

**Buen dia adjunto dictamen pericial 2019 - 293**

ruth molano <asejuridicasr.r@gmail.com>

Jue 23/02/2023 10:31

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

--

***Atentamente,***

***RUTH***

RUTH CELMIRA MOLANO RODRÍGUEZ  
Abogada Titulada  
Diagonal4A N° 14 – 27.Apto 203 Bogotá D.C. Cel. 310-271 33 50, [asejuridicasr.r@gmail.com](mailto:asejuridicasr.r@gmail.com)

**Señor**  
**JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**

**REF: PROCESO No 2019 - 293**  
**DTE NANCY GONZALEZ DE AMAYA**

Actuando como apoderada actora, de manera atenta allego dictamen pericial

Atentamente,



**RUTH CELMIRA MOLANO RODRIGUEZ**  
C.C.No 35.332.268 de Usme  
T.P. No. 27.341 del C.S. de la J  
Diagonal 4A No 14 – 27 Apto 203, Bogota D.C.  
Tel 3102713350,asejuridicasr.r@gmail.com

# TRABAJO DE PERITAJE PARA PROCESO. BARRIO: BELLAVISTA OCCIDENTAL

**PREDIO:** CARRERA 68B # 68 A 64.

CONTENIDO

- 1.- INFORMACIÓN BÁSICA.
- 2.- INFORMACIÓN CATASTRAL.
- 3.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.
- 4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.
- 5.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.
- 6.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.
- 7.- MÉTODO DE AVALÚO.
- 8.- CONSIDERACIONES GENERALES.
- 9.- RESULTADO DEL AVALÚO.
- 10.- CONCLUSIONES



## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA.

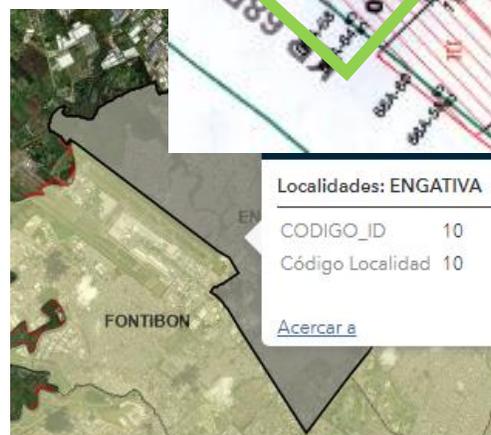
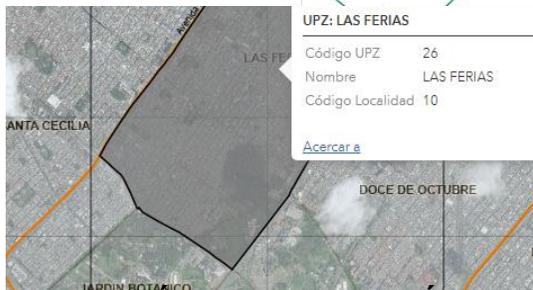
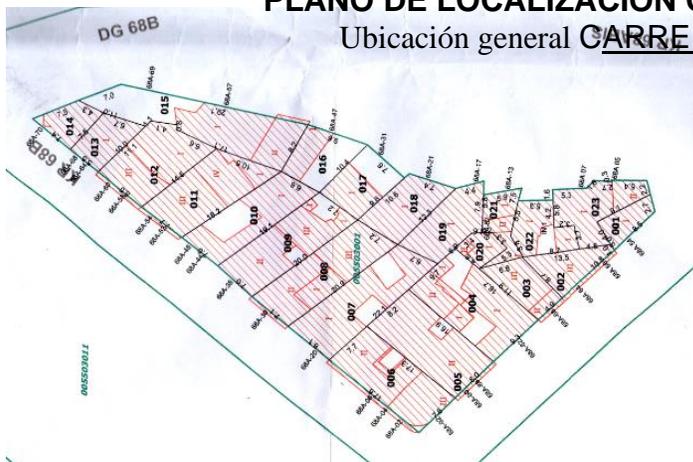
Propietaria: NANCY GONZALEZ DE AMAYA TIPO DE INMUEBLE: Casa. TIPO DE AVALUO: Residencial urbano. BELLAVISTA OCCIDENTAL LA LOCALIDAD: 10 ENGATIVA. UPZ: 26 LAS FERIAS lote No. 013. MANZANA 01. DIRECCION: ARRERA 68B # 68 A 64. DESTINACIÓN ACTUAL: Vivienda. MATRICULA INMOBILIARIA: **50C-51158** DE PREDIO DE MAYOR EXTENCION.

