

Bogotá, D.C. junio 29 de 2022

Señor
JUEZ 41 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
marthabolivar1786@gmail.com
julietabolivar2012@gmail.com
carbol900.cb@gmail.com
loph-asesorias@hotmail.com
sorayabolivar740@hotmail.com
wbolard@hotmail.com

REF. DIVISORIO 11001310302520120012600
DE. WILLIAM BOLIVAR ARDILA

JAIRO DEL MAR, identificado como aparece al pie de la firma, actuando como apoderado del **EDIFICIO CALLE 115 S.A.S, demandada y propietaria del 82.4% del bien inmueble objeto del proceso**, con todo respeto me permito hacer las siguientes **consideraciones y OBJETO EL AVALUO DEL PREDIO** presentado ante su despacho el pasado 14 de junio de 2022, por la demandada SORAYA BOLIVAR ARDILA. De igual forma **anexo NUEVO AVALUO** realizado con base en UN ESTUDIO DE MERCADO DE ACUERDO A LOS PRECIOS COMPARATIVOS DE LA ZONA, avalúo idóneo para este tipo de procesos DIVISORIOS, cuyo objeto es la venta del inmueble:

I. ANALISIS DEL AVALUO PRESENTADO EL DIA 14 DE JUNIO DE 2022, POR PARTE DE LA DEMANDADA SORAYA BOLIVAR ARDILA

1. El avalúo que presentó ante su despacho la señora SORAYA BOLIVAR ARDILA, suscrito por la perito SANDRA YANETH GUARNIZO ORTIZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 65.768.221 de Ibagué, Avaluadora Finca Raíz RAA 65768221, adscrita a la empresa Experticia Profesional S.A.S, fue compartido por intermedio de una de las partes del proceso, toda vez que no me compartieron el documento referido.
2. El dictamen antes mencionado no cumple con los parámetros legales, técnicos ni comerciales que permita tenerlo en cuenta para darle un valor al inmueble.
3. Obsérvese que ese dictamen comercial se basa en expectativas futuras, y no en una realidad comercial que permita que el inmueble se logre vender en una subasta pública.
4. Los factores que tiene en cuenta entre otros son el área del lote, para lo cual hacen una proyección futura, a la cual denominan "POTENCIAL DE DESARROLLO". Por otra parte, incrementan sin ningún soporte su valor con una "PROYECCION COMERCIAL".
5. Lo lógico es avaluar el lote y la construcción en la actualidad de acuerdo a la cantidad y calidad de los mismos a precios del mercado en la fecha de su

realización, y no hacer proyecciones de desarrollo en la zona, sin saber si se van a cumplir o no.

6. El dictamen está desfasado en su precio y como la empresa que represento necesita que el proceso avance, se opone al valor que estipulan al inmueble, porque en el mercado no vale la suma de CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS M/CTE, (\$ 5.827.646.128).
7. Pareciera que la demandada que presenta el avalúo no quisiera que el proceso se finiquite, porque el precio dado es proyectado a futuro sin tener certeza y olvidándose del valor que tiene en la zona el predio, es decir es una simple expectativa.
8. **Por lo antes expuesto OBJETO** el avalúo que presenta la señora SORAYA BOLIVAR ARDILA, porque no tiene en cuenta el valor comercial que hoy rige en la zona, razón por la cual solicito no se tenga en cuenta.
9. Contrario sensu, presento un avalúo que para nuestro parecer se ajusta más a la realidad del mercado, cuyo valor es de DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$2.666.375.000).

II. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO CON FECHA DE INSPECCION Y VISITA AL PREDIO DE FECHA 18/06/2022.

1. Anexo el AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2022, suscrito por el PERITO AVALUADOR FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, identificado con la cédula 79.800.492. AVAL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. No.79800492.
2. En este caso el perito hizo presencia en el inmueble, verificó el estado actual de la construcción y realizó un análisis de precios comparables del sector y aplicables para el predio que nos ocupa en este proceso.
3. El valor del AVALUO COMERCIAL es de **DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE. (\$2.666.375.000).**
4. Reitero que la empresa que represento está de acuerdo con el demandante para que se remate el inmueble para evitar mayores perjuicios.

III. PETICIONES

1. No tener en cuenta EL AVALIO AL PREDIO presentado por la señora SORAYA BOLIVAR ARDILA y enviado al despacho el 14 de junio de 2022.
2. Tener en cuenta el AVALUO DEL INMUEBLE presentado por el suscrito en calidad de apoderado judicial de la empresa EDIFICIO CALLE 115 S.A.S., por valor de DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE.(\$2.666.375.000).
3. Correr traslado a las demás partes del avalúo que a la fecha anexo.

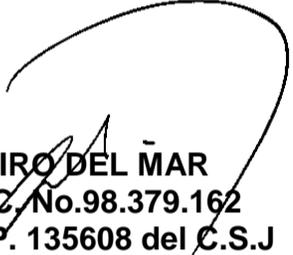
IV. ANEXOS

1. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2022, suscrito por el PERITO AVALUADOR FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, identificado con la cédula 79.800.492. AVAL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. No. 79800492. Y documentos anexos en 28 folios

DIRECCION DE NOTIFICACION

Carrera 7 No. 12 B 63 oficina 410 de Bogotá, D.C. correo: delmarabogado@yahoo.es

Atentamente,



JAIRO DEL MAR
C.C. No.98.379.162
T.P. 135608 del C.S.J

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO



DIRECCION: CARRERA 11^a # 115-23 LOCALIDAD DE USAQUEN EN BOGOTÁ D.C.

