



Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Fecha: **02 JUL. 2020**

Proceso: 2018 - 112
Efectividad de la garantía real

El avalúo comercial aportado por la parte ejecutada el 11 de marzo de 2020, se pone en conocimiento de los demás sujetos procesales, a términos y efectos del artículo 228 del C.G.P.

Secretaría proceda a garantizar el conocimiento del avalúo mencionado a los demás intervinientes, a través de los medios técnicos pertinentes junto con el presente auto.

Notifíquese,

CÉSAR AUGUSTO BRAUSÍN ARÉVALO
JUEZ.-

CABA/ caba – Decisión 1 de 1

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>Anotada en el estado No. 032</p> <p>Hoy 03 JUL 2020</p> <p>CAMILO ANDRES BAQUERO AGUILAR Secretario.</p>

Dr.
OSCAR HERNANDO LARRAÑAGA
Ciudad

Apreciada Dr.:

Atendiendo a su amable invitación para que lleve a cabo un AVALÚO COMERCIAL del Predio localizado en la Calle 80 Bis N° 82 A 74 de la ciudad de Bogotá, D. C., me permito presentar a Ud. el estudio técnico realizado al predio de la referencia, esperando llene sus perspectivas y le sea de utilidad.

Como Ingeniero Civil, con amplia experiencia en Evaluación de Bienes inmuebles, en este informe quiero resaltar que el fin primordial es el de encontrar un justo precio del valor comercial, para lo cual se realizó una inspección ocular al inmueble el día 27 de febrero del corriente año.

Los análisis y resultados son un referente de precios del mercado de oferta y demanda.

Dentro del análisis se consideró el siguiente

C O N T E N I D O :

1. *METODOLOGÍA*
2. *MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO*
3. *SOPORTE TECNICO*
4. *ASPECTO JURIDICO*
5. *LINDEROS DEL PREDIO*
6. *CARACTERISTICAS DEL LOTE DE TERRENO Y DE LA CONSTRUCCION*
7. *CONSTRUCCION, DEPENDENCIAS Y ÁREAS DELA CASA*
8. *ENTORNO DEL PREDIO*
9. *VARIABLES QUE INTERVNIENEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS*
10. *MEMORIAS DE CÁLCULOS Y VALOR DEL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO*
11. *REGISTRO FOTOGRÁFICO*

**DESARROLLO
DEL
AVALÚO**

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 80 BIS (CL. 80 BIS) Número OCHENTA Y DOS A SETENTA Y CUATRO (N° 82 A 74), Barrio Catastral París Gaitán, Localidad Engativá, Décima (10a.), de la nomenclatura actual oficial urbana de Bogotá D. C.

MATRICULA INMOBILIARIA: **050C 288939**

AVALÚO CATASTRAL 2020: **\$ 450'766.000.**



Mapa Satelital con presencia de la Calle 80 Bis, mostrándonos el Predio de la Calle 80 Bis N° 82 A 74 de la ciudad de Bogotá, en el Barrio Catastral París Gaitán de la Localidad 10ª Engativá, en estudio.

TIPO DE INMUEBLE: Casa Residencial, inmersa en el Estrato socioeconómico 3 (Acto Administrativo Decreto 551 de 12 de septiembre de 2019), modalidad unifamiliar, independiente, con nomenclaturas y accesos independientes que está edificado completamente en tres (3) niveles, cumpliendo las normas legales, luz natural anterior y posterior, imperando el uso residencial, con salida sobre Calle 80 Bis.

Nombre de propietario	FUNDACION BOGOTA ARTE CONEXION
Tipo documento	900092661
CHIP	AAA0063MLBR
Nomenclatura oficial:	CL 80 BIS 82A 74
Destino catastral:	01 RESIDENCIAL
Matrícula inmobiliaria	050000288939
Cédula catastral	EG U A81 82A 24
Código de sector	005612742800000000
Estrato	
Área de terreno (m2):	152,20
Área de construcción (m2):	429,64

AÑO GRAVABLE 2020	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE HACIENDA</small>	Factura Impuesto Predial Unificado	No. Referencia Recaudo 20010637871	401	
			Factura Número: 2020201041604282274	Código QR Indicaciones de uso al respaldo	
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO					
1. CHIP AAA0063MLBR		2. DIRECCIÓN CL 80 BIS 82A 74		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C00288939	
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE					
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
NIT	900092661	FUNDACION BOGOTA ARTE CONEXION	100	PROPIETARIO	CL 80 BIS 82A 74
10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C. (Bogotá)					
11.					
C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALUO CATASTRAL	450,766,000	13. DESTINO HACENDARIO	01-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	14. TARIFA	7
		15. % EXENCIÓN	0	16. % EXCLUSIÓN	

Impuesto Predial año 2020
Predio Calle 80 Bis N° 82 A 74
Barrio París Gaitán, Bogotá D. D.

DESTINACION ACTUAL: Toda la construcción del predio original, muestra una vocación exclusiva de vivienda. Actualmente destina sus áreas para creación de obras artísticas.

LOCALIZACIÓN: Predio Catastral 0056127428, Cédula Catastral EG U A81 82ª 24, Código del Sector 005612742800000000, Matrícula Inmobiliaria N° 50C 288939, en evaluación, hace parte del Barrio Catastral 005612 París Gaitán, perteneciente a la Localidad Décima (1ª), LOCALIDAD ENGATIVÁ, en la ciudad de Bogotá D. C., CHIP AAA0063MLBR.

