



Fernando Reina & Cía.
Consultores Inmobiliarios
1 9 3 4

AVALUÓ COMERCIAL No. 0430-2021

CASA DE HABITACION
CARRERA 20 62-12
BARRIO SAN LUIS
LOCALIDAD TEUSAQUILLO
BOGOTÁ D.C.

**Dirigido a:
MARIÑO PIÑEROS ASOCIADOS**

Junio 17 de 2021
Avalúos



TABLA DE CONTENIDO

1	INFORMACION GENERAL	3
2	IDENTIFICACION JURIDICA	6
3	CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR	7
4	NORMATIVIDAD URBANA	9
5	CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS DEL TERRENO	11
7.	METODOLOGIA APLICADA – ENFOQUES DE VALUACIÓN	15
8.	CONSIDERACIONES GENERALES	19
9.	CERTIFICADO DE VALOR RAZONABLE	22
10.	ANEXOS	23

1 INFORMACION GENERAL

1.1 Solicitante: Santiago Mariño Piñeros

1.2 Destinatario: Mariño Piñeros Asociados

1.3 Tipo de Avalúo: Comercial

1.4 Alcance:

Determinar el valor de Mercado de una casa de habitación, ubicado en la Carrera 20 62-12 del Barrio San Luis. Entendiéndose este como el precio más probable en términos de dinero que una propiedad se espera produzca en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones necesarias para una venta justa, en la que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido

1.5 Tipo de Propiedad: Casa de dos pisos de Conservación Cultural.

1.6 Ubicación:

País: Colombia.

Ciudad o Municipio: Bogotá D.C.

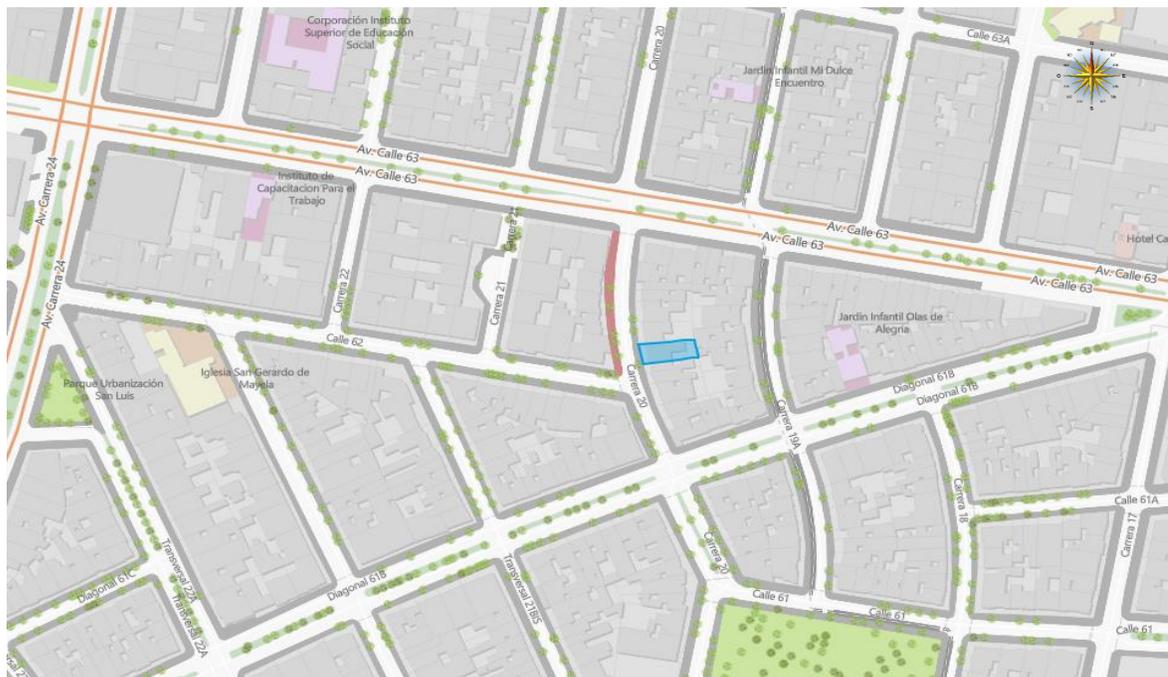
Barrio: San Luis / Sector Galerías

Dirección: Carrera 20 62-12

Localización Específica:

El inmueble se localiza en el costado oriental de la Carrera 20 entre la Calle 62 y la av. Calle 63, de la actual nomenclatura de la Ciudad de Bogota. D.C.

Coordenadas de Localización: **4°38'59.48"N 74° 4'11.74"O**



1.7 Fecha de Inspección: Junio 16 de 2021

1.8 Fecha de Valuación e informe: Junio 17 de 2021

1.9 Documentos Suministrados:

- Certificado de Tradición y libertad Impreso el 25 de enero de 2021
- Formulario de Impuesto predial 2021
- Documento Resolución 17623 del 28 de mayo de 2021 (por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral)

1.10 Bases de Valuación:

Bases y Criterios

- Títulos de Propiedad.
- Visita técnica.
- Información de mercado de inmuebles comparables.
- Base de valor: Valor Comercial o de Mercado.
- Resolución 620 del IGAC.
- POT Bogotá.

Definición Tipo de Valor:

El Valor Comercial es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de un bien en la fecha de la valoración, habiéndose verificado técnicamente las características del mismo, y suponiendo una comercialización adecuada, que existe al menos un comprador potencial y un vendedor correctamente informados, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente por un interés económico y sin un condicionamiento particular en la operación.

Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico es no observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo.

En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor comercial.