TIPO DE INMUEBLE: CASA DE USO RESIDENCIAL

CIUDAD Y FECHA: BOGOTA, 23 DE JUNIO DEL 2.022

SOLICITADO POR: EDIFICIO CALLE 115 S.A.S.

**ELABORÓ: FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO
R.A.A. AVAL No. 79800492**

**FECHA DE INSPECCION Y VISITA AL PREDIO:
18 DE JUNIO DEL 2.022**

FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, en mi condición de PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, con registro abierto de avaluadores, aval No. R.A.A. 79800492, domicilio en la carrera 13 # 13-24 oficina 521 de esta ciudad, teléfono 3208575462 y correo electrónico: abcjuridicas@gmail.com, de conformidad a lo solicitado por la parte solicitante, presento el avalúo comercial del inmueble urbano en los siguientes términos:

INFORME AVALÚO COMERCIAL

1. OBJETO Y ALCANCE DEL AVALÚO

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para determinar el avalúo comercial de un inmueble urbano, ubicado en la localidad de Usaquén, sector Santa Barbara central, ubicado al nororiente de la ciudad de Bogotá D.C., avalúo comercial enmarcado dentro de las normas nacionales (Resolución 620 de 2008 IGAC) e internacionales, que rigen la actividad valuatoria, teniendo en cuenta principalmente, los principios éticos que obligan al valuador a dar el *mayor valor y el mejor uso*, a los bienes valorados. El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización, características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

NOTA: El inmueble no está sujeto a las normas de la Ley 675 de 2001, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, A este inmueble no le es aplicable su división material de conformidad a la normatividad urbanística vigente para el sector, dadas las condiciones físicas y de áreas que presenta.

2. INFORMACIÓN DESCRIPTIVA BÁSICA

2.1. CIUDAD Y DEPARTAMENTO: Bogotá D.C., Cundinamarca

2.2. NOMBRES DE LOS PROPIETARIOS: William Leonardo Bolívar Ardila, Soraya Bolívar Ardila, Martha Nurt Bolívar Ardila, Luisa Carolina Bolívar Ardila, Gladys Julieta Bolívar Ardila, Edificio Calle 115 S.A.S.

2.4. CLASIFICACIÓN: Residencial.

2.5. DIRECCIÓN CATASTRAL: Carrera 11ª # 115-23 de Bogotá D.C. (catastral).

2.6. MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-241010

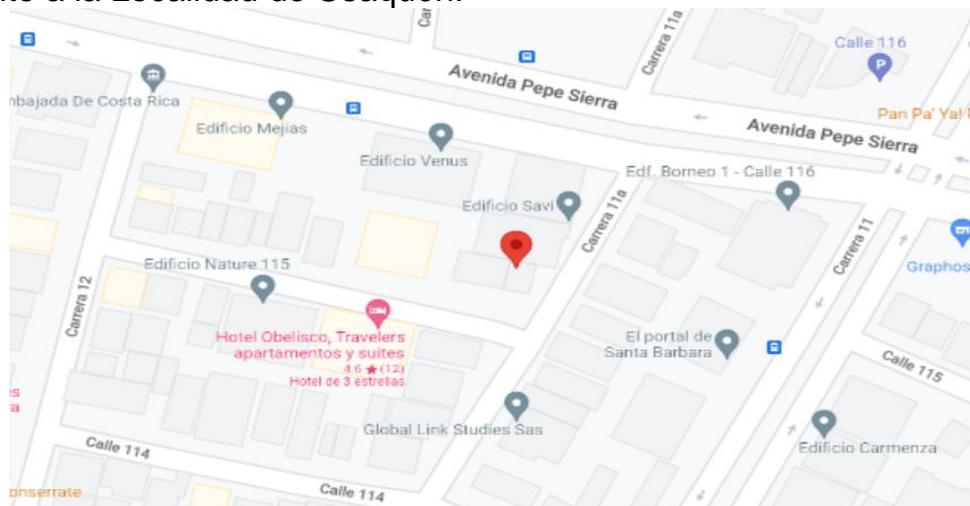
3. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificado de Tradición y Libertad de fecha 22 de junio del 2.022
- Escritura Pública No. 3619 del 24/10/2.013, Notaría Veinte del círculo de Bogotá
- Certificación Catastral vigencia año 2.022
- Informe consolidado y de uso del suelo vigencia año 2.022
- Visita al inmueble y al sector de localización.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 LOCALIZACION:

La casa en mención está ubicada en el sector nororiental de la ciudad de Bogotá D.C., perteneciente a la Localidad de Usaquén.