3. SOPORTE TÉCNICO Y ASPECTO JURÍDICO

ESCRITURA 0989 del 21-03-1967 NOTARIA 9 de BOGOTA ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA.- SENTENCIA 0 del 06-02-1974 JUEZ.19.C.CTO. de BOGOTA ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION.- ESCRITURA 7156 del 07-11-1996 NOTARIA 21 de SANTA FE ESPECIFICACION: COMPRAVENTA.- SENTENCIA SIN del 12-11-2002 JUZGADO 10 DE FAMILIA de BOGOTA ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION.- OFICIO 943 del 03-05-2010 JUZGADO 16 DE FAMILIA de BOGOTA D.C. ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.- OFICIO 730 del 12-04-2010 JUZGADO 16 DE FAMILIA de BOGOTA D C. ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL.- SENTENCIA SIN del 18-02-2008 JUZGADO 16 DE FAMILIA de BOGOTA D.C, ESPECIFICACION: CANCELACION ESCRITURA.- OFICIO 1933 del 02-11-2011 JUZGADO 16 DE FAMILIA de BOGOTA D C ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL.- SENTENCIA SN del 16-11-2010 JUZGADO 16 DE FAMILIA de BOGOTA D.C. ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION.- : ESCRITURA 981 del 17-02-2012 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C. ESPECIFICACION: COMPRAVENTA.- ESCRITURA 4151 del 02-08-2013 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. ESPECIFICACION: HIPOTECA.- ESCRITURA 4225 del 19-11-2015 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C. ESPECIFICACION: HIPOTECA.- ESCRITURA 562 del 10-1-2-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C ESPECIFICACION. CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.- OFICIO 2151 del 31-08-2018 JUZGADO 017 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D C. ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL.-

Certificados de Estratificación del predio del Predio de la Calle 80 Bis N° 82 A 74 de la ciudad de Bogotá de fecha 03-12-19; Certificados de usos permitidos del predio Calle 80 Bis N° 82 A 74 de la ciudad de Bogotá de fecha 03-12-19;; Certificados de Zonas de Amenaza del predio Calle 80 Bis N° 82 A 74 de la ciudad de Bogotá de fecha 03-12-19;; Certificado de Libertad No. 050C 288939 de fecha 10 de Enero de 2019 a las 08:42:54 AM, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., zona Centro, correspondientes al predio de Calle 80 Bis N° 82 A 74 de la ciudad de Bogotá (Dirección Actual); Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y sus alrededores, Decreto 074-15/03-de-2006,sus-modificaciones. UPZ 29 MINUTO DE DIOS

Análisis Estudio de Mercado:: www.metrocuadrado.com; www.fincaraiz.com.co; www.laguia.com.y- www.etiempo.com, período enero / febrero de 2020, predios con edificaciones similares en sector E-3, UPZ 29 MINUTO DE DIOS, y El Valor del Suelo en Bogotá, 2006 - 2019, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2019.

CLASE DE AVALÚO:	TÉCNICO COMERCIAL
INSPECCIÓN OCULAR:	18 de febrero de 2020
FECHA DE AVALÚO:	25 de febrero de 2020

4. ASPECTO JURÍDICO

PROPIETARIO:

FUNDACION BOGOTA ARTE CONEXION-FUNDACION BAC, con NIT# 9009926617, figura como propietario del predio de Calle 80 Bis N° 82 A 74 de la ciudad de Bogotá, D. C., de acuerdo con la ANOTACION N°010 (ESCRITURA 981 del 17-02-2012 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C.) del Certificado de Libertad No. 050C 288939 de fecha 10 de Enero de 2019 a las 08:42:54 AM, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro, y suscrito por Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C.

ANOTACION: N°014 Doc.: OFICIO 2151 del 31-08-2018 JUZGADO 017 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D C. ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL)

GRAVÁMENES: En la anotación 014 (OFICIO 2151 del 31-08-2018 JUZGADO 017 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D C.) del Certificado de Libertad No. 050C 288939 de fecha 10 de Enero de 2019 a las 08:42:54 AM, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., zona Centro, y suscrito por Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C.) y el área construida en el predio, , figura el Predio de la Calle 80 Bis N° 82 A 74 con EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL.

El Predio no está regido por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

5. LINDEROS DEL PREDIO CALLE 80 BIS N° 82 A 74 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C.,

De acuerdo con la Escritura 00981 CERO CERO NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO de fecha FEBRERO 17- 2.012 de la NOTARIA 9ª DE BOGOTA, D.C., REPUBLICA DE COLOMBIA Superintendencia de Notariado y Registro el Predio urbano ubicado en la Calle 80 Bis N° 82 A 74, tiene los siguientes

CABIDA y LINDEROS:

EL LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS EDIFICACIONES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE ÉL, UBICADO EN la Calle 80 Bis N° 82 A 74 DE BOGOTA D.E. Y ESTÁ SEÑALADO CON EL # 8 DE LA MANZANA 52 EN EL PLANO DE LA URBANIZACIÓN AUTOPISTA MEELLÍN, CQN CABIDA SUPERFICIARIA, DE 237.43 V2, O SEA, 152.30 M² -

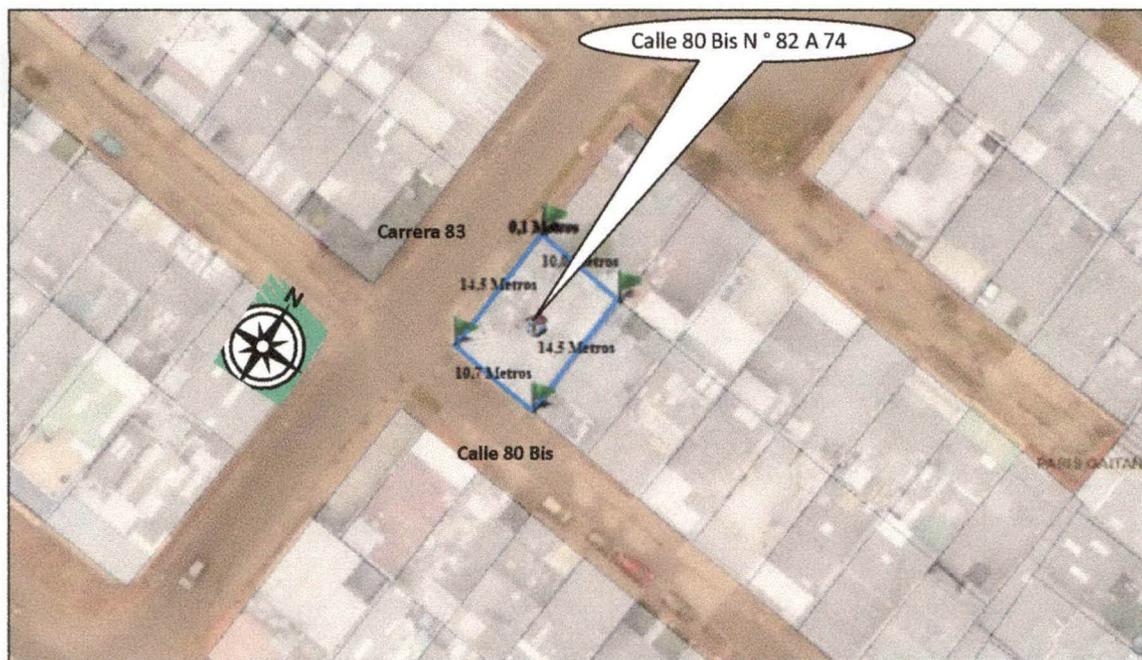
LINDEROS

NORTE EN 10.50 MTS. CON LA CASA 3 82 A- 73 DE LA CALLE 81.