Una medición del valor comercial es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor comercial una entidad tendrá en cuenta las características tales como condición y localización del activo y las restricciones si las hubiera, sobre la venta o uso del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

1.11 Responsabilidad del Valuador:

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

1.12 Vigencia del Avalúo:

De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

2 IDENTIFICACION JURIDICA

2.1 Propietario: DENIS ECHEVERRIA VALLES CC 19205831
NANCY ECHEVERRIA VALLES CC 41723902
OMAR ECHEVERRIA VALLES CC 19152271
OSCAR FERNANDO ECHEVERRIA VALLES CC 19457664

LUIS GUILLERMO ANGARITA HERNANDEZ CC 19346138

2.2 Escritura Pública: -Escritura pública 7637 del 15 de julio de 2006 de la Notaría 19 de Bogota. D.C. 0125 (Compraventa)
-Escritura pública 0573 del 28 de febrero de 2019 de la Notaría 6 de Bogota. D.C. 0307 (Compraventa derechos de cuota 1/5 parte)

2.3 Matrícula Inmobiliaria:

Descripción	Matricula Inmobiliaria
CASA	
Carrera 20 62-12	50C-987865

2.4 Cédula Catastral:

Descripción	Cedula Catastral
CASA	
Carrera 20 62-12	A63 19 11

2.5 Chip:

Descripción	Chip
CASA	
Carrera 20 62-12	AAA0083SAMR

2.6 Coefic. Copropiedad: No aplica.

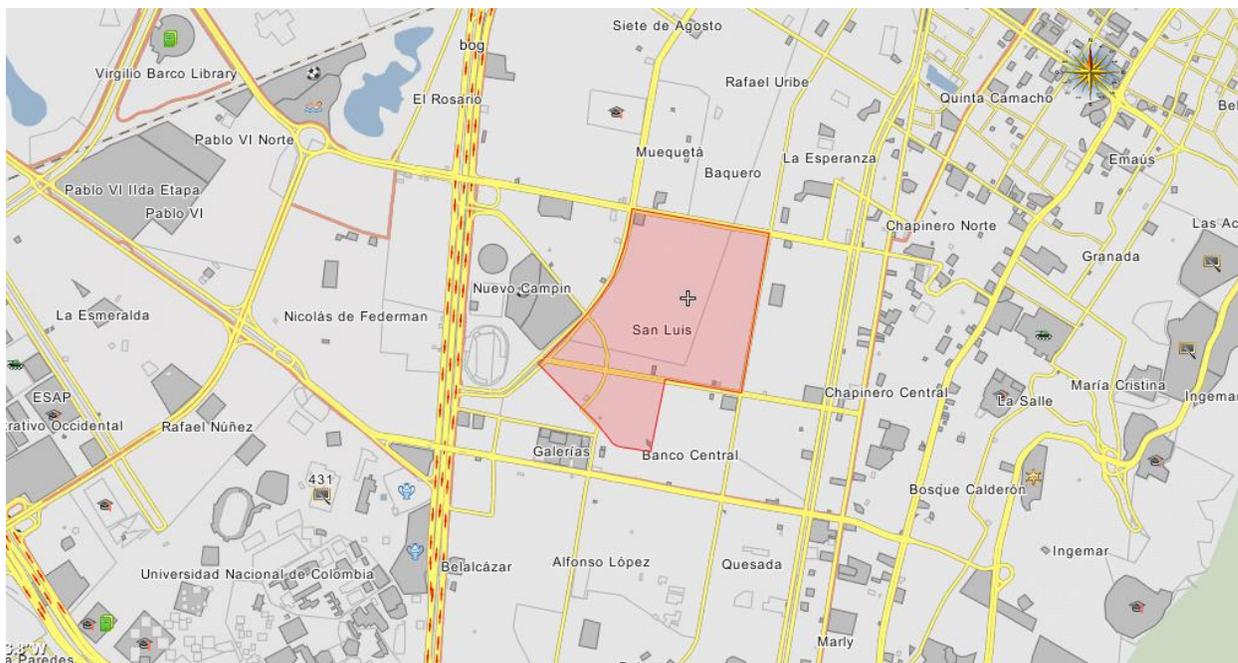
2.7 Propiedad Horizontal: No aplica.

2.8 Observaciones: Este predio corresponde a un bien de interés cultural según OFICIO 7202 del 19-02-2018 secretaria Distrital de Planeación de Bogota D. C.
Especificación: Declaratoria de Bien Inmueble de Interés Cultural Numeral 1.2 Art.7 De La Ley 1185 De 2008: 0359
Declaratoria de Bien Inmueble de Interés Cultural Numeral 1.2 Art.7 De La Ley 1185 De 2008.

NOTA: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Localización: San Luis, es un barrio de la localidad de Teusaquillo y se encuentra ubicado en el centro-orientado de la ciudad.



Límites del Sector:

- Norte: Con la Av. Calle 63
- Sur: Con la Calle 53ª Bis
- Oriente: Con la Carrera 17
- Occidente: Con la Diagonal 53C

Zonas Aledañas:

- Norte: Con el Barrio Baquero / Muequeta.
- Sur: Con Galerías y Banco Central
- Oriente: Con Chapinero Occidental
- Occidente: Con Nuevo Campin

3.2 Conformación del Sector:

El Sector se caracteriza por ser un barrio de notable valor arquitectónico, con un buen nivel de conservación.1 Sus casas se caracterizan por sus aleros, barandas, techos inclinados, ventanas curvas o Bay Windows, elaboradas y escultóricas chimeneas y texturas de ladrillo. Son de estilo inglés neogótico,1 altas y amplias, con antejardín y patio trasero, en ladrillo y cubierta de teja.

3.3 Servicios Públicos:

Energía, acueducto, alcantarillado, gas natural y teléfono.

3.4 Usos Predominantes:

Presenta una mezcla importante de usos, como Servicios Comerciales, Institucional, Dotacional con Equipamientos colectivos Educativo, Cultural y Salud, Servicios y Residencial.

3.5 Estratificación: De acuerdo con el Decreto 394 del 27 de julio de 2017, el Sector se encuentra Clasificado como Estrato 4

3.6 Vías de Acceso:

El acceso al sector es bueno, porque tiene importantes avenidas integradas al sistema vial de la ciudad, como son:

- Av. Carrera 24, Calle 53, Av. Calle 63, Av. carrera 14 (Caracas), Av. Carrera 30 (NQS), como las más importantes del sector además de otras de carácter zonal.

3.7 Transporte Público:

Servicio público de transporte, prestado por diferentes rutas de buses, taxis y el Sistema de transporte complementario SITP, que transitan sobre las vías metropolitanas y zonales mencionadas anteriormente.

Adicionalmente cuenta con el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio sobre el eje de la Av. Carrera 30 (NQS)

3.8 Amueblamiento Urbano:

En cuanto al amueblamiento urbano, el sector tiene andenes, y sardineles, parques, y en general los elementos básicos para brindar bienestar a la comunidad. El sector cuenta con iluminación pública en todas sus zonas.

3.9 Estado de conservación:

El sector se conserva pintoresco con sus casas de estilo inglés y con una transformación dada por la construcción de Edificios de Oficinas dispersos que han venido desplazando algunas casas, presenta en general un estado de conservación y mantenimiento bueno en sus vías y amueblamiento urbano.

