIZACIÓN HACIENDA CÓRDOBA NIZA IX SECTOR 1 ETAPA", en el cual tiene un área de 32.123.89 M<sup>2</sup> (Fuente: Escritura 7528 de Octubre 23 de 2012 de la Notaria 9 de Bogotá.).

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO

ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

**3.1.4. PENDIENTE:** El globo de terreno de la Unidad residencial, donde se ubica el inmueble, es de pendientes entre 3-7% aproximadamente. La pendiente donde se ubica el edificio o bloque donde está el inmueble, es relativamente plana.

**3.1.5. FORMA GEOMETRICA:** Poligonal irregular.

**3.1.6. VIAS, Y SUS CONDICIONES O ESTADO:** La vía principal de llegada o acceso a la Unidad Residencial en propiedad horizontal en mención, es la carrera 127 B Bis y las carreras 51 A y/o 52, las cuales están pavimentadas, apoyadas por otras vías perimetrales o cercanas al sector como la Calle 127 A, la Carrera 54 A y muy cerca esta n las avenidas: Calle 127 y la Autopista Norte

Tanto estas avenidas, calles y carreras indicadas anteriormente, que hacen parte del sector, se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

**3.17. VIAS INTERNAS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL:** Al respecto, se tienen o poseen vías viales internas, como la prolongación de la calle 127 B Bis (por donde se accede y esta la portería), y unas internas perpendiculares que sirven de bahías de Parqueos comunes. Las vías están pavimentadas en aceptable estado de conservación.

**3.1.8. BENEFICIOS COMUNES DE LA UNIDAD RESIDENCIAL:** Además del terreno, cuenta con salón o edificio comunal, zonas verdes, vía internas, portería, zonas de parqueaderos comunes, zonas de basuras entre otros.

**3.19. TRANSPORTE DEL SECTOR:** El servicio de transporte público al sector es atendido por, buses de Transmilenio por la Autopista Norte, Sitp por la Avenida 127, servicios de taxis y sistemas requeridos por plataformas.

**3.10. SERVICIOS PUBLICOS:** El sector y la Unidad Residencial en propiedad horizontal, donde se encuentra el inmueble objeto de este informe, cuenta con los servicios públicos que brinda la ciudad como, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas, recolección de basuras.

**3.11. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** el sector de la Unidad Residencial Niza IX, se puede delimitar de la siguiente manera:

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790

IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790

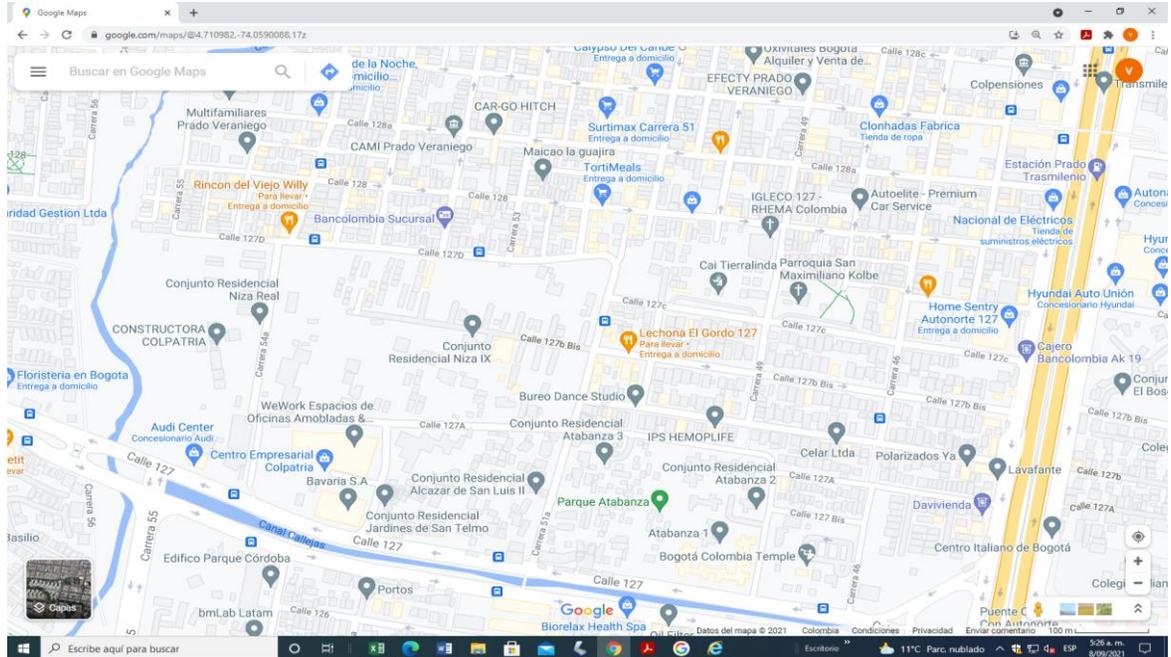
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía

e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.



Fuente: Mapa Google Bogotá

**NORTE:** Por la calle 127 D  
**ORIENTE:** Por la carrera 51 A  
**SUR:** Por la calle 127 A  
**OCCIDENTE:** Por la carrera 54 A

**3.12. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Lo tradicional en el sector, con actividad predominante la cual está enfocada en lo residencial, acompañado con comercio por los lados o costados perimetrales de la Unidad Residencial en mención, donde existen áreas de actividades con comercio, en edificaciones que se han consolidados o adaptadas para tal fin. realizadas para tal fin.

Internamente dentro de la Unidad Residencial Niza IX, sobre los primeros pisos de los edificios que dan frente a las zonas de parqueo son inmueble donde existe comercio

---

**BOGOTÁ D.C.,** Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
**IBAGUE TOLIMA:** Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL:** Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

**3.13. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA** El sector donde se ubica el inmueble es de Estrato cuatro (4)

**3.14. INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector y la Unidad Residencial cuenta con los servicios públicos básicos que brinda la ciudad como son alumbrado eléctrico, recolección de basuras, transporte publico prestado por buses y taxis y rutas de Transmilenio cercano, que permiten una integración de comunicación con el resto de la ciudad.

**3.15. CONTORNO DEL SECTOR:** Es importante señalar el desarrollo que ha tenido la localidad 11 de Suba, y en sus diferentes sectores que la integra. Por el sistema de transporte Transmilenio y SITP, conllevó con estas actividades de movilización de pasajeros a que se sus vías se mejoraran un porcentaje considerables.

El sector con enfoque principal a lo residencial, muy cerca están el comercio con establecimientos de Droguerías, restaurantes, papelería, centro de atención médico, veterinarios, bancarios, misceláneas, y sobre la 128 o prado, encontramos la zona comercial de repuestos y talleres para vehículos automotor y de motocicletas.

**3.16. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN:** En la actualidad el sector cuenta con una valorización moderada y estable, tendiente a subir a mediado tiempo por el mejoramiento continuo del sector, esto debido a que el sector de influencia del inmueble materia del presente estudio valuatorio, en el, se encontró con una zona de óptimo desarrollo urbano, mezclada heterogéneamente con los aspectos residenciales, el comercio y lo institucional, dentro de un continuo mejoramiento sistema vial y de transporte. lo que hace de manera integral que el sector se llegue a una mejor valorización, a mediano plazo.

**3.2.) ASPECTOS CONSTRUCTIVOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL, DONDE SE UBICA EL INMUEBLE:** Con respecto a esta parte constructiva, se puede indicar lo siguiente:

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquia  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO

ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

**3.2.1. CARACTERÍSTICAS O ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:** estas características del Bloque o edificio donde se encuentra el inmueble, y la Unidad residencial en P.H., en mención, se pueden resaltar:

Tipo de construcción:	Tradicional propia de la época y estrato
Cimentación y Estructura:	Estructuras y placas reforzadas en concreto
Mamposterías:	Desarrollados en bloques o ladrillos
Fachada	Ladrillo a la vista en parte y lo demás con pañete, estucados y recubrimiento de pintura o afines
Entrepisos	Placa
Escaleras:	Enchapada en tabletas o afines
Ventanería	Vidrio sobre marcos en aluminio o afines

**3.2.2. NÚMERO DE PISOS:** La edificación de este bloque o edificio en propiedad horizontal, donde se encuentra el inmueble es de 5 pisos. No posee ascensor

**3.2.2. VIDA UTIL DE DISEÑO DE LA CONSTRUCCION:** Las edificaciones de este tipo construcciones, posee una vida útil de 100 AÑOS

**3.2.3. VETUSTEZ O EDAD DE LA EDIFICACION:** El Bloque donde se ubica el inmueble tiene una edad aproximada de treinta y cinco (35) años

**3.2.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL:** El aspecto constructivo del bloque o edificio donde se ubica el inmueble en mención, se encuentra en buen estado de conservación.

## 4. INFORMACIÓN GENERAL DE INMUEBLE:

**4.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble del presente avalúo se ubica en el piso 5 del bloque o edificio Tipo B, del Bloque 2-11 en la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2, de la Calle 127 B Bis No. 52-68 en la Localidad 11 de Suba de la Ciudad de Bogotá D.C.

**4.2. DIRECCION DEL INMUEBLE:** Calle 127 B Bis No. 52-68, Apto 518

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790

IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790

AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía

e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

**4.3. NUMEROS DE NIVELES DEL INMUEBLE:** El inmueble es "Simplex" en el sentido de ser de un (1) solo nivel o piso.

**4.4. AREA PRIVADA:** El área privada del inmueble, según escritura, Matricula Inmobiliaria e información Catastral es de 72.63 M2

AREA PRIVADA	72. 63 Mts2
--------------	-------------

**4.5. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD O AFIN:** 0.143%

**4.6. DERECHO SOBRE EL AREA COMUN DEL TERRENO:** 45.9 M2 (área según certificación catastral.

**4.5. ASPECTOS CONSTRUCTIVOS DEL INMUEBLE:** Al hacer parte el inmueble dentro de un bloque o edificio, gran parte de estos están indicados dentro del bloque 9 correspondiente, ya tratado al respecto. Por lo cual, para estos aspectos del inmueble, se puede indicar:

Cimentación:	Inmueble hace parte del Bloque, indicado en el numeral 3.2.1.
Estructura:	Inmueble hace parte del Bloque, indicado en el numeral 3.2.1.
Fachada:	Inmueble hace parte del Bloque, indicado en el numeral 3.2.1.
Entrepisos:	Inmueble hace parte del Bloque, indicado en el numeral 3.2.1.
Pisos	Tipo madera o afines
Muros	Pañetados, estucados y pintados
Carpintería	Puerta de acceso Metálica internas en madera o material afín
Ventanería	En marco metálico o aluminio o afín con vidrio
Baño	Con enchapes en alto % sobre el muro, las 3 funcionalidad, y división del baño
Cocina:	Tipo Integral, con enchapes en alto % sobre el muro, con lavaplatos y mesón propios del Estrato del sector.

**4.6. VIDA UTIL DE DISEÑO DE LA CONSTRUCCION:** Las edificaciones de este tipo construcciones, posee una vida útil de 100 años

**4.7. VETUSTEZ O EDAD DE LA EDIFICACION:** El Bloque donde se ubica el inmueble tiene una edad aproximada de treinta y cinco (35) años

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

- 4.6. **DEPENDENCIAS:** De conformidad a las indicaciones dadas para estos tipos de inmueble en su ubicación y bloque o edificio, a lo apreciado en sitio y documentos de escritura, el inmueble está conformado por las siguientes dependencias:

DEPENDENCIAS:	Consta de hall, salon comedor, cocina, lavandería, alcoba para el servicio o cuarto alcoba, 1 baño comun , 1 hall de alcobas, 3 alcobas 1 una con baños, closet de alcobas
---------------	--

12

- 4.7. **ACABADOS:** con acabados, terminados en obra blanca, para una óptima y amena utilización del inmueble, conforme a su objetivo constructivo inicial, con materiales y diseño de la época de su construcción. Esto se sintetiza: acabados óptimos para el sector y estrato.

- 4.8. **ESTADO DE CONSERVACION:** de manera general, el estado de conservación es bueno.

- 4.9. **LINDEROS O COLINDANCIAS DEL INMUEBLE EN P.H.:** Los linderos particulares y generales del inmueble, se encuentran consignados en la escritura 436 del 6 de abril de 2020 de la Notaria 9 de Bogotá y/o Escritura 75 28 del 23 de Octubre de 2012, de la Notaria 9 de Bogotá, con respecto a esto se puede reseñar, lo siguiente:

LINDEROS PARTICULARES DEL APARTAMENTO 518 TIBO B BLOQUE DOS-ONCE (2-11) Y COMPLEMENTARIOS	
LINDEROS:	Ente los puntos 1 y 2 en 8.41 mts, muro comun de por medio con el apartamento 517 de la misma direccion; entre los puntos 2 y 3, 3 y 4,4 y 5, 5 y 6, 6y 7, 7 y 8, en dimensiones de 3.28, 0.20 mts, 5.98 mts, 7.76 mts, 6.06 mts., y 0.85 mts , repectivamnee con muro comun de la fachada al medio con vacio sobre el area libre comun del conjunto Residencial; entre los puntos 8 y 1, en 3,20 mts, muro comun de por medio con las zonas comunes de Hall y escalera General de acceso o punto fijo del bloque; entre los puntos 9 y 10, 10 y 11, 11 y 12, 12 y 9, 10 y 11, 11 y 12, 12 y 9, en 0.41 mts, 0.67 mts, 0.41 mts, 0.67 mts, 0.41 mts y 0.67 mts respectivamente con muro comun de por medio con el coducto comun... NOTA: Todos los muros descritos son de propiedad comun)
POR EL CENIT:	Placa comun de por medio con el nivel 6 o cubierta comun del edificio
POR EL NADIR:	Placa comun de por medio con el nivel 4 o cu cuarto piso del edificio.
ALTURA LIBRE:	2,30 Mts

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO

ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

<b>FUENTE:</b>	Escritura: No. 7528 de Octubre 23 de 2012 Notaria 9 de Bogota
<b>NOTA:</b>	En lo referente a Cuerpo Cierto: La escritura indica " No obstante la cabida, descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto.

**4.10. FUNCIONALIDAD O DESTINO:** El aspecto constructivo del inmueble y del bloque o edificio en propiedad horizontal, donde se encuentra el inmueble, se creó para darle destino a los aspectos de residencial (vivienda).

13

**4.11. SERVICIOS PÚBLICOS:** Tanto el Inmueble como la Unidad Residencial que se viene indicando, cuenta con las acometidas e instalaciones básicas funcionales propias de un inmueble con destino a vivienda y estrato, tales como energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, telefonía.

## 5. USO DEL SUELO:

Conforme al P. O. T., de la ciudad de Bogotá D.C., para el inmueble, para La Unidad Residencial "NIZA IX-2 y parte del sector, El Uso de suelo, está determinado y normalizado por los siguientes aspectos que se indican a continuación, basado principalmente por su correspondiente U.P.Z.:

**TRATAMIENTO:** Consolidado  
**MODALIDAD:** Urbanística  
**AREA DE ACTIVIDAD:** Residencial  
**ZONA:** Zona residencial en Unidad Residencial con zona delimitada de comercio y servicio  
**FICHA:** 9  
**LOCALIDAD:** 11 Suba  
**UPZ:** 19 El Prado  
**SECTOR:** El Prado  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**DECRETO:** 430 de 2004

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

## **6. METODO DEL AVALUO:**

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizó los métodos y/o procedimientos establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el ente rector de los avalúos en Colombia, como es el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC", entre los métodos o procedimientos utilizados en este avalúo, se resalta:

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** El cual expresa, en el artículo 1 de la resolución en mención:

"Artículo 1º.- 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".