SUR: EN 10.50 MTS CON LA CALLE 80 BIS Y QUE ES SU FRENTE

ORIENTE: EN 14.50 MTS. CON CASA CONSTRUIDA EN EL LOTE #7, MARCADO CON EL NÚMERO 82 A 66 DE LA CALLE 80 BIS

OCCIDENTE: EN 14.60 MTS CON LA CARRERA 83



Mapa SINUPOT: El Predio Calle 80 Bis N° 82 A 74, Linderos y Predios colindantes, pertenecientes al Barrio París Gaitán en la Localidad 10ª de Engativá.

En inspección ocular realizada el 18 de febrero de 2020 se encontraron los siguientes

CABIDA y LINDEROS:

EL LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS EDIFICACIONES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE ÉL, UBICADO EN la Calle 80 Bis N° 82 A 74 DE BOGOTA D.E. Y ESTÁ SEÑALADO CON EL # 8 DE LA MANZANA 52 EN EL PLANO DE LA URBANIZACIÓN AUTOPISTA MEDELLÍN, CON CABIDA SUPERFICIARIA, DE 237.43 V², O SEA, 152.30 M² –

LINDEROS

NORTE EN 10.50 MTS. CON LA CASA 3 82 A- 73 DE LA CALLE 81.

SUR: EN 10.50 MTS CON LA CALLE 80 BIS Y QUE ES SU FRENTE

ORIENTE: EN 14.50 MTS. CON CASA CONSTRUIDA EN EL LOTE #7, MARCADO CON EL NÚMERO 82 A 66 DE LA CALLE 80 BIS

OCCIDENTE: EN 14.60 MTS CON LA CARRERA 83

Comprobándose que, tanto las áreas como las longitudes, coinciden en los diferentes documentos con las encontradas en el terreno



Mapa SINUPOT: El Predio Calle 80 Bis N° 82 A 74, Linderos y Predios colindantes, pertenecientes al Barrio Paris Gaitán en la Localidad 10ª de Engativá, con medidas encontradas en el terreno.

6. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

El Predio de la CALLE 80 BIS (CL. 80 BIS) Número OCHENTA Y DOS A SETENTA Y CUATRO (N° 82 A 74), Barrio Catastral París Gaitán, Localidad Engativá, Décima (10a.), de la nomenclatura actual oficial urbana de Bogotá D. C. tiene:

Área de terreno (M2):	152,30
Área de construcción (M2):	429,64

El Predio está construido sobre un terreno con Área Superficial de Ciento Cincuenta y Dos punto Treinta Metros Cuadrados (152,30 M2) y un Área Construida de Cuatrocientos Veintinueve punto Sesenta y Cuatro Metros Cuadrados (429,64M²), teniendo como frente Diez punto Cincuenta Metros lineales (10.50 Ml.) y de fondo Diez punto Cincuenta Metros lineales (10.50 Ml.). Su fachada principal mide Diez punto Cincuenta Metros lineales (10.50 Ml.) la cual colinda con la Calle 80 Bis

Predio exterior, Esquinero, independiente, con dos (2) frentes públicos sobre vías locales, netamente privado y de dominio particular, que guarda las exigencias normativas de andén, con retiros anteriores y retrocesos posteriores, de acuerdo con los señalamientos dados por el Instituto desarrollo Urbano y el acuerdo 06 de 1990 de la Alcaldía Mayor de Bogotá y anteriores, y actualizada la Normatividad y Usos por la UPZ 29 MINUTO DE DIOS, con frente principal sobre la Calle 80 Bis (Cl. 80 Bis) de la actual nomenclatura, vías vehiculares, conectantes de vías arterias zonales; con aceras en cemento. La topografía característica es plana, y la configuración global es dada por un desarrollo planificado desde la concepción de la manzana catastral.

Sus redes de servicios públicos se encuentran en normales y buenas condiciones de funcionamiento; así las dependencias de cada unidad privada gozan de iluminación, buena ventilación, ofreciendo condiciones de seguridad y salubridad.

CABIDA SUPERFICIAL Escritura Pública:	152,30 M ²
CABIDA SUPERFICIAL Medición:	152,30 M ²

VETUSTEZ: Cuarenta y Cuatro (44) años, verificables en su fachada sosegada a la vista, que lo encara con las edificaciones colindantes con emulativa y similar arquitectura. Sus acabados interiores conservan su originalidad, correspondiendo a su estrato socioeconómico 3 del Predio.

FACHADA: Ladrillo tolete a la vista

CIMENTACIÓN: Zapatas en concreto reforzado y Vigas de amarre concreto reforzado

ENTREPISO: Capa de Recebo compactado sobre la que reposa placa de concreto aligerado

ESTRUCTURA: En esqueleto: columnas en concreto armada, Vigas en concreto armado

CIELORASO: Placa de concreto.

CUBIERTA: Placa aligerada

ESCALERA: en concreto de 3000 psi. Fundida en sitio

MAMPOSTERÍA: en ladrillo tolete de arcilla, Repello en mortero 1:3

PISOS: Concreto afinado y rústico

BAÑO: Muebles sanitarios tipo corona y enchape de piso

ENCHAPES: En el baño de segundo piso.

PUERTAS: exteriores en lámina metálica, La reja es metálica, sobre la carrera 83, enrollable pintada en esmalte. Las interiores de madera entableradas.

CERRAJERÍA: cerradura metálica tipo corriente.

VENTANAS: metálicas y Vidrios en 3 milímetros.

PINTURA PAREDES: En vinilo casi la totalidad de las áreas; las otras áreas de primer piso, segundo y tercero, en vinilo.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El Predio presenta un estado original, áreas del segundo y tercer piso se encuentran en obra gris.

SERVICIOS PUBLICOS: El Predio cuenta con los servicios públicos instalados de Acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica. Urbanísticamente el sector cuenta con parques, ciclorutas, andenes, bordillos, posterío en concreto, en buenas condiciones de mantenimiento.