3.10 Observaciones:

Sector consolidado en los usos empresarial, dotacional, institucional y comercial principalmente, con una transformación importante hacia los usos de Servicios Comerciales.

4 NORMATIVIDAD URBANA

4.1 POT / PBOT / EOT: POT Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

- 4.2 Acuerdo / Decreto:**
- Decreto 619 del 28 de Julio de 2000 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT)
 - Decreto 1110 del 28 de diciembre de 2000 por el cual se adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, según lo dispuesto en la resolución 0621 de 2000 dictada por el Ministerio del Medio Ambiente.
 - Decreto 469 del 23 de diciembre de 2003 por el cual se revisa el POT de Bogotá.
 - Decreto 190 del 22 de junio de 2004, por medio del cual se compilan las disposiciones establecidas en los decretos 619 y 469

4.3 UPZ: UPZ No. 100 – Galerías

Decreto:

- Decreto 621 de 2008, por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100 – Galerías.

Tratamiento: Conservación.

Modalidad: Sector de Interés Cultural

Actividad: Residencial

Zona: Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios.

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I		
Nota No.:	1	ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto 190 de 2004.
Nota No.:	2	DOTACIONALES: Los dotacionales existentes en todos los sectores tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Igualmente, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Los predios señalados en los planos correspondientes a los sectores de usos y edificabilidad (planchas 2 y 3 del presente Decreto) bajo la convenión de dotacional, serán susceptibles de aumentar la escala de su impacto, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. Los dotacionales existentes de escala Metropolitana, Urbana y Zonal requieren adelantar Planes de Regularización y Manejo, a través del mismo podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante Planes de Implantación que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados.
Nota No.:	3	PLAN DE IMPLANTACIÓN: Será aplicable a todos los nuevos usos dotacionales y comerciales de escala Metropolitana y Urbana, en función de su área.
Nota No.:	4	Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido, una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia (Artículo 237, Decreto 190 de 2004, Compilación del POT).
Nota No.:	5	TRATAMIENTO DE DESARROLLO: A los predios urbanizables no urbanizados existentes en Sectores Normativos de esta UPZ se les aplicará el tratamiento de Desarrollo, el cual se rige por las disposiciones del POT, Decreto 327 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes; se orientarán por los lineamientos del plano de Estructura Ambiental y de Espacio Público (Fiancha No. 1 del presente Decreto).
Nota No.:	6	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación Urbana en las modalidades de reactivación y redesarrollo, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos, adicionales a los que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar.
Nota No.:	7	Todas las actividades permitidas se encuentran sujetas a las disposiciones generales del Código de Policía en especial las referidas a contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, las rifas, los juegos, los concursos y los espectáculos públicos, bebidas embriagantes, espacio público, entre otras.
Nota No.:	8	Todos los usos dotacionales están supeditados a las disposiciones del Plan Maestro correspondiente.
Nota No.:	9	Todos los usos permitidos en la siguiente tabla están sujetos a las disposiciones del POT y Decreto reglamentario de las UPZ, número 159 de 2004. Del mismo modo, se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente.

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO	
Variable	EDIFICABILIDAD Condiciones
Nota No.: 1	AISLAMIENTOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (artículo 13 del Decreto 159 de 2004)
Nota No.: 2	ANTEJARDINES: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Artículo 8 del Decreto 159 de 2004)
Nota No.: 3	DOTACIONALES: El sector normativo No 8 tiene la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto 190 de 2004. Se regula por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004) y está supeditado a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro.
Nota No.: 4	PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: El subsector C del sector 5, así como los predios que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004. Se orientarán por los lineamientos del mapa de Estructura Básica (Plancha N° 1 del Presente Decreto).
Nota No.: 5	SOTANOS Y SEMISOTANOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (artículo 9 del Decreto 159 de 2004)
Nota No.: 6	TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Se rige por las disposiciones contenidas en el decreto 327 de 2004
Nota No.: 7	TRATAMIENTO DE RENOVACION: Los sectores normativos No.2 y 7 se regirán por las disposiciones de los artículos 373 al 377 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y por lo indicado en la ficha de edificabilidad. Mayores alturas e índices de construcción se podrán obtener únicamente mediante Plan Parcial, en predios con área mínima de 1000 m2 para el Sector N° 7 y 5000 m2 o una manzana para el Sector N° 2.
Nota No.: 8	VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (artículo 11 del Decreto 159 de 2004)

Este predio corresponde a un bien de interés cultural según el Decreto 606 de 2001

5 CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS DEL TERRENO

5.1 Descripción: Se trata de una casa de conservación construida en dos pisos, sobre un lote de terreno típico de la manzana 19 de la urbanización San Luis.

5.2 Área Terreno:

Descripción	Area de terreno M2
CASA	
Carrera 20 62-12	281,70

Fuente: certificado de Tradición y Libertad /
Pag.web.sigdep.gov.co

5.3 Linderos:

Norte: En 27.03 metros, con el lote n. 16 de la manzana "a" 63-19

Sur: En 27.28 mts.

Oriente: En 9.50 mts con el lote n. 7 y 8 de la misma manzana.

Occidente: En 11.00 metros con la carrera 20.

5.4 Topografía: Plano.

5.5 Forma: Polígono rectangular, ligeramente irregular.

5.6 Relación Frente/Fondo: Frente de 9.50 mts. Por un fondo de 27 mts.
Relación 1: 2.84

5.7 Vocación de Uso: Residencial.

6. CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

6.1 Descripción General:

La construcción corresponde a una Casa de 2 pisos de uso residencial.

6.2 Relación de edificaciones:

6.2.1 Características Constructivas

Edificación: Casa de habitación. **Casa Principal**



Tipo: Tradicional

Área: 218.50 m²

Altura: 2,50 mts

Niveles o Pisos: 2 pisos

Ventilación: Natural.

Dependencias: **Primer Piso:** Área de acceso, sala, comedor, baño, cocina.
Segundo Piso: escaleras, hall de acceso, baño, dos habitaciones, cuarto principal con baño privado.

Estado: Bueno

Antigüedad: 73 años

Especificaciones Constructivas:

Cimentación: Fundición en zapatas y viga de amarre

Estructura: Tradicional con columnas y vigas en concreto.

Fachada: Pañete rustico pintado y aplicaciones de piedra Bogotá.

Cubierta: Placa de concreto y teja de barro.