-mapa del sector y de ubicación del predio-

4.2. ALINDERACIÓN.

- LINDEROS SEGÚN EL CERTIFICADO DE TRADICION, TENEMOS:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL N 3 DE LA MANZANA "I" HOY MANZANA 9 DE LA URBANIZACION SANTA BARBARA CENTRAL LTDA. TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 473.98 MTS.2. Y LINDA: POR EL NORTE, EN 38.20 MTS ASI: EN 24,70 MTS CON EL LOTE N 2 Y EN 13.50 MTS CON EL LOTE N 5 DE LA MISMA MANZANA; POR EL ORIENTE, EN 13,93 MTS CON EL PARAMENTO OCCIDENTAL DE LA CARRERA 11 A; POR EL SUR, EN 34,72 MTS CON EL LOTE N 4 DE LA MISMA MANZANA; POR EL OCCIDENTE, EN 13.00 MTS CON PARTE DEL LOTE N 19 DE LA MISMA MANZANA.- JUNTO CON LA CASA EN ESTE LOTE CONSTRUIDA.

- LINDEROS GENERALES DEL PREDIO SEGÚN VISITA AL INMUEBLE:

POR EL NORTE: En extensión de 38.20 metros lineales con el inmueble distinguido con nomenclatura ciento quince treinta y cinco (115-35) de la carrera 11ª, Edificio Savi P.H.

POR EL SUR: En extensión de 34.72 metros lineales con el inmueble distinguido con nomenclatura once "A" diez (11A-10) de la calle 115, Edificio Siena 115 P.H.

POR EL ORIENTE: En extensión de 13.93 metros lineales con la vía peatonal y vehicular denominada la Carrera once "A" (11ª), que es su frente e ingreso.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 13.0 metros lineales con parte del lote y construcción distinguido como el número diecinueve (19) de la misma manzana.

4.3. ÁREAS DEL INMUEBLE: Según los documentos de identificación y descripción del inmueble anexos, se tiene:

- **Según Certificación Catastral (UAECD)**

Área del Terreno: 473.90 metros cuadrados

Área Construida: 606.0 metros cuadrados

- **Según Certificado de tradición y libertad (ORIP)**

Área del terreno: 473.98 metros cuadrados

Área construida: N/A

- **Según visita física al inmueble y medición de áreas**

Área del Terreno: 473.90 metros²

Área Construida: 606.10 metros²

Nota: Para efectos de cálculos y así determinar la resultante del avalúo comercial del inmueble se tendrán en cuenta las áreas obtenidas de la información Catastral, que se aproximan a los datos obtenidos en la visita al predio e inspección ocular realizada.

4.4. ACCESO AL PREDIO-VIAS:

Por su ubicación, su acceso presenta aceptables posibilidades. Se llega al sector por vías urbanas arteriales pavimentadas, entre las que se encuentran la carrera novena, la carrera quince, la calle 116 o avenida Pepe Sierra, la calle 106, la carrera séptima entre otras. Estas calles y accesos son mantenidos en condiciones óptimas al tipo de uso residencial, actividad comercial y de prestación de servicios del sector.

5. TRANSPORTE:

La localidad está bien servida por rutas de servicio público de transporte colectivo urbano (SITP y tradicional) complementarias y adicionales, que conducen a todas las localidades de la ciudad con buenas características de frecuencia y calidad de servicio.

6. SERVICIOS PÚBLICOS:

- ◆ ALCANTARILLADO Conexión a colectores del Alcantarillado de Bogotá
- ◆ ACUEDUCTO Acometida y contador suministrado por EAAB
- ◆ ENERGÍA Acometida y contador suministrado por ENEL.
- ◆ GAS NATURAL. Prestación del servicio por Vanti E.S.P.
- ◆ TELÉFONO Telefonía fija y Celular óptimas en el sector
- ◆ BASURAS Recolección programada por la Empresa de Aseo

7. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Se trata de un lote de terreno junto a sus construcciones determinadas como la casa de habitaciones construida en varios niveles, fachada en mampostería tradicional pañetada, Como se ha mencionado, el inmueble objeto de este avaluó tiene una clasificación residencial, dentro de la cual se pueden apreciar construcciones así:

DEPENDENCIAS INTERNAS:

PRIMER NIVEL: Cuenta con ingreso por medio de puerta metálica corrediza que da al garaje descubierto, otra puerta de una hoja de ingreso peatonal, que da al espacio de antejardín, se ubican las escaleras que dan acceso a un tercer nivel, se ingresa primero por el portón del garaje cubierto interno, al costado sur de la edificación se ubica un área abierta o salón de juegos y tres cuartos de depósito, mas al fondo de ubica una fuente y las escaleras que dan a un **SEGUNDO NIVEL:** En donde encontramos espacios para biblioteca, chimenea, espacio para la sala principal, espacio para el comedor, cocina con mesones y mobiliario en madera, espacio para la lavadora, al fondo por el costado norte se ubican las dependencias del servicio como son una habitación con baño y accesorios, un cuarto usado para el planchado de ropas, por el centro ubicamos el acceso al patio descubierto y al final las dependencias de la sección de lavandería con dos cuartos y tanque de reserva de agua. Las escaleras que dan a un **TERCER NIVEL:** Se ubica un cuarto usado como sala de estar o Family room, otro cuarto usado como oficina, las escaleras de acceso a un **CUARTO NIVEL:** Se ubican el hall de habitaciones, al fondo dos habitaciones con baños privados con accesorios completos cada uno, closets en

madera, las escaleras que dan a un **QUINTO NIVEL**: Se ubica una habitación con Vestier y baño privado con todos sus accesorios, balcón hacia el antejardín y escaleras que llevan a un **SEXTO NIVEL**: Se ubica un hall de habitaciones, un espacio usado como gimnasio, dos habitaciones con baños privados con todos sus accesorios cada una y muebles de lavamanos en madera con mesón en piedra.