## **7.) CONSIDERACIONES GENERALES:**

En la obtención de los valores del predio, se trabajó con aspectos, características, parámetros, fundamentos y soportes técnicos y legales, que tienen verdadera influencia, para llegar a un Justiprecio en el valor del inmueble, como son:

**7.1. CONSIDERACIONES PRINCIPALES:** Al respecto se indican, las condiciones tenidas en cuenta, tales como:

- Ubicación del predio, dentro de su edificio o conjunto o unidad Residencia en propiedad horizontal y el sector de entorno.
- La topografía y/o pendiente del terreno donde se ubica el inmueble
- La forma del terreno y/o colindancia del edificio o conjunto o Unidad Residencial donde se ubica el predio
- Su uso y/o destino del predio.
- La funcionabilidad y utilidad que presta la construcción generando uso y/o beneficios que brinda o pueda brindar.
- Su(s) área(s). Para el presente avalúo, se trabajó con la(s) área(s) dada(s), por el solicitante en documentos y se tiene en cuenta para el Avaluo el Area Privada del predio, donde en ella se integran los beneficios a los que tiene

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

derecho (proporcional a su coeficiente de copropiedad o afín) de marea Directa o Indirecta,

- Se analizó el predio de acuerdo a lo ilustrado o encontrado en el sitio y sector y al apoyo documental existente.
- La recopilación de los datos del mercado inmobiliario o aspectos afines encontrados del sector de la información indicada (están en el registro fotográfico). Datos que se depuraron y sus los valores y la aplicación de los procedimientos, econométricos, estadísticos y/o matemáticos, al igual que las márgenes de rango admisible del +/- 7.5% del coeficiente de variación y demás permitidos, están con la metodología y procedimientos apropiados, los cuales son acorde a los procesos emanado legalmente para valorar los predios en Colombia conforme a la Resolución 620 del 2008, en ente rector de los avalúos en Colombia, como es el IGAC.
- Para este trabajo, además se tuvo en cuenta los aspectos del avalúo y demás aspectos fundamentales tratados en este documento.
- Se apoyó con información técnico-normativo y legal referente al predio y sector
- Se desarrolló este trabajo valuatorio, teniendo en cuenta los procedimientos y métodos indicados en este informe (de acuerdo a la Resolución 620 de 2008 del IGAC y al Decreto 1420 de 1998).
- La vigencia del avalúo es de un año (acorde al art.19 del Decreto 1420 de 1998).
- Los avalúos comerciales se realizan en las condiciones físicas y demás acordes a los aspectos fundamentales técnicos y legales relacionadas con el predio y el edificio o conjunto o Unidad residencial apreciado e indicado en, para el momento y fecha de la realización del avalúo, cualquiera de las condiciones indicadas (físicas, naturales, legales, entre otras) que cambie, y que sea fundamental, conlleva a que se altere o cambie el valor de esta valoración y por consiguiente su aplicabilidad de la vigencia, de este avalúo.
- Se trabajó con información aportada y/o entregada por el solicitante o peticionario del avalúo (conforme al Art. 13 del Decreto 1420 de 1998 y al numeral 1º del artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC).
- La descripción interna del bien.
- Lo apreciado del inmueble edificio, conjunto o Unidad residencial y sector donde se ubica el inmueble.
- Lo apreciado y observado del inmueble.

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

- Las observaciones globales del edificio o Bloque constructivos en propiedad horizontal, del cual hace parte el inmueble, conllevan a las apreciaciones importantes y fundamentales en los aspectos de los elementos que el inmueble posee al estar integrado dentro del globo, en un edificio o conjunto en propiedad horizontal, como: beneficios comunes constructivos relacionados con la edad estimada y estado de conservación de la construcción; lo estructural, entrada al bloque, fachada, entreplacas, mamposterías, servicios, escaleras, cubiertas y demás elementos generales que comparten al estar integrado el inmueble como una de sus unidades, dentro de un todo global del edificio de propiedad horizontal al que pertenece constructivamente.
- El recorrido al bloque o edificio, conjunto, o agrupación o Unidad Residencial en propiedad horizontal y del sector donde se encuentra el inmueble y los demás elementos generales de estos, que sirven de gestión para la realización de este trabajo.
- Los documentos aportados por la solicitante y demás consultados, (de los cuales se adjuntan los folios que sirvieron de apoyo, o referencia)
- Por la protección a la información, de ubicación y del mismo bienestar del personal consultado, ha conllevado, siempre a señalar la fuente, y dar registro fotográfico o electrónico, de la manera directa como se obtuvo las ofertas y mercado inmobiliario (estas se adjuntan y lo fundamental de la investigación, se indican para después, analizarla, depurarla e indicarla en la tabla correspondiente que se ilustra en este trabajo). Producto técnico en tabla de resultados de depuración de ofertas y demás como se ha hecho en los casos anteriores que he realizado con idoneidad, por más de 25 años en donde he estado prestando mis servicios profesionales.
- Estos y todo los procedimientos técnicos que indico en este documento (por mi idoneidad, experiencia y formación profesional) los he aplicados en casos relacionado o similares, en trabajos anteriores realizados.
- Aunque existe la viabilidad de realizar un avalúo tomando el avalúo catastral más el 50%, mediante esto no se llega a un resultado con un justiprecio del valor del bien: Por esto si se realiza con idoneidad el avalúo, se deben realizar con las condiciones técnicas normales conforme a los procedimientos técnicos para la realización de avalúos conforme al Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC. Así con estas instrucciones se aplica los fundamentos, técnicas y metodología para llegar a resultado del valor del bien

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

con Justiprecio (En mi caso siempre, por mi formación e idoneidad y experiencia realizo, trabajos con procedimientos técnicos para llegar al verdadero resultado con un valor Justo del inmueble.

NOTAS: Al no apoyarme con avalúo Catastral:

- Porque los avalúos catastrales, se realizan con fines fiscales ( como valor de base, con el cual se realiza la proyección del cobro del Impuesto predial)
  - Porque el avalúo Catastral se toma de una muestra aleatoria, dentro de un sector determinado
  - El Avalúo catastral se obtiene como resultado de un proceso de Actualización Catastral y estos están referenciados entre el 60% al 100% (art. 24 de la Ley 100%) de su avalúo comercial estimado para el bien dentro del proceso catastral de actualización.
  - Las actualizaciones catastrales no se realizan año por año y en periodos o épocas se han realizados después de 5 años y en ocasiones en muchos más años después, quedando desactualizada la base de proyección de la valoración Catastral.
  - Porque he participado en actualizaciones catastrales o gestiones afines
- todos los aspectos normativos y legales indicados y tenidos en cuenta en este documento técnico, a la nota 1 y a las consideraciones anteriores conllevan a concluir para llegar al resultado del valor del inmueble, dos fundamentos integrados finales:
    - **ÁREA PRIVADA:** El área en inmueble dentro de unidades privadas que se analiza y se tiene en cuenta, para la realización de un avalúo de bien inmueble en propiedad horizontal, es el **área privada**, en M2. Dentro de este aspecto integral de Área privada, están incluido implícitamente los derechos que el inmueble posee sobre el conjunto o edificio o agrupación en propiedad horizontal como son: área sobre el derecho propio de ocupación del inmueble, y los derechos por beneficio comunes: al terreno y demás beneficios comunes que existan y se posean dentro de la correspondiente propiedad horizontal.
    - **VALOR UNITARIO OBTENIDO:** Un valor unitario (\$/M2) dentro de las comparaciones del inmueble con otros inmuebles en un mercado inmobiliario encontrados en condiciones análogas, integral, de estrato,

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

ubicación y demás semejantes. Estos se analizan, se depuran con el procedimiento apropiado para llegar a la unidad (\$/M2) requerida, obtenida o adoptada, con lo que se llega con el método de comparación, que se emplean para estos casos.

Estos 2 fundamentos indicados conllevan al resultado del Avalúo comercial, preciso y justo.

18

### **7.3. CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Este trabajo se ha realizado con los procedimientos técnicos en Colombia. En el evento si se requieren presentación o sustentación personal, administrativo o judicial, de acuerdo a lo tratado de antemano con el(los) solicitante(s), genera un cobro a favor del evaluador de: medio salario mínimo legal mensual vigente por día o fracción de día ( $\frac{1}{2}$  S.M.M.L.V./ día o fracción día), pagaderos antes (más gastos de desplazamientos si es necesario), al evaluador (realícese o no el evento en la fecha que indique), este cobro para que el evaluador suspenda la agenda técnica y profesional y esté atento de antemano en este evento.
- Manifiesto que este trabajo como todos los demás anteriormente presentados, lo he realizado con objetividad e imparcialidad. Al igual manifiesto que no tengo ningún interés sobre el bien valorado y que se realizó, con las condiciones técnicas y legales, explicadas en este informe valuatorio, llegando al justiprecio del inmueble con el procedimiento o método apropiado para este fin, como es el método del mercado o de comparación.

### **8.) GENERALIDADES ECONOMICAS:**

**8.1. MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR:** En la obtención de los valores del predio, se trabajó con base al mercado inmobiliario encontrado de predios en el sector en condiciones análogas, integral, de estrato, ubicación y demás semejantes, que se encontró al estar en ofertas de ventas, las cuales se relacionan, estudian, analizan y depuran en las tablas siguientes:

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancersos-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO UNIDADES EN P.H.												
No.	TIPO DE INMUEBLE	OBSERV.	VALOR	%	VALOR	epositos, garaje u otros		Area Privada M2		OTRO	FUENTE	
			PEDIDO	CIAL	DEPURADO	M2	V/M2	Area M2	V/M2			PREDIO OFERTA
1	Apto en el mismo sector y estrato	En buenas condiciones y/o remodelados	\$255.000.000	0,98	\$249.900.000	0	\$ -	72	\$ 3.470.833		Rafael Correa	3142363950
2	Apto en el mismo sector y estrato	En buenas condiciones y/o remodelados	\$305.000.000	0,95	\$289.750.000	0	\$ -	77	\$ 3.762.987		Sra. L. Leal	3003006971
3	Apto en el mismo sector y estrato	En buenas condiciones y/o remodelados	\$305.000.000	0,95	\$289.750.000	0	\$ -	77	\$ 3.762.987		Lucia	3158778433
4	Apto en el mismo sector y estrato	En buenas condiciones y/o remodelados	\$280.000.000	0,97	\$271.600.000	0	\$ -	72	\$ 3.772.222		Fernando	3106475938
5	Apto en el mismo sector y estrato	En buenas condiciones y/o remodelados	\$250.000.000	0,96	\$240.000.000	0	\$ -	71	\$ 3.380.282		Metro Cuadrado	Codigo 3312-M2727117
6	Apto en el mismo sector y estrato	En buenas condiciones y/o remodelados	\$250.000.000	0,97	\$242.500.000	0	\$ -	71	\$ 3.415.493		Metro Cuadrado	Codigo MC2859015

**Verificación de los análisis del mercado inmobiliario, donde el Coeficiente de Variación, este no puede ser mayor al 7.5%:** para esta verificación se tiene en cuenta el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, el cual al respecto expresa:

“Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

**Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien”**

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

Nota: Negrilla y subrayado del evaluador.

<b>PROCESO ESTADISTICO</b>	<b>AREA PRIVADA</b>
<i>verificacion de la depuracion ofertas</i>	<i>(\$/m2)</i>
<b>Oferta 1</b>	\$ 3.470.833
<b>Oferta 2</b>	\$ 3.762.987
<b>Oferta 3</b>	\$ 3.762.987
<b>Oferta 4</b>	\$ 3.772.222
<b>Oferta 5</b>	\$ 3.380.282
<b>Oferta 6</b>	\$ 3.415.493
<b>SUMATORIA</b>	21.564.804
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>	190.571
<b>MEDIA ARITMETICA</b>	3.594.134
<b>Coef. De Variacion %</b>	5,30
<b>Limite Superior</b>	\$ 3.784.705
<b>Limite Inferior</b>	\$ 3.403.563
<b>VALOR ADOPTADO:</b>	<b>\$ 3.600.000</b>

20

Verificación del análisis: el cual no es mayor al 7.5% del coeficiente de variación (okey 5.30 %):

**8.2. VALORES UNITARIOS ADOPTADOS CON RESPECTO A AREA PRIVADA:** Para el Área privada (\$/m2): \$3'600.000,00/m2

## **9. RESULTADO DEL AVALUO:**

Bajo los aspectos tratados en este estudio, se presenta en este documento el avalúo comercial sobre el predio **urbano, de la** de la Calle 127 B Bis No. 52-68, Apartamento 518, Tipo B, Bloque 2-11, de NIZA IX de la Localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C.

Avalúo concretado su valor, a continuación:

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

## RESULTADO DEL AVALUO (TOTAL DEL PREDIO):

AVALÚO COMERCIAL PREDIO TOTAL			
DETALLE	CANTIDAD AREA PRIVADA ( M2)	VALOR UNITARIO AREA PRIVADA (\$/M2)	VALOR TOTAL (\$)
AREA PRIVADA APARTAMENTO (M2))	72,63	\$ 3.600.000,00	\$ 261.468.000,00
			\$ -
VALOR TOTAL DEL PREDIO			\$ 261.468.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$261´468,000,00)		

Son: DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$261´468,000,00)

## RESULTADO DE LA PARTE SOLICITADA O REQUERIDA DEL CINCUENTA PORCIENTO (50%) DEL VALOR DEL PREDIO:

CALCULO DE LA PARTE CORRESPONDIENTE AL VALOR DEL 50% DEL PREDIO		
DESCRIPCION	%	valor (\$)
VALOR TOTAL DEL PREDIO:	100,00%	\$ 261.468.000
(-50%)	50,00%	\$ 130.734.000
VALOR DE LA PARTE REQUERIDA , CORRESPONDIENTE AL 50% DEL PREDIO	50,00%	\$ 130.734.000

## 10. CONCEPTO DE DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE

Con relación a este inmueble de la Calle 127 B Bis No. 52-68, Apartamento 518, Tipo B, Bloque 2-11, de NIZA IX de la Localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C. Al respecto de este inmueble **no es materia de división alguna**, por estar sometido al régimen de propiedad horizontal, legalmente constituida y aprobada, además su área es pequeña, que la hace indivisible por Norma de Uso de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, y la correspondiente U.P.Z de Tibabuyes, que le corresponde al sector del Inmueble tampoco permite la división física, y material del inmueble.

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

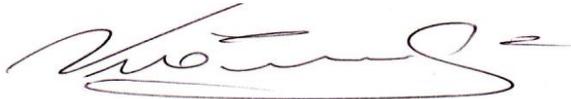
ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

Bajo este aspecto se presenta este documento valuatorio y concepto DE DIVISION material del inmueble.