7. CONSTRUCCIÓN, DEPENDENCIAS y ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

El Predio Calle 80 Bis N° 82 A 74 tiene su acceso por la actual Calle 80 Bis, vía pavimentada en buen estado.

FACHADA

Primer Piso: Ladrillo a la vista, un portón, cinco puertas, cuatro ventanas, todos en lámina metálica pintados con esmalte marrón.

Segundo Piso: Ladrillo a la vista, ventanas.

Tercer Piso: Placas en concreto

Cuenta con las siguientes:

DEPENDENCIAS DEL PREDIO

PRIMER PISO

- 4 Locales comerciales
- Puerta metálica al segundo piso
- Escalera en concreto



Primer Piso: 4 Locales comerciales y puerta metálica acceso a 2° piso.

Cuatro locales comerciales: 3 sobre la carrera 83 y 1 sobre la calle 80 Bis.

El acceso principal esta sobre la carrera 83, a través de puerta en lámina metálica, que comunica con escalera en concreto que conducen directamente al segundo piso.

SEGUNDO PISO

- Toda su área es libre, sin divisiones
- Baño
- Escaleras concreto



Segundo Piso: toda su área es un espacio libre, si divisiones. El piso es en concreto pulido; los muros pintados en vinilo. El cielo raso parte en láminas acrílicas y parte en concreto. Ventanas metálicas con vidrio.



Segundo Piso: toda su área es un espacio libre, sin divisiones. El piso es en concreto pulido; los muros pintados en vinilo. El cielo raso parte en láminas y parte en concreto.
El baño tiene su mobiliario tipo corona, su piso embaldosado y muros y cielo raso pintados en vinilo.

TERCER PISO:

- Área, en forma de L,
- Escalera concreto



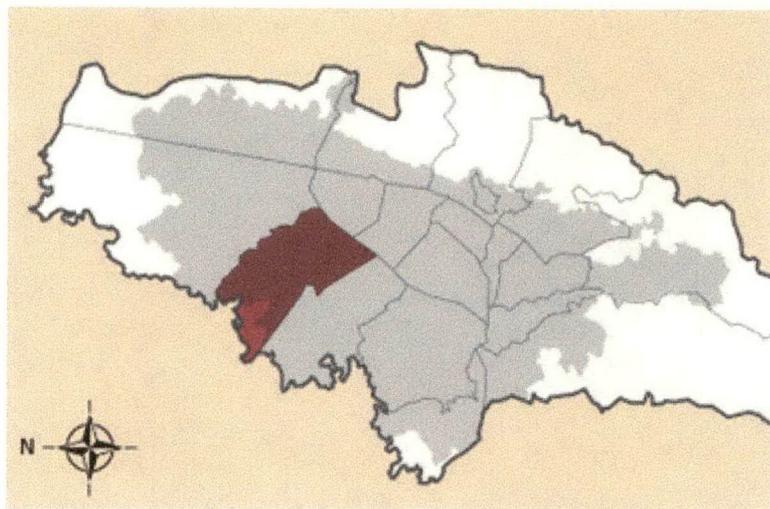
Tercer Piso: El área total es un espacio libre, sin divisiones. Su piso en concreto sin pulir; el cielo raso en concreto del entrepiso; muros pintados, Escalera en concreto .

AZOTEA O TERRAZA:



Azotea: Piso en concreto.
Construcción de caseta en bloque #5, cubierta en placa de concreto

8. NORMATIVIDAD Y ENTORNO DEL INMUEBLE en AVALÚO



LOCALIDAD 10ª ENGATIVÁ

El inmueble en estudio, se encuentra localizado en la Calle 80 Bis N° 82 A 74 de la ciudad de Bogotá, en el Barrio Catastral París Gaitán de la LOCALIDAD 10ª ENGATIVÁ de la nomenclatura actual oficial urbana de Bogotá D. C., por lo cual es importante conocer someramente aspectos relevantes de la localidad a que pertenece.

Engativá es la localidad número 10 del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada en el noroccidente de la ciudad.¹ Fue un antiguo municipio del departamento de Cundinamarca, cuyo origen se remonta a la época precolombina.

Engativá en el idioma muisca: *Enga* proviene de Inga-Inca, grupo indígena que enfrentó a los conquistadores españoles y, de *Tiva* que quiere decir Tierra del Sol.

Límites

- **Norte:** Humedal Juan Amarillo, con la localidad de Suba.
- **Sur:** Avenida El Dorado, con la localidad de Fontibón.
- **Oriente:** Avenida Carrera 68, con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo.
- **Occidente:** Río Bogotá, con los municipios de Cota al noroccidente y Funza al suroccidente.

Latitud: 4° 41' 51" Norte

Longitud: 74° 6' 44.28" Occidente

Extensión: 3.588,1 hectáreas (ha), (3.439,2 ha suelo urbano y 148,9 ha suelo de expansión urbana) y representa el 4,2% del área total de la ciudad.

Topografía

Engativá se ubica en una zona relativamente plana de la sabana de Bogotá.

Hidrología: La localidad contaba con muchos arroyos, quebradas y lagunas, siendo el río Funza o Bogotá la mayor fuente de agua.

El sistema de El Salitre, Juan Amarillo o Tibabuyes es un conjunto de humedales que se encuentran entre los ríos Salitre y Bogotá.

El sistema hídrico de la localidad está integrado por el río Bogotá fronterizo con los municipios de Cota y Funza, los humedales Juan Amarillo y el río Arzobispo fronterizo con la localidad de Suba, Jaboque en el sector de Engativá centro, Santa María del Lago en el barrio homónimo y La Florida, donde se encuentra un parque público.

El territorio de la actual localidad de Engativá era habitado por el pueblo muisca, y su nombre original era ingá o ingativá adaptándose luego al español.

Fue fundada el 22 de mayo de 1537 y como muchos lugares fue centro de duros enfrentamientos entre nativos y conquistadores. Su primer encomendero fue Diego Romero de Aguilar, y el cura dominico Juan López su primer doctrinero, en 1556.

En 1683, fue erigida la parroquia de Engativá; a partir de 1737 fue objeto de peregrinaciones al santuario de Nuestra Señora de los Dolores.⁵

El resguardo de Engativá fue distribuido junto con el de Bosa, Soacha, Fontibón, Cota y Zipacón, entre 1856 y 1858. En su momento de municipio independiente, el pueblo de Engativá distaba 17 kilómetros de Bogotá y tenía 37 kilómetros cuadrados de superficie.