## 2.- INFORMACIÓN CATASTRAL.

Código de Sector Catastral 005503 01 13 000 00000 y la cédula catastral 005503011300000000. Manzana 01.- código de lote 005503 01 13 código Barrio 005503 código de predio 13.- Estrato 3 para uso de vivienda. CHIP: AAA0059ZAWW

### PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL

Ubicación general CARRERA 68B # 68 A 64.



## 3.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

En trámite de acuerdo demanda de pertenencia, instaurada NANCY GONZALEZ DE AMAYA CONTRA CIA. URBANIZADORA LA VIRGINIA LTDA. EN LIQUIDACION, RAFAEL ALFREDO SANCHEZ RODRIGUEZ, CARLOS EDUARDO PINZON OSORIO, ROBERTO MONTOYA MIER, INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SANCHEZ Y SANABRIA Y CARLOS EDUARDO PINZON OSORIO Y PERSONAS INDETERMINADAS

## 4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** Se trata de una zona localizada en la zona DE LAS FERIAS de BOGOTA, delimitada por el sur con la calle 68A, por el norte con la diagonal 68B, por el oriente con la Carrera 68A Bis por el occidente con la carrera 68B.

**ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Se desarrolla principalmente el uso residencial combinado con el comercial, las construcciones son principalmente casas de dos pisos de buenas características constructivas.

**ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA:** El predio objeto de avalúo se inscribe en una zona de estrato 3 mediante decreto 551 del 12 de septiembre de 2019.vigente a la fecha. 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.

**VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Los principales ejes de la zona son la calle 68 y carrera 68 Este conformantes de la Malla Arterial Principal. El acceso a la zona donde se localiza el predio se hace por la carrera 68B.

**INFRAESTRUCTURA URBANA:** la zona goza de todas las garantías de infraestructura urbana, necesarias para el apropiado desarrollo de los usos que presenta; completas redes de servicios públicos básicos más complementarios, alumbrado público, recolección de basuras, transporte de transmilenio y sitp y estructurada malla vial.

#### **5.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

El predio se encuentra ubicado en la manzana 01. Lote 013. Área de Actividad: residencial Tratamiento Urbanístico: BELLA VISTA OCCIDENTAL. ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 3 PISOS Y TERRAZA

**USOS PERMITIDOS:** USOS PRINCIPALES: Vivienda. USOS COMPLEMENTARIOS: Negocios de venta de carne, panaderías, tiendas de venta de licor, salas de belleza.

**USOS RESTRINGIDOS:** industria química, centros de despostar ganado, parqueadero para tracto camiones.

#### **6.- ESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.**

**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (cabida y linderos del predio)**

Los que reposan en el folio de matrícula **50C-51158**

**UBICACION:** Se trata de un predio de forma rectangular con número de lote 013 costado norte de la manzana 01 muy próximo a la carrera 68B y ala diagonal 68B  
**AREA DE TERRENO: 51.7 M<sup>2</sup> AREA CONSTRUIDA: 51.7.M<sup>2</sup>** En casi buenas condiciones para habitar

**LINDEROS Y DIMENSIONES:** LINDEROS GENERALES los que reposan en la Matrícula Inmobiliaria **50C-51158**,

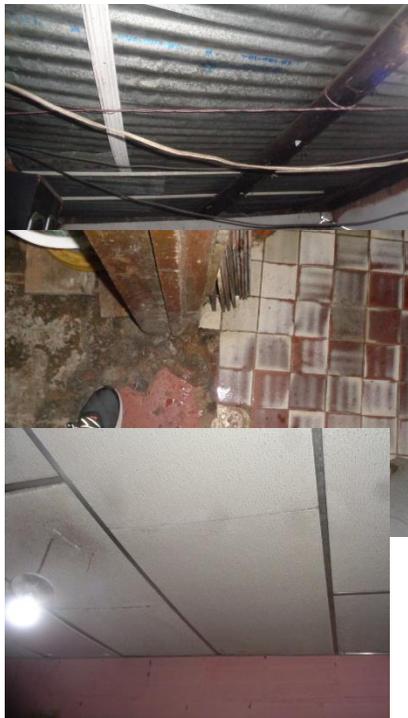
LINDEROS ESPECIALES: **NORTE:** En 7.5 metros con el lote 014 de nomenclatura No.68 A 70 de la Carrera 68B **SUR:** En 10.00 metros con lote de nomenclatura No.68A 58 de la Carrera 68B **ORIENTE:** En 6,7 metros con lote 015 de nomenclatura No.68A 69 de la Diagonal 68B **OCCIDENTE:** En 5.5 metros con la carrera 68b que es su frente.**FORMA GEOMETRICA:** casi Rectangular.