Cordialmente, EL AVALUADOR



**VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**

C.C. No. 14.232819

R.N.A. Aval 14232819

Bogotá: Avenida Jiménez No. 5-30 of 611; Celular3103234790; [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com)

## **11. SOPORTE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO:**

De otra parte, para dar cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso, índico, lo relacionado a mi experiencia y profesionalismo, En topografía e ingeniería civil y otros referentes con mi profesión, a continuación informo y relaciono, algunos de los trabajos que he desarrollado a lo largo de mi vida profesional y como auxiliar de la Justicia, profesional y con especialización indicadas, manifiesto que he realizado trabajos profesional en mi diferentes áreas incluso por requerimiento de Despachos Judiciales en diferentes partes del País, residente en la Ciudad de **Bogotá**, con oficina en la Avenida Jiménez No. 5-30 Oficina 611, edificio Sotomayor, y en **Ibagué Tolima** en la Calle 12 No. 2-81 oficina 211; teléfono 3103234790, de la manera más atenta me permito presentar a su Despacho, generalidades de ley artículo 226 C.G.P.:

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que lo plasmado en el dictamen presente requerido, presentado es independiente y corresponde a mi real saber, entender y convicción profesional además es el resultado de visita, análisis, experiencia profesional además a la documentación aportada por la demandante.

### **1. La identidad de quien rinde el dictamen y quien participo en su elaboración:**

---

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

**Respuesta 1:** VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS, identificado con cedula de ciudadanía No 14.232.819 de Ibagué, de profesión u oficio PROFESIONAL UNIVERSITARIO, CON ESPECIALIZACIONES y Auxiliar de la justicia, con experiencia superior a 30 años.

**2. Dirección, número de identificación, y demás datos que faciliten la localización del perito:**

**Respuesta 2:** VICTOR ADRIANO HERNANDEZ identificado con cedula de ciudadanía No 14.232.819 de Ibagué, residente en la ciudad de Bogotá, con oficina en la Avenida Jiménez No. 5-30, oficina 611 del edificio Sotomayor de la ciudad de Bogotá, teléfonos 3103234790 correo electrónico victoravaluo@yahoo.es

**3 La profesión oficio, arte actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Deberá anexar los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, títulos académicos y los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional técnica o artística.**

**Respuesta 3:** Profesional en Topografía, Ingeniería Civil, Especialista en Gestiona Ambiental y Especialista en Avalúos, con Registro Abierto de Avaluador "R.A.A." conforme a la nueva ley del avaluador. Experiencia superior a 25 años, con profesiones y especialización indicadas en el roturo de cada una de los folios del presente documento y de ejercicio como Auxiliar de la justicia, cuando se me ha requerido directamente por Despachos Judiciales o indirectamente por terceros o partes con destinos posteriores a procesos Judiciales.

**4 La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, las tuviere.**

**Respuesta 4:** He realizado publicaciones en los últimos 10 años, relacionadas o gestionadas a Camalonjas Nacional, y/o revistas inmobiliarias públicas en la ciudad de Ibagué, relacionadas con temas:

Valor del suelo del Espinal, de Ibagué, de Chucuni, aspectos sobre la valoración de vías, valores del Terreno, valoraciones de plantas arbóreas en diferentes etapas de

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790

IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790

AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía

e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

crecimientos y fitosanitarias, entre otros temas relacionados a la valoración. Estos análisis, estudios y/o publicaciones se pueden observar en la página web de la Lonja a la que pertenezco: <http://www.camalonjas.com/camalonjas.com>

## 5. Casos en los que haya participado directamente en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años:

**Respuesta 5:** Para dar cumplimiento al código General del proceso, en su artículo 226, relaciono mi experiencia en diferentes procesos judiciales o administrativos y de personas naturales, que han requerido de mis servicios, a lo cual manifiesto e índico, que, en lo relacionado a mi experiencia y profesionalismo, En topografía e ingeniería civil y otros referentes con mi profesión, a continuación, informo y relaciono, algunos de los trabajos que he desarrollado a lo largo de mi vida profesional.

Entre los trabajos que han sido solicitados y realizados para procesos administrativos, Rama Judicial o fines personales se tienen y se relacionan algunas realizadas, en diferentes áreas prestadas, realizadas y entregadas al solicitante o al proceso:

- **AVALUOS EN DONDE NO HAN DEJADO ENTRAR AL INMUEBLE. DE ESTA MANERA SE SOLICITÓ Y SE GESTIONÓ:** Con base a la experiencia, como evaluador profesional, como ingeniero civil, topógrafo profesional, con especialización en avalúos e ingeniero Civil, en ocasiones similares he realizado estos tipos de trabajos, teniendo en cuenta, lo indicado dentro de las consideraciones de los aspectos técnicos y legales de soportes tratadas dentro del numeral 7 de este documento. Al igual que la experiencia obtenida de antemano en años atrás, donde se realizó para Central de Inversiones S.A. "CISA" y Camalonjas Nacional, más de 60 trabajos de valoraciones a inmuebles que no se pudo o no dejaron entrar (predios a lo que se le indicaba, realícelo, de manera monolíticamente teniendo en cuenta lo que se aprecie como fachada y demás). Fuera de estos avalúos se ha realizado otros de manera análoga, y algunos de los últimos trabajos realizados, se indican:

- **EN BOGOTA, EN LA LOCALIDAD DE BOSA:**

**Fecha de realización avalúo:** Bogotá D. C, AGOSTO DE 2018

**Solicitante(s):** Jorge Arcos

**Dirección del Solicitante:** Bogotá Centro

**Predio avaluado:** (Casa). Ubicada en la localidad 7 de Bosa

**Destino:** Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá

**Proceso:** Proceso Ordinario No. 2015-90, De: Jorge Ignacio Arcos, Contra: María Teresa Delgado. (Al existir impedimento para apreciar internamente la construcción y a lo requerido para el(los)

---

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**

**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**

**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**

**e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)**

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

avalúo(s), se tiene en cuenta para la construcción, en forma alterna aspectos como fachada, número de pisos, localización, estratificación, edad estimada, estado de conservación normal de uso, para así integrar estos aspectos constructivos para obtener el aspecto global, general y monolítico de la edificación, de lo cual se pueden analizar en su conjunto su tipología constructivas por aspectos de analogías de lo cual existen valores referenciados en revistas y/o (lonjas) lo demás aspectos, conforme las disposiciones valuatorias

25

- **EN BOGOTA, BARRIO VILLA DEL ROSARIO:**

**Fecha de realización avalúo:** Bogotá D. C., 19 de noviembre de 2017

**Solicitante(s):** Abogado Alberto Terán Acosta

**Dirección del Solicitante:** Calle 12 B No. 9-33 oficina 310 Edificio La Sabana

**Predio avaluado:** (Casa). Ubicado en el barrio o urbanización Villa del Rosario en la Transversal 35 A N° 29 B -21 SUR (Dirección actual catastral de la ciudad de Bogotá D.C.).

**Destino:** Juzgado Segundo Civil del Circuito de ejecución de sentencias de Bogotá D. C., para el Proceso RADICACIÓN N° 2008-0587; REFERENCIA EJECUTIVO SINGULAR: De Jhon Alexander Pacheco Bautista; Contra José Siervo Castellanos Peña y Otra

- **EN FUSAGASUGA, CHINAUTA:**

**Fecha de realización avalúo:** Bogotá D. C., 18 de Septiembre de 2020

**Solicitante(s):** Abogado Antonio Luis Yepes Hernández y Sra. Nury Marleni Herrera Arenales.

**Dirección del Solicitante:** Calle 18 N° 6-56 Oficina 1005 Bogotá

**Predio Avaluado:** inmueble rural "denominado apartamento no. 206, del bloque Fantasía, ubicado en el lote no. 4, del club campestre y/o conjunto los gansos P.H.", vereda "La Puerta" sector conocido como Chinauta, de la jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, distinguido con la matrícula inmobiliaria 157-50233 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; identificado con el código catastral 00-01-0001-0300-901. Con destino a fines procesos Judiciales civiles del Circuito de Fusagasugá Cundinamarca.

- **EN BOGOTA, BARRIO SANTANDER SUR:**

**Fecha de realización avalúo:** Bogotá D. C., 10 de Octubre de 2020

**Solicitante(s):** Abogado Carlos Daza Barón y Sra. Ana María Quintero.

**Dirección del Solicitante:** Calle 15 N° 9-19 edificio Floro Suarez, Of. 702 Bta.

**Predio Avaluado:** casa con dirección o nomenclatura principal oficial: kr 29 C 26 28 sur (fuente boletín catastral), con dirección(es) secundaria(s) o incluye(s) kr 29 c 26 20 sur, y kr 29 C 26 26 sur (fuente boletín catastral). identificado con cedula catastral: 27S 31 20, numero predial nacional: 1110123150200070013000000000, chip: AAA0013mxde, zona: sur, localidad: Antonio Nariño, barrio: Santander sur, ciudad: Bogotá D.C., distinguido con la matrícula inmobiliaria 050 s- 00103144 (fuente boletín catastral). Con destino a fines procesos Judiciales civiles del Circuito de Bogotá D.C.

Entre otros.

---

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
**e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)**

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

- **AVALÚOS PARA PROCESOS DE PARTICULARES VS. AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (A.N.I.) ANTES (I.N.C.O.), AVALÚOS AVALADOS Y/O GESTADOS POR LA LONJA (CAMALONJAS NACIONAL) EN LA CUAL ESTOY AFILIADO:**
  - **JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORARIDAD DE BARRANQUILLA ATLÁNTICO.** Avalúo minero, y avalúo de la afectación del bien inmueble, para el proceso de expropiación 2017-00160, Demandante ANI, contra INVERHAR.
  - **JUZGADO PROMISCOU CIVIL DEL CIRCUITO DE GUADUAS CUND.** Avalúo minero, y avalúo de la afectación del bien inmueble, para el proceso de expropiación 2018-00155, Demandante ANI, contra VICOM S.A.
  - **AL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ,** para el proceso 730012103001-2017-00294-00, de Expropiación de Agencia Nacional de Infraestructura ANI, contra ITAU ASSET MAMAGEMENT COLOMBIA S.A y Familia de Paloma Valencia Laserna.
  - **JUZGADO II CIVIL DEL CIRCUITO DEL ESPINAL:** Avalúo comercial requerido por la Parte demandada y asesoramiento a la misma, para el proceso de Expropiación con Radicación 2008-195. Demandante INCO, hoy ANI, demandada: Myriam Alcázar Cardozo y Oscar A. Camacho Ardila.
- Avalúos comerciales por afectación de Predios por parte de la entidad oficial IBAL, en Ibagué Tolima, de 36 afectaciones sobre igual número de predios, avalúos gestionados como Coordinador General gestor por parte de CAMALONJAS NACIONAL, contrato 0107 de 2017 del IBAL con esta Lonja.
- **MEDICIONES DESLINDES AFINES O COMPLEMENTARIOS Y/O DEFINICION DE AREAS SEGÚN EL PROCESO Y REQUERIMIENTO:** trabajos de topografías, para diferentes entidades públicas y privadas, con relación a procesos requeridos por Despachos Judiciales, se pueden indicar:
  - **JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ** (Medición con Gestión Valuatoria complementaria, para divisorio, al Acta de Inspección Judicial del día 7 de mayo de 2018); Ref: Divisorio No 2016-00195, De: Daniel Velásquez, Contra: Rosalba Vanegas.
  - **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE:** (levantamiento planímetro para la determinación y definición de las líneas del polígono de ocupación, zona de onda y maniobra para la determinación de la franja y área por ocupación directa e indirecta por las antenas y/o equipos de telecomunicaciones existentes) Radicación: Restitución inmueble, proceso No. 2017-00172. Demandante Inversiones Sabinco SAS, Demandado: Sitios de Colombia (Tigo)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

- **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANOLAIMA**, Proceso de Deslinde y Amojonamiento No. 250404089001-2017, De Cesar Augusto Pantoja, contra Gloria Stella Robayo Vásquez.
- **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MOSQUERA**, Proceso Reivindicatorio No. 2016-00346, De Interaseo S.A. E.S.P NIT 819.000939-1 Contra Ingeniería de Servicios Públicos y Soluciones Ambientales Limpiaductos S.A. E.S.P. Nit 830.014.701-7, sobre de terminación de linderos y áreas tomadas materia del proceso.
- **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOPAIPI:**  
Ref:  
Proceso: Deslinda y Amojonamiento  
Radicado: No. 25 823 40 89001 2017 – 00052 00  
Demandante: Helver Enrique Hernández Bohada  
Demandado (s): Nubia Álvarez Garzón y/o demás Herederos determinados e indeterminados del causante FLORENCIO ÁLVAREZ o el poseedor del inmueble LAGUNA VERDE, colindantes por el costado Oriente – Norte del predio del demandante denominado El GUAMAL, así mismo contra Javier Moreno Carvajal, Deacy Milena Moreno Carvajal, Dora Lilia Moreno Carvajal y Ovier Moreno Carvajal, propietarios del bien inmueble denominado GUADALAJARA, quienes son colindantes por el costado SUR del predio de propiedad del demandante denominado “EL GUAMAL”
- **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA:** Proceso radicación 252904003003-2011-0178-00, Proceso ordinario Oposición Al Deslinde y Amojonamiento, Demandante: Deyanira Forero Montes como Heredera de los Causantes Abdenagro Forero Russi y Melinda Montes de Forero, Demandado José David Oviedo Montaña.
- **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUPATA** Proceso perturbación a la posesión y uso de servidumbre No.2017-00026, demandante: José Martin Gómez Triana, demandado: Laureano Gómez Suarez.
- **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOPAIPI:**  
Ref:  
Proceso: Civil de Pertenececia  
Radicación: No. 25 823 40 89 001 2018-00013-00  
Demandantes: María Rosadelia Ramírez Lugo y Benedicto Vásquez  
Demandada: Leonor Patricia Silva Vásquez
- Varios procesos de definición de linderos, deslindes o pertenencias, en el Juzgado Promiscuo de Coello Tolima.
- Trabajo de definición de predio, requerido por el Juzgado promiscuo municipal de Falan Tolima

27

---

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquia**  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

- **AVALÚO(s) COMERCIAL(es):** teniendo en cuenta LOS ASPECTOS DEL Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 20008 del IGAC, para el valor se trabajó el método residual para la edificación, su aspecto de construcción por estrato o condición popular, menos las depreciaciones, por edad y conservación general; el valor del terreno por el método del mercado, estos así por requerimiento del solicitante para los procesos:
  - **Requerimientos de avalúos Comerciales de Central de Inversiones S.A. "CISA", para entidades financieras** (Al existir impedimento para apreciar internamente la construcción y a lo requerido para el(los) avalúo(s), se tiene en cuenta para la construcción, en forma alterna aspectos como fachada, número de pisos, localización, estratificación, edad estimada, estado de conservación normal de uso, para así integrar estos aspectos constructivos para obtener el aspecto global, general y monolítico de la edificación, de lo cual se pueden analizar en su conjunto su tipología constructivas por aspectos de analogías de lo cual existen valores referenciados en revistas y/o lonjas) lo demás aspectos, conforme las disposiciones valuatorias.
  - **JUZGADO PROMISCOUO DE FALAN TOLIMA:** Avalúos comerciales de los predios El Congreso y Buenavista, ubicados en la vereda El Triunfo, del municipio de Palocabildo Tolima. Dentro del Proceso con Radicación 2017-00079-00: Sucesion Intestada de los Causantes Heliodoro Vivescas Díaz y Alba Inés Martínez de Vivescas.
  - Avalúos intangibles especiales, de frutos Civiles, daños emergentes, lucros cesantes y otros para el Juzgado Promiscuo Municipal de Falan Tolima, Coello entre otros.
- **AVALÚOS COMERCIALES, REQUERIDOS POR TERCEROS (ABOGADOS Y/O LA PARTE) CON FINES A PROCESOS JUDICIALES:**
  - El día 8 de abril de 2019, Se realizó un avalúo comercial al Doctor William Ernesto Téllez C., al inmueble ubicado en la calle 146 N° 15-33 de la ciudad de Bogotá D. C., Con destino al Juzgado Treinta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D. C., para el proceso RADICACIÓN N° 2016-00600 REFERENCIA EJECUTIVO HIPOTECARIO DE JORGE ALFREDO ROSERO DE LA ROSA, ENRIQUE MARÍA MADUENO, MARÍA DE SOCORRO ZAMBRANO ARCOS, E ÍTALO ÁLVARO BERNAL FOLLEGO CONTRA DISEÑO E INGENIERÍA URBANA SAS, información que puede ser corrobora por el solicitante en la Calle 85 N° 10-79 de Bogotá D. C. Cel. 3153235733.
  - El día 21 de mayo de 2019, Se realizó un avalúo comercial a la Doctora CAROLINA SIERRA BENAVIDEZ, al inmueble ubicado en la CARRERA 13 N° 98-49, APARTAMENTO 102 EL CUAL HACE PARTE DEL EDIFICIO BIFAMILIAR SANTIAGO MONTOYA ROLDAN DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE BOGOTÁ D. C. Con destino al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Bogotá D. C., para el proceso RADICACIÓN N° 2014-0516