El 17 de diciembre de 1954 mediante el Decreto Legislativo No. 3640 Engativá se anexa al naciente Distrito Especial de Bogotá, su población no superaba los diez mil habitantes y se dedicaba a la agricultura y ganadería. El municipio estaba conformado por once veredas. Anexado al Distrito Especial en 1954, fue sólo después de 1969 que contó con servicio de agua domiciliaria y con centro de salud.

En 1962, inicia la construcción del barrio Minuto de Dios por el padre Rafael García Herreros. En 1965 nace el barrio La Bonanza.

En 1967 aparece el barrio Garcés Navas, en 1970 Quirigua, y en 1978 Ciudad Bachué. Para 1974 se empieza la adecuación del Parque la Florida en un principio administrado por la Lotería de Bogotá y en 1980 cedido al Distrito⁶.

Mediante el acuerdo 8 de 1977, fueron fijados los límites de la localidad, conjuntamente con otras once; en 1992 se le da mayor soporte jurídico por parte del Concejo distrital que divide la ciudad en veinte localidades, con base en la ley 01 de 1992.⁷

En 1983 nace el proyecto Ciudadela Colsubsidio y el barrio Villas de Granada. En 1997 es entregado el Parque San Andrés.

En la primera administración de Enrique Peñalosa, en el año 2000, se recuperó la malla vial, y se puso en funcionamiento el Portal de la 80 siendo la primera estación de cabecera del sistema TransMilenio⁸ Y el 30 de junio de 2012 después de varios retrasos es entregado el Portal del Dorado por la alcaldía de Gustavo Petro.⁹

Para 2004 se inauguran el Hospital de Engativá y los Centros Comerciales Portal 80 y Unicentro de Occidente, en 2012 es abierto el Centro Comercial Titán Plaza

Organización territorial

La localidad de Engativá está dividida en 9 UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal). A su vez, estas unidades están divididas en barrios, como vemos aquí (algunas UPZ comparten barrios): Tiene 332 barrios.

UPZ 26 Las Ferias: Acapulco, Bellavista Occidental, La Bonanza, Bosque Popular, Cataluña, Ciudad de Honda, El Dorado-San Joaquín, El Gualí, El Laurel, El Paseo, Estrada, La Cabaña, La Estradita, La Europa, La Marcela, La Reliquia, Las Ferias, Metrópolis, Palo Blanco, Santo Domingo. (Extensión 4,73 Km²)

UPZ 29 Minuto de Dios: Andalucía, Ciudad Bachué, Copetroco La Tropical, El Portal del Río, La Palestina, Tisquesusa, Andalucía, La Española, La Serena, Los Cerezos, Luis Carlos Galán, Meissen-Sidauto, Minuto de Dios, Morisco, París Gaitán, Primavera Norte, Quirigua. Extensión 3,73 Km²

Total: 47, **UPZ 30-Boyacá Real:** Boyacá Real, El Carmelo, El Refugio, Florencia, Florida Blanca, La Almería, La Granja, La Soledad Norte, La Salina, Los Pinos Florencia, Maratu, París, Santa Helenita, Santa María del Lago, Santa Rosita, Tabora, Veracruz, Zarzamora. Extensión 4,54 Km²

UPZ 31-Santa Cecilia: El Encanto, El Lujan, El Real, Los Monjes, Normandía, Normandía Occidental, San Ignacio, San Marcos, Santa Cecilia, Villa Luz. (Extensión 3,09 Km²)

UPZ 72-Bolivia: Bochica, Bochica Compartir, Bolivia, Ciudadela Colsubsidio, Cortijo. (Extensión 4,75 Km²)

UPZ 73-Garcés Navas: Garcés Navas, Álamos, Álamos Norte, Bosques de Mariana, El Cedro, Garcés Navas, Los Ángeles, Molinos de Viento, Plazuelas del Virrey, San Basilio, Santa Mónica, Villa Amalia, Villa Sagrario, Villas de Granada, Villas del Madrigal, Villas del Dorado-San Antonio, Bosques de Granada, Parques de Granada, Andalucía Parques de Granada, Portal de Granada, Rincón de Granada, Granada Club Residencial, La Rotana, Mirador de los Cerezos. (Extensión 5,55 Km²)

UPZ 74-Engativá: Alameda, Centauros del Danubio, El Cedro, El Mirador, El Muelle, El Palmar, El Triángulo, El Verdún, Engativá-Centro, Granjas El Dorado, La Cabaña, La Esperanza, La Faena, La Riviera, La Torquigua, Santa Lucía Norte, Las Mercedes, Las Palmas, Linterama, Los Laureles, Los Laureles-Sabanas El Dorado, Marandú, Porvenir, Puerto Amor-Playas del Jaboque, San Antonio Norte, San Basilio, San José Obrero, Santa Librada, Villa Claver I y II, Villa Constanza, Villas del Dorado Norte, Villa Gladys, Villa Mary, Villa Sandra, Villa Teresita, Viña del Mar. (Extensión 5,88 Km²)

UPZ 105-Jardín Botánico: El Salitre-Luis María Fernández. (Extensión 1,62 Km²)

UPZ 116-Álamos: San Ignacio-Los Álamos. (Extensión 2 Km²)

Engativá	332 barrios	35,88 Km ²
----------	-------------	-----------------------

Vías principales: La localidad tiene buenas vías de acceso en gran parte de su extensión: Autopista Medellín (Calle 80) límite hasta el municipio de Cota, Avenida Chile (Calle 72), Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali, Avenida José Celestino Mutis, Avenida Carrera 68, Avenida El Dorado, Avenida Rojas, Avenida del Salitre, Avenida Longitudinal de Occidente.

Transporte público: Engativá se beneficia con el Sistema Transmilenio, por la avenida Calle 80 y la Avenida El Dorado. Además, cuenta con rutas de buses alimentadores que transportan a la población de los barrios al Portal de la 80 y al Portal del Dorado y a las estaciones: carrera 77, La Granja y avenida Ciudad de Cali, o calle 72, la avenida El Cortijo o carrera 114, la avenida Bolivia o avenida Carrera 104, la avenida José Celestino Mutis o avenida Calle 63, la avenida Morisca, la avenida Pablo VI o avenida Calle 53, la avenida La Constitución o avenida Rojas Pinilla, la avenida del Salitre y la avenida Cundinamarca.

