

## RV: Objecion Avaluo 2019-321

Danilo Amado <maurodan@hotmail.com>

Lun 10/07/2023 16:55

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

ilovepdf\_merged-5.pdf;

---

**De:** Danilo Amado

**Enviado:** lunes, 10 de julio de 2023 4:53 p. m.

**Para:** Juzgado 26 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** carlos hernando gamez mendez <hernandoogz@gmail.com>

**Asunto:** Objecion Avaluo 2019-321

**REF, Divisorio HELIODORO GAMEZ MENDEZ contra LUZ DE ALBA MORALES**

**Radicado: 2019-0321**

Cordial saludo,

se allega objeción Avaluo de conformidad al art 409 del CGP

*Danilo Amado*

*Abogado*

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230710853279273252  
Pagina 1 TURNO: 2023-359991

Nro Matricula: 50N-468006

Impreso el 10 de Julio de 2023 a las 03:52:52 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: 18-09-1978 RADICACIÓN: 78067170 CON: DOCUMENTO DE: 16-04-1994  
CODIGO CATASTRAL: AAA0108PZUHCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA. AREA PRIVADA DE 48.00M2 ALTURA LIBRE 2.10 M.L. COEFICIENTE 06116  
LINDA: PARTIENDO DE LA ESQUINA SUR OCCIDENTAL DEL APTO CON MUROS Y DUCTOS COMUNES AL MEDIO Y SIGUIENDO EN DIRECCION  
OCCIDENTE ORIENTE EN DISTANCIA DE 3.30ML. HCIA EL SUR EN DISTANCIA DE 2.00ML. CON JARDIN DEL MISMO APTO HACIA EL ORIENTE EN  
DISTANCIA DE 2.97ML. CON TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. HACIA EL NORTE EN DISTANCIA DE 2.00ML. HACIA EL ORIENTE EN  
DISTANCIA DE 1.74ML. CON PATIO DEL MISMO APTO. HACIA EL NORTE EN DISTANCIA DE 4.41 ML. CON EL APTO 104 DEL MISMO EDIFICIO.  
HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 0.65ML. 2.33ML. CON DUCTO Y CIRCULACION COMUNES SIGUIENDO EN DISTANCIA DE  
1.36ML. HACIA EL NORTE CON CIRCULACION COMUN HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA DE 2.38ML. CON EL APTO 102 DEL MISMO EDIFICIO.  
HACIA EL SUR EN DISTANCIA DE 1.36ML. HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA DE 2.87ML. CON JARDIN DEL APTO 102 DEL MISMO EDIFICIO.  
HACIA EL SUR EN DISTANCIA DE 4.86ML. CON EL APTO 101 DE LA CALLE 165 # 14-39 INTERIOR 9. CENIT CON PLACA QUE LO SEPARA DEL APT  
201 DEL MISMO EDIFICIO. NADIR CON PLACA SOBRE EL TERRENO EN EL CUAL SE LEVANTA EL EDIFICIO.- PATIO Y JARDIN INTERIORES.-PATI  
AREA DE 3.16M2 CON MUROS COMUNES DEL MEDIO Y LINDA: NORTE EN 1.68ML. CON COCINA DEL MISMO APTO. SUR EN 1.68ML. CON  
TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. ORIENTE EN 1.88ML. CON JARDIN DEL APTO 104 DEL MISMO EDIFICIO. OCCIDENTE EN 1.88 ML. CON  
SALON COMEDOR DEL MISMO APTO. NADIR CON EL TERRENO COMUN DE LA UNIDAD. CENIT CON AIRE A PARTIR DE UNA ALTURA DE 2.10ML  
JARDIN.- AREA DE 6.09M2. MUROS COMUNES AL MEDIO LINDA: NORTE EN 3.24ML. CON ALCOBA DEL MISMO APTO. SUR EN 3.24ML. CON  
TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. ORIENTE EN 1.88ML. CON SALON COMEDOR DEL MISMO APTO. OCCIDENTE EN 1.88ML. CON JARDIN  
DEL APTO 101 DE LA CALLE 165 # 14-39 INTERIOR 9, CENIT CON AIRE A PARTIE DE UNA ALTURA DE 2.10ML. NADIR CON TERRENO COMUN DE  
UNIDAD. AREA TOTAL PRIVADA DE 47.25M2. EL PATIO Y JARDIN QUEDAN GRAVADOS CON SERVIDUMBRE DE VISTA DE LOS APTOS. QUE ABF  
VENTANAS SOBRE EL.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
2) CL 165 7 39 IN 7 AP 101 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CALLE 165 14-39 APARTAMENTO 101 EDIFICIO 20 INTERIOR 7 AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 218191

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-03-1977 Radicación: 77019751

Certificado generado con el Pin No: 230710853279273252

Nro Matrícula: 50N-468006

Pagina 2 TURNO: 2023-359991

Impreso el 10 de Julio de 2023 a las 03:52:52 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1832 del 21-12-1976 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$21,333,830.7

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ROBERTO GOMEZ DAVILA Y CIA LTDA

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-09-1978 Radicación: 78067170

Doc: ESCRITURA 1068 del 21-07-1978 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ROBERTO GOMEZ DAVILA Y CIA LTDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-06-1979 Radicación: 1979-47102

Doc: ESCRITURA 233 del 15-02-1979 NOTARIA 12A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$160,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROBERTO GONZALEZ DAVILA & CIA LTDA

U: LATORRE JOSE ALIRIO

CC# 1948266 X

U: SANCHEZ DE LATORRE BLANCA INES

CC# 20181838 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-06-1979 Radicación:

Doc: ESCRITURA 233 del 15-02-1979 NOTARIA 12A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

U: LATORRE JOSE ALIRIO

X

U: SANCHEZ DE LATORRE BLANCA INES

CC# 20181838 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-06-1979 Radicación:

Doc: ESCRITURA 233 del 15-02-1979 NOTARIA 12A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$128,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LATORRE JOSE ALIRIO

X

DE: SANCHEZ DE LATORRE BLANCA INES

CC# 20181838 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-06-1979 Radicación:



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: 230710853279273252

Nro Matrícula: 50N-468006

Página 3 TURNO: 2023-359991

Impreso el 10 de Julio de 2023 a las 03:52:52 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 233 del 15-02-1979 NOTARIA 12A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: LATORRE JOSE ALIRIO

X

DE: SANCHEZ DE LATORRE BLANCA INES

CC# 20181838 X

A: MAURICIO Y JOANA LATOTRRE SANCHEZ Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-08-1983 Radicación: 8372544

Doc: ESCRITURA 1164 del 12-07-1983 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: LATORRE JOSE ALIRIO

A: SANCHEZ DE LATORRE BLANCA INES

CC# 20181838 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-08-1983 Radicación: 8372544

Doc: ESCRITURA 1164 del 12-07-1983 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ANTICRESIS POR ESCRITURA PUBLICA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: LATORRE JOSE ALIRIO

A: SANCHEZ DE LATORRE BLANCA INES

CC# 20181838

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-09-1989 Radicación: 1989-36396

Doc: ESCRITURA 5745 del 31-08-1989 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: LATORRE JOSE ALIRIO

DE: SANCHEZ DE LA TORRE BLANCA INES

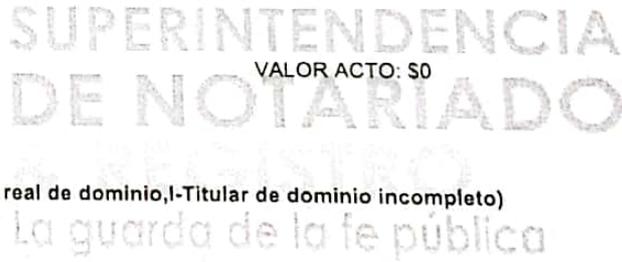
A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS JOANA LATORRE SANCHEZ Y MAURICIO LATRE S.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-10-1989 Radicación: 41302

Doc: ESCRITURA 233 del 15-02-1978 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$108,846.76

Se cancela anotación No: 1



CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230710853279273252  
Pagina 4 TURNO: 2023-359991

Nro Matrícula: 50N-468006

Impreso el 10 de Julio de 2023 a las 03:52:52 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ROBERTO GOMEZ DAVILA Y CIA LTDA.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-09-1990 Radicación: 9041514

Doc: ESCRITURA 5270 del 24-08-1990 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LATORRE JOSE ALIRIO

DE: SANCHEZ LATORRE BLANCA INES

A: SANCHEZ ARJONA NUBIA AMPARO

CC# 41707829 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-06-1991 Radicación: 28512

Doc: ESCRITURA 2035 del 25-04-1991 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,350,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SANCHEZ ARJONA NUBIA AMPARO

CC# 41707829

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE COMERCIO EXTERIOR. INCOMEX.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-08-1994 Radicación: 1994-49785

Doc: ESCRITURA 3066 del 25-05-1994 NOTARIA NOVENA de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,350,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE COMERCIO EXTERIOR &#039;INCOMEX"

A: SANCHEZ ARJONA NUBIA AMPARO

CC# 41707829 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-11-1997 Radicación: 1997-81926

Doc: ESCRITURA 3453 del 29-10-1997 NOT.35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA # 1068 DEL 12-07-

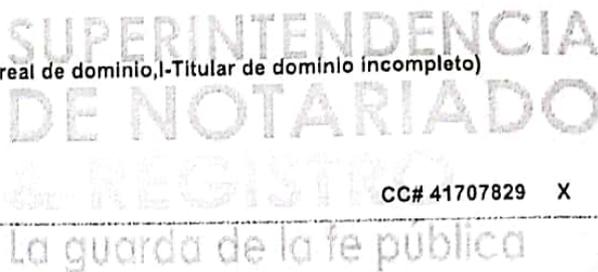
NOT.12 DE BOGOTA,EN EL SENTIDO DE QUE EL APARTAMENTO 102 IDENTIFICADO CON LA MATRICULA 050-467883 EN ADELANTE TENDRA UN USO COMERCIAL,CONVIERTIENDOSE EN LOCAL.