Mampostería: Ladrillo prensado

Pisos / Placas: Placa de cemento afinado.

Acabados:

Cielorraso:	Pañete rustico pintado
Muros:	Pañete liso pintado.
Pisos:	Madera en el segundo piso y alfombra en mal estado en primer piso.
Carpintería:	Lámina Metálica y Madera.
Baños:	Enchapes de Piso y Muros en cerámica, aparatos Corona.
Cocina:	Enchape cerámico en muros, pisos en baldosa, muebles en madera, mesón enchapado con lavaplatos ceramico.
Iluminación:	Roseta tradicional.
Nota:	Acabados de la época.

6.2.2 Características Constructivas

Edificación: **Patio Cubierto**



Tipo:	Cobertizo
Área:	25.00 m2
Altura:	2.20 mts.
Niveles o Pisos:	1 planta
Ventilación:	Natural.
Dependencias:	conformada por Hall de acceso, área de taller de pintura.
Estado:	Bueno
Antigüedad:	73 años

Especificaciones Constructivas:

Cimentación: Fundición en zapatas y viga de amarre

Estructura: Columnas metálicas
Cubierta: Estructura metálica y teja translúcida.
Pisos / Placas: Placa de cemento

Acabados:

Cielorraso: Cubierta a la vista
Muros: Del cerramiento
Pisos: Baldosa (mal estado)
Iluminación: Natural y roseta tradicional.

6.2.3 Características Constructivas

Edificación: **Area Libre de Patio**



Tipo: Jardín
Área: 20.66 m²
Altura: Libre
Niveles o Pisos: 1 planta
Ventilación: Natural.
Dependencias: Area libre de patio

6.3 REDES DE SERVICIOS E INSTALACIONES ESPECIALES

6.4 Servicios Públicos:

Energía: Acometida y contador
Acueducto: Acometida y contador
Alcantarillado: Cuenta con acometida.
Gas: Acometida y contador

7. METODOLOGIA APLICADA – ENFOQUES DE VALUACIÓN

7.1 Enfoque Comparativo:

7.1.1 Definición:

El enfoque de comparación proporciona una indicación de valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio.

Bajo este enfoque se consideran las transacciones y/o ofertas de activos idénticos o similares que se encuentran en un mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor razonable.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

7.1.2 Ajustes:

Los principales factores que se tienen en cuenta para realizar los ajustes que se llevan a cabo, incluyen principalmente los relacionados con las condiciones del mercado en cuanto a Oferta y Demanda, el impacto que tiene el desarrollo del entorno, la ubicación y localización específicas del inmueble, las condiciones de acceso al sector y al inmueble mismo, el frente del predio con respecto al frente tipo de la zona, el área, la forma y utilidad que tenga la propiedad o su distribución interna, las características físicas del inmueble, su estado de conservación y mantenimiento, el potencial de mercado y de desarrollo que tenga conforme a la normatividad vigente, sus posibilidades de uso, entre otros.

7.1.3 Aplicación:

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con el inmueble objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

7.1.4 Jerarquía de Valor Razonable:

En la aplicación de este método se utilizaron datos de Nivel 2, teniendo en cuenta que aunque existe un mercado comparable abierto de Lotes en el sector de influencia y en sectores homogéneos o comparables, éstos no corresponden a inmuebles de las mismas características ni especificaciones.

7.1.5 Desarrollo de la Metodología:

No.	Tipo	Características	Ubicación	Area Lote (m²)	Area Const (m²)	Valor total	Estado	Localización	Acceso	Mercedo	Ajuste Neto (%)	Valor Ajustado (Cop)	Valor Integral (Coplote m²)	Fuente	Foto	Link
1	Casa	sector comercial, parqueadero para 4 carros, casa esquinera de 13x13 de fondo, tres pisos muy bien situada en San Luis - Vocación comercial	San Luis	169,00	220,00	\$ 780.000.000	-5%	-5%	0%	-10%	-20%	\$ 624.000.000	\$ 3.692.308	G&M GRUPO INMOBILIARIO SAS 3173670732		https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/bogota/san_luis-det-6122629.aspx
2	Casa	consta de jardín con parqueadero enrejado, parqueadero interior cubierto acceso independiente, zona social amplia con chimenea funcional, comedor baño social, patio con BBQ, zona ropas independiente, espacios cocina,	San Luis	232,00	278,00	\$ 1.000.000.000	0%	0%	0%	-10%	-10%	\$ 900.000.000	\$ 3.879.310	3156013082		https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/bogota/san_luis-det-6424039.aspx
3	Casa	dos pisos, consta de 4 habitaciones, 1 cuarto de servicio, 4 baño, jardín interior y 1 garaje	San Luis entre la calle 57 y Calle 63, con carrera 17 y carrera 24.	328,00	328,00	\$ 1.500.000.000	-5%	0%	0%	-10%	-15%	\$ 1.275.000.000	\$ 3.887.195	Estrategia Inmobiliaria SAS 3167880137		https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/bogota/san_luis-det-6385963.aspx
4	Casa	de uso mixto vivienda o comercio (oficinas) en área de desarrollo urbanístico la cual se encuentra remodelada en su totalidad - Casa en excelente estado, totalmente remodelada	San Luis	260,00	400,00	\$ 980.000.000	0%	0%	0%	-10%	-10%	\$ 882.000.000	\$ 3.392.308	3102197349		https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/bogota/san_luis-det-6288978.aspx
5	Casa	para remodelar, vías de acceso y muy central, rodeada de comercio, colegios, universidades, empresas de varios sectores comerciales y parques entre otros.	San Luis Transversal 22 con Calle 59	320,00	336,00	\$ 1.100.000.000	10%	0%	0%	-10%	0%	\$ 1.100.000.000	\$ 3.437.500	3156668551		https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/bogota/san_luis-det-6296408.aspx

Conclusión del análisis de la oferta

Valor promedio m²	\$	3.657.724
Valor mínimo m2	\$	3.392.308
Valor máximo m2	\$	3.887.195
Desviación	\$	235.530
Coef. Var		6,44%
Media mas 1 dev	\$	3.893.254
Media menos 1 dev	\$	3.422.194
Valor mínimo adoptado m2	\$	3.392.000

Nota: La oferta encontrada corresponde a Casas en el sector directo de influencia, con características similares o comparables al inmueble objeto del estudio, sin embargo, estas fueron ajustadas por factores de mercado y estado principalmente. Se adoptó el valor mínimo correspondiente a la oferta No. 4, casa remodelada con similares características en excelente estado de conservación.