Modos activos: Las CicloRutas de la localidad de Engativá son las siguientes: la Alameda (Ronda del Río Salitre y el humedal Juan Amarillo), Calle 80, Calle 63, Calle 26, Avenida Cali, Avenida Boyacá, Carrera 68 y Carrera 118 bis.

Dentro de la localidad, se localizan las alamedas: sendero peatonal humedal Jaboque y el sendero peatonal Juan Amarillo.

Economía: La economía de la localidad de Engativá en su mayoría corresponde a servicios y comercio, seguida en menor medida por la industria y la construcción. La UPZ Las Ferias concentra la mayor cantidad de empresas de la localidad.

Cuatro importantes centros comerciales se ubican en la localidad: Diverplaza Centro Comercial, Unicentro de Occidente, Centro Comercial Portal de la 80, Centro Comercial Titán Plaza, Plazas de Mercado de Quirigua, Las Ferias¹³, Boyacá Real¹⁴

También, sobre el eje vehicular de la Avenida El Dorado se encuentran varias industrias aledañas al Terminal Puente Aéreo, y asimismo la sede de los dos periódicos nacionales, *El Tiempo* y *El Espectador*.

A continuación se relacionan las constancias de:

ESTRATIFICACIÓN del Predio de la Calle 80 Bis N° 82 A 74

USOS del Predio Calle 80 Bis N° 82 A 74

ZONAS DE AMENAZA del Predio de la Calle 80 Bis N° 82 A 74

RESERVA VIAL del Predio de la Calle 80 Bis N° 82 A 74

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA del Predio de la Calle 80 Bis N° 82 A 74



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

Fecha: 03/12/2019

Hora: 10:37:31

Bogotá, D.C.

Señor(a)

USUARIO

CL 80 BIS 82A 74

Localidad ENGATIVA

CHIP

AAA0063MLBR

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00561274, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el 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.

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 80 BIS 82 A 74

(KR 83 80 44, KR 83 80 40, CL 80 BIS 82A 90)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	MODALIDAD: CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA: 11
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC	LOCALIDAD: 10 ENGATIVA
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 348 de 2002 Mod.=Res 221 de 20	URZ: 29 MINUTO DE DIOS
		SECTOR: 11 MINUTO DE DIOS

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2019 12 03

Página 1 de 4



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 80 BIS 82 A 74

(KR 83 80 44, KR 83 80 40, CL 80 BIS 82A 90)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I		CONSOLIDACION					
Categoría: Principal							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR				1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas
VIVIENDA - VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR				1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas
Categoría: Complementario							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsa mentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas. ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsa mentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas	Vecinal B	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.		1 x 50 m2	1 x 30 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Salones comunales	vecinal	Artículo 3 del presente Decreto.		1 x 60 m2 Área Administrativa	1 x 200 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.	vecinal	Artículo 3 del presente Decreto.		1 x 40 m2 Área Administrativa	1 x 300 m2

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: E

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2019 12 03

Página 2 de 4

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 80 BIS 82 A 74

(KR 83 80 44, KR 83 80 40, CL 80 BIS 82A 90)

EDIFICABILIDAD		
Variable		Condiciones
TIPO FRENTE: Norma Moderada		
Aislamiento Lateral (Metros)	0	No se exige Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.
Aislamiento Posterior (Metros)	0	No se exige Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.
Altura Máxima (Pisos)	3	No se exige Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.
Antejardín (Metros)	0	No se exige Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.
Índice de Construcción	2	No se exige Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.
Índice de Ocupación	0,65	No se exige Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.
Semisótano (Sí/No)		No se exige

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2019 12 03

Página 3 de 4

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 80 BIS 82 A 74

(KR 83 80 44, KR 83 80 40, CL 80 BIS 82A 90)

		Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.
Tipología	CONTINUA	No se exige Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.
Voladizo (Metros)	0	No se exige Aplica artículo 7. Numeral 2. Literal a. del presente Decreto. NOTA 3: Los antejardines del subsector E se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E 62/ 4-10 de la Urb. La Española, el plano E 35/4 de la Urb. Autopista Medellín y el plano E 129/4-1 de la Urb. Tisquesusa.

Nota No.:	1	Los antejardines del subsector A, Urbanización Serena se regulan según planos urbanísticos, E 67 / 4-1 y E 67 / 4-4
Nota No.:	2	Los antejardines del subsector C, Urbanización La Española se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E62/4-6.
Nota No.:	3	Los antejardines del subsector E, se regulan según planos urbanísticos, E 62/ 4-5 hasta E62/4-10 de la Urbanización La Española, el plano E35/4 de la Urbanización Autopista Medellín y el plano E 129 / 4-1 de la Urb Tisquesusa.

872

Fecha 2019 12 03

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA
- Amenaza por Remoción en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja
- Amenaza por Inundación
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja
- Malla Vial
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Dirección: CL 80 BIS 82 A 74
 (KR 83 80 44, KR 83 80 40, CL 80 BIS 82A 90)

El predio correspondiente al lote de código 0056127428 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.



La Interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
 FUENTE: DPAAE

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



- Reserva Vial
- Vías Principales
- Malla Vial
- Cuerpos de Agua
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Dirección: CL 80 BIS 82 A 74
 (KR 83 80 44, KR 83 80 40, CL 80 BIS 82A 90)

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: E89

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

Este reporte no se constituye en un concepto oficial de la SDP sino que es de carácter informativo. La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.
Secretaria Distrital
Planeación

Bogotá, D.C. Diciembre 03 de 2019

Señor(a)
USUARIO

Consulta Participación en plusvalía
CHIP: AAA0063MLBR

De manera atenta se informa que este predio no registra información asociada a participación en plusvalía.
Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea 195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

9. VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN Y CALCULO DE PRECIOS Y DEL VALOR COMERCIAL PREDIO DE LA CALLE 81 BIS N° 82 A 74 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ

Para la determinación del justo precio del Predio Urbano de la Calle 80 Bis N° 82 A 74, en valoración, se tendrán en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas, que influyen directamente sobre el precio comercial

Oferta y demanda de inmuebles urbanos en los sectores de Andalucía, Ciudad Bachué, Copetroco La Tropical, El Portal del Río, La Palestina, Tisquesusa, Andalucía, La Española, La Serena, Los Cerezos, Luis Carlos Galán, Meissen-Sidauto, Minuto de Dios, Morisco, París Gaitán, Primavera Norte, Quirigua y sectores comparables en estrato 3, desarrollos residenciales y complementarios con zonas delimitadas de Comercio y Servicios, y semejanzas en localización en cuanto a usos potenciales.