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

DE: ASOCIACION DE PROPIETARIOS MULTISERVITA.

NIT# 60510949

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 26-04-1999 Radicación: 1999-23324



Certificado generado con el Pin No: 230710853279273252

Nro Matrícula: 50N-468006

Pagina 5 TURNO: 2023-359991

Impreso el 10 de Julio de 2023 a las 03:52:52 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 952 del 26-03-1999 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO CONTENIDO EN ESC.1068 DEL 21-07-78,NOT.12 EN EL SENTIDO DE ACOGERSE A LA LEY 16 DE 1985.DECRETO 1365 DEL 1986 Y LEY 428 DE 1998.

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

A: AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 31-08-2001 Radicación: 2001-48315

Doc: ESCRITURA 2064 del 06-08-2001 NOTARIA 33 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC.1068 DEL 21-7-1978 EN EL SENTIDO QUE EL APTO 103 INT.1 BLOQUE 8 EN ADELANTE SERA LOCAL COMERCIAL CAMBIANDO SU USO HABITACIONAL A USO COMERCIAL- ESTE Y OTROS-

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

A: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE MULTISERVITA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 27-09-2002 Radicación: 2002-65507

Doc: ESCRITURA 5158 del 23-09-2002 NOTARIA 19 de BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA NUMERO 1068 DEL 21-07-1978 DE LA NOTARIA 12 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C., EN EL SENTIDO DE SOMETERSE A LA LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001.

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

A: AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-10-2005 Radicación: 2005-78627

Doc: ESCRITURA 2679 del 29-09-2005 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ ARJONA NUBIA AMPARO

CC# 41707829

A: EULEGEO BARRIOS ALDEMAR

CC# 17547557 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 12-10-2005 Radicación: 2005-78627

Doc: ESCRITURA 2679 del 29-09-2005 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: EULEGEO BARRIOS ALDEMAR

CC# 17547557 X

A: COOPERATIVA MULTIACTIVA INMOBILIARIA HOGARCOOP "HOGARCOOP"

NIT# 8301094011

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 06-11-2007 Radicación: 2007-102141

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

Certificado generado con el Pin No: 230710853279273252  
Página 6 TURNO: 2023-359991

Nro Matrícula: 50N-468006

Impreso el 10 de Julio de 2023 a las 03:52:52 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

ESCRITURA 1529 del 07-05-2007 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$33,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

EULEGELO BARRIOS ALDEMAR

CC# 17547557

DIAZ PINZON MARIA LUISA

CC# 38241532 X

GAMEZ MENDEZ HELIODORO

CC# 79451662 X

ESPECIFICACION: Nro 021 Fecha: 02-12-2011 Radicación: 2011-97484

ESCRITURA 3087 del 28-11-2011 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$25,100,000

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)

DIAZ PINZON MARIA LUISA

CC# 38241532

MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA

CC# 36558885 X

ESPECIFICACION: Nro 022 Fecha: 25-09-2012 Radicación: 2012-74059

OFICIO 2141 del 19-09-2012 JUZGADO 027 CIVIL MUNICIPAL DE B de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO NO. 11-888 EL

EMBARGADO ES TITULAR DE DERECHOS DE CUOTA ART. 669 C.C Y NO SE EMBARGO A LA SRA MARIA LUISA DIAZ P. POR CUANTO NO ES

PROPIETARIA ART. 681 C.P.C

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

ASESORIAS LEGALES DE COLOMBIA LTDA CESIONARIA DEL CREDITO HIPOTECARIO DE HOGARCOOP EN LIQUIDACION

GAMEZ MENDEZ HELIODORO

CC# 79451662 X

ESPECIFICACION: Nro 023 Fecha: 24-09-2013 Radicación: 2013-72455

OFICIO 2342 del 19-09-2013 JUZGADO 027 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO SOBRE EL 50%

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

ASESORIAS LEGALES DE COLOMBIA LTDA CESIONARIA DEL CREDITO HIPOTECARIO DE HOGARCOOP EN LIQUIDACION

MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA

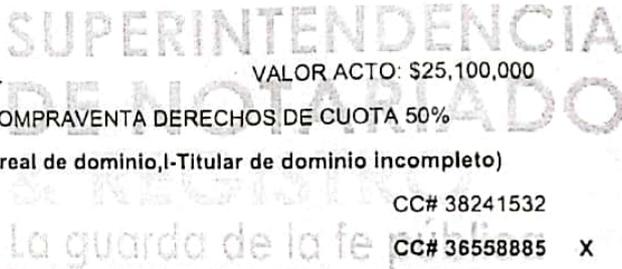
CC# 36558885 X

ESPECIFICACION: Nro 024 Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-66388

OFICIO 3974 del 04-09-2015 JUZGADO 037 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF PROCESO 2015-00779





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

Certificado generado con el Pin No: 230710853279273252  
Pagina 7 TURNO: 2023-359991

Nro Matricula: 50N-468006

Impreso el 10 de Julio de 2023 a las 03:52:52 PM

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

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

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

- DE: GAMEZ MENDEZ CARLOS HERNANDO CC# 79155750
- A: GAMEZ MENDEZ HELIODORO CC# 79451662 X
- A: MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA CC# 36558885 X
- A: PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 22-05-2019 Radicación: 2019-31576

Doc: OFICIO 2036/2019 del 14-05-2019 JUZGADO 026 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL REF 2019-00321-00

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

- DE: GAMEZ MENDEZ HELIODORO CC# 79451662
- A: MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA X C.C 39558885

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 29-05-2019 Radicación: 2019-33259

Doc: OFICIO 1207 del 21-05-2019 JUZGADO 037 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF. 201500779

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

- DE: GAMEZ MENDEZ CARLOS HERNANDO CC# 79155750
- A: GAMEZ MENDEZ HELIODORO CC# 79451662
- A: MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA CC# 36558885
- A: PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 12-05-2022 Radicación: 2022-33011

Doc: OFICIO 1679 del 07-04-2022 JUZGADO 023 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF. 20210103400

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

- DE: DIAZ PINZON MARIA LUISA CC# 38241532
- A: GAMEZ MENDEZ HELIODORO CC# 79451662
- A: HEREDEROS INDETERMINADOS
- A: MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA CC# 36558885

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*27\*

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

Certificado generado con el Pin No: 230710853279273252  
Pagina 8 TURNO: 2023-359991

Nro Matrícula: 50N-468006

Impreso el 10 de Julio de 2023 a las 03:52:52 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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-17001 Fecha: 07-12-2010  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.  
Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-5174 Fecha: 26-07-2005  
NUMERO DE ESCRITURA CORREGIDO V ALE ART 35 DTO.L. 1250/70C2005-5174 C31 MPDG

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-359991 FECHA: 10-07-2023

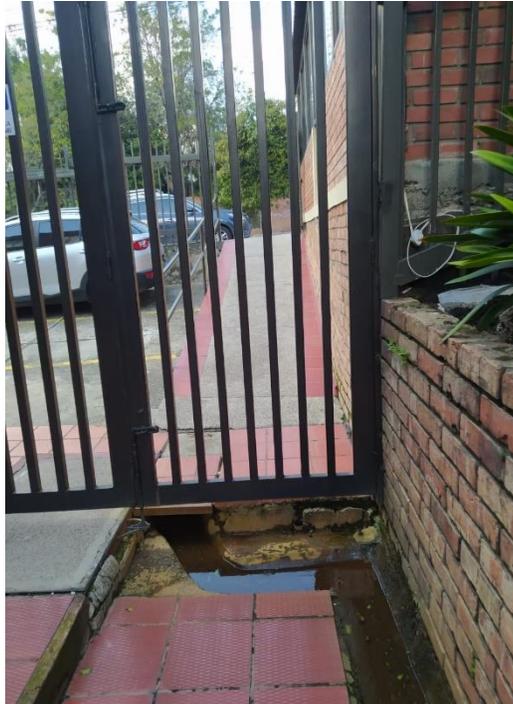
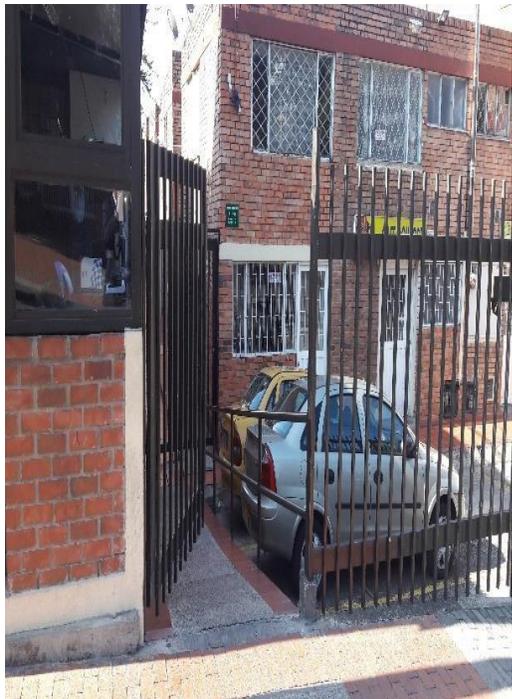
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**Dictamen Pericial de Bien Inmueble Urbano**  
**Dirección: calle 165 No. 7 – 39 IN 7 APN 101**  
**(BQ 20) AGRUPACIÓN DE VIVIENDA**  
**MULTISERVITÁ**  
**Bogotá D. C.**

Fecha: 10 – 07- 2023



### DICTAMEN PERICIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO

**(DIRECCIÓN DEL INMUEBLE, NOMENCLATURA FOLIO Y LA ACTUAL)**

Calle 165 No. 7 – 39 IN 7 APN 101 (BQ 20)  
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MULTISERVITÁ  
Barrio: San Cristóbal Norte  
Ciudad: Bogotá D. C.