7.1.6 Memoria de Cálculo:

Media Aritmética	Desviación Estándar	Coficiente de Variación
Es el valor que se obtiene al dividir la suma de las ofertas por el número de ellas.	Corresponde a la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de la oferta con respecto a la media aritmética, elevada al cuadrado y dividida entre el número de ofertas.	Valor porcentual que se obtiene al dividir la Desviación Estándar entre la Media Aritmética, multiplicado por 100.
$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$	$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$	$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$
Donde: \bar{X} : Indica Media Aritmética \sum : Signo que indica suma X_i : Valores de oferta obtenidos N : Número de ofertas obtenidas	Donde: S : Desviación Estándar \bar{X} : Media Aritmética \sum : Signo que indica suma X_i : Valores de oferta obtenidos N : Número de ofertas obtenidas	Donde: V : Coeficiente de Variación S : Desviación Estándar \bar{X} : Media Aritmética

7.2 Enfoque del Costo:

7.2.1 Definición:

Estimación del costo actual que significaría reproducir, reponer o sustituir la propiedad a nueva, restándole cualquier pérdida de valor causada por la depreciación de las mejoras. Al valor resultante se le suma el valor del terreno y la utilidad esperada.

Valor de la Propiedad = Valor de Reposición – Depreciación + Valor de la tierra + Utilidad esperada.

Depreciación acumulada: Para los inmuebles de conservación se tiene en cuenta principalmente su factor de estado basada en la tabla de depreciación de Heidecke.

Estado de Conservación	Coefficiente de Depreciación real (C)	Coefficiente de Depreciación Heidecke (K)
1	0,00%	0,00%
1,5	2,02%	0,03%
2	8,80%	2,52%
2,5	11,79%	8,09%
3	26,69%	18,10%
3,5	36,08%	32,20%
4	41,13%	52,60%
4,5	78,98%	72,20%
5	100,00%	100,00%

En la aplicación de la depreciación se tuvo en cuenta el estado actual de la casa principal y sus construcciones anexas, las cuales presentan un grado de deterioro avanzada por efectos de su antigüedad; esta casa no ha sido remodelada con un desgaste alto en todos sus acabados y en lagunas estructuras de pisos y cielo rasos.

7.2.2 Criterios de Valuación:

- Valor a nuevo.
- Estado de conservación física.
- Cálculo de depreciación (Heidecke).

7.2.3 Aplicación:

Se determinó el valor a nuevo de cada una de las edificaciones que hacen parte de la propiedad inmobiliaria, teniendo como la tipología de cada una, estadísticas de constructores con experiencia de acuerdo con el tipo de construcción y revistas especializadas como Construdata, cálculo de depreciación de Heidecke.

7.2.4 Memoria de Cálculo:

Fórmula aplicada para la depreciación física:

$$VA = VR - (VR * K) + VT$$

Siendo:

VA: Valor actual (Valor Razonable).

VR: Valor de reposición o costo de reposición bruto.

K: Coeficiente según porcentaje de estado. Tabla Heidecke.

VT: Valor del terreno.

Cuadro Resumen Valor Razonable Construcciones

DESCRIPCION	VALOR REPOSICIÓN (\$/m ²)	VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN	CLASE	Coeficiente de depreciación Heidecke (K)	VALOR RAZONABLE (\$/m ²) / Cálculo	
CONSTRUCCIONES						
Construcción principal 2 pisos	218,50	\$ 1.761.300	\$ 384.844.050	3	18,10	\$ 1.442.432
Patio cubierto 1 piso	25,00	\$ 450.000	\$ 11.250.000	3,5	32,20	\$ 305.100
Construcción interior 1 piso	20,66	\$ 450.000	\$ 9.297.000	3,5	32,20	\$ 305.100
TOTAL CONSTRUCCIONES	264,16					

8. CONSIDERACIONES GENERALES

8.1 Del Sector:

Ubicado en la zona central de la ciudad de Bogotá D.C., en la Localidad de Teusaquillo, que corresponde a un sector con una infraestructura vial y de servicios buenos y consolidados.

San Luis es un barrio de tradición con casas de interés cultural, que se ha preservado y con adecuaciones de oficinas que han venido transformando las casas del sector, consolidándose en los usos dotacionales, de servicios e institucional principalmente.

8.2 De la Propiedad:

El inmueble se caracteriza por ser medianero y tener frente sobre la Carrera 20 a unos metros de la Av. Calle 63.

El inmueble corresponde a la integración de una casa de interés cultural tradicional del sector, conformada por 2 pisos de uso residencial con unas construcciones anexas de un piso en regular estado.

La casa no presenta ningún tipo de remodelación en el tiempo y se evidencia deterioro en sus acabados, pisos muros, cielo rasos, baños y cocina.

El inmueble no tiene posibilidades de desarrollo por tratarse de un bien de interés cultural, por lo que no podría aplicar a un mejor y mayor uso del terreno y una mayor edificabilidad.

8.3 Del Mercado / Aspectos Económicos:

Análisis de Valor:

Se ha analizado la propiedad como unidad independiente bajo el método de mercado comparativo en donde la relevancia corresponde a su estado y uso actuales.

Oferta y Demanda:

El desarrollo predominante dentro del sector y sectores aledaños obedece al concepto Institucional y Residencial principalmente, aspecto tenido encuentra en el proceso de análisis comparativo de mercado.

Existe una oferta alta de inmuebles similares o comparables para la venta, en el sector de influencia.

La demanda de este tipo de inmuebles en el sector es limitada por las restricciones de desarrollo y uso que tiene el inmueble.

Las limitaciones de estacionamiento son evidentes, limitando así su comercialización.

Todos los valores relacionados con los análisis y la valuación están estimados en pesos colombianos (COP).

Perspectivas de Valorización:

Bajas en el mediano plazo, el valor de este tipo de propiedades tiende a mantenerse.

Renta: No aplica.

Valor Catastral: \$ 894.974.000 año 2021.

8.4 Jurídicas:

No se tuvo en cuenta observaciones de este tipo en el avalúo.

8.5 Normativas:

El Inmueble se encuentra declarado como Bienes de Interés Cultural, según el Decreto 606 de 2001 con Restricción Parcial.