Ubicación particular del Predio en evaluación, sobre una zona de consolidación, en la Modalidad con densificación alta en área de Actividad Residencial y Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios, rodeado el predio de sectores de uso residencial, que bordean en contigüidad áreas con sectores de comercio y servicios (Calle 80 Bis, Carrera 83)

La Reglamentación y normatividad de la zona, Edificabilidad permitida con continuidad de norma y mejora de la misma y Usos permitidos, y la dotación particular de la Edificación de tipo Residencial, con desarrollo de vivienda para uso familiar, con áreas vecindarias delimitadas de comercio vecinal, y los desarrollos complementarios de los inmuebles desarrollados en los alrededores.

Ubicación del inmueble con localización vial de servicios y sectores de usos locales vecinales y, dentro de tal, desarrollo arquitectónico, volumetría y aprovechamiento de los espacios en unifamiliaridad, desarrollo determinantes diferenciales y potencialidad del predio para un desarrollo ulterior de acuerdo con la normatividad y por ende en los USOS permitidos en edificabilidad.

Servicios públicos presentes y futuros en el área, y clase de servicios adicionales privados presentes, tales como: alarmas, trifásica, cableado estructurado, parabólica, citofonía, vigilancia, administración, etc.

Las condiciones actuales de existencia y construcción en la zona y alrededores, de inmuebles comparables en áreas de terreno, desarrollo independiente, vetustez y usos alternativos, y precios de oferta y referencia.

Nivel Socio – Económico 3, de los pobladores y visitantes del sector, grado de seguridad, así como de las zonas y sectores que lo rodean, afectaciones viales y amenazas, y disponibilidad futura en el área de construcciones similares

Grado de vetustez, diseño arquitectónico, diseño constructivo, luminosidad, estado de los acabados, y mantenimiento de acabados y carpinterías.

Determinación actualizada del valor de la rentabilidad: por arrendamiento del inmueble, de inmuebles que presentan características similares en uso, y grado de ofertas y demandas del mismo, y medición de oferta – demanda en el sector estudiado.

**MERCADEO BARRIO PARÍS GAITÁN Y ALREDEDORES
LOCALIDAD DECIMA (10a) ENGATIVA**

Item	Sector	Valor	Área	V/r. M2	Estr	Vetustez	Contacto	OK
1	París Gaitán	\$ 400.000.000	126	3174603	3	9 a 15	310 288 4895	V
2	París Gaitán	\$ 500.000.000	275	1818182	3	1 a 8	321 360 8769	
3	París Gaitán	\$ 550.000.000	370	1486486	3	1 a 8	312 504 2420	
4	París Gaitán	\$ 350.000.000	184	1902174	3	16 a 30	321 256 9485	
5	París Gaitán	\$ 500.000.000	110	4545455	3	16 a 30	310 288 4895	
6	París Gaitán	\$ 550.000.000	152	3618421	3	1 a 8	312 378 8283	V
7	Los Cerezos	\$ 1.500.000.000	375	4000000	3	9 a 15	301 441 0429	
8	Los Cerezos	\$ 498.000.000	154	3233766	3	16 a 30	317 668 6853	V
9	Los Cerezos	\$ 700.000.000	360	1944444	3	16 a 30	321 434 1434	
10	Los Cerezos	\$ 499.000.000	300	1663333	3	>30	319 235 8196	
11	Los Cerezos	\$ 550.000.000	175	3142857	3	1 a 8	312 578 0251	V
12	Los Cerezos	\$ 430.000.000	175	2457143	3	16 a 30	311 263 6271	
13	Los Cerezos	\$ 1.100.000.000	480	2291667	3	1 a 8	313 495 9353	

Para el Cálculo del Valor por M² promedio de la CONSTRUCCIÓN a precio de MERCADO, se procede haciendo una sumatoria de los valores más próximos, desechando valores que se alejen significativamente, se obtiene una Media aritmética, la Desviación Estándar y el Coeficiente de Dispersión correspondiente, así:

SUMATORIA	\$ 13'169.647
Datos	4
MEDIA ARITMÉTICA	\$ 3'292.411.75
DESVIACIÓN ESTANDAR	220.580.2
COEFICIENTE DE DISPERSIÓN	7 %
RANGOS	\$ 3'142.857 ≤ \$ 3'292.411.75 ≤ \$ 3'618.421

VALOR MEDIO de M² de TERRENO y CONSTRUCCIÓN,
SECTOR París Gaitán, Los Cerezos y alrededores en la Localidad
de Engativá

Por método de PRECIO DE MERCADO = \$ 3'300.000/ M²



Valor Catastral 2019 de M2 de TERRENO – Predio en valoración

25A

10. MEMORIA DE CÁLCULO Y VALOR DEL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO DE LA CALLE 81 BIS N° 82 A 74 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., POR EL MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO¹

ÁREA DE TERRENO:	152.30 M ²
------------------	-----------------------

	ÁREA CONSTRUIDA
Primera, Segunda y Tercera Planta	429,64 M ²
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	429,64 M²

VALOR M² de Terreno (Método Comparativo), Vivenda, Estrato 3, vía local, sector de Consolidación, en la modalidad Densificación moderada, en zona residencial con zonas delimitadas comercio y servicios, con uso complementario educativo y cultural, altura pisos 3. Oferta media.

\$ 2'300.000.00

VALOR M² de construcción por Método de Comparación de Mercado, Vivienda, Estrato 3, construcción del predio en Dos (2) pisos, construcción diseño y terminados originales, sin modificacion, 52 años de vetustez aproximadamente; pisos baldosín y listón machihembrado, muros en ladrillo arcilla, placa de concreto, carpintería metálica y madera, servicios instalados y funcionando (energía eléctrica, Acueducto, alcantarillado, gas domiciliario.