Carrera 3 No. 21 – 46 Torre B – 603. Bogotá D. C. Teléfonos: 317 2548035 – 321 3619065  
Correo Electrónico: pedrolonla46@gmail.com

**Perito - Valuador**

**ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO**

**RAA No.: AVAL – 80225412 de la A. N. A.**

**Solicitante: CARLOS HERNÁNDO GÁMEZ MÉNDEZ EN  
REPRESENTACIÓN DE LUZ DE ALBA MORALES DEL RÍO**

**Elaborado por: ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO  
Registro Abierto de Avaluadores  
RAA No. 80225412 de la A. N. A.**

## **CONTENIDO**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. Solicitud
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Tipo de avalúo
- 1.4. Marco Normativo
- 1.5. Departamento
- 1.6. Municipio
- 1.7. Dirección de inmueble
- 1.8. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.9. Uso por norma.
- 1.10. Información Catastral
- 1.11. Fecha del informe de avalúo.

### **2. DOCUMENTOS**

### **3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

### **4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socio económica
- 4.4. Vías importantes
- 4.5. Topografía
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Transporte

### **5. NORMA URBANÍSTICA**

### **6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Forma del inmueble
- 6.6. Servicios públicos.
- 6.7. Estratificación
- 6.8. Características y especificaciones constructivas específicas
- 6.9. Construcciones anexas

- 7. MÉTODOLOGIA VALUATORIA
- 8. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
- 9. CONSIDERACIONES GENERALES
- 10. RESULTADO DE AVALUO
- 11. REGISTRO FOTOGRAFICO
- 12. CONCLUSIONES
- 13. ANEXOS

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

**1.1. Solicitud:** El presente Informe de Avalúo Comercial se realiza por solicitud del señor Carlos Hernando Gámez Méndez en Representación de la Señora Luz De Alba Morales del Río.

**1.2. Tipo de inmueble:** Apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal.

**1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Urbano.

**1.4. Marco Normativo:** El avalúo comercial se realiza en el marco de la Leyes 388 de 1997, 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Se tienen en cuenta también los Artículos 226 y 227 del Código General del Proceso y la Sentencia C-124 de la Corte Constitucional en los que se tipifica el Peritaje como Prueba fundamental dentro de cualquier tipo de proceso y se muestran sus características e importancia. De igual manera el informe está enmarcado dentro de las exigencias del Artículo 406 del Código General del Proceso que nos tipifica las exigencias periciales dentro de un Proceso Divisorio.

Decreto 190 de 2004 (junio 22) POT “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”.

Decreto 080 de 2016 (febrero 22) “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.” Deroga los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010.

LEY 1673 DE 2013. "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones". Artículo 3". Definiciones.

TÍTULO 11 DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR. Artículo 4º. Desempeño de las Actividades del Avaluador. Artículo 17: Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio.

LEY 510 DE 1999 “Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades.”

- 1.5. **Departamento:** Cundinamarca.
- 1.6. **Ciudad:** Bogotá.
- 1.7. **Dirección del inmueble:** CALLE 165 No. 7 – 39 IN 7 AP 101 (BQ 20).
- 1.8. **Uso actual del inmueble:** Residencial.
- 1.9. **Uso por norma:** Residencial.
- 1.10. **Información Catastral:**

<b>Departamento:</b>	Cundinamarca
<b>Municipio:</b>	Bogotá D. C.
<b>CHIP catastral:</b>	AAA0108PZUH
<b>Cédula catastral:</b>	UQ 164B 14 1 189
<b>Matricula Inmobiliaria:</b>	50N-468006
<b>Destino económico:</b>	Residencial
<b>Dirección:</b>	CALLE 165 No. 7 – 39 IN 7 AP 101 (BQ 20) AGURPACIÓN DE VIVIENDA MULTISERVITÁ
<b>Zona física:</b>	Urbano
<b>Zona geoeconómica:</b>	Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios
<b>Area privada:</b>	48.00 M <sup>2</sup>
<b>Área Altura libre:</b>	2.10 M. L.
<b>Coeficiente</b>	06116
<b>Impuesto Predial 2023</b>	127.129.000

*Fuente: Escritura Pública, Certificación Catastral y Certificado de Tradición y Libertad.*

- 1.11. **Fecha del informe de avalúo:** 10 de julio de 2023.

## 2. DOCUMENTOS

- A. **Certificado de tradición y libertad:** No. 50N-468006 de fecha 10 de julio de 2023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., Zona Norte.

- B. Escritura Pública:** No. 3087 del 28 de noviembre de 2011 de la Notaría 76 de Bogotá D. C. (Compraventa de Derechos de Cuota). Y, No. 1726 del 06 de septiembre de 2013 de la Notaría 60 de Bogotá D. C. (Poder General)
- C. Certificación Catastral:** de fecha 10 de julio de 2023.
- D. Información Catastral y Mapas.**
- E. Otros Documentos:**
- Recibos de materiales y contratos de mano de obra.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietarios:** Heliodoro Gámez Méndez C. C. 79.451.662, Luz De Alba Morales del Río C.C 36.558.885.
- 3.2. Título de adquisición:** Escritura Publica No. 704 del 16 de marzo de 2001 de la Notaría 5ª de Bogotá D. C. (Compraventa de Nuda Propiedad. Reserva de Usufructo y Aclaración).
- 3.3. Matricula inmobiliaria:** 50N-255680.
- 3.4. Observaciones jurídicas:** “Este es netamente un Informe Pericial en el que se pretende dar el valor comercial a la fecha de su emisión, por lo tanto, no corresponde a un Estudio de Títulos”.

Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito o evaluador realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Según lo anterior, se consultó el Certificado de Tradición y Libertad con fecha 19/02/2020 y se encontraron las siguientes anotaciones:

Afectaciones: **Anotación Nro. 006 PATRIMONIO DE FAMILIA. Anotación Nro. 009 CANCELACIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. Anotación Nro. 022 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL PROCESO EJECUTIVO No. 11-888 EL EMBARGO ES TITULAR DE DERECHOS DE CUOTA ART. 669 C. C Y NO SE EMBARGÓ A LA SRA MARÍA LUISA DÍAZ POR CUANTO NO ES PROPIETARIA ART. 681 C. P. C. Anotación Nro. 023 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL HIPOTECARIO SOBRE EL 50 %. Anotación Nro. 024 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF PROCESO 2015-00779 JUZG 37 CIVIL DEL CTO DE BOGOTÁ D. C. Anotación Nro. 025 DEMANDA EN PROCESO VERBAL REF 2019-00321-00 JUZG 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C. Anotación Nro. 027**

**CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL REF. 2015-00779 JUZ 37 CIVIL DEL CTO DE BOGOTÁ D. C.**

Hipotecas: Anotación Nro. 001 HIPOTECA. Anotación Nro. 005 HIPOTECA. Anotación Nro. 007 CANCELACIÓN HIPOTECA. Anotación Nro. 010 CANCELACIÓN HIPOTECA. Anotación Nro. 012 HIPOTECA. Anotación Nro. 013 CANCELACIÓN HIPOTECA. Anotación Nro. 019 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA.

Otros: Anotación Nro. 002 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Anotación Nro. 003 COMPRAVENTA. Anotación Nro. 004 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS. Anotación Nro. 008 CANCELACIÓN ANTICRESIS POR ESCRITURA PÚBLICA. Anotación Nro. 011 COMPRAVENTA. Anotación Nro. 014 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA # 1068 DEL 12-07-78, NOT. 12 DE BOGOTÁ, EN EL SENTIDO DE QUE EL APARTAMENTO 102 IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA 50N-467883 EN ADELANTE TENDRÁ UN USO COMERCIAL, CONVIRTIÉNDOSE EN LOCAL. Anotación Nro. 015 REFORMA REGLAMENTO CONTENIDO EN ESC. 1068 DEL 21-07-78, NOT. 12 EN EL SENTIDO DE ACOGERSE A LA LEY 16 DE 1985. DECRETO 1365 DE 1986 Y LEY 428 DE 1998. Anotación Nro. 016 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC. 1068 DEL 21-07-1978 EN EL SENTIDO QUE EL APTO 103 INT. 1 BLOQUE 8 EN ADELANTE SERÁ LOCAL COMERCIAL CAMBIANDO SU USO HABITACIONAL A USO COMERCIAL-ESTE Y OTROS-. Anotación Nro. 017 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA NÚMERO 1068 DEL 21-07-1978 DE LA NOTARÍA 12 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., EN EL SENTIDO DE SOMETERSE A LA LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001. Anotación Nro. 018 COMPRAVENTA. Anotación Nro. 020 COMPRAVENTA. Anotación Nro. 021 COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA 50 %.