Estructura: la casa se aprecia edificada con estructura tradicional en concreto en algunas partes en otras columnas y vigas de amarre. Los entrepisos y las escaleras de acceso a cada piso en concreto reforzado.

Muros: Perimetrales y divisorios: en mampostería tradicional como ladrillo de arcilla prensado, Bloque de arcilla y pañete.

Pisos: Los pisos en cemento alisado en partes, en otras con enchapes cerámicos, retal de mármol y de tableta de gres.

Cubierta: la cubierta se puede apreciar en teja metálica de arcilla de tipo colonial y teja plástica.

Carpintería: ventanería en material metálico, con vidrio, puertas metálicas exteriores e internas en madera.

8. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El inmueble como Casa de habitación se encuentra en el medio de la manzana, de topografía plana, de forma regular; que en general se observa en regular estado de conservación y con deficiencia en múltiples mantenimientos preventivos y correctivos habida cuenta la época de su construcción.

Edad aproximada de la construcción de **39 años** (obsérvese anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria).

- **Vida Técnica Útil: 100 años**
- **Vida Remanente: 61 años.**

9. TITULACIÓN E IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

El presente informe **no constituye estudio de títulos**; por lo tanto, los linderos, áreas y medidas aquí determinados, serán tenidos en cuenta única y exclusivamente para efectos de cálculos y demás relacionados con el presente avalúo.

- **MATRICULA INMOBILIARIA** 50N-241010, certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona norte.
- **C.H.I.P.:** AAA0105FYUH
- **CEDULA CATASTRAL:** UQ 115 11A 9
- **DIRECCIÓN CATASTRAL:** Carrera 11ª # 115-23 de Bogotá D.C.

10. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO - USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL POT:

10.1. Uso de suelo: Los usos permitidos según el POT (DECRETO 078 DE 2006, Que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal tenemos que:

Área de actividad: Residencial, empresarial.

Sector normativo: 2 (decreto 218 de 2.005).

10.2. Reservas: No tiene reserva vial

10.3. Riesgo: No tiene riesgo por inundación y remoción en masa bajo.

10.4. Estratificación: Estrato seis (6) según decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 vigente a la fecha.

11. OFERTA Y DEMANDA:

Aunque resulta evidente que la oferta de este tipo de inmuebles ha estado estable, la demanda se ha ralentizado de acuerdo a las necesidades socio económicas que afronta la ciudad, causada por una recesión en el mercado de lotes e inmuebles usados de notable valor, y que se aprecia con mayor notoriedad en los mercados inmobiliarios del norte de la ciudad; esto significa que existe un mercado con aceptable dinámica pero lenta; la consecuencia de lo anterior es una tendencia a una desaceleración de los negocios inmobiliarios del sector que ejerce influencia.

Sin embargo, esta zona o sector de la ciudad, presenta una demanda aceptable al ofrecer variadas posibilidades de uso del suelo de los inmuebles de este tipo; todo, gracias a su buena ubicación, transporte urbano y su adaptabilidad para el ejercicio de la actividad residencial, de renta, de comercio, de prestación de servicios y la ubicación para el acceso a estas variables que afectan su valor.

12. VARIABLES QUE DETERMINAN EL AVALÚO

Los determinantes principales en la valuación del predio se relacionan a continuación y están basadas en lo descrito en este informe; y son las que siguen:

12.1. FACTORES POSITIVOS PARA LA VALORIZACIÓN DEL PREDIO:

- Aceptable ubicación Urbana, dentro del sector que genera mayores posibilidades para la demanda.
- Sector de reconocida aceptación, ubicación, uso de suelo apreciable para muchas actividades de tipo residencial, comercio y de prestación de servicios con facilidades de todo tipo y con posibilidades para un desarrollo urbanístico mayor y más moderno.
- Área del lote, de forma regular, de ubicación medianera y buen tamaño de los espacios, además de su excelente diseño y distribución.

- Proyección inmobiliaria, urbanística y de uso.
- Buena vecindad de Transporte y de accesibilidad a los servicios distritales.
- Aceptable perspectiva de valorización según el promedio de ventas de inmuebles y transacciones en los sectores al sur de la ciudad.

12.2. AFECTACIONES QUE INCIDEN EN LA VALORIZACIÓN DEL PREDIO:

- Particularmente la falta de mantenimientos al inmueble, lo que ha permitido un mayor deterioro de este inmueble a través del tiempo.
- Densificación de uso del suelo debido al crecimiento urbano por construcción de vivienda en altura aumentando la densidad de Población del sector y de la Localidad de Usaquén, afectando en la calidad de prestación de los servicios públicos y transporte público.
- Sector de relativa tranquilidad en orden público con algún grado de inseguridad considerado bajo, atención de la policía del cuadrante del CAI a más o menos 300 metros.

13. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Escritura Públicas de enajenación del inmueble.
- Matricula Inmobiliaria 50N-241010; certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona norte.
- Certificación Catastral vigencia 2.022
- Boletín Catastral vigencia 2022
- Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) y Decreto Distrital 078/2006
- Páginas web de información predial e inmobiliaria especializada
- Mapas y planos del sector
- Visita al predio y al sector.
- Información recolectada.

14. MÉTODOS APLICADOS Y PROCEDIMIENTO:

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas por el numeral No. 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), y hoy regentadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; y de acuerdo con las normativas establecidas en la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia.

Se visitó personalmente el inmueble a valorar con el fin de realizar el correspondiente análisis de los siguientes aspectos: construcción y/o mejoras, el sector donde se localiza, su vecindario para verificar el tipo de predios circunvecinos, volumetría, espaciamientos y en cuanto al inmueble en particular de la misma forma determinar sus áreas, topografía, posible distribución y división, afectaciones o restricciones ambientales, además, se tuvo en cuenta la normatividad consultada de uso del sector de ubicación del inmueble en mención, en donde se especifica el actual uso de suelo y normatividad del inmueble objeto del presente avalúo.

Para efecto de evaluar el predio en estudio, se tuvo en cuenta el Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, Exclusivamente (Artículos 10 y 18 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

14.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

Se desarrolla el mismo análisis y se genera el mismo procedimiento de valoración que en investigaciones para el mismo objeto del avalúo.

14.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

- COMPARATIVO O DE MERCADO (X)** **DE LA RENTA ()**
 DE REPOSICIÓN O ADITIVO () **RESIDUAL ()**

14.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO

El método más adecuado para investigar en el presente Avalúo es el **Comparativo o de estudio del mercado**, para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos, depreciación y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, banco de datos de la Lonjas de Propiedad Raíz de Bogotá, un banco de datos de propiedad del perito valuator, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares al inmueble en estudio, paginas WEB especializadas en la oferta de inmuebles como son Fincaraiz y metrocuadrado.com.

14.1.3. DEFINICIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO.

MÉTODO COMPARATIVO: Es útil para la mayoría de los bienes inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado.

- operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc.-, para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables.

Los inmuebles que se avalúan con este método son: casas, apartamentos, oficinas, consultorios, bodegas, fincas de recreo y opcionalmente lotes de terreno. Este tipo de inmuebles representa el mayor porcentaje de las transacciones inmobiliarias y por lo tanto conforma una muestra representativa a la cual se le puede aplicar de manera confiable la técnica estadística.

15. CÁLCULO DE AVALÚO.

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio del equilibrio, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

15.1. ANÁLISIS DEL MERCADO – Y CÁLCULO DE VALOR.

FACTORES APRECIATIVOS Y DEPRECIATIVOS DEL INMUEBLE SEGÚN EL SECTOR DE INFLUENCIA Y EL ESTADO DEL INMUEBLE:

- La ubicación Urbana dentro del sector que genera pocas posibilidades para la demanda de viviendas de caracterización similar y de áreas debido a la falta de lotes aptos para el desarrollo del sector.
- Entorno de uso residencial, según el uso de suelo y con buenas posibilidades para un desarrollo urbanístico mayor y más moderno.
- Área del lote, de forma regular, de ubicación medianera y tamaño de los espacios, además de su diseño y distribución, pero la construcción no se clasifica como funcional.
- Buena proyección inmobiliaria, urbanística y de uso.
- Se dificulta el acceso al transporte público masivo como Transmilenio.
- Buena perspectiva de valorización según el promedio de ventas de inmuebles y transacciones en los sectores aledaños para inmuebles con una vetustez inferior a 10 años, lo que afecta el comercio de inmuebles de caracterización similar al de objeto de este informe.
- El grado de inseguridad es clasificado como bajo-medio.

- La falta de nuevas vías impide un mejor desarrollo comercial y de prestación de servicios del sector.
- La densificación de uso del suelo debido al crecimiento urbano por construcción de vivienda en altura aumentando la densidad de Población del sector y la Localidad con la afectación en la calidad de prestación de los servicios públicos, transporte y de tranquilidad del sector.
- Para el inmueble en estudio se encuentra una grave afectación en los mantenimientos que hace que la funcionalidad y habitabilidad esta limitada, se necesita hacer refuerzos estructurales, remodelaciones y reparaciones locativas en los sistemas hidráulicos, de acueducto, de agua potable, eléctricos, en su cubierta y fachada, control de humedades etc.

METODO CONSIDERATIVO

- Preliminarmente se debe caracterizar el predio, esto es determinar si ofrece ubicación, cuenta con Áreas comunes y tiene otros servicios comunales. Tiene un tipo constructivo estructuralmente seguro, pero en riesgo, lo que significa, que clasifica técnicamente para una vida útil de 100 años.
- Se adopta un valor de acuerdo con la media obtenida, debido a que el predio en estudio presenta varias características de inmejorable consideración: Lote de forma regular, ubicación, cabida de áreas y otras que se han ido enumerando dentro del informe.
- Todos los bienes analizados y registrados están ofrecidos en el mercado con un “Precio”; y el avalúo se refiere a un “Valor”. Esto significa que los precios propuestos son “Negociables”, es decir, son precios para negociar según sean las condiciones de compra y venta. Por eso, el valor presentado, es un valor de referencia, pero considerando que por principios de avalúo se debe entregar el mayor valor.
- En la obtención de la información, dada la buena oferta en el vecindario, es decir, en manzanas muy cerca del edificio en evaluación; con características muy similares y homologables, se puede estimar y hacer un análisis certero del valor.