\$ 1'300.000.00

Valor del Lote de Terreno: 152.30 M² x \$ 2'300.000.00

\$ 426'440.000.00

Valor Construcción: 429,64 M² x \$ 1'300.000.00

\$ 558'532.000.00

Carpintería metálica ventanas

\$ 10'028.000.00

VALOR TOTAL AVALÚO

\$ 995'000.000.00

SON: NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE

¹ Es la técnica valuadora 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 (Art. 1o. Resolución 620 del 20 de septiembre de 2008, Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista panorámica hacia el norte, vía pavimentada en buenas condiciones



Vista panorámica hacia el Sur, vía pavimentada en buenas condiciones. Al fondo se divisa la Calle 80, Vía arteria principal



Vista panorámica hacia el Oriente, Calle 80 Bis (Cerrada)



Vista panorámica hacia el Oriente, Calle 80 Bis (Cerrada)

De esta manera, presento el Avalúo técnico comercial solicitado, el cual coloco a consideración de la solicitante Dr. OSKAR HERNANDO LARRAÑAGA, Representante Legal de y de todas las partes interesadas, sobre los temas tratados del inmueble localizado en la CALLE 81 BIS N° 82 A 74, Barrio PARÍS GAITÁN, Localidad ENGATIVÁ de la actualizada nomenclatura oficial de Bogotá D. C.

Finalmente, hago constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y el Decreto 422 del 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia, el presente AVALUO tiene una vigencia de un (1) año, contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles no sufran cambios significativos, y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario. No obstante el perito considera, que seis (6) meses es un período razonable, después de cual ameritaría una actualización.

Atentamente,

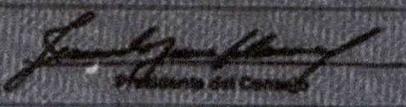


VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO
C.C. 13.251.637 de Cúcuta (N de S.)
Ingeniero Civil
M.P. 68 2020 - 04624 STD
RAA No. A V A L 13 251 637 de ANA

REPUBLICA DE COLOMBIA
**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA
 Y SUS PROFESIONES AUXILIARES**



MATRICULA No. 6820204624STD
 INGENIERO CIVIL
 DE FECHA 15/07/1981
 APELLIDOS
 CASTELLANOS RUBIO
 NOMBRES
 VALENTIN
 C.C. 13.251.637
 UNIVERSIDAD
 INDUSTRIAL DE S/DER.



Presidente del Consejo

**REGISTRO NACIONAL DE
 AVALUADOR PROFESIONAL**
 SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
 RNA No 01062056 DECRETO 215086 Y 142086




S0014598



VALENTIN
 CASTELLANOS RUBIO
 C.C.13.251.637 DE CUCUTA
 REGISTRO MATRICULA ASOCIADO No.
 R.N.A. /C-01-319
 VENCE: DICIEMBRE 30 /2020

gerencia@corpolygonjas.com
 VENCE: DICIEMBRE 30 /2019

Esta Credencial es personal e intransferible. identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporacion Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.
 El manejo y o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
 Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C Cedritos
 PBX: 5279798 - 4820888
 Móvil: 312 4794638- 3124797168
 Bogotá D.C. Colombia



CARLOS ALBERTO PERANQUE HINO

Apoyo Gremial y Profesional
 www.corpolygonjas.com



13.251.637



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2020-129822

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 68202-04624 desde el 15 de Julio de 1981, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1760.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los cinco (05) días del mes de Marzo del año dos mil veinte (2020).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autorizó su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.
 El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
 Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

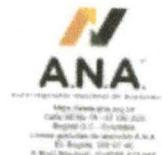
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
 Calle 78 N° 9 - 57 · Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
 e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co



Pin de Validación: b8fd0b13



https://www.raa.org.co



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) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13251637.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		28 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 		28 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 		18 Ene 2018	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 		28 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			



PIN de Validación: b8fd0b13



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



Alicance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha
28 Ago 2019

Regimen
Regimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 126 NO. 52 A 96 IN 5 AP 209
 Teléfono: 3103431912
 Correo Electrónico: valentin24horas@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.
 Ingeniero Civil - Universidad Industrial de Santander.
 Especialista en Foto interpretación Aplicada a : Ingeniería Civil - El Centro Interamericano de Fotointerpretación.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637.

El(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b8fd0b13

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 Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b6tdD013



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Detalle Auxiliar

Imprimir Detalle

DATOS AUXILIAR	
Número de Documento	Tipo de Documento
13251637	CÉDULA DE CIUDADANÍA
Nombres	Apellidos
VALENTIN	CASTELLANOS RUBIO
Departamento Inscripción	Municipio Inscripción
BOGOTA	BOGOTA
Fecha de Nacimiento	Dirección Oficina
04/09/1953	CALLE 126 NO. 52 A - 96 APTO 209
Ciudad Oficina	Teléfono 1
BOGOTA	6964255
Celular	Correo Electrónico
3103431912	VALENTIN24HORAS@HOTMAIL.COM
Estado	
AUXILIAR(ACTIVO)	

OFICIOS

Nombre Oficio	Tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

1 - 8 de 8 registros

anterior 1 siguiente

ULTIMOS OFICIOS

Nombre Oficio	Tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

1 - 8 de 8 registros

anterior 1 siguiente

LICENCIAS

Tipo de Licencia	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Estado
Demás oficios	01/04/2017	01/04/2019	Activo

1 - 1 de 1 registros

anterior 1 siguiente

CONSULTA NOMBRAMIENTOS

40 folios H.

42199 11-MAR-'20 12:11

Señor
JUEZ 17 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

Ref. Proceso # 2018-0112
Ejecutivo hipotecario de RAFAEL PELAEZ CARMONA y OTROS
Vs. FUNDACIÓN BOGOTÁ ARTE CONEXIÓN

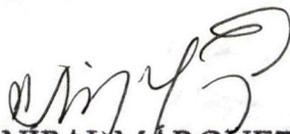
ANÍBAL MÁRQUEZ SARMIENTO, apoderado de la entidad demandada, atentamente me permito, dentro de los términos y bajo el procedimiento consagrados en el numera 2 del art. 444 del C.G.P., presentar el avalúo REAL del inmueble embargado y secuestrado.

El avalúo que presento a consideración del señor Juez establece el valor comercial y justo del inmueble, lo que evita que se causen perjuicios enormes a la entidad demandada.

Dicho avalúo ha sido elaborado por un ingeniero Civil, perito evaluador de bienes inmuebles, debidamente registrado como tal en la rama judicial y con una amplia experiencia y rectitud.

Ruego al señor Juez tener en consideración el documento que anexo para los fines pertinentes.

Señor Juez,



ANIBAL MÁRQUEZ SARMIENTO
C.C. 17.041.181 de Bogotá
T.P. 12.666 C.,S.J.