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

##### 4.1. Delimitación del sector:

##### LOCALIDAD DE USAQUÉN



**Fuente:** <https://www.google.com/search?sxsrf=ACYBGNSq7GVd7PW4G1BDv1Vjhn3OmWkuEg:1583196956097&q=FOTOS+DE+LA+LOCALIDAD+DE+USAQUEN&tbm=isch&source=univ&sa=X&ved=2ahUKEwiStLWhjP3nAhVJRa0KHbRwAbAQsAR6BAgKEAE&biw=1920&bih=937#imgrc=2rBqalkhtW1dIM>

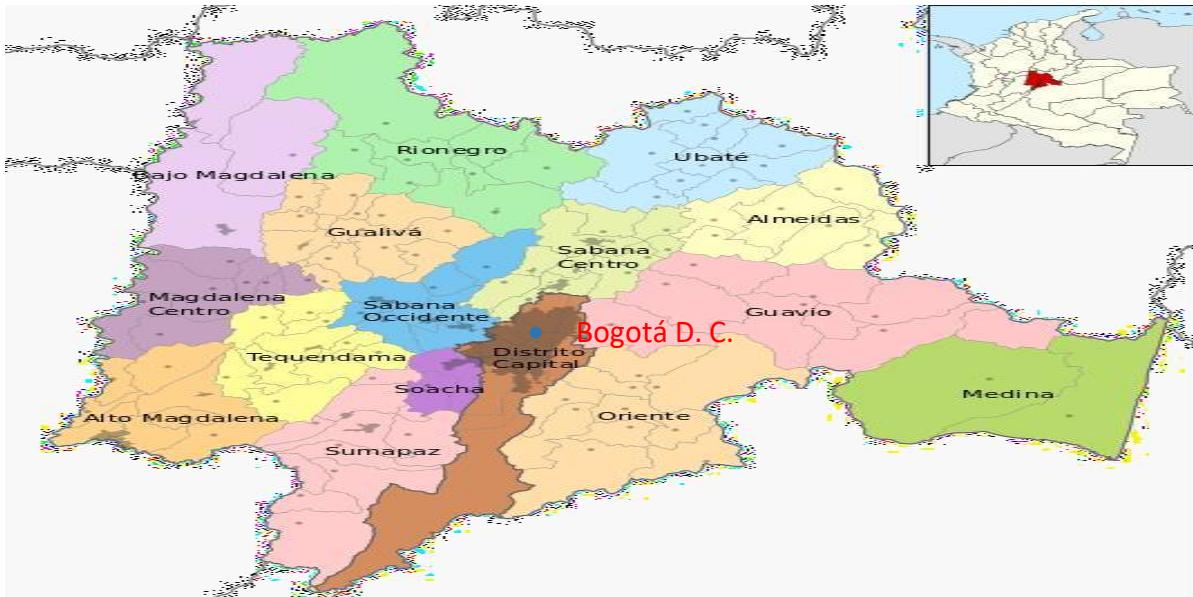
<b>País:</b> 001 – Colombia	<b>Área de la Actividad:</b> Residencial
<b>Departamento:</b> 12 – Cundinamarca	<b>Tratamiento:</b> Consolidación
<b>Municipio:</b> Bogotá D. C.	<b>Modalidad:</b> Urbanística
<b>Barrio:</b> San Cristóbal Norte	<b>Estrato:</b> Tres (03)
<b>Predio:</b> CALLE 165 No. 7 – 39 IN 7 AP 101 (BQ 20) AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MULTISERVITÁ	<b>Usos permitidos del Suelo:</b> Los que aparecen en los anexos Usos Permitidos para la Dirección (Alcaldía Mayor de Bogotá).
<b>Código del sector catastral:</b> 008505 82 01 010 01001	<b>UPZ:</b> 11 – San Cristóbal Norte
<b>Localidad:</b> 1 – Usaquén	<b>Código Postal:</b> 110131

### LOCALIZACIÓN DE CUNDINAMARCA EN COLOMBIA



**Fuente:** [https://es.wikipedia.org/wiki/Chapinero#/media/File:Colombia\\_location\\_map.svg](https://es.wikipedia.org/wiki/Chapinero#/media/File:Colombia_location_map.svg).

### UBICACIÓN DE BOGOTÁ D. C. EN COLOMBIA



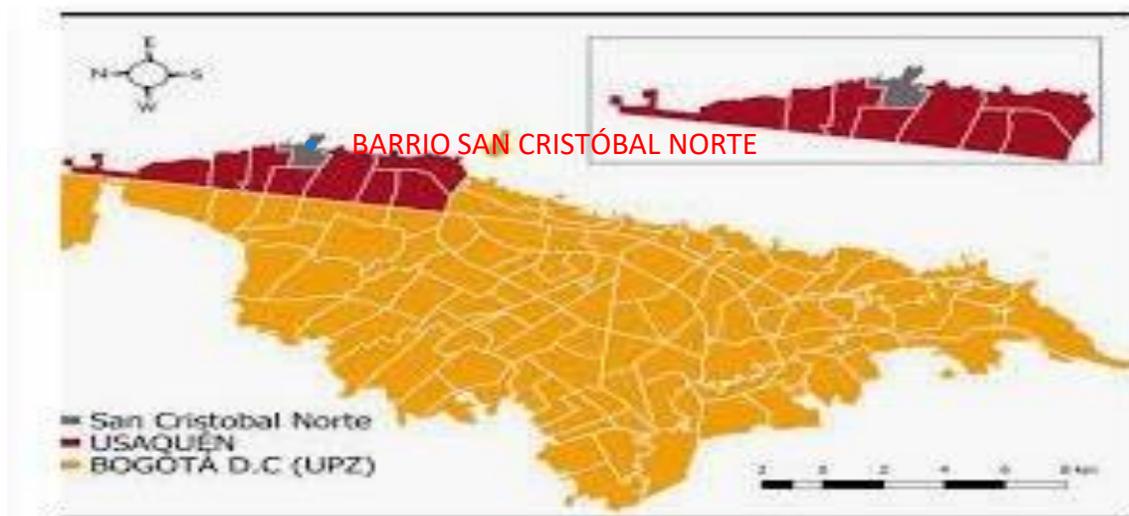
**Fuente:** [https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Mapa\\_de\\_Cundinamarca\\_\(subdivisiones\).sv](https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Mapa_de_Cundinamarca_(subdivisiones).sv)

### UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD EN BOGOTÁ D. C.



**Fuente:** <https://www.google.com/search?sxsrf=ACYBGNSq7GVd7PW4G1BDv1Vjhn3OmWkuEg:1583196956097&q=FOTOS+DE+LA+LOCALIDAD+DE+USAQUEN&tbm=isch&source=univ&sa=X&ved=2ahUKEwiStLWhjP3nAhVJRa0KHbRwAbAQsAR6BAgKEAE&biw=1920&bih=937#imgrc=NhKcUQyUF72waM>

### LOCALIZACIÓN DEL BARRIO SAN CRISTÓBAL NORTE



Ficha UPZ: San Cristobal Norte - USAQUÉN

**Fuente:** <http://veeduridistrital.gov.co/sites/default/files/files/UPZ/SAN%20CRISTOBAL%20NORTE.pdf>

**Características representativas del sector:** San Cristóbal Norte hace parte de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) número 11 de Bogotá, limita al norte con las calles 165 y 170, y la Avenida Alberto Lleras Camargo o Avenida Carrera 7; hacia el oriente con el perímetro urbano y la carrera séptima; al sur con la Avenida La Sirena o Avenida Calle 153 y las calles 155B y 155C; y por el occidente con la Avenida Laureano Gómez o Avenida Carrera 9. Con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento.

Para acceder al sector y al inmueble objeto de avalúo, se cuenta con vía importante del sistema vial de la Ciudad, como son las calles 165 y 170, y la Avenida Alberto Lleras Camargo o Avenida Carrera 7; la carrera séptima; la Avenida La Sirena o Avenida Calle 153 y las calles 155B y 155C; y la Avenida Laureano Gómez o Avenida Carrera 9, las cuales se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, y, de igual manera vías peatonales del sector en buen estado. Las vías que están limitando directamente con el predio se encuentran de igual manera en buen estado y pavimentadas, con sus respectivos andenes.

Conformado por construcciones unifamiliares de uno, dos y tres niveles, sin antejardín y con garaje propio, con una vetustez cuarenta (40) años aproximadamente que han sido adecuados para la actividad residencial, comercial; además es un barrio de autoconstrucción.

El sector en mención se encuentra con clasificación socioeconómica y estratificación económica Tres (03) por una Valoración Normal del sector. Se aclara que el Estrato se aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

**Sector:** Conformado por predios con construcciones de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, y, locales comerciales, además el sector se identifica por la presencia de la Alcaldía de Usaquén, Parroquias, centros educativos y culturales, parques, bancos, clínicas, colegios; las construcciones en los predios del sector presentan una vetustez general de cuarenta (40) años aproximadamente que han sido adecuados para la actividad residencial y comercial principalmente. El comercio que se observa es de carácter zonal desarrollado sobre los corredores viales primarios y secundarios del sector.