**SERVICIOS PUBLICOS:** El inmueble los servicios básicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, alumbrado público y recolección de basuras.



**FOTOS- del inmueble**





## CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

### CONSTRUCCION EXISTENTE:

ÍTEM	ÁREA m <sup>2</sup>
Vivienda	Terreno 51.7 m <sup>2</sup> - Construcción 51.7 m <sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

<b>Estructura</b>	Enviga de madera y paredes
<b>Mampostería</b>	Bloque y ladrillos en buen estado y a la vista
<b>Cubierta</b>	Enteja eternit y plástica
<b>Fachada</b>	Ladrillo pañetada y pintada
<b>Pisos</b>	Enchapados. en baldosa y en cemento
<b>Carpintería Metálica</b>	Puertas exterior metálica, internas en madera.
<b>Baño</b>	Con cisterna y ducha independiente cada uno (regular estado)
<b>Cocina</b>	Cuenta con cocina (regular estado)
<b>Estado de conservación</b>	Está en regular conservación y no hay acabados.
<b>Distribución Interna</b>	1 piso:,1local,1 patio, 1 baño, , 1 cocina, ,2 alcobas.1 lavadero.
<b>Mejoras</b>	La construcción ,Toda en su totalidad

### 7.- MÉTODO DE AVALÚO.

- Para determinar el valor unitario de terreno se utilizaron los métodos reglamentados vigentes, basados en la comparación con el mercado inmobiliario aplicando esquemas de homogenización asociados a las variables externas del predio en estudio, como área, relación frente y fondo, normatividad urbanística, calidad del entorno, áreas construidas y potencial edificador entre otros.
- Para las construcciones se utilizó el método de reposición como nuevo y se le aplicó para determinar su valor actual, el método de depreciación de Ross y el

método de depreciación por estado de conservación de Heidecke, sintetizados en las Tablas de Fito y Corvini, además se tuvo en cuenta la funcionalidad de las construcciones.

- Como apoyo metodológico se realizaron consultas a diferentes profesionales conocedores de las técnicas valuatorias y de la dinámica del mercado inmobiliario en el municipio, a los cuales se les indagó sobre el posible valor del inmueble, teniendo en cuenta principalmente su ubicación, la infraestructura urbana y la norma de uso que presenta.

## METODOLOGIAS ESPECIFICAS

**Método de comparación de mercado:** Es un técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles a la estimación del valor comercial.

**DEPRECIACIÓN:** Pérdida de valor o de precio de un bien, en el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del tiempo o del uso, pueden ser Física o por edad, por estado de conservación y depreciación funcional.

**MÉTODO DE RSS.** Busca obtener la depreciación de un bien inmueble asociada a su edad, en la cual el comportamiento no sea acelerado en los primeros años de vida útil (como en la depreciación en Línea Recta, ni tan lenta como en el Método parabólico).

**TABLA DE FIT Y CORV.** Combinan las depreciaciones de Rs y Heidee, tanto por edad como por estado de conservación. El predio es de clase 1 : El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

.Es muy importante destacar que dicha tabla no presentan la edad, sino la edad en porcentaje de vida, la cual se calcula dividiendo la edad del inmueble sobre su vida útil correspondiente, el dato obtenido se ubica en la primera casilla de la tabla.

AVALUO DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN  
 AREA DEL TERRENO (M2): 51.7MT<sup>2</sup>      AREA CONSTRUCCIÓN: 51.7 MT<sup>2</sup>

% VIDA UTIL	2,17
VALOR M2 NUEVO	\$3.050.000
CLASE CONSERV	35,25
% DEPREC, SG CONSERVACION	27,12%
DEPRECIACION EN \$	\$827.160
VLR M2 CONSTRUIDO	\$2.222.840
AREA CONSTRUIDA M2	52
<b>VALOR TOTAL DE INMUEBLE INCLUIDOS TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES.</b>	<b>\$114.920.828</b>
<b>\$114.920.828 SON: ciento catorce millones novecientos veinte mil ochocientos veinte ocho pesos moneda legal colombiana.</b>	<b>\$114.920.828</b>

### 8.- CONSIDERACIONES GENERALES.

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, entre otros.
- Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.
- Para definir el valor de construcción de cada una de las unidades, se tuvieron en cuenta factores de calidad de los materiales, estado de conservación de los mismos, vida remanente, funcionalidad y distribución espacial.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las

condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

## 9.-RESULTADO DEL AVALÚO.

Son. **\$114.920.828 SON:** ciento catorce millones novecientos veinte mil ochocientos veinte ocho pesos moneda legal colombiana.