8.6 Declaraciones del Valuador:

- Restricciones en el uso, distribución o publicación: Se prohíbe la publicación parcial o total del informe de valuación o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin consentimiento del mismo y del contratante, conforme al acuerdo de confidencialidad de la información declarado entre las partes de manera verbal o escrita.
- Las valuaciones están elaboradas bajo la premisa de que la entidad o empresa se encuentra en funcionamiento por lo cual consideramos que la propiedad planta y equipo continuara en su uso como parte de la empresa a la que pertenecen.

- Todos los activos fijos relacionados con la propiedad planta y equipo que son susceptibles de combinación por sus características fueron analizados y valuados como unidad funcional.
- Todos los activos fijos relacionados con la propiedad planta y equipo que son susceptibles de descomponetización por condiciones de características, valor económico, uso, vida útil diferente y que funcionan de manera independiente, fueron analizados y valuados por separado.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita física técnica al bien inmueble objeto de valuación y nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

8.7 Registros:

- Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
- Afiliación a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
-

8.8 Fuentes de información:

- Títulos de Propiedad.
- Documentos públicos de Planeación (POT)
- Mercado local.
- Inmobiliarios locales.
- Revistas especializadas.
- Constructores especializados.

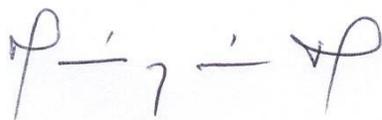
9. CERTIFICADO DE VALOR COMERCIAL

**AVALUÓ COMERCIAL No. 0430-2021
CASA DE HABITACION
CARRERA 20 62-12
BARRIO SAN LUIS
LOCALIDAD TEUSAQUILLO
BOGOTÁ D.C.**

DESCRIPCION	AREAS M2	VALOR RAZONABLE (\$/m ²) / Cálculo	VALOR TOTAL COP \$
TERRENO			
Construcción principal 2 pisos	281,70	\$ 1.512.000 \$	\$ 425.930.400
TOTAL TERRENOS	281,70		\$ 425.930.400
DESCRIPCION	AREAS M2	VALOR RAZONABLE (\$/m ²) / Cálculo	VALOR TOTAL COP \$
CONSTRUCCIONES			
Construcción principal 2 pisos	218,50	\$ 1.442.432 \$	\$ 315.171.498
Patio cubierto 1 piso	25,00	\$ 305.100 \$	\$ 7.627.500
Construcción interior 1 piso	20,66	\$ 305.100 \$	\$ 6.303.366
TOTAL CONSTRUCCIONES	264,16		\$ 329.102.364
RESUMEN AVALUO TERRENO + CONSTRUCCIÓN			
LOTE DE TERRENO			\$ 425.930.400
CONSTRUCCIONES			\$ 329.102.364
VALOR TOTAL CASA CARRERA 20 62-12			\$ 755.032.764

Son: **SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Avaluadores,



MAURICIO GARCÉS HERRERA
Gerente de Valoraciones
AVAL-79595942



ALFONSO GONZÁLEZ FONSECA
Consultor de Avalúos
AVAL-8530696

10.2 ANEXO FOTOGRÁFICO

A Vías de acceso y Fachada.



B Aspecto General de la Casa





MIEMBROS DE:

**El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**



CERTIFICA



Que la firma **FERNANDO REINA Y CIA. S.A.S.**, cuyo Representante Legal es el doctor **JAIME HUMBERTO REINA ANDRADE**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el primero (1ro) de julio de mil novecientos noventa (1990) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 054.



Que dicha firma ha reportado ante esta entidad la prestación de servicios de arrendamientos, ventas, propiedad horizontal y actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en los Capítulos de Administración de Inmuebles y de Avalúos y en el Registro de Avalúos Corporativos RAC, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado a los diecinueve (19) días de octubre de dos mil veinte (2020).



Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

Elaboró: A.D.T.





PIN de Validación: aa440a54



<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) MAURICIO GARCES HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79595942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79595942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO GARCES HERRERA 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. 	24 Feb 2017	Régimen de Transición	
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. 	24 Feb 2017	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Feb 2017	Régimen de Transición	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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 	26 Mayo 2018	Régimen de Transición	



PIN de Validación: aa440a54



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



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.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0619, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0405, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0002, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0168, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 14ª # 119-96 SANTA BARBARA

Teléfono: 573123790641

Correo Electrónico: mgarces@fernandoreina.com

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) MAURICIO GARCES HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79595942.

El(la) señor(a) MAURICIO GARCES HERRERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -



PIN de Validación: aa440a54



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



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

aa440a54

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ba350b63



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) ALFONSO GONZALEZ FONSECA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8530696, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8530696.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALFONSO GONZALEZ FONSECA 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. 		11 Mayo 2018	Régimen de Transición
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. 		11 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 		11 Mayo 2018	Régimen de Transición
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. 		11 Mayo 2018	Régimen de Transición



PIN de Validación: ba350b63



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



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	Régimen
11 Mayo 2018	Régimen de Transición

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 149 54-16 APTO 206 BL2
 Teléfono: 3214522500
 Correo Electrónico: agonzalezfonseca@yahoo.es

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

Ingeniero Mecánico - Universidad INNCA de Colombia.

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) ALFONSO GONZALEZ FONSECA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8530696.

El(la) señor(a) ALFONSO GONZALEZ FONSECA 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: ba350b63



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



PIN DE VALIDACIÓN

ba350b63

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 210125438938394263

Nro Matrícula: 50C-987865

Pagina 1

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 07:18:28 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-08-1986 RADICACIÓN: 1986-155448 CON: DOCUMENTO DE: 28-07-1986

CODIGO CATASTRAL: AAA0083SAMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION DE 2 PLANTAS JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA EDIFICADA SITUADA EN LA MANZANA 19 DE LA URBANIZACION 'SAN LUIS" SECTOR ORINETAL DE ESTA CIUDAD DE BOGOTA, CON UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE 432.78 V2. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE EN 27.03 METROS, CON EL LOTE N. 16 DE LA MANZANA "A" 63-19; SUR; EN 27.28 MTS. EN 9.50 MTS CON EL LOTE N. 7 Y 8 DE LA MISMA MANZANA OCCIDENTE, EN 11.00 METROS CON LA CARRERA 20.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

- Tipo Predio: URBANO
2) KR 20 62 12 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 20 62-12 MANZANA 19

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4579 del 30-07-1960 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ARIAS CORTES GUILLERMINO

A: ECHEVERRIA MARTINEZ GERMAN

CC# 2901636

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-08-2006 Radicación: 2006-79088