El barrio tiene locales comerciales vecinales entre los que se encuentran panaderías, cafeterías y restaurantes, almacenes de variedades, papelerías, café internet, es un sector muy recurrido por sus locales de repuestos y talleres para vehículos. Y algunas bodegas y empresas.

**4.2. Actividad predominante:** Residencial y Comercial.

**4.3. Estratificación socio económica:** El Predio en mención se encuentra con clasificación socioeconómica y estratificación económica Tres (03) por una Valoración Normal del sector.

**4.4. Vías importantes:** Las calles 165 y 170, y la Avenida Alberto Lleras Camargo o Avenida Carrera 7; la carrera séptima; la Avenida La Sirena o Avenida Calle 153 y las calles 155B y 155C; y la Avenida Laureano Gómez o Avenida Carrera 9.

**4.5. Topografía:** Pendiente Media Regular.

**4.6. Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas natural, y recolección de basuras.

**4.7. Servicios comunales:** Cuenta con la Alcaldía Local de Usaquén, Entidades Bancarias, Colegios Privados y Públicos, Parques, Iglesias, Centros Comerciales, Bancos, Clínicas, entre otros.

**4.8. Transporte:** El servicio de transporte es bueno, prestado por empresas públicas y privadas, que abastecen el servicio con rutas que conectan el sector con sus alrededores. Comprende transporte de Alimentadores de TransMilenio, SITP, Varias rutas colectivas urbanas, taxis, motos y carros de servicio particular.

## 5. NORMA URBANÍSTICA

POT Usaquén UPZ 11 (San Cristóbal Norte).

Fecha de inicio:

02 Febrero 2019, 14:30

Fecha de fin:

02 Febrero 2019, 17:30

Lugar:

Calle 162 No. 7G - 37 Salón Junta de Acción Comunal Barrio San Cristóbal Norte

Información Contacto:

Dirección de Participación y Comunicación para la Planeación 3358000 Ext. 8632 - 8634 - 9006

**Fuente:** <http://www.sdp.gov.co/transparencia/informacion-interes/siguenos/pot-usaquen-upz-11-san-cristobal-norte>

## ÁREA DE ACTIVIDAD

**Residencial:** Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

**Zona de Comercio Vecinal (CV):** Es el tipo de comercio destinado a ofrecer bienes de consumo diario especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad.

### MODALIDAD

**Urbanística:** Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Mejoramiento integral.

### TRATAMIENTO

**Consolidación.** El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada.

### USOS PERMITIDOS

Los que aparecen en los anexos Usos Permitidos para la Dirección (Alcaldía Mayor de Bogotá).

### ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS

Altura Máxima (Pisos)	0	Las Fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parámetros: ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor A 120 m2 y Menor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2; NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2; NUMERO DE PISOS:8
-----------------------	---	--

### ZONAS DE AMENAZA

El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación. La zona de amenaza por remoción en masa seleccionada no tiene características en la base de datos.

### USOS PREDOMINANTES

Residencial y Comercial.

### RONDAS DE RIO

El predio identificado no se encuentra afectado por rondas de río ni en zona de amenaza por inundación ni se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa.

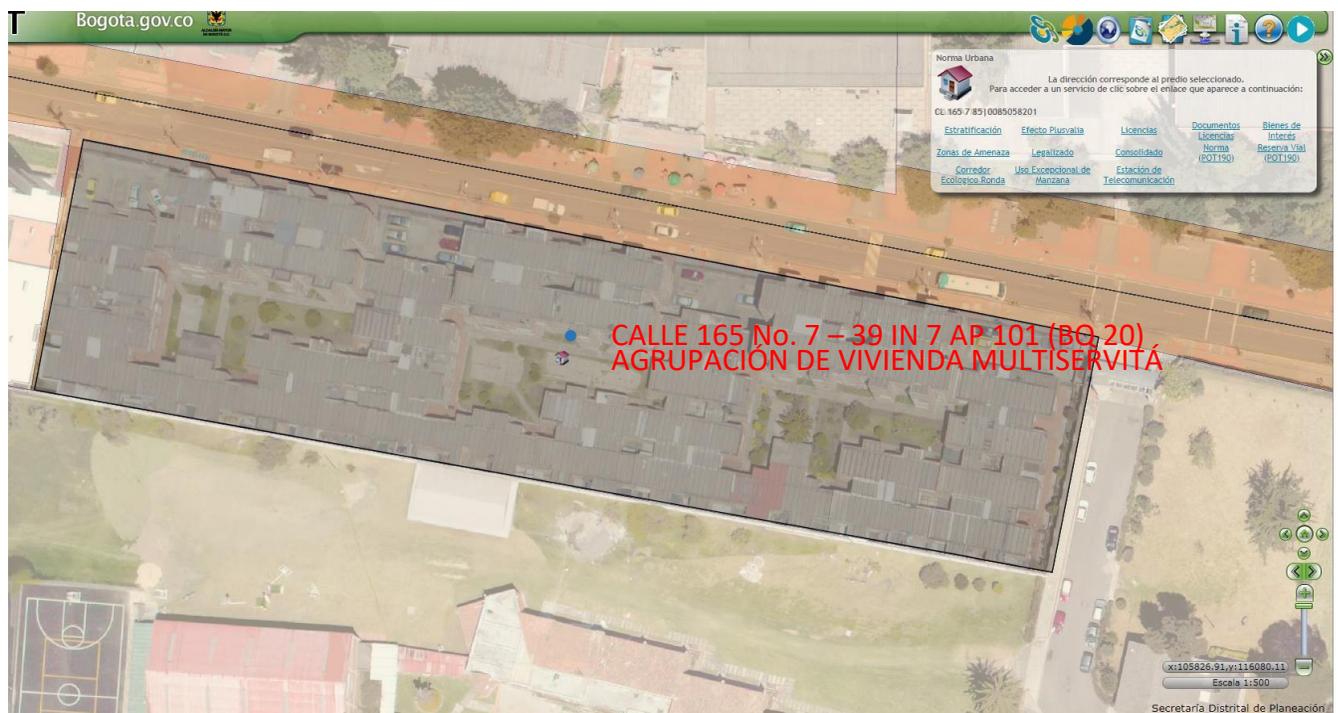
## SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

**Redes de Servicios Públicos Básicos:** Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica, Gas Natural en buen estado.

**Redes de Servicios Públicos Complementarios:** Alumbrado Público y Recolección de Basuras, en buen estado.

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. Ubicación



**Fuente:** <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>.

**NOMENCLATURA ACTUAL DEL PREDIO:** CALLE 165 No. 7 – 39 IN 7 AP 101 (BQ 20)  
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MULTISERVITÁ.

**BARRIO:** San Cristóbal Norte.

**PAÍS:** Colombia.

**DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.

**MUNICIPIO:** Bogotá D. C.

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.:**50N-468006.

**CHIP CATASTRAL:** AAA0108PZUH.

**TIPO DE PROPIEDAD:** Vivienda Unifamiliar Tipo Apartamento, de un (1) piso, sometido a régimen de propiedad horizontal.

## **ENTORNO**

La AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MULTISERVITÁ, está ubicada en el Sector 6 –San Cristóbal Norte-, en una zona de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. Dicho Sector está definido dentro de un desarrollo Normal y Sostenible con parques y zonas verdes bien adecuadas. Se encuentra cercana al Hospital Simón Bolívar, La Biblioteca Pública Usaquén Servitá, el Colegio Santo Ángel (predio colindante), el Gimnasio Campestre, el Colegio Distrital Cristóbal Colón y la Universidad San Buenaventura.

## **ESTADO DE CONSERVACIÓN**

El predio de vivienda unifamiliar se encuentra al momento de la visita en buen estado de mantenimiento y conservación.

## **CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES DEL INMUEBLE**

Es un inmueble ubicado en la CALLE 165 No. 7 – 39 IN 7 AP 101 (BQ 20) DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MULTISERVITÁ del barrio San Cristóbal Norte de Bogotá D. C. Con un Área Privada de 48.000 M<sup>2</sup> tomada del Certificado de Tradición y Libertad (que se anexa), con una altura libre de 2.10 M. L. y un Coeficiente de 06116. Consta de un apartamento de un (1) piso, que en su distribución interna cuenta con un área para sala comedor, una (1) cocina, Dos (2) baños, un área de biblioteca y un área de zona húmeda. El inmueble presenta un aceptable estado de conservación en sus pisos y techos. No se observan humedades ni descascaramientos, la carpintería metálica de puertas y ventanas en buen estado. Las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias en buen funcionamiento, hay la presencia de servicios públicos como el acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural con sus respectivos contadores, y recolección de basuras. La estructura de este inmueble está en buen estado, es en vigas y placas en concreto reforzado, no se observan fisuras, ni asentamientos. Se trata en términos generales de un inmueble en buen estado con remodelaciones y mejoras notorias en pisos, paredes y algunas ampliaciones y adecuaciones de espacios; dichas mejoras la inició a realizar el señor CARLOS HERNANDO GÁMEZ MÉNDEZ, desde su compra en el año 2007, pues él mismo cuenta que lo recibió en un estado de abandono y deterioro.

## **FORMA GEOMÉTRICA**

El terreno del predio de vivienda unifamiliar es de forma rectangular uniforme.