## 10.-CONCLUSIONES

El lote está cimentado en terreno firme, y la construcción está en obra gris por lo cual cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor es base el catastral, por su estado. donde los propietarios se ve que ha realizado sus mejoras y por el uso que le están dando que es de vivienda-

Atentamente,



Augusto Mauricio Garcia Peña  
Perito Avaluador de Bogotá.

Inscripción en RAA: AVAL No.794498712 ANTE LA A.N.A.

Afiliado activo a ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASONALPRAC"



Bogotá, D.C. 20 de noviembre de 2020

Señor  
**AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA**  
[mao966garcia@hotmail.com](mailto:mao966garcia@hotmail.com)  
CARRERA 4A NO. 26C - 27 APTO 408  
Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Respetado señor García,

En relación con el tema de la referencia y de conformidad con su proceso de solicitud de pre-registro efectuada en nuestra página web, nos permitimos informarle que revisada la información suministrada bajo los parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y el Decreto 1074 de 2015 (que recopila el Decreto 556 de 2014, que a su vez reglamenta la Ley del avaluador) nos permitimos informarle que su solicitud de registro ha sido **APROBADA**, el veinte (20) de noviembre de 2020, efectuamos la correspondiente inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, asignándole el código de avaluador **AVAL-79449712**, su inscripción podrá validarla con este código en la página web [www.raa.org.co](http://www.raa.org.co), en el campo "Confirmar Avaluador".

Adjunto encontrará la certificación expedida por el RAA, en la cual constan las categorías en las cuales ha sido inscrito, así como las certificaciones voluntarias; este

Con el fin de que pueda estudiar sus derechos y obligaciones adjunto encontrará una copia de los Estatutos y del Reglamento Interno del Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A. <sup>1</sup>

Es de vital importancia tener en cuenta que, por disposición expresa de la Superintendencia de Industria y Comercio, la única entidad autorizada para usar el nombre y logo del Registro Abierto de Avaluadores – RAA, es el Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA, como Entidad Reconocida de Autorregulación facultada para la operación del RAA; por lo anterior, con el fin de evitar posibles sanciones, agradecemos prescindir del uso de los logos o insignias del Registro Abierto de Avaluadores – RAA y del Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Nos complace darle la bienvenida al Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para nosotros es un privilegio contar con usted en este proceso de profesionalización de la actividad valuatoria.

Cordial saludo,



**DIRECTORA DE ADMISIONES E INSCRIPCIONES**  
**ANA LUCÍA CASTILLO FERNÁNDEZ**



PIN de Validación: adfb0ae4



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79449712, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-79449712**.

Ca

Tel

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: adfb0ae4



#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 4A NO. 26C - 27 APTO 408  
Teléfono: 3133639299  
Correo Electrónico: mao966garcia@hotmail.com

Página 2 de 3

aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

adfb0ae4

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



LA ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ "ASOLNALPRAC", representada legalmente por JENNIFER MESA CASTRO con Cédula No. 53.076.078 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 900.851.218-4, Inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0048478 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

### CERTIFICA

Que el señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCÍA PEÑA** con Cédula de ciudadanía No. **79.449.712** expedida en **BOGOTÁ D.C** es afiliado(a) activo(a) y en consecuencia cuenta con LA CERTIFICACION DE TECNICO AVALUADOR ante la **ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASOLNALPRAC"**.

DESDE EL DIA 11/01/2023 HASTA 11/01/2024



[www.lonjanacional.co](http://www.lonjanacional.co)  
NIT. 900.851.218-4  
Rep. Legal JENNIFER MESA



JENNIFER MESA CASTRO  
Representante Legal  
NIT. 900.851.218-4  
[www.lonjanacional.co](http://www.lonjanacional.co)

*Jennifer Mesa Castro*  
Dra **JENNIFER MESA CASTRO**  
C.C 53.076.078 de Bogotá  
Representante Legal.



ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA AV. CALLE 19 No. 5 -51 Ofic. 1105 frente del BD Bacata  
PBX: 4672044 Celular: 3166231466



RV: REF:2019 - 293

Juzgado 13 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 02/03/2023 15:20

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

CC: Banco Nación <asejuridicasr.r@gmail.com>

## **Buen Día**

### **Cordialmente, remito por ser de su competencia.**

LAS ACTUACIONES PROCESALES PUEDEN (V. GR LOS AUTOS, SENTENCIAS, TRASLADOS) PUEDEN CONSULTARSE EN LOS ESTADOS ELECTRÓNICOS DEL MICROSITIO DEL JUZGADO DISPONIBLE EN LA DIRECCIÓN <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-013-civil-municipal-de-bogota> EL CUAL TIENE EFECTOS PROCESALES CONFORME AL DECRETO 806 DE 2020.

SI TIENE ALGUNA INQUIETUD LO INVITAMOS A COMUNICARSE AL CORREO INSTITUCIONAL.

CORDIALMENTE,



Consejo Superior  
de la Judicatura

**JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
**TELEFONO: 2841562**  
**EMAIL: [cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)**  
**CARRERA 10 N° 14-33 PISO 7 BOGOTÁ**

---

**De:** ruth molano <asejuridicasr.r@gmail.com>

**Enviado:** jueves, 2 de marzo de 2023 15:03

**Para:** Juzgado 13 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** REF:2019 - 293

Buena tarde envio avaluo del predio

--

***Atentamente,***

***RUTH***

RUTH CELMIRA MOLANO RODRÍGUEZ  
Abogada Titulada  
Diagonal4A N° 14 – 27.Apto 203 Bogotá D.C. Cel. 310-271 33 50, [asejuridicasr.r@gmail.com](mailto:asejuridicasr.r@gmail.com)

Señor  
**JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**

**REF: PROCESO No 2019 - 293**  
**DTE NANCY GONZALEZ DE AMAYA**

Actuando como apoderada actora, de manera atenta allego dictamen pericial

Atentamente,



**RUTH CELMIRA MOLANO RODRIGUEZ**  
C.C.No 35.332.268 de Usme  
T.P. No. 27.341 del C.S. de la J  
Diagonal 4A No 14 – 27 Apto 203, Bogota D.C.  
Tel 3102713350,asejuridicasr.r@gmail.com

# TRABAJO DE PERITAJE PARA PROCESO. BARRIO: BELLAVISTA OCCIDENTAL

**PREDIO:** CARRERA 68B # 68 A 64.

CONTENIDO

- 1.- INFORMACIÓN BÁSICA.
- 2.- INFORMACIÓN CATASTRAL.
- 3.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.
- 4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.
- 5.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.
- 6.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.
- 7.- MÉTODO DE AVALÚO.
- 8.- CONSIDERACIONES GENERALES.
- 9.- RESULTADO DEL AVALÚO.
- 10.- CONCLUSIONES



## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA.

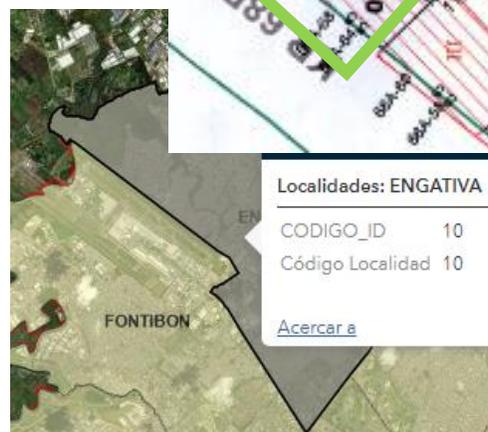
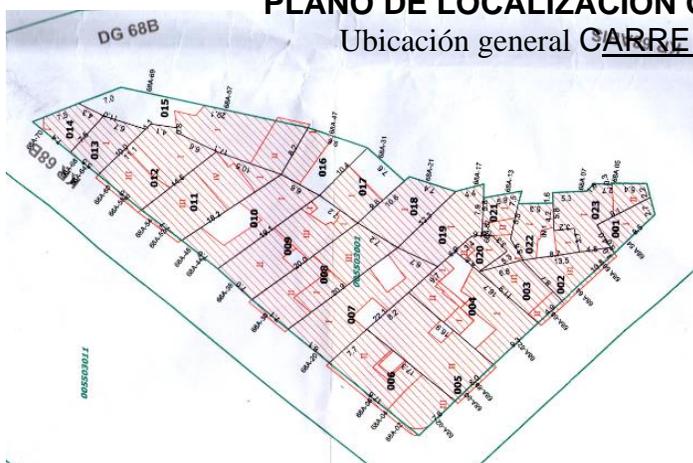
Propietaria: NANCY GONZALEZ DE AMAYA TIPO DE INMUEBLE: Casa. TIPO DE AVALUO: Residencial urbano. BELLAVISTA OCCIDENTAL LA LOCALIDAD: 10 ENGATIVA. UPZ: 26 LAS FERIAS lote No. 013. MANZANA 01. DIRECCION: ARRERA 68B # 68 A 64. DESTINACIÓN ACTUAL: Vivienda. MATRICULA INMOBILIARIA: **50C-51158** DE PREDIO DE MAYOR EXTENCION.