Doc: ESCRITURA 7637 del 15-07-2006 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$144,614,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ECHEVERRIA MARTINEZ GERMAN

CC# 2901636

A: ECHEVERRIA VALLES DENIS

CC# 19205831 X

A: ECHEVERRIA VALLES MARCELA

CC# 35462844 X

A: ECHEVERRIA VALLES NANCY

CC# 41723902 X

A: ECHEVERRIA VALLES OMAR

CC# 19152271 X

A: ECHEVERRIA VALLES OSCAR FERNANDO

CC# 19457664 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-08-2006 Radicación: 2006-79088

Doc: ESCRITURA 7637 del 15-07-2006 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 210125438938394263

Nro Matrícula: 50C-987865

Pagina 2

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 07:18:28 AM

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

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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

DE: ECHEVERRIA VALLES DENIS	CC# 19205831	X
DE: ECHEVERRIA VALLES MARCELA	CC# 35462844	X
DE: ECHEVERRIA VALLES NANCY	CC# 41723902	X
DE: ECHEVERRIA VALLES OMAR	CC# 19152271	X
DE: ECHEVERRIA VALLES OSCAR FERNANDO	CC# 19457664	X
A: ECHEVERRIA MARTINEZ GERMAN	CC# 2901636	
A: VALLES DE ECHEVERRIA LILIA ESTER	CC# 20117030	

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2016 Radicación: 2016-87060

Doc: OFICIO 2349 del 09-09-2016 JUZGADO 41 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO #2016-456

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

DE: ECHEVERRIA VALLES MARCELA	CC# 35462844	X
A: ECHEVERRIA VALLES DENIS	CC# 19205831	X
A: ECHEVERRIA VALLES NANCY	CC# 41723902	X
A: ECHEVERRIA VALLES OMAR	CC# 19152271	X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-02-2018 Radicación: 2018-15557

Doc: OFICIO 7202 del 19-02-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-03-2019 Radicación: 2019-22608

Doc: ESCRITURA 0573 del 28-02-2019 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (USUFRUCTO) POR MUERTE DE LOS USUFRUCTUARIOS

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

A: ECHEVERRIA VALLES DENIS	CC# 19205831	X
-----------------------------------	---------------------	----------



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

Certificado generado con el Pin No: 210125438938394263

Nro Matrícula: 50C-987865

Pagina 3

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 07:18:28 AM

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

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

- A: ECHEVERRIA VALLES MARCELA CC# 35462844 X
A: ECHEVERRIA VALLES NANCY CC# 41723902 X
A: ECHEVERRIA VALLES OMAR CC# 19152271 X
A: ECHEVERRIA VALLES OSCAR FERNANDO CC# 19457664 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-03-2019 Radicación: 2019-22608

Doc: ESCRITURA 0573 del 28-02-2019 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 1/5 PARTE

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

- DE: ECHEVERRIA VALLES MARCELA CC# 35462844
A: ANGARITA HERNANDEZ LUIS GUILLERMO CC# 19346138 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-6724 Fecha: 13-05-2009

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-36049 FECHA: 25-01-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Handwritten signature of Janeth Cecilia Diaz Cervantes

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

304

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

DILIGENCIA DE REMATE

CLASE DE PROCESO: DIVISORIO
RADICADO: 11001310304120160045600
DEMANDANTE: MARCELA ECHEVERRIA VALLES – LUIS GUILLERMO
ANGARITA HERNANDEZ – SUCESOR PROCESAL
DEMANDADO: OMAR ECHEVERRIA VALLES Y OTROS

En Bogotá, D. C., a los veintiún (21) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019) siendo las 8:30 a.m., día y hora señalados por auto del ocho (8) de julio de dos mil diecinueve (2019), se procede a abrir la diligencia de remate en este Juzgado, audiencia en la cual se rematará el inmueble ubicado en la CARRERA 20 No. 62-12 Barrio San Luis de Bogotá, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-987865. El avalúo del inmueble asciende a la suma de \$943.242.000,00 Pesos M/Cte. (FL. 231 C 1), por lo tanto será postura admisible la que cubra el 100% del valor del avalúo previa consignación del 40% del mismo.

Se deja constancia que después de transcurrida una hora desde el inicio de la licitación, no se hacen presentes postores interesados en la subasta. por lo que se declara desierta la presente diligencia por falta de postores.

La Juez,


JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

El Secretario,


CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

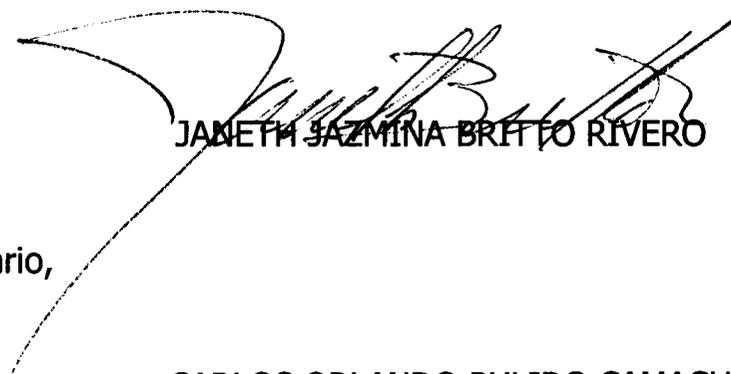
DILIGENCIA DE REMATE

CLASE DE PROCESO: DIVISORIO
RADICADO: 11001310304120160045600
DEMANDANTE: MARCELA ECHEVERRIA VALLES – LUIS GUILLERMO
ANGARITA HERNANDEZ – SUCESOR PROCESAL
DEMANDADO: OMAR ECHEVERRIA VALLES Y OTROS

En Bogotá, D. C., a los siete (7) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019) siendo las 8:30 a.m., día y hora señalados por auto del nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), se procede a abrir la diligencia de remate en este Juzgado, audiencia en la cual se rematará el inmueble ubicado en la CARRERA 20 No. 62-12 Barrio San Luis de Bogotá, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-987865. El avalúo del inmueble asciende a la suma de \$943.242.000,00 Pesos M/Cte. (FL. 231 C 1), por lo tanto será postura admisible la que cubra el 70% del valor del avalúo previa consignación del 40% del mismo.

Se deja constancia que después de transcurrida una hora desde el inicio de la licitación, no se hacen presentes postores interesados en la subasta. por lo que se declara desierta la presente diligencia por falta de postores.