## ÁREAS DEL INMUEBLE

Área privada: 48.00 M<sup>2</sup>

Altura Libre: 2.10 M. L.

Coefficiente: 06116

## VETUSTEZ O EDAD

- **Vida Técnica:** cien (años).
- **Edad:** Cuarenta y Cuatro (44) años.
- **Vida Remanente:** Cincuenta y Seis (56) años.

“El inmueble tiene remodelaciones”.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008** “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. **CAPÍTULO 41, Artículo 2, Parágrafo.** Se entiende por vida remanente la diferencia de la vida útil del bien y la edad que efectivamente posee el bien.

Para inmuebles cuyo sistema constructivo sean muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura de concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

## ESTADO DE TERMINACIÓN

El predio de vivienda unifamiliar y comercial se encuentra terminado.

### 6.2. Área privada:

Área privada:	48.00 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

*Fuente: Certificado de Tradición y Libertad y Escritura Pública.*

### 6.3. Linderos:

## DESCRIPCIÓN DE LA CABIDA Y LINDEROS

PARTIENDO DE LA ESQUINA SUR-OCCIDENTAL, DEL APARTAMENTO, CON MUROS COMUNES AL MEDIO Y SIGUIENDO EN DIRECCIÓN OCCIDENTE ORIENTE EN DISTANCIA DE 3.30 ML HACIA EL SUR, EN DISTANCIA DE 2.00 ML CON EL JARDÍN DEL MISMO APARTAMENTO HACIA EL ORIENTE EN DISTANCIA DE 2.97 ML, CON TERRENOS

DEL COLEGIO SANTO ÁNGEL, HACIA EL NORTE, EN DISTANCIA DE 2.00 ML, HACIA EL ORIENTE, EN DISTANCIA DE 1.74 ML CON EL PATIO DEL MISMO APARTAMENTO, HACIA EL NORTE, EN DISTANCIA DE 4.41 ML, CON EL APARTAMENTO 104 DEL MISMO EDIFICIO, HACIA EL OCCIDENTE, EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 0.65 ML, Y 2.33 ML, CON DUCTO Y CIRCULACIÓN COMUNES, SIGUIENDO EN DISTANCIA DE 1.36 ML HACIA EL NORTE CON CIRCULACIÓN COMÚN HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA DE 2.38 ML, CON EL APARTAMENTO 102 DEL MISMO EDIFICIO HACIA EL SUR, EN DISTANCIA DE 1.36 ML, HACIA EL OCCIDENTE, EN DISTANCIA DE 2.87 ML, CON JARDÍN DEL APARTAMENTO 102, DEL MISMO EDIFICIO, HACIA EL SUR, EN DISTANCIA DE 4.86 ML, CON EL APARTAMENTO 101 DE LA CALLE 165 # 14 – 39 INTERIOR 9; POR EL CENIT; CON PLACA QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 201 DEL MISMO EDIFICIO; OR EL NADIR; CON PLACA SOBRE EL TERRENO EN EL CUAL SE LEVANTA EL EDIFICIO. PATIO Y JARDÍN INTERIROS. ÁREA DE 3.16 M<sup>2</sup> CON MUROS COMUNES DEL MEDIO LINDA: NORTE EN 1.68 ML, CON COCINA DEL MISMOS APTO. SUR CON TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ÁNGEL. ORIENTE EN 1.88 ML CON JARDÍN DEL APTO 104 DEL MISMO EDIFICIO; POR EL OCCIDENTE, EN 1.88 ML CON SALÓN COMEDOR DEL MISMO APTO. OCCIDENTE EN 1.88 ML CON JARDÍN DEL APTO 101 DE LA CALLE 165 # 14 – 39 INTERIOR 9, CENIT CON AIRE A PARTIR DE UNA ALTURA DE 2.10 ML. NADIR CON TERRENO COMÚN DE LA UNIDAD. ÁREA TOTAL PRIVADA DE 47.25 M<sup>2</sup>. EL PATIO Y JARDÍN QUEDAN GRAVADOS CON SERVIDUMBRE DE VISTA DE LOS APTOS. QUE ABREN VENTANAS SOBRE ÉL.

*Fuente: Certificado de Tradición y Libertad de fecha 10 de febrero de 2020.*

#### **6.4. Vías de acceso al predio:**

Avenida Calle 127, 129, 138, 153 y 170, Avenida Suba, Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali, Carreras 50.

**6.5. Forma del inmueble:** El inmueble de acuerdo al terreno es de forma rectangular uniforme. Este inmueble es de tres (3) pisos, con un (1) apartamento por cada piso, y, en el tercer (3er) piso con zona húmeda que tiene escalera de acceso a un (1) aparta estudio.

**6.6. Servicios públicos:** Cuenta con disponibilidad de los servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y recolección de basuras.

**6.7. Estratificación:** Tres (3)

**6.8. Características constructivas específicas:** El bien inmueble presenta un deterioro significativo en los muros y pisos, en razón a las filtraciones de agua que se observan, las cuales generan descascaramientos, agrietamientos en los muros y pisos; y en general malos olores y mal aspecto en el inmueble.

La calidad de los acabados no es buenos, los muros están fisurados y los pisos oxidados.

#### **IN 7 AP 101 (BQ 20)**

- Pisos en granito, cerámica y baldosa.
- Techos en cielo raso pintados, placa con pañete, estuco y pintura.

- Dos (2) baños enchapados con división en cortina plástica, ducha, inodoro y lavamanos.
- Cocina enchapada con mesón en concreto y cerámica, lavaplatos en aluminio.
- Puerta de entrada metálica pintada, puertas internas en madera.
- Zona húmeda con lavadero.

#### 6.9. Construcciones anexas:

Se encuentran en la zona aledaña al predio otros locales y casas de vivienda unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar, en conformidad con el POT para el sector en que se encuentran.

Las construcciones aledañas que se encuentran en el sector tienen una vetustez aproximada de entre veinte (10) a cincuenta (50) años, algunas con garajes propios.

## 7. METODOLOGÍA VALUATORIA

### MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el **Método de Mercado o Comparación**, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

**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.

### Justificación de la utilización de este método

Este método es utilizado para este Avalúo, toda vez, que en la investigación se encontró buena y completa información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden de alguna manera en particular comparar con el bien objeto de esta valuación.

Las ofertas cumplen con todos los parámetros estadísticos que han sido establecidos tácitamente por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

## 8. CÁLCULO DE VALOR CONSTRUCCIÓN

### 8.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

#### MEMORIA DE CÁLCULO

Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre y cuando que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5 %, la media obtenida se podrá adoptar como el más valor asignable al bien, de lo contrario, tocaría reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

#### FACTOR DE NEGOCIACIÓN

Los datos recolectados de las ofertas en venta tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio era negociable. Por ende, se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas del 3 %. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y la demanda en el sector, que se considera normal.

#### TABLA ESTADÍSTICA

ITEM	DIRECCION	VALOR INMUEBLE	% NEGOC	VR NEGOCIACION	AREA CONSTRUC M2	VALOR TOTAL
1	San Cristóbal Norte	165.000.000	0,97	160.050.000	57	2.807.895
2	San Cristóbal Norte	169.000.000	0,97	163.930.000	58	2.826.379
3	San Cristóbal Norte	160.000.000	0,97	155.200.000	56	2.771.429
4	San Cristóbal Norte	154.999.000	0,97	150.349.030	54	2.784.241
5	San Cristóbal Norte	135.000.000	0,97	130.950.000	47	2.786.170
6	San Cristóbal Norte	160.000.000	0,97	155.200.000	52	2.984.615
7	San Cristóbal Norte	185.000.000	0,97	179.450.000	59	3.041.525
8	San Cristóbal Norte	175.000.000	0,97	169.750.000	69	2.460.145
				SUMAS		22.462.399,86
				PROMEDIOS		2.807.799,98
				DESVIACION ESTANDAR		172.976,56
				VARIANZA		29.920.892.017,71
				COEFICIENTE VARIACION		0,06

**AVALÚO COMERCIAL A 2023**

	VALOR M <sup>2</sup> ADOPTADO	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA 48.00	\$3450000	\$165.600.000
VALOR ADOPTADO		\$165.600.000

VALOR TOTAL COMERCIAL DEL PREDIO =  
VALOR ACTUAL POR M<sup>2</sup> DEL LOTE ADOPTADO

+

VALOR ACTUAL POR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN (CASA) ADOPTADO

SON: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS  
MONEDA CORRIENTE(\$165.600.000,00 M/CTE).

ESTUDIO DE MERCADO TOMADO DE:

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2154064>

<https://casas.mitula.com.co/casas/apartamentos-servita>

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-san-cristobal-norte-2-habitaciones-1-banos/4058-M3179183>

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-las-brisas-2-habitaciones-1-banos/839-M4011021>

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-san-cristobal-norte-1-habitaciones-1-banos/10159-M4268969>

**REVISTA CONSTRUATA.**

“NOTA: Hay que tener en cuenta, además, que el Avalúo catastral es importante PARA LIQUIDAR IMPUESTOS, por esta razón es MENOR que los Avalúos Comerciales”.