## 2.- INFORMACIÓN CATASTRAL.

Código de Sector Catastral 005503 01 13 000 00000 y la cédula catastral 005503011300000000. Manzana 01.- código de lote 005503 01 13 código Barrio 005503 código de predio 13.- Estrato 3 para uso de vivienda. CHIP: AAA0059ZAWW

### PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL

Ubicación general CARRERA 68B # 68 A 64.



## 3.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

En trámite de acuerdo demanda de pertenencia, instaurada NANCY GONZALEZ DE AMAYA CONTRA CIA. URBANIZADORA LA VIRGINIA LTDA. EN LIQUIDACION, RAFAEL ALFREDO SANCHEZ RODRIGUEZ, CARLOS EDUARDO PINZON OSORIO, ROBERTO MONTOYA MIER, INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SANCHEZ Y SANABRIA Y CARLOS EDUARDO PINZON OSORIO Y PERSONAS INDETERMINADAS

## 4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** Se trata de una zona localizada en la zona DE LAS FERIAS de BOGOTA, delimitada por el sur con la calle 68A, por el norte con la diagonal 68B, por el oriente con la Carrera 68A Bis por el occidente con la carrera 68B.

**ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Se desarrolla principalmente el uso residencial combinado con el comercial, las construcciones son principalmente casas de dos pisos de buenas características constructivas.

**ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA:** El predio objeto de avalúo se inscribe en una zona de estrato 3 mediante decreto 551 del 12 de septiembre de 2019.vigente a la fecha. 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.

**VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Los principales ejes de la zona son la calle 68 y carrera 68 Este conformantes de la Malla Arterial Principal. El acceso a la zona donde se localiza el predio se hace por la carrera 68B.

**INFRAESTRUCTURA URBANA:** la zona goza de todas las garantías de infraestructura urbana, necesarias para el apropiado desarrollo de los usos que presenta; completas redes de servicios públicos básicos más complementarios, alumbrado público, recolección de basuras, transporte de transmilenio y sitp y estructurada malla vial.

#### **5.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

El predio se encuentra ubicado en la manzana 01. Lote 013. Área de Actividad: residencial Tratamiento Urbanístico: BELLA VISTA OCCIDENTAL. ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 3 PISOS Y TERRAZA

**USOS PERMITIDOS:** USOS PRINCIPALES: Vivienda. USOS COMPLEMENTARIOS: Negocios de venta de carne, panaderías, tiendas de venta de licor, salas de belleza.

**USOS RESTRINGIDOS:** industria química, centros de despostar ganado, parqueadero para tracto camiones.

#### **6.- ESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.**

**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (cabida y linderos del predio)**

Los que reposan en el folio de matrícula **50C-51158**

**UBICACION:** Se trata de un predio de forma rectangular con número de lote 013 costado norte de la manzana 01 muy próximo a la carrera 68B y ala diagonal 68B  
**AREA DE TERRENO: 51.7 M<sup>2</sup> AREA CONSTRUIDA: 51.7.M<sup>2</sup>** En casi buenas condiciones para habitar

**LINDEROS Y DIMENSIONES:** LINDEROS GENERALES los que reposan en la Matrícula Inmobiliaria **50C-51158**,

LINDEROS ESPECIALES: **NORTE:** En 7.5 metros con el lote 014 de nomenclatura No.68 A 70 de la Carrera 68B **SUR:** En 10.00 metros con lote de nomenclatura No.68A 58 de la Carrera 68B **ORIENTE:** En 6,7 metros con lote 015 de nomenclatura No.68A 69 de la Diagonal 68B **OCCIDENTE:** En 5.5 metros con la carrera 68b que es su frente.**FORMA GEOMETRICA:** casi Rectangular.