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

REFERENCIA EJECUTIVO HIPOTECARIO DE JOSÉ MIGUEL OTÁLORA Y OTROS CONTRA MARÍA GLADYS ORTIZ CAICEDO, información que puede ser corroborada por la solicitante en le CALLE 85 N° 10-79 de Bogotá, teléfono 6163156

- El día 13 de mayo de 2019, Se realizó dos (2) avalúos comerciales al Doctor WILLIAM ERNESTO TÉLLEZ C. de dos Lotes rurales, ubicados en la vereda LAS MERCEDES DE LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE ANAPOIMA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. Con destino al Juzgado Civil del Circuito de La Mesa, Cundinamarca, para el proceso RADICACIÓN N° 2012-067 REFERENCIA EJECUTIVO HIPOTECARIO DE CLARA ALEXANDRA LOAYSA BERMÚDEZ Y OTROS CONTRA ANA CAROLINA VELOZA PALACINO Y OTRA, información que puede ser corroborada por la solicitante en la CALLE 85 N° 10-79 de Bogotá, celular 3153235733
  - El día Bogotá D. C., 20 de noviembre 20 de 2018, Se realizó un avalúo comercial al Doctor WILLIAM ERNESTO TÉLLEZ C., inmueble rural, antiguamente denominado EL AHORRO, hoy día VILLA VALENTINA, ubicado en la VEREDA CHIMBÍ, jurisdicción del MUNICIPIO DE MELGAR DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, con destino al Juzgado Primero Civil del Circuito de Melgar-Tolima., para el proceso **radicación N° 2018-00157-00, referencia Ejecutivo Hipotecario de Juliana Prieto Pinilla, Carlos Andrés Matiz Rojas y María Elena Arellano Cornejo** Contra Asia Cargo Logistic International Business, información que puede ser corroborada por el solicitante en la Calle 85 N° 10-79 de Bogotá D. C. Cel. 3153235733.
  - El día 10 de octubre de 2018, se realizó avalúo comercial al Doctor JULIO BARBOSA GALINDO, al inmueble casa del interior 57, de la Manzana A. De la agrupación de vivienda el velero P. H., ubicada en la Calle 139 N° 73-20 de esta capital, con destino al Juzgado al Juzgado 82 Civil Municipal de Bogotá D. C., para el Proceso Ejecutivo de AGRUPACIÓN EL VELERO P.H. contra LILIANA MARÍA POSADA ARBOLEDA Y ANTONIO MARÍA ZULUAGA BETANCOURT. RADICACIÓN: 11001 4003 060 2014 00172 00, información que puede ser corroborada por el solicitante Avenida 15 No.124-65 oficina 204, de la ciudad de Bogotá y celular 3102748343
- **OTROS TRABAJOS REQUERIDOS:** Para los diferentes requerimientos con las otras actividades, se adjunta la relación en los casos de procesos relacionados o referentes o análogos, a mis otras actividades profesionales:
  - Topógrafo en titulación con el Incora
  - Profesional especializado en Cormagdalena
  - Ingeniero en la dirección de infraestructura de la Aeronáutica Civil
  - Trabajo de medición para sus correspondientes planos del terrenos, construcciones y/o elementos empotrados en diferentes áreas para entidades públicas, privadas y despachos judiciales que lo han requerido en el Tolima. Cundinamarca, Bogotá, Atlántico entre otros lugares, estos en los últimos años.
  - Avaluado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y control de calidad de Avalúos comerciales del

---

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
**e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)**

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

mismo Instituto en los últimos 7 años.

- Auxiliar de la Justicia y evaluador en diferentes especialidades y en diferentes estrados judiciales del territorio colombiano.

**6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte indicando el objeto del dictamen:**

30

**RESPUESTA 6:** No he sido designado en procesos anteriores donde figuran algunas de las partes

**7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

**RESPUESTA 7:** No me encuentro incurso en ninguna de las causales del artículo 50 del CGP

**8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

**RESPUESTA 8:** Los métodos e investigaciones efectuados para rendir el dictamen son los mismos respecto a los que he utilizado en casos análogos, en peritajes rendidos anteriormente.

**9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

**RESPUESTA 9:** Por lo general se emplea los mismos métodos de avalúos y procedimientos dados por el Ente rector de los Avalúos en Colombia en su Resolución 620 de 2008 y al Decreto 1420 de 1998.

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

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

**RESPUESTA 10:** Estos Anexos, se han indicado y aportado al final de los respectivos dictamen, presentado.

- Fotografías del mercado inmobiliario encontrado en el sector
- Fotografías relacionadas
- Diploma del especialista del evaluador
- R.A.A. del Avaluador especialista
- Soporte del acompañante de apoyo
- Copia de la Matricula inmobiliaria del Predio
- Copia de la Escritura(s)
- Copia del certificación de estrato
- Copia de la Norma del Uso del Suelo para el predio

**NOTA:** Se reitera el valor comercial del Inmueble:

Bajo los aspectos tratados en este estudio, se presenta en este documento el avalúo comercial sobre el inmueble **urbano, de la carrera 123 numero 130 C-95. Bq 9, Apto 303**, Identificado con cedula catastral: 009224020100903003, **CHIP:** 0133YPZM, **Zona:** Nor-Occidental, **Localidad:** Suba, **Barrio:** Urbanización Nueva Tibabuyes, **Conjunto residencial o afín:** "La Fraternidad", **Ciudad:** Bogotá D.C., distinguido con la **matricula inmobiliaria** 50N-20086559

En consecuencia se concluye:

## **RESULTADO DEL AVALUO (TOTAL DEL PREDIO):**

<b>AVALÚO COMERCIAL PREDIO TOTAL</b>			
<b>DETALLE</b>	<b>CANTIDAD AREA PRIVADA ( M2)</b>	<b>VALOR UNITARIO AREA PRIVADA (\$/M2)</b>	<b>VALOR TOTAL (\$)</b>
<b>AREA PRIVADA APARTAMENTO (M2))</b>	72,63	\$ 3.600.000,00	\$ 261.468.000,00
			\$ -
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>			\$ 261.468.000,00
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$261´468,000,00)</b>		

**Son: DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL**

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

PESOS M/CTE (\$261 468,000,00)

## RESULTADO DE LA PARTE SOLICITADA O REQUERIDA DEL CINCUENTA PORCIENTO (50%) DEL VALOR DEL PREDIO:

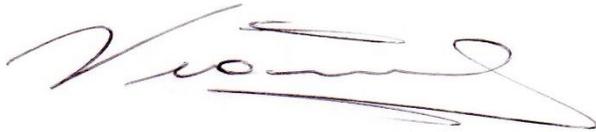
CALCULO DE LA PARTE CORRESPONDIENTE AL VALOR DEL 50% DEL PREDIO		
DESCRIPCION	%	valor (\$)
VALOR TOTAL DEL PREDIO:	100,00%	\$ 261.468.000
(-50%)	50,00%	\$ 130.734.000
VALOR DE LA PARTE REQUERIDA , CORRESPONDIENTE AL 50% DEL PREDIO	50,00%	\$ 130.734.000

32

**CONCEPTO DE DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE:** Con relación a este inmueble de la Calle 127 B Bis No. 52-68, Apartamento 518, Tipo B, Bloque 2-11, de NIZA IX de la Localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C. Al respecto de este inmueble **no es materia de división alguna**, por estar sometido al régimen de propiedad horizontal, legalmente constituida y aprobada, además su área es pequeña, que la hace indivisible por Norma de Uso de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, y la correspondiente U.P.Z de Tibabuyes, que le corresponde al sector del Inmueble tampoco permite la división física, y material del inmueble.

Bajo este aspecto se presenta este documento valuatorio y concepto DE DIVISION material del inmueble.

Cordialmente, EL AVALUADOR



**VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**

C.C. No. 14.232819

R.N.A. Aval 14232819

Bogotá: Avenida Jiménez No. 5-30 of 611; Celular3103234790; [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com)

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO

ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

## 12. ANEXOS:

- Fotografías del mercado inmobiliario encontrado en el sector
- Fotografías relacionadas
- Diploma del especialista del evaluador
- R.A.A. del Avaluador especialista
- Soporte del acompañante de apoyo
- Copia de la Matricula inmobiliaria del Predio
- Copia de la Escritura(s)
- Copia del certificación de estrato
- Copia de la Norma del Uso del Suelo para el predio

33

## REGISTRO FOTOGRAFICO:

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO

ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

## OFERTAS TRATADAS DIRECTAMENTE DEL PREDIOS EN EL SECTOR:

---



3142363950; Rafael Correa, \$255'000.000 AP= 72,00 Mts 2 E4



---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790

IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790

AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía

e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

3003006971 \$305'000.000 Ap= 77,00 Mts; Sra. L. Leal



3158778433 Lucia \$ 305'000.000 Ac= 77 M2 , Ap= 72 Mts2, Remodelado , E4



---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

310 6475938 3208370527 \$280'000.000 Ap = 72 Mts2, remodelado, Fernando



36

metro cuadrado.com BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS INGRESAR Publica tu inmueble

Inicio / Apartamentos / Venta / Bogotá D.C. / Niza IX / Apartamentos en Venta en Niza IX, Bogotá D.C.

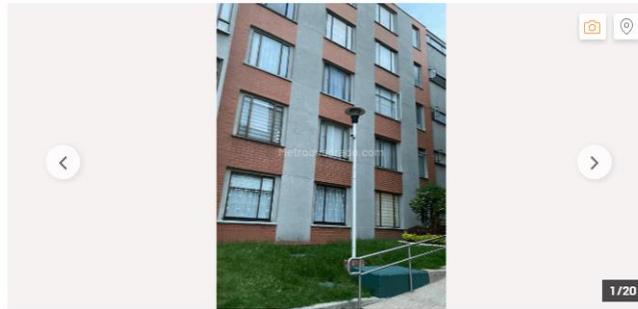
< VOLVER A LOS RESULTADOS

## Apartamento en Venta, NIZA IX

Sector Collina y Alrededores, Bogotá D.C. Área 71 m<sup>2</sup>

Favorito

Precio  
**\$250.000.000**



**¡Estoy interesado!**

\* Nombre  
Ej: Juan Andres

\* Teléfono  
Ej: 322\*\*\*\*\*

\* Email  
Ej: juanandres@email.com

Comentarios  
Estoy interesado en Apartamento en Venta, NIZA IX, Bogotá D.C.

No soy un robot

He leído y autorizo los **Terminos & Condiciones** de este portal.

He leído, entendido y autorizo la **Política de Tratamiento de Datos de Metroc cuadrado S.A** y la **Política de datos de Navegación/Cookies**

**Enviar**

**CONTACTAR POR WHATSAPP**

\* Con el diligenciamiento de este formulario, aceptas al envío de los datos al anunciante, en su calidad de responsable. El anterior confirma con la política de tratamiento de datos personales del anunciante. Incluye el consentimiento con los datos, para ser transmitidos al anunciante, cuya información se encuentra incluida en el anuncio.

Área construida **71 m<sup>2</sup>** 3 Habitaciones 2 Baños 4 Estrato

**Conoce este inmueble de VIVIENDA ACTUAL**

Confortable apartamento de 3 alcoba y estudio, dos baños, sala comedor, primer piso con excelente sol, rodeado de jardines y parques, salón social, gimnasio, cerca a transmilenio, vías, colegios, comercio, supermercados, bancos, restaurantes. Contactar a Margarita Puerta

Reportar

Compartir

### Datos principales del inmueble

Código inmueble 3312-M2727117	Barrio común NIZA IX	Precio \$250.000.000	Antigüedad Más de 20 años
Área construida 71 m <sup>2</sup>	Área privada 71 m <sup>2</sup>	Valor administración \$180.000	

Metro Cuadrado Codigo 3312-M2727117, \$250'000.000; Area Privada 71 M2

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
**e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)**

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

**metro cuadrado.com** BUSCAR INMUEBLES ▾ NOTICIAS Y TENDENCIAS ▾ HERRAMIENTAS ▾ INGRESAR **Publica tu inmueble**

Inicio / Apartamentos / Venta / Bogotá D.C. / Niza ix / Apartamentos en Venta en Niza ix, Bogotá D.C. [◀ VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

### Apartamento en Venta, Niza IX

Sector Colina y Alrededores, Bogotá D.C. **Área 72 m<sup>2</sup>** Favorito Precio **\$250.000.000**

**72 m<sup>2</sup>** **3** Habitaciones **2** Baños **4** Estrato

Amplio apartamento: sala, comedor, tres alcobas, dos baños, estudio, cocina integral y zona de lavandería. Zonas verdes, comercio residencial. Facilidades de transporte: Transmilenio, Av 127. Centros comerciales a 2 Kms.

[Reportar](#) Compartir: [f](#) [t](#) [w](#) [e](#) [p](#)

#### Datos principales del inmueble

Código inmueble MC2859015	Barrio común Niza IX	Precio \$250.000.000	Antigüedad Más de 20 años
------------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------

**iEstoy interesado!**

**\*Nombre**  
Ej: Juan Andres

**\*Telefono**  
Ej: 322\*\*\*\*\*

**\*Email**  
Ej: juanandres@email.com

**Comentarios**  
Estoy interesado en Apartamento en Venta, Niza IX, Bogotá D.C.

No soy un robot

He leído y autorizo los **Términos & Condiciones** de este portal.

He leído, entendido y autorizo la **Política de Tratamiento de Datos de Metrocuadrado S.A** y la **Política de datos de Navegación/Cookies**

**Enviar**

\* Con el diligenciamiento de este formulario, aceptas el envío de tus datos al anunciante, en su calidad de responsable. Lo anterior, conforme con la política de tratamiento de datos personales MD. Cualesquier reclamo o consulta relacionado con tus datos, podrá ser tramitado con el anunciante, cuya información se encuentra incluida en el anuncio.