**PROMEDIOS DEL AVALÚO**

**PROMEDIO INTEGRAL POR m<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA:**

Este avalúo arroja un promedio integral por m<sup>2</sup> de lote (104.00 m<sup>2</sup>) de \$3.197.119, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Este avalúo arroja un promedio integral por m<sup>2</sup> de área privada construida (212.50 m<sup>2</sup>) de \$750.393, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

**EL PRESENTE AVALÚO NO SE PUEDE CONSIDERAR INDIVIDUALMENTE. DEBE ANALIZARSE COMO UN TODO.**

**8.2. Análisis de datos obtenidos descriptivamente:**

Los predios que se emplearon en el estudio de mercado y el predio objeto de avalúo, también se encuentran dentro del mismo sector y sectores aledaños, cuentan con los mismos servicios públicos y características constructivas, lo que tipológicamente y funcionalmente los hace propicios para comparación.

Se adopta el promedio, como el mejor valor que puede tomar el predio de acuerdo a los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y se aplica el factor de hogenización del mercado, con el fin de acercarnos al valor más real por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), en el sector; buscando así, hallar el valor comercial actual para el inmueble motivo de este estudio, que en este caso resultó ser de:

**CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE**  
**(\$490.000.000.00 M/CTE).**

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

### ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

#### **COMERCIABILIDAD:**

**Deterioro físico:** Se determina pues, que el inmueble motivo de esta experticia se encuentra actualmente en buen estado de mantenimiento, uso y conservación. Cabe resaltar, que se tuvo en cuenta la depreciación del predio por efectos físicos y el estado de conservación al determinar su valor comercial actual.

**Obsolescencia funcional:** El inmueble cumple con la función para la cual fue construido según su diseño y sus adecuaciones son amplias, completas, cómodas y funcionales.

**Obsolescencia externa:** En el sector se mantiene el uso residencial y comercial en estratos medios y además se están construyendo conjuntos multifamiliares, bodegas y locales, por lo tanto, existe la obsolescencia del predio con respecto al sector ya que existe un mayor y mejor uso de los predios en tanto a los índices de ocupación y construcción a la altura y no en el sentido del uso el cual se conserva. Pero para poder alcanzar dichos índices se deben englobar varios predios, lo que conlleva a que este tipo de predio unifamiliar y comercial, aunque queden pocos en el sector, las personas los mantengan muy conservados y remodelados como es el caso del que estamos tratando.

Debido a las características del inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales, este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.

#### **RENTABILIDAD ACTUAL**

La propiedad recibe renta actualmente y se encuentra habitada en su totalidad.

#### **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Su precio se deberá incrementar mínimo del IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.

#### **ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR**

Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

#### **DESTINO ECONÓMICO**

Corresponde a la actividad económica potencial de explotación de un predio, es decir, la finalidad propuesta. El destino económico está asociado tanto al uso de la construcción como a la norma urbanística definida para el terreno.

POR TAL MOTIVO, DE ACUERDO A LAS NORMAS VIGENTES, USO ACTUAL Y LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTE PREDIO, SU DESTINO ECONÓMICO ES RESIDENCIAL Y CUMPLE CON LOS REQUISITOS ENMARCADOS EN POT DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA.

### CONSIDERACIONES VALUATOIAS

Para la fijación del avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principio generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de Sustitución.
- precio, costo, mercado y valor
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.

Al efectuarse la presente tasación, se analizaron los siguientes aspectos fundamentales:

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| -El sector.         | -Valorización.   |
| -Localización.      | -Vías de acceso. |
| -Terreno.           | -Transporte.     |
| -Clase de inmueble. | -Servicios.      |
| -Reglamentación.    | -Vetustez.       |
| -Rentabilidad.      |                  |

### JUSTO Y PRECIO

“El Avalúo señalado en este Informe, es el valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial actual del inmueble para el Año 2020, entendiendo por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales, y en este caso específico tomando en cuenta como factor de suma importancia LAS MEJORAS realizadas por su propietario, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia; de la misma manera, se entiende esto como de común acuerdo”.

## **DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO**

Que el Avaluador, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

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

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o rentabilidad de la participación tenida sobre la operación de algún negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las Normas del “Código de Ética de la actividad del Avaluador y sus implicaciones” Ley 1673 de 2013 en el Decreto 556 de 2014 y en El Reglamento Interno A.N.A.

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

En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable, o que por Ley se ordene actualizarlo.

## 10. RESULTADOS DEL AVALÚO

**AVALÚO COMERCIAL No. 01/23-06-2019 RESOLUCIÓN 620 DE 2008 IGAC**

<b><u>TIPO DE VIVIENDA</u></b>	BIFAMILIAR
--------------------------------	------------

<b><u>DIRECCIÓN</u></b>	CALLE 165 No. 7 – 39 IN 7 AP 101 (BQ 20) AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MULTISERVITÁ, Bogotá
-------------------------	---

**VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD**

<b><u>DEPENDENCIA:</u></b>	<b><u>ÁREA m<sup>2</sup>:</u></b>	<b><u>VALOR m<sup>2</sup> \$:</u></b>	<b><u>VALOR TOTAL \$:</u></b>
ÁREA PRIVADA	48.00	3.450.000	\$165.600.000
<b>TOTAL VALOR ADOPTADO: \$165.600.000</b>			

**SON: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES  
SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE  
(\$165.600,000 M/CTE).**

**DEPRECIACIÓN**

El valor comercial anteriormente descrito corresponde al de un inmueble en buenas condiciones, teniendo en cuenta el estado de deterioro del bien inmueble se aplica una depreciación del 20%.

**SON: CIENTO TREINTA Y DOS CUATROCIENTOS OCHENTA  
MIL PESOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$132.480,000  
M/CTE).**

**11. REGISTRO FOTOGRÁFICO**



**Vías de Acceso al Inmueble.**



Localización del Inmueble.



Nomenclatura Actual.



Ingreso al Inmueble.



**Baño 1 del Inmueble.**



**Baño 2 del Inmueble.**



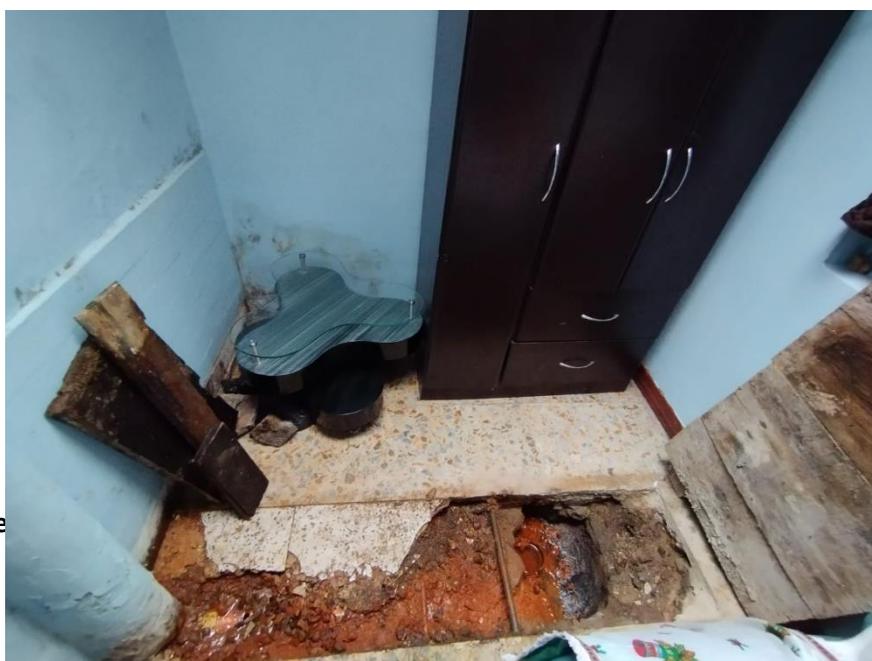
**Habitación 1 del inmueble.**



**Habitación 2 del Inmueble.**



**Habitación 3 del Inmueble.**



**Sala – Comedor del Inmueble.**



**Cocina del Inmueble.**



**Zona Húmeda del Inmueble.**



**12. CONCLUSIONES**

- Los términos de este dictamen pericial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.
- El dictamen pericial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial y el destino del avalúo es un juzgado o tribunal.