14.2. VALOR POR MÉTODO DE MERCADO PARA EL LOTE 473.90 m2.

TIPO DE PREDIO	PRECIO	VETUZTEZ	AREA EN m M2	VALOR	CONTACT
lote sector santa Barbara, proy. inm	\$1.591.303.000	40	398.	\$ 3.998.250	3176427134
lote Rentable parqueadero s, posibilidad const.	\$1.677.027.00	45	455	\$3.685.775	3133285753
Lote medianero para casa y con	\$1.955.256	25-30 años	475	\$ 4.116.330	3138700892
			Sumato	\$11.800.35	
			Prome	\$ 3.933.451	
			No. De	3	
			Desviacion	45.312	
			Coficiente de	5, 37%	
			Limite	4.116.330	
			Limite	3.985.775	
			Valor Adoptado	\$3.964.074	

CONSTRUCCIONES EN 606 m2

TIPO DE PREDIO	VALOR EN VENTA	EDAD DEL BIEN	AREA EN M2	VALOR M2	CONTACTO
Casa rentable con garaje o bodega y local comercial y 3 apartamentos	450.000.000	30 años	354	1.271.186	3175128832
Casa Rentable con 7 apartamentos	400.000.000	15 años	288	1.388.889	3132463434
Casa Rentable de 3 apartamentos	300.000.000	15 años	220	1.363.636	3013775138
			Sumatoria	4.023.712	
			Promedio	1.341.237	
			No. De Datos	3	
			Desviacion Estandar	50.595	
			Cieficiante de Variacion	3,77%	
			Limite Superior	1.391.832	
			Limite Inferior	1.290.642	
			Valor Adoptado m2	1.300.000	

CALCULO DEL VALOR CONSTRUCCIONES:

TIPOLOGÍA: CASA DE HABITACIONES
 ANEXIDADES: NO APLICA
 CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN m2: 606
 VALOR ADOPTADO DE M2: \$1.300.000

15.2. VALOR POR MÉTODO DE MERCADO.

VALOR RESULTANTE PARA EL LOTE CON AREA DE 473.90 m2 ES DE:

MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE \$1.878.575.000

VALOR RESULTANTE CONSTRUCCIONES CON AREA DE 606.0 m2 ES DE:

SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE \$787.800.000

RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE PRECIOS DE INMUEBLES COMPARABLES DEL SECTOR Y APLICABLE PARA EL PREDIO CON F.M.I. NO. 50N-241010 DE BOGOTÁ D.C.

(Lote y construcciones encontradas).

Valor Total del inmueble F.M.I. 50N-241010 de la ciudad de Bogotá D.C.

\$ 2.666.375.000

16. ACTA FINAL DEL AVALÚO COMERCIAL.

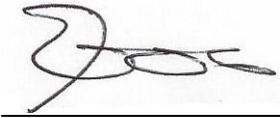
Para definir el valor único de avalúo del inmueble en estudio, se acoge el principio de **Mayor Valor**; por lo tanto, el valor final de avalúo del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria certificada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá No. 50N-241010 de la ciudad de Bogotá D.C., es:

RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE PRECIOS DE INMUEBLES COMPARABLES DEL SECTOR Y APLICABLE PARA EL PREDIO CON F.M.I. NO. 50N-241010 DE BOGOTÁ D.C.

(Lote y construcciones encontradas).

Son: DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente



FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO
C.C. 79.800.492 de Bogotá D.C.
AVAL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. No. 79800492

MANIFESTACIONES DEL PERITO AVALUADOR (ART. 226 del C.G.P.)

- Declaro que la opinión es independiente y corresponde a mis conocimientos y real convicción profesional como perito evaluador certificado.
- Manifiesto que no he sido nombrado en procesos anteriores o en curso por la parte demandante o por su apoderado.
- A la fecha no me encuentro inmerso en ninguna de las causales de impedimento que me permitan ejercer en debida forma las labores designadas de conformidad con la profesión que ejerzo y para las tareas encomendadas en la elaboración de avalúos dentro de todo el territorio de la República de Colombia.
- Declaro que acepto el régimen jurídico de responsabilidad y el presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y una de las normas jurídicas que lo respalda es el Decreto 266 del 2002.
- Declaro que poseo los conocimientos necesarios para rendir el presente dictamen de acuerdo con mi experiencia de más de ocho años en el ejercicio de del oficio de perito evaluador.
- He actuado leal y fielmente en el desarrollo de mi labor con objetividad e imparcialidad tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que pueda ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.
- Todos los fundamentos del presente informe son ciertos y fueron verificados personalmente por el suscrito.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que se han utilizado en peritajes de anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he efectuado y utilizado en el ejercicio de perito evaluador de este tipo de bienes en mi oficio de forma regular.
- adjunto como anexos a este informe copia de todos los documentos que sustentan la información y conocimientos en la materia y experiencia profesional, así como copia de mis títulos académicos y certificación por la entidad responsable reguladora del oficio que desempeño. Art. 226 C.G.P.