37

**METRO CUADRADO, Codigo MC2859015 \$250´000.000 Area privada 72 Mts2**

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
**e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)**

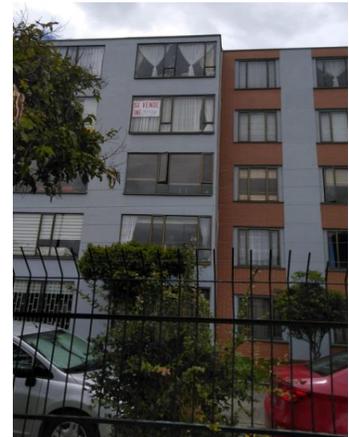
# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

## ASPECTOS GENERAL DEL SECTOR Y DE LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2



---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

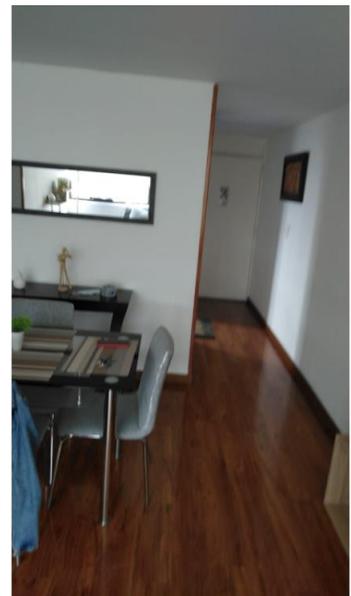
---

## ASPECTOS DEL BLOQUE O EDIFICIO DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE



39

## ASPECTOS CONSTRUCTIVOS DEL INMUEBLE



---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

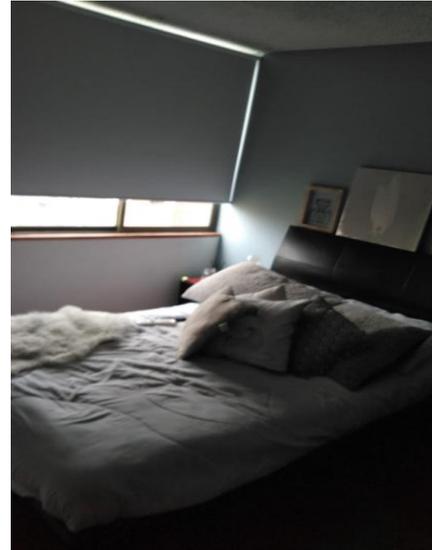
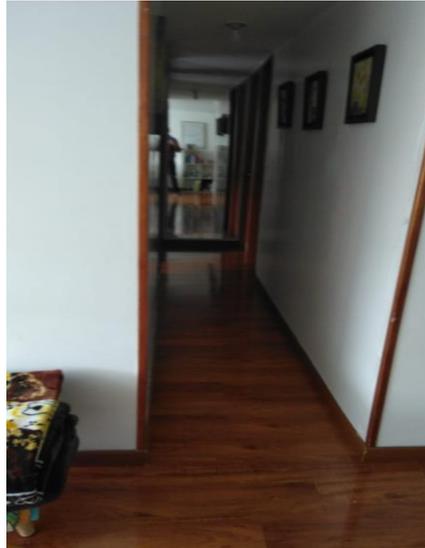
# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

## ASPECTOS CONSTRUCTIVOS DEL INMUEBLE



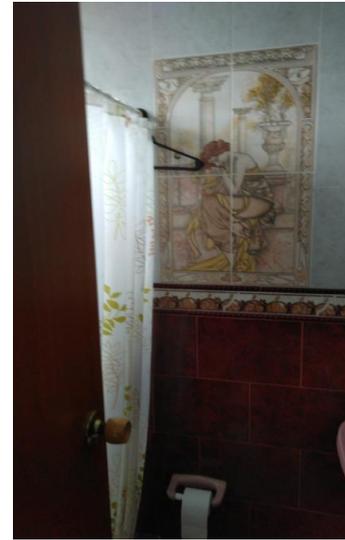
# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

---

## ASPECTOS CONSTRUCTIVOS DEL INMUEBLE



41



---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

## INFORMACION DOCUMENTAL



FUENTE: sinupot

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

Bogotá, D.C.	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CORPORACIÓN LOCAL DE PLANEACIÓN	Fecha: 07/09/2021 Hora: 22:03:57
Señor(a)		
<b>USUARIO</b>		
CL 127B BIS 52 68 AP 518		
Localidad	SUBA	CHIP AAA0123XKSY
ASUNTO: Constancia de Estratificación		
<p>En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00911778, a la cual se le asignó el estrato cuatro (4), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.</p> <p>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.</p>		
Cordialmente,		
		
DIANA ROCÍO DÍAZ RODRÍGUEZ		
Directora de Estratificación (E)		
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos		
4 0CL127B BIS000520000068000000000000 10109332 228		
Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132		

FUENTE: sinupot

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snbcoyondopago.gov.co/tem/acadm](http://www.snbcoyondopago.gov.co/tem/acadm)

**SNR** SUPLENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200710237131802144 Nro Matrícula: 50N-738429  
Pagina 1

Impreso el 10 de Julio de 2020 a las 08:51:56 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 02-09-1983 RADICACIÓN: 1983-074555 CON: DOCUMENTO DE: 16-11-1993  
CODIGO CATASTRAL: AAA0123XKSYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 518. TIPO B. NIVEL 5. O QUINTO PISO, DEL BLOQUE 2-11. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0.143% TIENE UN AREA PRIVATIVA DE 72.63 MTS. CUADRADOS. SU ALTURA LIBRE ES DE 2.30 MTS. Y LINDA: ENTRE LOS PUNTOS 1 Y 2, EN DIMENSION DE 8.41 MTS. MURO COMUN DE POR MEDIO, CON EL APARTAMENTO NUMERO 517, DE LA MISMA DIRECCION: ENTRE LOS PUNTOS 2 Y 3, 3 Y 4, 4 Y 5, 5 Y 6, 6 Y 7, 7 Y 8, EN DIMENSIONES DE 3.28 MTS. 0.20 MTS. 5.98 MTS. 7.76 MTS. 8.08 MTS. Y 0.85 MTS. RESPECTIVAMENTE. MURO COMUN DE FACHADA AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL AREA LIBRE COMUN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: ENTRE LOS PUNTOS 8 Y 1, EN DIMENSION DE 3.20 MTS. MURO COMUN DE POR MEDIO, CON LAS ZONAS COMUNALES DE HALL Y ESCALERA GENERAL DE ACCESO O PUNTO FIJO DEL BLOQUE: ENTRE LOS PUNTOS 9 Y 10, 10 Y 11, 11 Y 12, 12 Y 9, EN DIMENSIONES DE 0.41 MTS. 0.67 MTS. 0.41 MTS. Y 0.67 MTS. RESPECTIVAMENTE. MURO COMUN DE POR MEDIO, CON EL CONDUCTO COMUN: POR EL CENIT: PLACA COMUN DE POR MEDIO. CON EL NIVEL 6 O CUBIERTA COMUN DEL EDIFICIO: POR EL NADIR: PLACA COMUN DE POR MEDIO, CON EL NIVEL 4. O CUARTO PISO DEL EDIFICIO. - DEPENDENCIAS: CONSTA DE: HALL, SALON, COMEDOR, COCINA, LAVANDERIA, ALCO PARA EL SERVICIO O BAJO PARA LA ALCOBA, UN HALL DE ALCOBAS, TRES ALCOBAS, DOS CON CLOSET Y UN BAÑO - ES ENTENDIDO QUE DENTRO DE LOS LINDEROS ANTES DESCRITOS, TODOS LOS MUROS QUE EXISTEN, SON DE PROPIEDAD COMUN, YA QUE PRESTAN UNA FUNCION ESTRUCTURAL. ESTOS MUROS TIENEN UN AREA DE 2.37 MTS.2. QUE HA SIDO DESCONTADA DEL AREA PRIVATIVA DE ESTE DEPARTAMENTO. DEBIDO A LA FUNCION ESTRUCTURAL DE TODOS LOS MUROS DEL EDIFICIO, ESTOS NO PODRAN SER SUPRIMIDOS NI TOTAL NI PARCIALMENTE NI MODIFICADOS."-----

COMPLEMENTACION:  
EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A FUNDACION DE ASISTENCIA COLOMBIANA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 5021 DE 13 DE OCTUBRE DE 1.964 DE LA NOTARIA 9. DE BGTA. REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO P383 #14225 A-64. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO DEL BANCO DE LA REPUBLICA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 4214 DE 20 DE DICIEMBRE DE 1.961, DE LA NOTARIA 9. DE BGTA REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO P.189 #1.274. B/62.....

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: URBANO  
2) CL 127B BIS 52 68 AP 518 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CALLE 127 41A-68 APARTAMENTO 518 BLOQUE 2-11 PISO 5 TIPO B \* UNIDAD RESIDENCIAL IX-2 \*

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)  
50N - 090078

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-1983 Radicación: 8374555  
Doc: ESCRITURA 555 del 30-04-1983 NOTARIA 17A de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-1983 Radicación: 83089319  
Doc: ESCRITURA 816 del 26-05-1983 NOTARIA 17 de BOGOTA VALOR ACTO: \$2,500,000  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

44

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.srbpiondefeago.gov.co/validador](http://www.srbpiondefeago.gov.co/validador)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA 12

Certificado generado con el Pln No: 200710237131802144 Nro Matrícula: 50N-738429  
Pagina 2

Impreso el 10 de Julio de 2020 a las 08:51:56 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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT# 60002953  
A: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO CC# 2917623 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1983 Radicación: 83089319 VALOR ACTO: \$0  
Doc: ESCRITURA 816 del 26-05-1983 NOTARIA 17 de BOGOTA  
ESPECIFICACION: : 342 PACTO DE RETORVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO  
A: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO CC# 2917623 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-09-1983 Radicación: 8309319 VALOR ACTO: \$1,150,000  
Doc: ESCRITURA 816 del 26-05-1983 NOTARIA 17 de BOGOTA  
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO CC# 2917623 X  
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-03-1984 Radicación: 1984-28748 VALOR ACTO: \$0  
Doc: ESCRITURA 215 del 21-02-1984 NOTARIA 17 de BOGOTA  
Se cancela anotación No: 4  
ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO  
A: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO CC# 2917623 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-09-1998 Radicación: 1998-63413 VALOR ACTO: \$  
Doc: ESCRITURA 2173 del 25-08-1998 NOTARIA 47 de SANTAFE DE BOGOTA  
ESPECIFICACION: : 915 OTROS REFORMA REGLAMENTO DE P.H., ESCRITURA 555-30-04-83, EN CUANTO A QUE LAS ZONAS COMUNES SE DESTINAN PARA PARQUEADEROS DE USO COMUN, ESTE Y OTROS.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
A: UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2 PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-06-2001 Radicación: 2001-30084 VALOR ACTO: \$  
Doc: OFICIO 1187 del 09-05-2001 JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.  
ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO \* MEDIDA CAUTELAR\*  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: BANCO SUPERIOR

45

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbcdondepago.gov.co/certificad/](http://www.snrbcdondepago.gov.co/certificad/)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200710237131802144 Nro Matrícula: 50N-738429  
Pagina 3

Impreso el 10 de Julio de 2020 a las 08:51:56 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 última página

A: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-02-2003 Radicación: 2003-10046  
Doc: ESCRITURA 193 del 30-01-2003 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONTENIDO EN LA ESCRITURA 555 DEL 30 DE ABRIL DE 1983 DE LA NOTARIA 17 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C., EN EL SENTIDO DE SOMETERSE  
A LA LEY 675 DEL 03-08-2001.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX AGRUPACION DOS (2)

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-02-2003 Radicación: 2003-11462  
Doc: OFICIO 12088 del 29-01-2003 I...D...U. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO "IDU".

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-06-2003 Radicación: 2003-42539  
Doc: OFICIO 38831 del 02-04-2003 I...D...U. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 9  
ESPECIFICACION: CANCELACION DE VALORIZACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-07-2003 Radicación: 2003-51589  
Doc: OFICIO 2221 del 20-06-2003 JUZGAD 49 C MPAL de BOGOTA VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 7  
ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION  
PERSONAL OFICIO 1167 DEL 09-05-2001  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: BANCO SUPERIOR  
A: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-07-2003 Radicación: 2003-51590  
Doc: ESCRITURA 4021 del 19-06-2003 NOTARIA 19 de BOGOTA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: CEPEDA ROMERO BERTHY ESTHER CC# 41619101

46

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrboliviadepago.gov.co/validador/](http://www.snrboliviadepago.gov.co/validador/)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULAR INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200710237131802144 Nro Matrícula: 50N-738429  
Pagina 4

Impreso el 10 de Julio de 2020 a las 08:51:56 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO CC# 2917623 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-01-2011 Radicación: 2011-758  
Doc: ESCRITURA 7759 del 23-10-2010 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 12  
ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: CEPEDA ROMERO BERTHY ESTHER CC# 41619101- X  
A: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO CC# 2917623 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-01-2011 Radicación: 2011-758  
Doc: ESCRITURA 7759 del 23-10-2010 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$73.500.000  
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: MELO QUIJANO JOSE BERNARDO CC# 2917623  
A: MENDEZ BERNAL MARIO HUMBERTO CC# 79285418 X  
A: NARVAEZ VILLA NEIDY LILIANA CC# 52160582 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-09-2011 Radicación: 2011-74107  
Doc: OFICIO 11-4658 del 12-09-2011 CONSEJO SUP DE LA ADJUDICATURA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA 11001-0790-2009-0108-00  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA  
A: MENDEZ BERNAL MARIO HUMBERTO CC# 79285418 X DERECHO DE CUOTA

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 31-10-2012 Radicación: 2012-84044  
Doc: ESCRITURA 7528 del 23-10-2012 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$65.000.000  
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: NARVAEZ VILLA NEIDY LILIANA CC# 52160582  
A: SAENZ NARVAEZ YOJAN CAMILO CC# 1032448703 X 50%.

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 27-06-2016 Radicación: 2016-42713  
Doc: OFICIO 3389 del 20-06-2016 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - SALA ADMINISTRATIVA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

47

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.enbolsonepago.gov.co/certificar/](http://www.enbolsonepago.gov.co/certificar/)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200710237131802144 Nro Matrícula: 50N-738429  
Pagina 5

Impreso el 10 de Julio de 2020 a las 08:51:56 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

Se cancela anotación No: 15  
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO- REF. 11001-0790-2009-0108-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-SALA ADMINISTRATIVA  
A: MENDEZ BERNAL MARIO HUMBERTO CC# 79285418 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 19-09-2016 Radicación: 2016-65575  
Doc: OFICIO 3507 del 14-09-2016 JUZGADO 028 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.  
VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION PROCESO DECLARATIVO DE SIMULACION RAD 201600426

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto):   
DE: MENDEZ BERNAL MARIO HUMBERTO CC# 79285418  
A: NARVAEZ VILLA NEIDY LILIANA CC# 52160582  
A: SAENZ NARVAEZ YOJAN CAMILO CC# 1032448703

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 03-02-2020 Radicación: 2020-6136  
Doc: OFICIO 1553 del 02-05-2019 JUZGADO 028 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.  
VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18  
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA PROCESO 201600426

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: MENDEZ BERNAL MARIO HUMBERTO CC# 79285418  
A: NARVAEZ VILLA NEIDY LILIANA CC# 52160582  
A: SAENZ NARVAEZ YOJAN CAMILO CC# 1032448703

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 17-04-2020 Radicación: 2020-17334  
Doc: ESCRITURA 436 del 06-04-2020 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: MENDEZ BERNAL MARIO HUMBERTO CC# 79285418  
A: QUIZA ARIZA SONIA LUCIA CC# 1019046588 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "20"

SALVEDADES: (información Anterior o Corregida)

48

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbogotadepago.gov.co/certificadur](http://www.snrbogotadepago.gov.co/certificadur)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA 16

Certificado generado con el Pin No: 200710237131802144 Nro Matrícula: 50N-738429  
Pagina 6

Impreso el 10 de Julio de 2020 a las 08:51:56 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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007

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.