La Juez,


JANETH JAZMINA BRITO RIVERO

El Secretario,

CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO

329

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

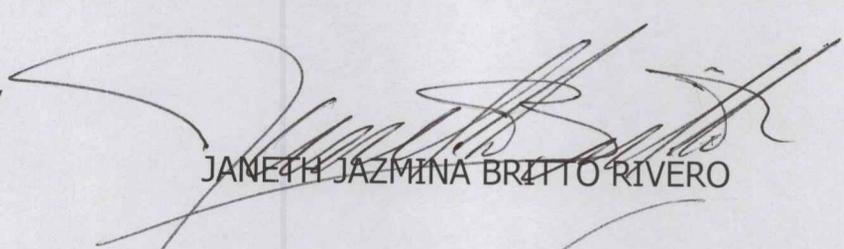
DILIGENCIA DE REMATE

CLASE DE PROCESO: DIVISORIO
RADICADO: 11001310304120160045600
DEMANDANTE: MARCELA ECHEVERRIA VALLES – LUIS GUILLERMO
ANGARITA HERNANDEZ – SUCESOR PROCESAL
DEMANDADO: OMAR ECHEVERRIA VALLES Y OTROS

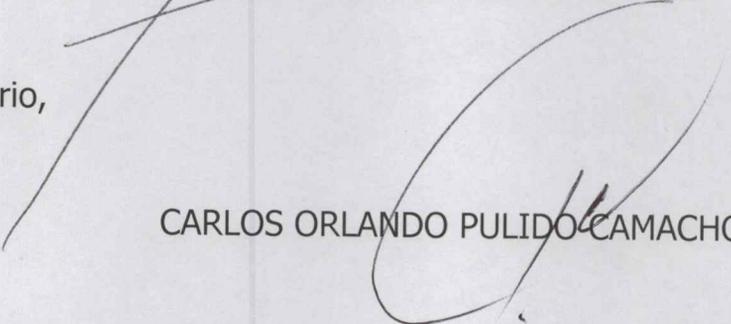
En Bogotá, D. C., a los doce (12) días del mes de febrero de dos mil veinte (2020) siendo las 8:30 a.m., día y hora señalados por auto del cinco (5) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), se procede a abrir la diligencia de remate en este Juzgado, audiencia en la cual se rematará el inmueble ubicado en la CARRERA 20 No. 62-12 Barrio San Luis de Bogotá, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-987865. El avalúo del inmueble asciende a la suma de \$943.242.000,00 Pesos M/Cte. (FL. 231 C 1), por lo tanto será postura admisible la que cubra el 70% del valor del avalúo previa consignación del 40% del mismo.

Se deja constancia que después de transcurrida una hora desde el inicio de la licitación, no se hacen presentes postores interesados en la subasta. por lo que se declara desierta la presente diligencia por falta de postores.

La Juez,


JANEETH JAZMINA BRITTO RIVERO

El Secretario,


CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 41 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D. C.**

DILIGENCIA DE REMATE.

PROCESO DIVISORIO No. 11001310304120160045600

DEMANDANTE: MARCELA ECHEVERRIA BALLESTEROS

DEMANDADO: NANCY ECHEVERRIA VALLES Y OTROS

En Bogotá, D. C., a once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021) siendo las 8.30 a.m., día y hora señalados, por auto de treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), para llevar a cabo la diligencia de remate del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50C-987865 ubicado en la carrera 20 No. 62-12 Barrio San Luis de esta ciudad. El avalúo del inmueble asciende a la suma de \$943.242.000,00, por lo tanto será postura admisible la que cubra el 70% del valor del avalúo previa consignación del 40% del mismo.

En esta estado de la diligencia y después de haber transcurrido más de una hora se deja constancia que no se hace presente postor alguno, por lo que se declara desierta la presente subasta por falta de postores.

LA JUEZ,

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

SMC-36-2021
PV-068

Doctora
JANETH JAZMINA BRITO RIVERO
JUEZ
CUARENTA Y UNO (41) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

PROCESO : DIVISORIO AD VALOREM - VENTA DE LA COSA COMUN
RAD. : 2016 - 0456

Respetada Señora Juez:

SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, y actuando como apoderado judicial de los señores LUIS GUILLERMO ANGARITA HERNÁNDEZ y MARCELA ECHEVERÍA VALLES, pongo de presente al Despacho lo siguiente:

- Mediante auto del 18 de mayo de 2018, el Juzgado decretó la venta en pública subasta de la Casa de Habitación objeto del proceso, ubicada en la Carrera 20 No. 62 – 12 de la ciudad de Bogotá, fijando como avalúo del inmueble la suma de \$943.242.000. Por lo tanto, se llevaron a cabo cuatro (4) diligencias de remate, todas las cuales se declararon desiertas por no haber postores de acuerdo con las constancias que reposan en el expediente y que adjunto.
- En efecto, el día 12 de agosto de 2019, se llevó a cabo la diligencia de remate con postura del 100%, es decir \$943.242.000. Posteriormente, se llevaron a cabo las tres (3) diligencias restantes, tres (3) los días 7 de noviembre de 2019, 12 de febrero de 2020 y 11 de febrero de 2021, con postura del 70% del avalúo, es decir la suma de \$660.269.400, todas declaradas desiertas.

Con base en lo expuesto, se hace necesario ACTUALIZAR EL AVALÚO DEL INMUEBLE MENCIONADO por cuanto el avalúo fijado es de mayo de 2018, para que se ciña a la realidad comercial actual, y para lo cual acompaño el avalúo comercial practicado de fecha 17 de junio de 2021 por la sociedad FERNANDO REINA & CÍA S.A.S. y que ascendió a la suma de **\$775.032.764.**

Así mismo se anexan las certificaciones y constancias de la sociedad FERNANDO REINA & CÍA S.A.S. como miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RÍAZ DE BOGOTÁ, y de los señores ALFONSO GONZALEZ FONSECA y MAURICIO GARCES HERRERA, avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores ante la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA.

SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS
ABOGADO

Ruego a la Señora Juez se ordene darle el trámite que corresponda, dando traslado a las partes, y se ordene actualizar el avalúo del inmueble ubicado en la Carrera 20 No. 62 – 12 de la ciudad de Bogotá.

De la Señora Juez, atentamente,



SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS

C.C. 19.104.052 de Bogotá

T.P. 28.231 del C. S. de la J.

Se acompaña lo anunciado