- El Avaluador declara que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilizaciones. Artículo 2.2.2.13.1.3.; Sección 1; Capítulo 13 del Decreto 1074 de 2015.
- Se deja constancia que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998, expedido por el Ministerio de Hacienda y lo reglado por el Decreto 422 de 2.000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición.

IDONEIDAD Y EXPERIENCIA

DIPLOMADOS, CURSOS Y SEMINARIOS EN PERITAJES Y AVALUOS

1. **“SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS”**. Corpolonjas de Colombia y Red Inmobiliaria de Colombia. Bogotá, Febrero de 2014.
2. **“MECANISMOS NECESARIOS PARA OBTENER LA CERTIFICACIÓN DE VALUADOR”**; ante el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. Bogotá, año 2.015.
3. **FORMACIÓN EN COMPETENCIAS LABORALES PARA AVALUADORES**. INSTITUTO TECNIINCAS. Capacitación obligatoria según Ley 1673 de 2012 para acceder a nuevas certificaciones en avalúos por categorías. Agosto de 2.018 – Mayo de 2019.

EXPERIENCIA LABORAL

PERITO AVALUADOR EN PROCESOS JUDICIALES DE TIPO CIVIL, ADMINISTRATIVOS Y PARA EFECTOS CONTABLES ENTRE OTROS:

- JUZGADO 34 CIVIL CIRCUITO. Proceso hipotecario No. 2015-00571 de Hernán Pedraza Piñeros vs. Flor Isleny Ortiz Pinilla. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. proceso No. 2016-00476 Ordinario de Pertenencia iniciado por José Paulino Cajamarca vs. Herederos determinados e indeterminados de Ramiro Zambrano Zambrano. Dictamen pericial de automotor.
- JUZGADO 50 CIVIL CIRCUITO. Proceso divisorio No. 2014-00273 de Rafael González vs. Herederos de José María Sabogal. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 54 C.M. Proceso No. 2016-00811 de prescripción extraordinaria del dominio iniciado por Luis Antonio Gómez vs. Urbanización Buenavista y otros. Avalúo comercial de lote urbano con mejoras.
- JUZGADO 24 CIVIL M/PAL DE DESCONGESTION. PROCESO HIPOTECARIO 2014-315 de Flor Alba Parada vs. Adriana Ospina. Avalúo comercial de inmueble rural.

AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA

- JUZGADO 46 CIVIL M/PAL. Proceso ejecutivo No. 1998-01208 de Edificio Altos del Lago P.H. contra María Helena Merchán Puerto. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso de prescripción extraordinaria del dominio No. 2014-00469. Dictamen pericial de tracto camión.
- JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, proceso de pertenencia No. 2018-0083 de Vilma Fonseca contra Fideligno Burgos, determinados e indeterminados. Dictamen pericial y verificación de cabida y linderos.
- JUZGADO 34 C.M. Proceso divisorio No. 2018-00657 de Miguel Ángel Riaño Chaparro vs. Determinados e indeterminados. Avaluo comercial y determinación de mejoras.
- JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio No. 2016-680 de Tania Marcela Barajas contra Bibian Shirley Jiménez. Dictamen pericial de automotor.
- JUZGADO 4° DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. Proceso ejecutivo No. 2000-01298 de Potosí P.H. contra Nelson Roberto León Buitrago. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso de deslinde y amojonamiento No. 044-2014-00371. Dictamen pericial de inmueble urbano.
- JUZGADO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE. Proceso hipotecario No. 2014-00072 de Coopjudicial Tolima contra Germán Grisales Bohórquez. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., Proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio de Miriam Navarro de Castañeda contra Conjunto residencial ARGO 183 P.H. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso ejecutivo mixto No. 2016-00385 de Juriscoop contra Proavipan S.A.S. y otros. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA, Proceso hipotecario No. 2015-00748 de Herminio Castañeda contra Alfonso Leyton. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. (reparto), Proceso divisorio (presentación de la demanda) de Luz Dary Martínez contra Edilberto Murcia.
- AVALUO PARA FINES CONTABLES, inmueble urbano ubicado en la Carrera 19 # 32-XX de Bogotá D.C. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- AVALUO PARA OBTENER VALOR COMERCIAL, inmueble urbano ubicado en la Calle 51 No. 25-XX de Bogotá D.C. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- PERITAJE JUDICIAL EN PROCESO DE PERTENENCIA JUZGADO 34 CIVIL MUNICIPAL RAD. No. 2016-00575. Verificación de cabida y linderos. Dictamen pericial.
- JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, proceso de pertenencia No. 2018-00126 de Wilson Corchuelo Barbosa contra José Naranjo Mora, determinados e indeterminados. Dictamen pericial y verificación de cabida y linderos.
- PERITAJE JUDICIAL EN PROCESO DE PERTENENCIA JUZGADO 34 CIVIL MUNICIPAL RAD. No. 2017-00136. Verificación de cabida y linderos. Dictamen pericial.