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos  
USUARIO: Realtech  
TURNO: 2020-233538 FECHA: 10-07-2020  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

*[Firma]*  
El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

No 436

**República de Colombia**

NOTARIA NOVENA (9) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:  
**CERO CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS (0436)**  
FECHA DE OTORGAMIENTO:  
SEIS (06) DE ABRIL  
DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020)

NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS DIECIOCHO (518) TIPO B DEL BLOQUE 2-11, QUE FORMA PARTE DE LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX AGRUPACIÓN 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO VEINTISIETE B BIS (127 B BIS) NÚMERO CINCUENTA Y DOS - SESENTA Y OCHO (52 - 68) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-738429  
CÉDULA CATASTRAL: 127 41A 2 98  
UBICACIÓN DEL PREDIO: Urbano (X) Rural (-)  
MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR ACTO
0307	COMPRAVENTA DERECHO DE CUOTA 50%	\$160.000.000
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	NO

PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACIÓN

LA PARTE VENDEDORA: \_\_\_\_\_  
MARIO HUMBERTO MENDEZ BERNAL \_\_\_\_\_ C.C. 79.285.418

LA PARTE COMPRADORA: \_\_\_\_\_  
SONIA LUCÍA GUIZA ARIZA \_\_\_\_\_ C.C. 1.019.046.586

\*\*\*\*\*

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los seis (6) días del mes de abril del año dos mil veinte (2020), en el Despacho de la NOTARIA NOVENA (9ª) DE BOGOTÁ, D.C., cuya Notaría Titular es la Doctora ELSA VILLALOBOS SARMIENTO, se otorgó escritura en los siguientes términos: \_\_\_\_\_

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

22/10/2019 06/03/2020

36VDUAC240F390J7 BUNKCDM76SERVY00 SDC925776590

Escritura Pública - Notaría Noventa (9) del Circulo de Bogotá D.C. Encargado

SDC0421185481

SDC0421185481

SDC925776590

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

Compareció MARIO HUMBERTO MENDEZ BERNAL, quien dijo ser varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.285.418, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio, y quien para todos los efectos se denominará LA PARTE VENDEDORA y SONIA LUCIA GUIZA ARIZA, quien dijo ser mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, e identificada con cédula de ciudadanía número 1.019.046.586, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrado en nombre propio, y quien para todos los efectos se denominará LA PARTE COMPRADORA; hábil para contratar y obligarse y realizó ante la suscrita Notaria las siguientes:

## ESTIPULACIONES

PRIMERO.- OBJETO. LA PARTE VENDEDORA, por este instrumento público transfiere a título de compraventa en favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre un derecho de cuota equivalente a un cincuenta por ciento (50%) sobre el siguiente bien inmueble:

APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS DIECIOCHO (518) TIPO B DEL BLOQUE 2-11, QUE FORMA PARTE DE LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX AGRUPACIÓN 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO VEINTISIETE B BIS (127 B BIS) NÚMERO CINCUENTA Y DOS -- SESENTA Y OCHO (52 - 68) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, cuyas áreas, linderos y demás especificaciones son las siguientes:

LINDEROS GENERALES: LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2 - PROPIEDAD HORIZONTAL: Se construyó sobre el lote dos (2) de la Urbanización Hacienda Cordoba Niza IX Sector 1 Etapa, el cual tiene un área de treinta y dos mil ciento veintitrés metros cuadrados con ochenta y nueve centésimas de metro cuadrado (32.123.89 M2), y cuyos linderos generales son:

POR EL NORTE: En doce metros (12.00 mts) entre los puntos cuatro (4) y tres (3) del plano S - ciento dos cuatrocientos ocho (102 / 408), con el lote para zonas verdes de la Urbanización, de cesión al Distrito Capital de Bogotá, en doscientos cuarenta y siete metros (247.00 mts) y en línea curva de trece metros (13.00 mts), entre los puntos dos y veintinueve (2 y 29'), pasando por los puntos veintisiete (27), veintiocho (28) y veintinueve (29) del plano con el lote para vías vehiculares locales de la Urbanización.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

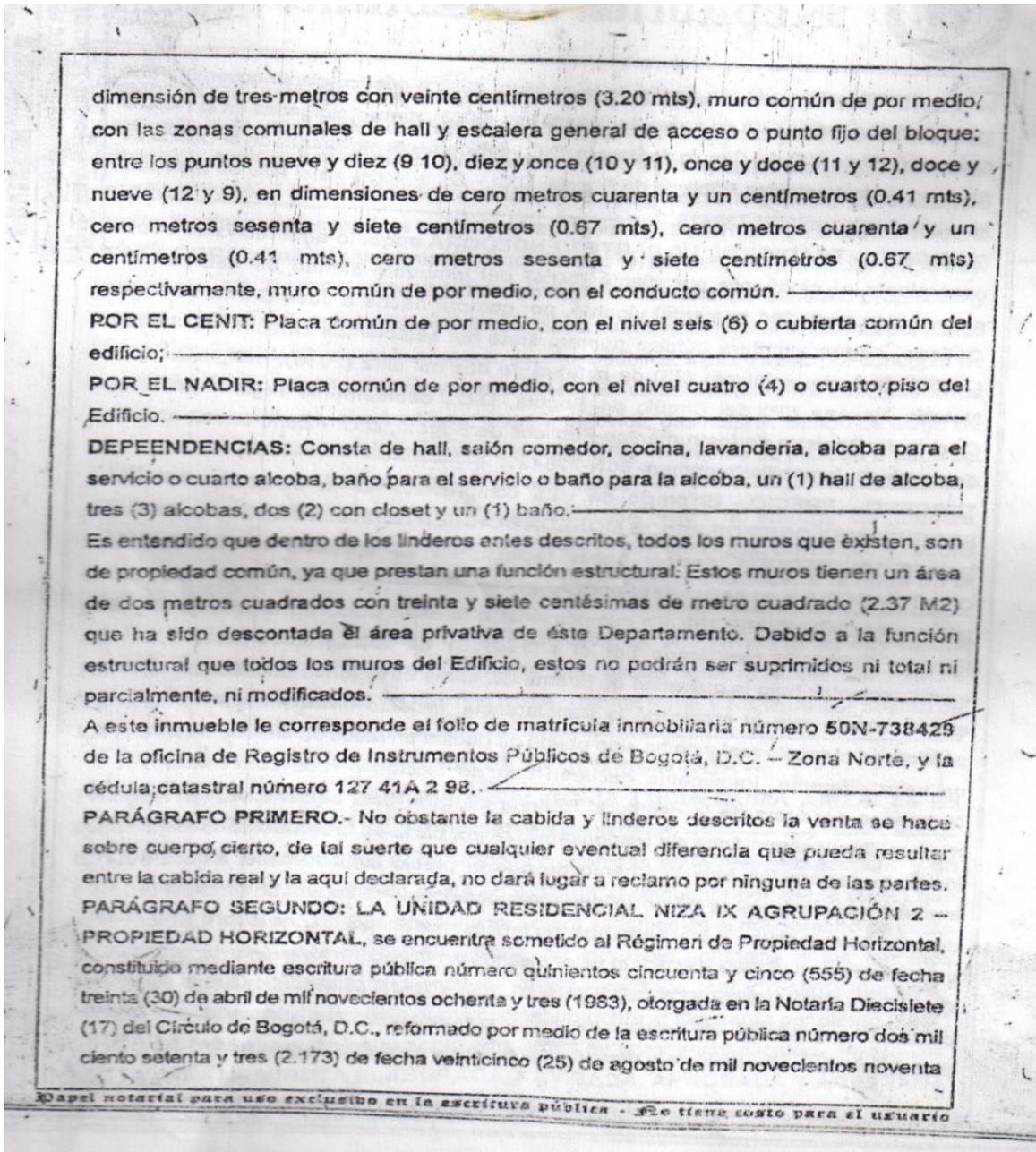
BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)



# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.



BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)



# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

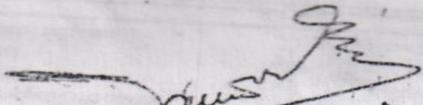
al otorgamiento del presente instrumento público, toda vez que allí es donde se hace el perfeccionamiento. De conformidad con el artículo 37 Decreto 960 de 1970 Instrucción Administrativa número 01-09 del 2001.

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números: SCO421155451, SCO221155452, SCO021155453, SCO821155454; SCO521155455, SCO321155456, SCO121155457.

DERECHOS NOTARIALES:	\$ 500.470
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 1.600.000
IVA:	\$ 129.783
Super-Notariado y Registro	\$ 14.900
Cuenta Especial para el Notariado	\$ 14.900

Resolución 1299 del 11 de febrero de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**LA PARTE VENDEDORA**

  
MARIO HUMBERTO MENDEZ BERNAL  
C.C. 71.285.418 este  
TEL. o CEL. 310-274414  
DIR. cva 549 3-27 Bogotá, Cundinamarca  
CIUDAD. Bogotá.  
E-MAIL manaltome@gmail.com  
PROFESIÓN U OFICIO: Pensionado.  
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Pensionado  
ESTADO CIVIL: Soltero - Sin unión marital de hecho  
PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE. DECRETO 1874 DE 2016 SI  NO   
CARGO: N.A.  
FECHA DE VINCULACIÓN: N.A.  
FECHA DE DESVINCULACIÓN: N.A.

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

55

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. **Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial** Ref. Declaración Reducido: **№ 436** 20011354114  
Formulario No. 2020201041011423689

**AÑO GRAVABLE 2020**

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP <b>AAA0123XKSY</b>	2. Matricula Inmobiliaria <b>050N00738429</b>	3. Cédula Catastral <b>127 41A 2 98</b>	4. Estrato <b>4</b>
5. Dirección del Predio <b>CL 127B BIS 52 68 AP 516</b>			

**B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO**

6. Área de terreno en metros <b>45.90</b>	7. Área construida en metros <b>72.63</b>	8. Destino <b>61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES</b>
9. Tarifa <b>6</b>		9.1 Porcentaje de exención <b>0 %</b>

**C. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE**

10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social <b>YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ</b>	11. Documento de identificación (tipo y Número) <b>CC 1032448703</b>
12. Número de identificación de quien efectuó el pago <b>CC 1032448703</b>	

**D. DATOS DE LA DECLARACION Y/O PAGO**

13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA	151,787,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU	1,132,000
15. SANCIONES	VB	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	57,000
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	1,075,000
19. VALOR A PAGAR	VP	1,075,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	108,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0
22. INTERESES DE MORA	DE	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	967,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	967,000

**E. INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO**

FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	17/03/2020 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO	CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	51999
NOMBRES Y APELLIDOS YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ	VALOR PAGADO:	967,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> ni <input type="checkbox"/> de <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
1032448703	TIPO FORMULARIO:	Factura

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

Carrera 30 No. 25 - 90 \*PBX 338 5000 \*www.haciendabogota.gov.co \*Información: Línea 195

República de Colombia

Edwin Arambulo Zarate  
Módulo Nueva

SDCA25776583

902IKVVRGYYOCQTR

06/03/2020

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD: VHNAAA6DRV4C2U

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL**

Dirección del Predio:	CL 127B BIS 52 68 AP 518
Matrícula Inmobiliaria:	50N-738429
Parcela Catastral:	127 41A 2 98
CIP:	AAA0123XKSY
Fecha de expedición:	17-03-2020
Fecha de Vencimiento:	16-04-2020

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES. A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de pez y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 90371

W01cc91.lidu.gov.co:orzcic/CJROMERO CLURQUIL1 MAR-17-20 14:53:17 ACRA

BOGOTÁ

Bogotá D.C. www.lidu.gov.co  
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso

República de Colombia

Edición: 06/03/2020

57

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790

IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790

AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía

e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

**Certificación Catastral** No. 436 Radicación No. W-253597  
Fecha: 17/03/2020  
Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)  
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirráfimos) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica					
Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
	YOJAN CAMILO SANCHEZ NARVAEZ	C	1032448703	null	N
	MARIO HUMBERTO MENDEZ BERNAL	C	79285418	null	N

Total Propietarios: 2 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
6	7528	2012-10-23	SANTA FE DE BOGOTA	09	050N00738429

Información Física			Información Económica		
Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placita domiciliaria.			Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
CL 27B BIS 52 68 AP 518 - Código Postal: 111111.			0	191,787,000	2020
Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.			1	197,382,000	2019
Dirección(es) anterior(es):			2	181,599,000	2018
CL 27 41A 68 AP 518, FECHA: 2005-11-23			3	168,558,000	2017
Código de sector catastral: 0093 17 78 01 002 05018			4	162,910,000	2016
Cedula(s) Catastra(es) 127 41A 2 98			5	143,591,000	2015
CHIP: AAA0123XKSY			6	128,080,000	2014
Número Predial Nat: 11001019111700780001902050018			7	117,885,000	2013
Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL			8	102,917,000	2012
Estrato: 4 Tipo de Propiedad: PARTICULAR			9	98,060,000	2011
Uso: HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL			La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una situación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.		
Total área de terreno (m2) 45.9			MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: <a href="mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co">contactenos@catastrobogota.gov.co</a> , Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.		
Total área de construcción (m2) 72.63			Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.		

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: D9EE6DD2F521.