**SERVICIOS PUBLICOS:** El inmueble los servicios básicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, alumbrado público y recolección de basuras.



**FOTOS- del inmueble**





## CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

### CONSTRUCCION EXISTENTE:

ÍTEM	ÁREA m <sup>2</sup>
Vivienda	Terreno 51.7 m <sup>2</sup> - Construcción 51.7 m <sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

<b>Estructura</b>	Enviga de madera y paredes
<b>Mampostería</b>	Bloque y ladrillos en buen estado y a la vista
<b>Cubierta</b>	Enteja eternit y plástica
<b>Fachada</b>	Ladrillo pañetada y pintada
<b>Pisos</b>	Enchapados. en baldosa y en cemento
<b>Carpintería Metálica</b>	Puertas exterior metálica, internas en madera.
<b>Baño</b>	Con cisterna y ducha independiente cada uno (regular estado)
<b>Cocina</b>	Cuenta con cocina (regular estado)
<b>Estado de conservación</b>	Está en regular conservación y no hay acabados.
<b>Distribución Interna</b>	1 piso:,1local,1 patio, 1 baño, , 1 cocina, ,2 alcobas.1 lavadero.
<b>Mejoras</b>	La construcción ,Toda en su totalidad

### 7.- MÉTODO DE AVALÚO.

- Para determinar el valor unitario de terreno se utilizaron los métodos reglamentados vigentes, basados en la comparación con el mercado inmobiliario aplicando esquemas de homogenización asociados a las variables externas del predio en estudio, como área, relación frente y fondo, normatividad urbanística, calidad del entorno, áreas construidas y potencial edificador entre otros.
- Para las construcciones se utilizó el método de reposición como nuevo y se le aplicó para determinar su valor actual, el método de depreciación de Ross y el

método de depreciación por estado de conservación de Heidecke, sintetizados en las Tablas de Fito y Corvini, además se tuvo en cuenta la funcionalidad de las construcciones.

- Como apoyo metodológico se realizaron consultas a diferentes profesionales conocedores de las técnicas valuatorias y de la dinámica del mercado inmobiliario en el municipio, a los cuales se les indagó sobre el posible valor del inmueble, teniendo en cuenta principalmente su ubicación, la infraestructura urbana y la norma de uso que presenta.

## METODOLOGIAS ESPECIFICAS

**Método de comparación de mercado:** Es un técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles a la estimación del valor comercial.

**DEPRECIACIÓN:** Pérdida de valor o de precio de un bien, en el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del tiempo o del uso, pueden ser Física o por edad, por estado de conservación y depreciación funcional.

**MÉTODO DE RSS.** Busca obtener la depreciación de un bien inmueble asociada a su edad, en la cual el comportamiento no sea acelerado en los primeros años de vida útil (como en la depreciación en Línea Recta, ni tan lenta como en el Método parabólico).

**TABLA DE FIT Y CORV.** Combinan las depreciaciones de Rs y Heidee, tanto por edad como por estado de conservación. El predio es de clase 1 : El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

.Es muy importante destacar que dicha tabla no presentan la edad, sino la edad en porcentaje de vida, la cual se calcula dividiendo la edad del inmueble sobre su vida útil correspondiente, el dato obtenido se ubica en la primera casilla de la tabla.

AVALUO DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN  
 AREA DEL TERRENO (M2): 51.7MT<sup>2</sup>      AREA CONSTRUCCIÓN: 51.7 MT<sup>2</sup>

% VIDA UTIL	2,17
VALOR M2 NUEVO	\$3.050.000
CLASE CONSERV	35,25
% DEPREC, SG CONSERVACION	27,12%
DEPRECIACION EN \$	\$827.160
VLR M2 CONSTRUIDO	\$2.222.840
AREA CONSTRUIDA M2	52
<b>VALOR TOTAL DE INMUEBLE INCLUIDOS TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES.</b>	<b>\$114.920.828</b>
<b>\$114.920.828 SON: ciento catorce millones novecientos veinte mil ochocientos veinte ocho pesos moneda legal colombiana.</b>	<b>\$114.920.828</b>

### 8.- CONSIDERACIONES GENERALES.

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, entre otros.
- Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.
- Para definir el valor de construcción de cada una de las unidades, se tuvieron en cuenta factores de calidad de los materiales, estado de conservación de los mismos, vida remanente, funcionalidad y distribución espacial.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las

condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

## 9.-RESULTADO DEL AVALÚO.

Son. **\$114.920.828 SON:** ciento catorce millones novecientos veinte mil ochocientos veinte ocho pesos moneda legal colombiana.