<https://sirna.ramajudicial.gov.co:4443/Auxiliares/Paginas/DetalleConsulta.aspx?a=572d1204-9a0c-e611-8111-005056b16b17&d=d5e964e7-300b-e611-80f0-005056b17793&m=a905f4bb-340b-e611-80ea-005056b175ba>

REGISTRO FOTOGRÁFICO

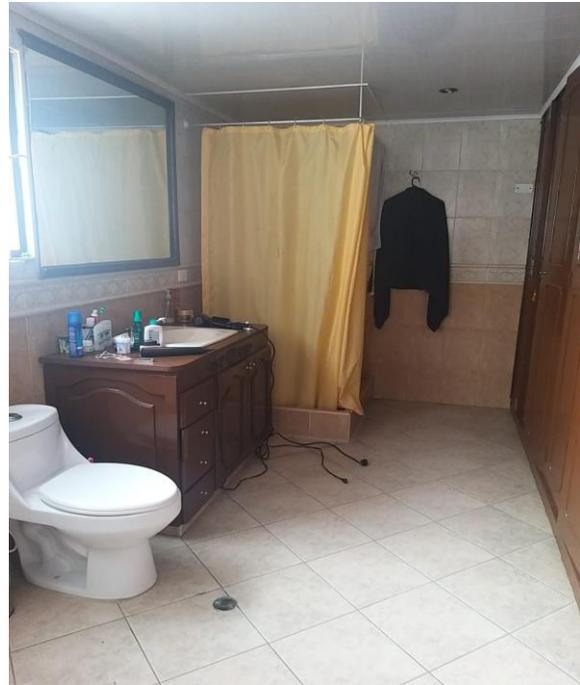


-VISTA DE LA CARRERA 11ª Y NOMENCLATURA-



-DEPENDENCIAS INTERNAS-

AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA



AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA





ESTADO ACTUAL DE LAS CONSTRUCCIONES



-CUBIERTA EXTERIOR-



-PAREDES Y MUROS-



-PISOS Y PLACAS ESTRUCTURALES-

SOPORTES DOCUMENTALES Y CERTIFICACIONES DEL PERITO AVALUADOR





Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PTN de Validación: e8970a7b

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79800492, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79800492.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO 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 06 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción 06 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción 06 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



PIN de Validación: a8970a7b



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- 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 de inscripción: 06 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

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: 06 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 06 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción: 06 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico



PIN de Validación: a8970a7b



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 13 N° 13 - 24 OFICINA 521
Teléfono: 3208575462
Correo Electrónico: abcjuridicas7825@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79800492.

El(La) Señor(a) FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.

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

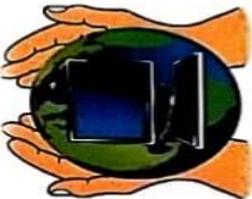


PIN DE VALIDACIÓN

a8970a7b

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 diecisiete (17) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecnológico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2237 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

CRUZ CARRILLO FAVIAN RICARDO

Identificado (a) con C.C. 79.800.492 de Bogotá D.C.
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial


GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General


ANGELA JULIANA GASPAS JARAMILLO
Secretaria General

Acta 41
Folio 102

Expedida en Armenia, Quindío a los 18 días del mes de mayo de 2019



**OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO**

Al Señor (a)

FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO

C.C. 79.800.492

Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS

Conceptos Básicos Generalidades y métodos AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES
ESPECIALES, AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES USADAS - HOMOGENEIZACIÓN DE DATOS
MÉTODO COMPARATIVO - NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

Dictado en el auditorio de la Universidad La Gran Colombia del 11 al 15 de Octubre de 2016, con una duración de veinte (20) horas


Ing. William Tobler Carralido
Confianza


Director Seminario



Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
"Derecho constitucional de Habeas Data"

22/06/2022
Radicación No.: 471433

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	WILLIAM LEONARDO BOLIVAR ARDILA	C	79470084	3.5	N
2	SORAYA BOLIVAR ARDILA	C	51582174	3.5	N
3	MARTHA NURTH BOLIVAR ARDILA	C	41721639	3.5	N
4	LUISA CAROLINA BOLIVAR ARDILA	C	39682825	3.5	N
5	GLADYS JULIETA BOLIVAR ARDILA	C	35464073	3.5	N
Total de propietarios: 6					

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	3619	24/10/2013	SANTA FE DE	20	050N00241010

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 11A 115 23 - Código postal 110111

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la
KR 11A 115 27

Dirección(es) anterior(es):

KR 11A 115 23 FECHA:10/08/2006

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

008416 09 14 000 00000 UQ 115 11A 9

CHIP: AAA0105FYUH

Número Predial 110010184011600090014000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 6 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 012 INSTITUCIONAL PUNTUAL

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción
473.90	606.00

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$2,258,888,000	2022
2	\$2,196,148,000	2021
3	\$2,182,182,000	2020
4	\$2,137,828,000	2019
5	\$2,122,975,000	2018
6	\$2,277,519,000	2017
7	\$2,440,321,000	2016
8	\$2,086,314,000	2015
9	\$1,588,806,000	2014
10	\$1,446,991,000	2013

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Artículo 29 Resolución 1149 de 2021 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 22 DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2022



ANGELA ADRIANA DE LA HOZA PAEZ

SUBGERENTE DE PARTICIPACION Y ATENCION AL CIUDADANO

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 98902F5D3621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal: 111311
Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 6012347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