Av. Cra 30 No. 25 - 50  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ  
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

7528-12 Pag. 1

700225 047646

NOTARIA 9 - BOGOTA D.C.  
REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: **7528** -----

SIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO. -----

Fecha: **OCTUBRE-23-2012**. -----

Superintendencia de Notariado y Registro

**HOJA DE CALIFICACIÓN**

Actos: -----

0307.- Compraventa derechos de cuota 50% -----

0125.- Compraventa. -----

A. Otorgantes: -----

0307.- Compraventa derechos de cuota 50% -----

Vendedora: -----

Neidy Liliana Narvaez Villa, cc. 52.160.582 de Bogotá -----

Comprador: -----

Yojan Camilo Saenz Narvaez, cc. 1.032.448.703 de Bogotá -----

B. Inmueble: -----

50% del Apartamento 518 Tipo B del Bloque 2-11 de LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2, ubicado en la Calle 127 B Bis No. 52-68 de Bogotá D.C., -----

Matrícula Inmobiliaria: 50N-738429. -----

Cédula Catastral: 127 41A 2 98. -----

Afectación a Vivienda Familiar: NO. -----

C.- Precio: 50%: \$65.000.000. Sesenta y cinco millones de pesos -----

0125.- Compraventa. -----

A. Otorgantes: -----

Vendedora: -----

Neidy Liliana Narvaez Villa, cc. 52.160.582 de Bogotá -----

Comprador -----

Yojan Camilo Saenz Narvaez, cc. 1.032.448.703 de Bogotá -----

B. Inmueble; 100% del Lote de terreno denominado LA PALMA, Vereda El Chircal, Municipio de Bojacá, Departamento de Cundinamarca. ----- Matrícula Inmobiliaria: 156-0064478. -----

Cédula Catastral: 00-00-0008-0080-000. -----

Afectación a vivienda Familiar. NO. -----

4,3

11

21

23

11-7

4 JUL 2018

2-4

10

06/09/17

59

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790

IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790

AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía

e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

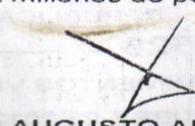
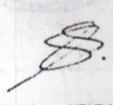
# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

7528-12

C. Precio: \$10.000.000. Diez millones de pesos. -----

  
**GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTÍNEZ**  
NOTARIO DE BOGOTÁ 

En Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a Octubre veintitrés (23) de dos mil doce (2012), ante mí **GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTÍNEZ, NOTARIO NOVENO (9) DE BOGOTÁ D.C.**, se otorgó escritural en los siguientes términos: -----

**PRIMERA COMPARECENCIA**  
**0307.- COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%**

OTORGANTES, COMPARECIENTES CON MINUTA: -----

1.- **NEIDY LILIANA NARVAEZ VILLA**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía 52.160.582 de Bogotá, de estado civil soltera, con unión marital de hecho, quien en adelante se denominará **LA VENDEDORA**, -----

2.- **YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 1.032.448.703 de Bogotá, estado civil soltero, sin unión marital de hecho, quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR** y declararon:-----

**PRIMERO.- Inmueble:** Que **LA VENDEDORA** es titular del derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre un cincuenta por ciento (50%) del apartamento Quinientos dieciocho (518) Tipo B del bloque dos -once (2-11) de LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX - 2, distinguida en la nomenclatura urbana de Bogotá con los números cuarenta y uno - sesenta y ocho (41-68), cuarenta y uno A - sesenta y ocho (41A-68), cuarenta y uno B sesenta y ocho (41 B-68), cuarenta y dos veintiocho - sesenta y ocho (42-28/68), cuarenta y tres veintiocho - sesenta y ocho (43-28/68), y cuarenta y cuatro veintiocho (44-28) de la calle ciento veintisiete (127), actualmente calle ciento veintisiete B Bis ( 127B Bis ) número cincuenta y dos - sesenta y ocho (52-68), construida sobre el lote dos (2) de la URBANIZACION HACIENDA CORDOBA NIZA IX SECTOR 1 ETAPA, el cual tiene un área de treinta y dos mil ciento veintitrés metros cuadrados con ochenta y nueve centésimas de metro cuadrado (32.123.89 M2), y cuyos linderos generales son:-----

**POR EL NORTE:** En doce metros (12 mts) entre los puntos cuatro (4) y tres (3) del

**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

7528-12 Pag. 3

7 700225 047639

5000306207

Escuela Angulo Zarate  
Notaría Número 07 del Circuito de Bogotá D.C. Entregado

plano S - ciento dos cuatrocientos ocho (102 /408), con el lote para zonas verdes de la Urbanización, de cesión al Distrito Capital de Bogotá, en doscientos cuarenta y siete metros (247.00 mts) y en línea curva de trece metros (13.00 mts), entre los puntos dos y veintinueve' (2 y 29'), pasando por los puntos veintisiete (27), veintiocho (28) y veintinueve (29) del plano con el lote para vías vehiculares locales de la Urbanización, de cesión al Distrito Capital de Bogotá, para la proyectada calle ciento veintisiete B (Cil. 127 B).-

POR EL ORIENTE: En línea curva de trece metros (13.00 mts) entre los puntos veintinueve ' (2') y treinta (30), en ciento ocho metros (108.00 mts), entre los punto treinta (30) y treinta y uno (31) del plano con el lote para vías vehiculares locales de la Urbanización, de cesión al Distrito Capital de Bogotá, para la proyectada carrera cuarenta y una (Cra. 41); -----

POR EL SUR: En ciento ochenta y seis metros con cincuenta centímetros (186.50 mts), cuarenta y ocho metros (48.00 mts) y ciento diez metros (110.00 mts), entre los puntos treinta y uno (31) y seis (6) pasando por los puntos treinta y tres (33) del plano, con el lote para servicios comunales de la Urbanización y en doce metros con ochenta centímetros (12.80 mts), del punto seis (6) al cinco (5) del plano, con el lote para zonas verdes de la Urbanización, de cesión al Distrito Capital. -----

POR EL OCCIDENTE: En treinta y siete metros con noventa y seis centímetros (37.96 mts) del punto cinco (5) al cuatro (4) del plano y en cuarenta y dos metros (42.00 mts) del punto tres (3) al dos (2) del plano, con el lote para zonas verdes de la Urbanización, de cesión al Distrito Capital de Bogotá.-----

LINDEROS PARTICULARES:-----

APARTAMENTO QUINIENTOS DIECIOCHO (518), TIPO B, BLOQUE DOS -ONCE (2-11). Tiene su acceso por la Calle ciento veintisiete B Bis (127 B Bis) número cincuenta y dos - sesenta y ocho (52-68) de Bogota D.C.. Tiene un área privativa de setenta y dos metros cuadrados con sesenta tres centésimas de metro cuadrado (72.63 M2), su altura libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts), y linda: Entre los puntos uno y dos (1 y 2) en dimensión de ocho metros con cuarenta y un centímetro (8.41 mts), muro común de por medio, con el apartamento número quinientos diez y siete (517) de la misma dirección; entre los puntos dos y tres (2 y 3), tres y cuatro (3 y 4), cuatro y cinco (4 y 5), cinco y seis (5 y 6) , seis y siete (6 y 7), siete y ocho ( 7 y 8 ), en dimensiones de tres metros con veintiocho centímetros (3.28 mts), cero metros veinte centímetros (0.20 mts), cinco metros noventa y ocho

PARTE DE UNO ENTREGADO DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ, DE UNO DE LOS LOTES PARA EL LINDERO

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

centímetros (5.98 mts), siete metros con setenta y seis centímetros (7.76 mts), seis metros con cero seis centímetros (6.06 mts), y cero metros ochenta y cinco centímetros (0.85 mts), respectivamente, muro común de fachada al medio, con vacío sobre el área libre común del Conjunto Residencial; entre los puntos ocho y uno (8 y 1) en dimensión de tres metros con veinte centímetros (3.20 mts), muro comun de por medio, con las zonas comunales de hall y escalera general de acceso o punto fijo del bloque; entre los puntos nueve y diez (9 y 10), diez y once (10 y 11), once y doce (11 y 12), doce y nueve (12 y 9), en dimensiones de cero metros cuarenta y un centímetros (0.41 mts), cero metros sesenta y siete centímetros (0.67 mts), cero metros cuarenta y un centímetros (0.41 mts), cero metros sesenta y siete centímetros (0.67 mts), respectivamente, muro común de por medio, con el conducto común; -----

POR EL CENIT. Placa común de por medio, con el nivel seis (6) o cubierta común del Edificio; -----

POR EL NADIR Placa común de por medio, con el nivel cuatro (4) o cuarto piso del Edificio. -----

DEPENDENCIAS. Consta de hall, salón comedor, cocina, lavandería, alcoba para el servicio o cuarto alcoba, baño para el servicio o baño para la alcoba, un (1) hall de alcobas, tres (3) alcobas, dos (2) con closet y un (1) baño. -----

Es entendido que dentro de los linderos antes descritos, todos los muros que existen, son de propiedad común, ya que prestan una función estructural. Estos muros tienen un área de dos metros cuadrados con treinta y siete centésimas de metro cuadrado (2.37 M2) que ha sido descontada el área privativa de éste Departamento. Debido a la función estructural que todos los muros del Edificio, estos no podrán ser suprimidos ni total ni parcialmente, ni modificados. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula Inmobiliaria 50N-738429 y la Cédula Catastral 127 41A 2 98 -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- REGIMEN DE PROPIEDAD SEPARADA U HORIZONTAL.- Que LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2, se encuentra sometida al Regimen de Propiedad Separada u Horizontal, previo el llenó de todos los requisitos legales, mediante escritura quinientos cincuenta y cinco (555) del treinta (30) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaria Diecisiete (17) de Bogotá, reformado por escritura dos mil ciento setenta y tres (2173) del veinticinco (25) de agosto de mil novecientos noventa y ocho (1998), reformado por escritura ciento noventa y tres (193) del treinta (30) de enero de dos

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

7528-12 Pag. 5

7 700225 047622

mil tres (2003), ambas otorgadas en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de Bogotá, escrituras debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.---

SEGUNDO: TRADICIÓN: LA VENDEDORA adquirió el derecho de cuota relacionado sobre el inmueble antes descrito por compra a JOSE BERNARDO MELO QUIJANO, en los términos de la escritura siete mil seiscientos cincuenta y nueve (7759) de Octubre veintitrés (23) de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría Novena (9ª) de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-738429 -----

TERCERO.- VENTA.- LA VENDEDORA transfiere a título de venta y enajenación efectiva, la totalidad del derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre el cincuenta por ciento (50%) del apartamento quinientos dieciocho (518) Tipo B del Bloque 2-11 de LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-2, ubicado en la Calle ciento veintisiete B Bis (127 B Bis) número cincuenta y dos - sesenta y ocho (No. 52-68) de Bogotá D.C., mencionado y aliterado en la Cláusula PRIMERA, a favor de: YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ, identificado con cédula de ciudadanía 1.032.448.703 de Bogotá -----

CUARTO.- PRECIO.- SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000), que LA VENDEDORA declara haber recibido de EL COMPRADOR a su entera satisfacción.-----

QUINTO.- VARIOS.-----

a.- Garantía.- El derecho de cuota que sobre el inmueble se vende se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del dominio y/o de la posesión real y material y en todo caso, LA VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de lo vendido sin reserva ni limitación alguna, conforme a la Ley. Igualmente declara LA VENDEDORA, que el inmueble está a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios.-----

b.- Cuerpo Cierto.- No obstante la cabida, descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto.-----

c.- Entrega.- En la fecha LA VENDEDORA ratifica la posesión que ejerce EL COMPRADOR, sobre cincuenta por ciento (50%) del inmueble con base en la entrega que ya se les hizo real y materialmente.-----

d.- Gastos: Retención en la Fuente a cargo de LA VENDEDORA; Gastos notariales por partes iguales; Beneficencia y Registro, por cuenta de EL COMPRADOR.-----

Notario Ángel Zarate  
Escritura No. 7528-12 del Ciclo de Bogotá D.C. Encargado

63

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

7 700183 198077

Página 1

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA  
PUBLICA NÚMERO: 7-528-----  
DE FECHA: OCT 03RE-23-2012-----  
OTORGADA EN LA NOTARIA 9 DE BOGOTÁ D.C.-----

RESOLUCIÓN NUMERO 11439 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2011. MODIFICADA  
MEDIANTE RESOLUCIONES 937 DEL 6 DE FEBRERO DE 2012 Y 3150 DE ABRIL 11 DE  
2012. MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIONES 5910 DE JULIO 3, 7144 DE AGOSTO 6  
Y 9146 DE OCTUBRE 1º DE 2012

DERECHOS LEGALES	\$ 255.122
NOTARIALES	\$ 56.526
IVA	\$ 6.375
SUPERINTENDENCIA	\$ 6.375
CTA. ESP. PARA NOTARIADO	\$ 750.000
RETENCIÓN EN LA FUENTE	

ESCRITURACION:

RECIBIÓ	RADICÓ
DIGITÓ	VOBO
IDENTIFICÓ	HUELLA DACTILO
LIQUIDÓ 1	LIQUID
REV. LEGAL	CEPPI
ORGANIZÓ	

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Eduardo Angulo Zarate  
Notario Público del Circuito de Bogotá D.C. Encampado

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.



**BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790**  
**IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790**  
**AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía**  
**e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)**

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION**  
**CL 127 B BIS 51 A 68**

ALCALDÍA MAYOR  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION  
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL  
FECHA DECRETO:

MODALIDAD: URBANISTICA  
ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO  
No. DECRETO: Dec 298 de 2002 Mod -Res 820 de 20

FICHA: 9  
LOCALIDAD: 11 SUJA EL PRADO  
UPT: 19 EL PRADO  
SECTOR: 9 EL PRADO

Sector de Demanda: A

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



Legend:

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

FUENTE: sinupot

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 127 B BIS 51 A 68			
 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría Distrital de PLANEACIÓN			
USOS PERMITIDOS			
SUB SECTOR USO: II-B CONSOLIDACION			
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: II-B CONTINUIDAD			
<small>Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.</small>			
EDIFICABILIDAD			
Variable	Condiciones		
TRATAMIENTO:	C - Conservación Urbanística	AREA DE ACTIVIDAD:	RE - Residencial Especial
TIPO USO:	CN	No. DECRETO:	y 325 de 1992
ALTURA:		TIPOLOGIA:	
VOLUMETRIA:		ASLAMIENTO:	
CATEGORIA:	CN	ESPACIO PUBLICO:	B
		OBSERVACIONES:	URB. HAC. CORDOBA NIZA IX II ETAPA
		Shape	
		TIPO DE EJE:	
Categoría de Uso	Uso Especifico	Condiciones	Restricciones
<small>Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los</small>			
		Fecha	2021 09 07
			Página 2 de 2

67

FUENTE: sinupot

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

## DOCUMENTOS, SOPORTE DEL ALVALUADOR:

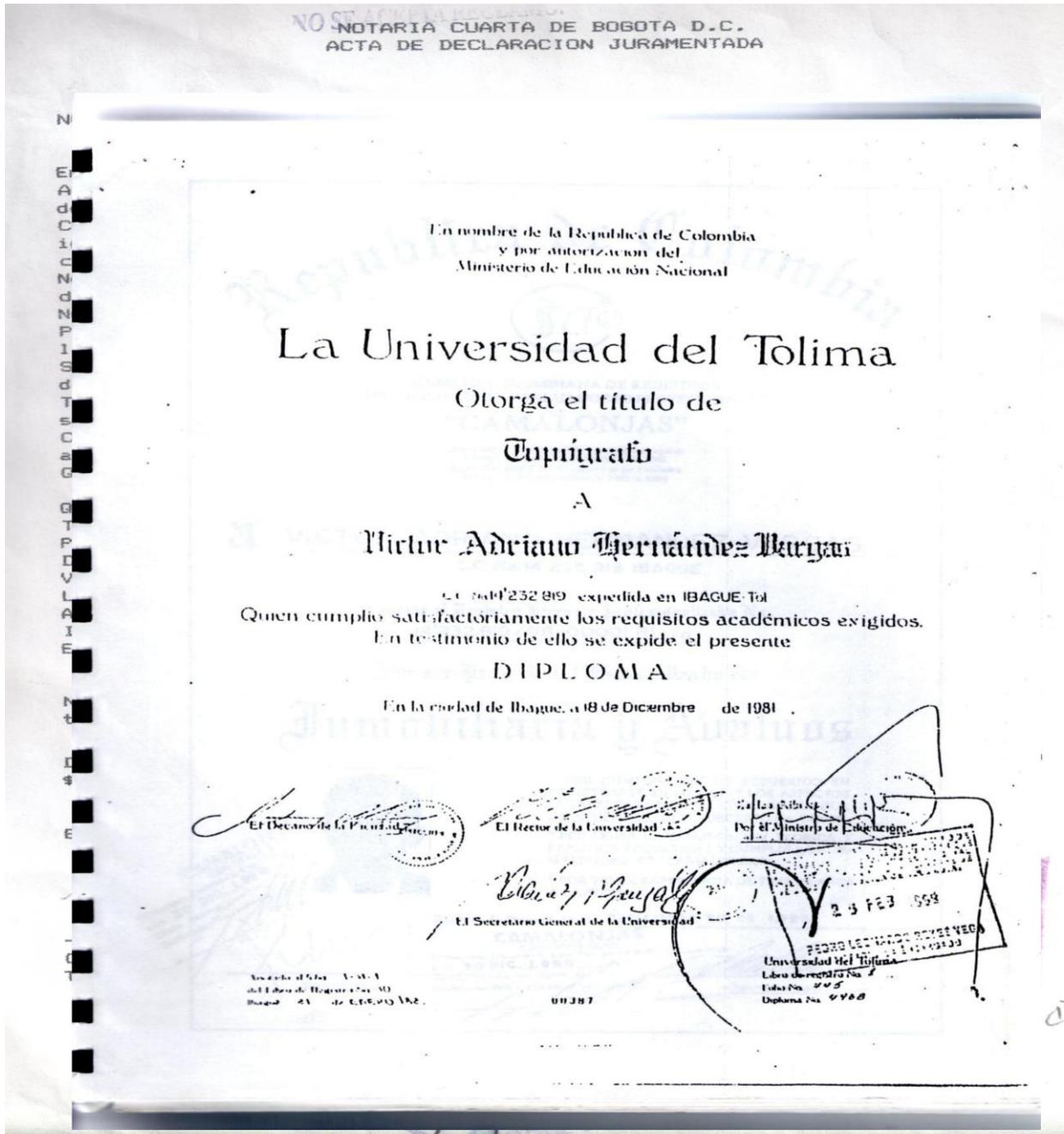


BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.



BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

70



## Universidad Católica de Colombia

En nombre de la República de Colombia y por autorización  
del Ministerio de Educación Nacional

Confiere el título de  
**Ingeniero Civil,**

a

**Victor Adriano Hernández Vargas**

C. C. 14'232.819 de Bogotá

Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos exigidos.  
En testimonio de ello le confiere el siguiente

### Diploma

Expedido en Santafé de Bogotá, D.C., a los 27 del mes de octubre  
de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

Rector



Secretaría General

Decano

Alcaldía de Santafé de Bogotá, D.C.,  
Anotado al folio 26-4 del libro de Registro No. 02

Secretario de Educación  
Dado en Santafé de Bogotá, D.C., a  
los 27 de octubre de 1994

EL NOTARIO ES DEL  
CIRCULO DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ  
Dada en Bogotá, D.C., a los 27 de octubre de 1994  
27 OCT 1994

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

NOTARIA CUARTA DE BOGOTÁ D.C.  
ACTA DE DECLARACION JURAMENTADA

NUMERO : 7417

En la ciudad de Bogotá D.C. a los VEINTICUATRO (24) días del mes de AGOSTO del año 2.005, ante mi, GILBERTO CASTRO CASTRO, Notario Cuarto del Circulo de Bogotá D.C.

COMPARECIO: VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS mayor de edad, identificado (a) con la C.C. No.14.232.819 EXPEDIDA EN IBAGUE, estado civil CASADO, ocupación INGENIERO CIVIL, residente en la CALLE 165 No. 14 97 BOGOTÁ D.C., con el fin de rendir DECLARACION JURAMENTADA de conformidad con el Decreto 1557 del 14 de Julio de 1989 y Art.1 Numeral 130 Decreto 2282/89, MANIFESTO:

PRIMERO: Que declara bajo la gravedad de juramento y a sabiendas de las implicaciones legales de deponer en falso.

SEGUNDO: Que carece de impedimentos para rendir la presente declaración, efectuándola a su entera responsabilidad.

TERCERO: Que esta declaración la realiza libre y espontáneamente sobre hechos de su conocimiento.

CUARTO: Que esta declaración juramentada se hace para ser presentada a: CURADURIAS URBANAS Y / O PLANEACIONES MUNICIPALES.

QUINTO: Que efectuadas las anteriores manifestaciones declaro: -----

QUE DESDE EL 27 DE OCTUBRE DEL AÑO 1994 FECHA EN LA CUAL ORTE EL TITULO DE INGENIERO CIVIL VENGO DESARROLLANDO TRABAJO DE URBANISMOS, PARCELACIONES, ANALISIS Y ESTUDIO DE SUELOS, CALCULOS ESTRUCTURALES Y DE INFRAESTRUCTURAS, RECONOCIMIENTOS DE LAS CONDICIONES FISICAS Y DE VALOR ECONOMICO DE LAS CONSTRUCCIONES CIVILES Y EDIFICACIONES; LEGALIZACION DE ACENTAMIENTOS HUMANOS Y DEMAS AFINES. LO ANTERIOR APOYADO POR MI TARJETA PROFESIONAL No. 2520255037 DEL CONSEJO DE INGENIEROS DE CUNDINAMARCA. TRABAJOS QUE HE REALIZADO PRINCIPALMENTE EN EL CENTRO DEL PAIS.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se da por terminada y se firma por quien en ella intervino.

Derechos notariales RESOL 6810 DEL 27 DICIEMBRE DE 2004 \$7.710.00 IVA \$1.234.00

EL DECLARANTE:



C.C. No. 14 232 819 JG 7  
TEL: 4800727 Cel. 3103234790





GILBERTO CASTRO CASTRO  
NOTARIO CUARTO DE BOGOTÁ D.C.

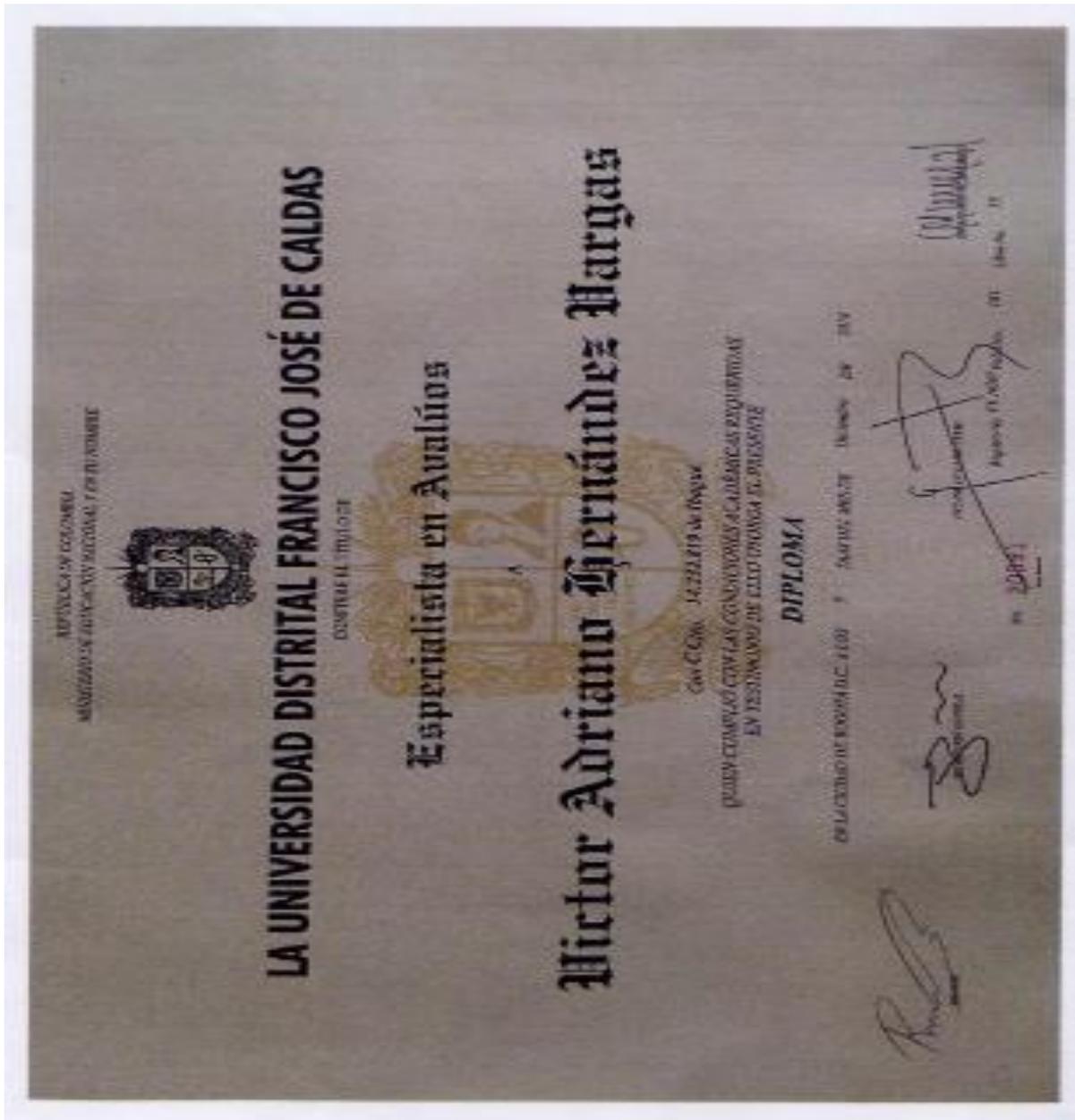
71

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.



BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)



# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.

COLEGIO DE JUECES Y FISCALES DE CUNDINAMARCA  
Calle 19 No. 4-74 Oficina 1302 Santafé de Bogotá  
Teléfono 2825041 Telefax 3520519

74

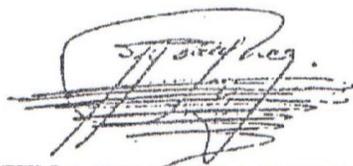
La Presidenta del Colegio de Jueces y Fiscales de Cundinamarca, de acuerdo a la información que reposa en los archivos de esta institución.

## CERTIFICA:

Que los señores RICHARD SAID RIAÑO RUBIO, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.487.791 de Bogotá, Zootecnista y el ingeniero Civil VICTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS, con cédula de ciudadanía N° 14.232.819 de Ibagué; participaron como conferencistas en el "Curso de Predios Rurales" organizado por el Colegio de Jueces y Fiscales de Cundinamarca los días 29 y 30 de octubre de 1.999.

Dado en Santafé de Bogotá, D.C. a los 28 días del mes de julio del año 2000.

Atentamente,



LUZ STELLA BANGUERO RODRÍGUEZ  
Presidenta



CAMALONJAS

CERTIFICA QUE:  
El Presente Documento Expedido en Santafé de Bogotá a los 11 Sept 2000 en Auténtico y Veraz siendo Información Clara Conforme a lo establecido, Certificado, Pasaporte y/o Archivado en esta Asociación.

SECRETARIO GENERAL

11 SET. 2000

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lancers-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.



PIN de Validación: sf420a4e



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14232819, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14232819.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<b>Alcance</b> <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>	11 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	11 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>	11 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li></ul>	21 Jun 2018	Régimen Académico

Página 1 de 3

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.



PIN de Validación: af420a4e



76

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 11 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 21 Sep 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 11 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 11 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: AV. JIMENEZ #5-30 OF.611  
Teléfono: 3103234790  
Correo Electrónico: [avaluovictor@gmail.com](mailto:avaluovictor@gmail.com)

Página 2 de 3

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluovictor@gmail.com](mailto:avaluovictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)

# ING. VÍCTOR ADRIANO HERNÁNDEZ VARGAS

ING. CIVIL,  
TOPOGRAFO  
ESPECIALISTA AMBIENTAL  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

CON R.A.A. En Avalúos: Urbanos; Rurales; de Recursos Naturales y suelos de protección; de obras de Infraestructuras; de Edificaciones de conservación, Arqueológicas, Monumentos Históricos; de Inmuebles de avalúos Especiales; de Maquinaria Fija, equipos y maquinaria Móvil; de Intangibles Especiales.



PIN de Validación: af420a4e



77

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

Topografo - La Universidad del Tolima.  
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14232819.

El(la) señor(a) VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af420a4e**

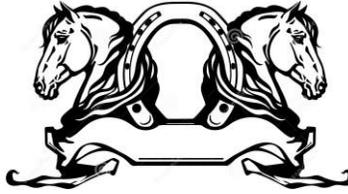
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Página 3 de 3

---

BOGOTÁ D.C., Avenida Jiménez (calle 13) No. 5-30 oficina 611, Cel 310-3234790  
IBAGUE TOLIMA: Avenida (carrera 5ª) No. 14-76 Oficina 206, Cel. 310-3234790  
AFILIADO A: CAMALONJAS NACIONAL: Cundinamarca, Tolima, Gualí, Bogotá, Occidente, Caribe, Eje Cafetero, Sur, Lanceros-Boyaca-Puerto, Antioquia, Santanderes, Meta y Orinoquía  
e-mail: [avaluosvictor@gmail.com](mailto:avaluosvictor@gmail.com) [victoravaluos@yahoo.es](mailto:victoravaluos@yahoo.es)



**ABOGADOS SIN FRONTERAS POOL  
DEMANDAS CONTRA LA NACION**

Señor

**JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.**

**E. S. D.**

**REF: DECLARATIVO DIVISORIO RAD: 2020- 180**

**DEMANDANTE: SONIA LUCIA GUIZA ARIZA**

**DEMANDADO: YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ**

**ASUNTO: ALLEGO OBJECION AL AVALUO CON NUEVO  
PERITAJE.**

**ALFREDO RENTERIA ROA**, mayor y vecino de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, y dentro del término legal procedo a allegar a su despacho objeción al avalúo, así como se anunció en la contestación de la demanda, documento que anexo a fin de que se proceda conforme corresponda.

Del señor juez

ATT

**ALFREDO RENTERIA ROA**

**C.C # 11.800.387.**

**T.P. # 277.822. C.S.J.**

*Carrera 10 # 16 – 39 OFIC. 914 ed. Seguros Bolívar Bogotá.*

*Tel. 3138227125*

*E-mail [abogadorenteria@gmail.com](mailto:abogadorenteria@gmail.com).*

## ALLEGO DICTAMEN DE OBJECION AL AVALUO

Antonio Renteria Roa <abogadorenteria@gmail.com>

Mar 9/11/2021 8:15 AM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (16 MB)

memorial allegando objeccion.pdf; PUBLICACIONES DE VAHV.pdf; AVALUO APARTAMENTO nIZA IX septiembre 1 de 2021 bogota.pdf;

Señor

**JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.**

**E. S. D.**

**REF: DECLARATIVO DIVISORIO RAD: 2020- 180**

**DEMANDANTE: SONIA LUCIA GUIZA ARIZA DEMANDADO:  
YOJAN CAMILO SAENZ NARVAEZ**

**ASUNTO: ALLEGO OBJECION AL AVALUO CON NUEVO  
PERITAJE.**

**ALFREDO RENTERIA ROA**, mayor y vecino de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, y dentro del término legal procedo a allegar a su despacho objeción al avalúo en documento que adjunto.

att

**ALFREDO RENTERIA ROA**

**C.C # 11.800.387.**

**T.P. # 277.822. C.S.J.**

**Nota. SOLICITO ACUSAR RECIBO DE MIS CORREOS ELECTRÓNICOS EN EL ENTENDIDO QUE NO ESTÁN SIENDO REGISTRADOS EN EL SISTEMA SIGLO XXI**