- Se pudo identificar que sí corresponde al predio motivo de estudio, por su ubicación, por sus áreas, por su escritura y registro de tradición y libertad; cabe importante resaltar, que se trata de una casa medianera que pertenece a régimen de propiedad horizontal.
- Haciendo un estudio detallado, se pudo determinar que el inmueble descrito dentro de este informe, sí corresponde al predio motivo de esta acción en particular, se identifica con folio de matrícula inmobiliaria 50C-468006 según Certificado de Libertad de fecha 3 de febrero de 2020 y con CHIP Catastral AAA0108PZUH.
- Tómense como fundamentos de derecho los Artículo 226 y 227 del Código General del Proceso y la Sentencia C – 124 de 2011 de la Corte Constitucional; pues nos definen la importancia de la Prueba Pericial, sus características y requisitos fundamentales, los cuales pretendo cumplir con la elaboración de este informe.
- Que cumple con lo estipulado en el artículo 226 y 444 numeral 4 del C.G.P (Ley 1564 de 2012).
- De igual manera el informe está enmarcado dentro de las exigencias del Artículo 406 del Código General del Proceso que nos tipifica las exigencias periciales dentro de un Proceso Divisorio.
- Este dictamen pericial incluye la asistencia por parte del Perito valuador a ningún juzgado o tribunal. En caso de ser requerido el Perito Avaluador para sustentar dicha prueba pericial, los interesados deberán cancelar previamente los honorarios fijados para que asista a la audiencia. Se aclara que el día de la audiencia si no es solicitado por algún motivo, los honorarios deberán cancelarse de la misma manera considerando el tiempo de asistencia.
- El dictamen pericial contiene cálculos no condenas, pues ellas corresponden únicamente al fallador.
- Este dictamen pericial no incluye cálculos ni valores de indemnización.
- Este dictamen pericial no es para renta, ni con destino a entidades financieras.
- Es importante anotar que, para el día de la visita, al Perito SI se le permitió el ingreso al inmueble por parte del señor CARLOS HERNANDO GÁMEZ MÉNDEZ, visita que se realizó, el día lunes 2 de febrero de 2020 a las 8:30 am.
- Vale la pena resaltar que éste informe solamente va encaminado a soportar información, con el fin de resolver cuestionamientos resultantes dentro del Proceso Verbal que cursa en el Juzgado Veintiséis (26) Civil del Municipal de Bogotá D. C., con Radicado Número 2019-00321-00, y, dar cumplimiento a lo ordenado.
- Que esta experticia permite dar conocimiento real al valor comercial actual a marzo de 2020, tanto del inmueble como de las mejoras realizadas en el mismo, y de igual manera, informar sobre todos los factores que tienden a definir su plena identificación.
- Se pudieron identificar las remodelaciones y mejoras realizadas en el inmueble, y se aportaron recibos de las mismas.
- Cabe resaltar que el inmueble en el que centro dicho estudio, **NO ES MOTIVO DE DIVISIÓN MATERIAL**, por su área, características propias y condición que adquiere en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Sector.

### 13. ANEXOS

- COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA.
- COPIA DE CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.
- COPIA DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL.
- COPIA DE RECIBOS Y CONTRATOS.
- MAPAS E INFORMACIÓN CATASTRAL.
- DOCUMENTACIÓN DE ACREDITACIÓN DEL PERITO.

Atentamente,

**ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO**  
Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia  
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)  
No. AVAL – 80225412 de la A. N. A.

Bogotá D.C., 10 de julio de 2023

Señor

**JUEZ VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.**

E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL No. 2019-0031-00**

**DEMANDANTE: GÁMEZ MÉNDEZ HELIODORO**

**DEMANDADA: LUZ DE ALBA MORALES DEL RÍO**

**NATURALEZA DEL ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL.**

**Respetada Señora:**

**PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO**, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de Perito Avaluador de Bienes Inmuebles designado dentro del proceso de la referencia por la parte demandante, de la manera más cordial, me dirijo a su despacho con el fin de allegarle la experticia correspondiente.

El desarrollo de esta experticia está basado en los procedimientos descritos y en mi conocimiento especializado e independiente, dentro del contexto de eficiencia, experiencia y calidad, orientado al logro de las mejores soluciones posibles.

Ante la diversidad de opiniones y la variedad de criterios que conlleva este tipo de experticias, el profesional que presenta la misma espera que la solución encontrada sea la más adecuada desde el punto de vista de mi conocimiento aplicado.

Por último, agradezco y espero haber cumplido cabal y objetivamente con la misión encomendada.

**En atención a los requerimientos del artículo 226 del C.G.P (Ley 1564 de 2012).****Art. 226 del código General del Proceso: Procedencia.**

*“La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.*

*Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.*

*No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.*

*El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.*

*Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.*

*El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:*

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*
- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*
- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*
- 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.*
- 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*
- 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.

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

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

**Tomado de:** [https://leyes.co/codigo\\_general\\_del\\_proceso/226.htm](https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/226.htm)

## **DECLARACIONES E INFORMACIONES DEL PERITO**

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

### **1) Identidad, 2) Dirección y otros, 3) información profesional y 4) Publicaciones**

<b>Nombre Judicatura o Fiscalía</b>	<b>Juzgado 26 Civil Municipal de Bogotá D. C.</b>
<b>No. de Proceso</b>	<b>2019-00321-00</b>
<b>Nombre y Apellido del Perito</b>	<b>ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO</b>
<b>Profesión y Especialidad acreditada</b>	<b>Técnico Profesional en Avalúos AVAL - 80225412 RAA de la A.N.A.</b>
<b>Dirección de Contacto</b>	<b>Carrera 3 No. 21 - 46 Torre B - 603</b>
<b>Teléfono fijo de contacto</b>	<b>4683364</b>
<b>Teléfono celular de contacto</b>	<b>3172548035</b>
<b>Correo electrónico de contacto</b>	<b>pedrolonla46@gmail.com</b>
<b>Títulos académicos acreditados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Técnico Profesional en Avalúos.</li> <li>• Especialista en Salud Ocupacional y Riesgos Laborales.</li> <li>• Máster en Gestión Ambiental sostenible.</li> <li>• Profesional en Administración y Gestión Ambiental.</li> </ul>

<b>Documentos- experiencia: profesional, técnica o artística</b>	<b>certificados</b>	<b>Títulos que anexo.</b>
<b>Publicaciones</b>		<b>Ninguna.</b>

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

**CASOS ASIGNADOS Y ATENDIDOS COMO PERITO:** Los que aparecen en los documentos de acreditación que soporto al final del Informe.

<b>JUZGADO</b>	<b>PROCESO</b>	<b>NOMBRAMIENTO</b>
51 Civil Circuito	2011/052	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios.
42 Civil Circuito	2014/210	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
42 Civil Circuito	2013/751	Ingeniero Sanitario.
12 Civil Municipal	2016/084	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
83 Civil Municipal	2014/1622	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
16 Descongestión Civil Municipal	2014/378	Perito Avaluador de Automotores.
51 Civil Circuito	2013/343	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
19 Civil Circuito	2003/781	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios.
47 Civil Circuito	2014/398	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
13 Civil Circuito	2016/795	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
10 de Familia	2017/0246	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios.
25 Penal del Circuito de Bogotá D. C.	RADICAO 110016000000201500863 N. I. 242072	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios (Lesiones Personales e intento de Homicidio).
18 Civil del Circuito	2015/641	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
19 Civil del Circuito	2003/781	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
48 Civil del Circuito	2015/142	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
47 Civil del Circuito	2014/154	Perito Avaluador de Seguros
3 de Familia	2016/1304	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
3 de Familia	2016/1304	Perito Avaluador de Automotores
47 Civil del Circuito	2002/12103	Perito Avaluador de Bienes inmuebles
47 Civil del Circuito	2014/154	Perito Avaluador de Seguros
47 Civil del circuito	2014/398	Perito Avaluador de Bienes inmuebles
48 civil del Circuito	2015/641	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
13 Civil del circuito	216/795	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles

33 de Pequeña Causas y Competencias Múltiples	2018/001	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
40 Civil del Circuito	2019 – 360	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
Promiscuo Civil del Circuito de Caparrapí-Cundinamarca	Por Designar	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
Juzgado 31 Civil Circuito	2018 - 504	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
Juzgado 45 Civil del Circuito	2010 - 0498	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
Juzgado 26 Civil Municipal	2019-00321-00	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles

6. NO he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso: Exclusión de la Lista.

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.

**DECLARACION:**

En todos los Informes que a éste caso corresponden siempre he utilizado la misma metodología, pues es, la que permite hallar el valor real de los inmuebles a la fecha actual.

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

**DECLARACION:**

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones NO son diferentes frente a los que usualmente utilizo para el ejercicio de mi profesión y oficio, además cumplen con la normatividad.

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

**DOCUMENTOS ADJUNTOS:**

- COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA.
- COPIA DE CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.
- COPIA DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL.
- COPIA DE RECIBOS Y CONTRATOS.
- MAPAS E INFORMACIÓN CATASTRAL.
- DOCUMENTACIÓN DE ACREDITACIÓN DEL

DANILO AMADO  
ABOGADO

Av. Jiménez No 8ª-44 oficina 807/808 Edificio Sucre  
Celular 3123009231-3192101997  
maurodan@hotmail.com  
Bogotá D.C

Señor:

**JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**

E. S. D.

**REF, Divisorio HELIODORO GAMEZ MENDEZ contra LUZ DE ALBA MORALES**

**Radicado: 2019-0321**

ASUNTO: contestación Demanda

En mi calidad de apoderado de la señora LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO, demandada en el presente asunto, me permito objetar dentro del término legal el dictamen pericial aportado por la parte demandante de conformidad al artículo 409 del C.G.P en los siguientes términos:

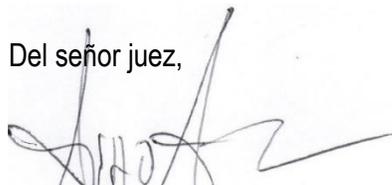
Tenga en cuenta que el evaluador JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, en ningún momento ingreso al inmueble objeto del presente asunto y no pudo establecer la realidad y el estado físico y estructural del inmueble, es por esto que se adjunta un nuevo avalúo con las observaciones y fotografías recientes del inmueble.

De igual manera solicito la convocatoria del señor evaluador a audiencia para interrogarlo sobre el avalúo que presentó.

Adjunto:

- Dictamen Pericial
- Certificado de tradición reciente

Del señor juez,



**MAURO DANILO AMADO A**  
**C. C. N.º 74.327.179 Belén**  
**T.P 197.450 CSJ**