## 10.-CONCLUSIONES

El lote está cimentado en terreno firme, y la construcción está en obra gris por lo cual cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor es base el catastral, por su estado. donde los propietarios se ve que ha realizado sus mejoras y por el uso que le están dando que es de vivienda-

Atentamente,



Augusto Mauricio Garcia Peña  
Perito Avaluador de Bogotá.

Inscripción en RAA: AVAL No.794498712 ANTE LA A.N.A.

Afiliado activo a ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASONALPRAC"



Bogotá, D.C. 20 de noviembre de 2020

Señor

**AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA**

[mao966garcia@hotmail.com](mailto:mao966garcia@hotmail.com)

CARRERA 4A NO. 26C - 27 APTO 408

Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Respetado señor García,

En relación con el tema de la referencia y de conformidad con su proceso de solicitud de pre-registro efectuada en nuestra página web, nos permitimos informarle que revisada la información suministrada bajo los parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y el Decreto 1074 de 2015 (que recopila el Decreto 556 de 2014, que a su vez reglamenta la Ley del avaluador) nos permitimos informarle que su solicitud de registro ha sido **APROBADA**, el veinte (20) de noviembre de 2020, efectuamos la correspondiente inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, asignándole el código de avaluador **AVAL-79449712**, su inscripción podrá validarla con este código en la página web [www.raa.org.co](http://www.raa.org.co), en el campo "Confirmar Avaluador".

Adjunto encontrará la certificación expedida por el RAA, en la cual constan las categorías en las cuales ha sido inscrito, así como las certificaciones voluntarias; este

Con el fin de que pueda estudiar sus derechos y obligaciones adjunto encontrará una copia de los Estatutos y del Reglamento Interno del Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A. <sup>1</sup>

Es de vital importancia tener en cuenta que, por disposición expresa de la Superintendencia de Industria y Comercio, la única entidad autorizada para usar el nombre y logo del Registro Abierto de Avaluadores – RAA, es el Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA, como Entidad Reconocida de Autorregulación facultada para la operación del RAA; por lo anterior, con el fin de evitar posibles sanciones, agradecemos prescindir del uso de los logos o insignias del Registro Abierto de Avaluadores – RAA y del Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Nos complace darle la bienvenida al Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para nosotros es un privilegio contar con usted en este proceso de profesionalización de la actividad valuatoria.

Cordial saludo,



**DIRECTORA DE ADMISIONES E INSCRIPCIONES**  
**ANA LUCÍA CASTILLO FERNÁNDEZ**



PIN de Validación: adfb0ae4



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79449712, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-79449712**.

Ca

Tel

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**20 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adfb0ae4



#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 4A NO. 26C - 27 APTO 408  
Teléfono: 3133639299  
Correo Electrónico: mao966garcia@hotmail.com

Página 2 de 3

aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

adfb0ae4

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



LA ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ "ASOLNALPRAC", representada legalmente por JENNIFER MESA CASTRO con Cédula No. 53.076.078 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 900.851.218-4, Inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0048478 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

### CERTIFICA

Que el señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCÍA PEÑA** con Cédula de ciudadanía No. **79.449.712** expedida en **BOGOTÁ D.C** es afiliado(a) activo(a) y en consecuencia cuenta con LA CERTIFICACION DE TECNICO AVALUADOR ante la **ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASOLNALPRAC"**.

DESDE EL DIA 11/01/2023 HASTA 11/01/2024



[www.lonjanacional.co](http://www.lonjanacional.co)  
NIT. 900.851.218-4  
Rep. Legal JENNIFER MESA



JENNIFER MESA CASTRO  
Representante Legal  
NIT. 900.851.218-4  
[www.lonjanacional.co](http://www.lonjanacional.co)

*Jennifer Mesa Castro*  
Dra **JENNIFER MESA CASTRO**  
C.C 53.076.078 de Bogotá  
Representante Legal.



ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA AV. CALLE 19 No. 5 -51 Ofic. 1105 frente del BD Bacata  
PBX: 4672044 Celular: 3166231466

