

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., Veinticinco (25) de abril de dos mil veintitrés (2023)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2021– 00542 00**

La actualización al avalúo allegada a folio 45 se coloca en conocimiento de las partes para que hagan las precisiones de rigor.

Surtido el traslado anterior, por secretaría, ingrese el proceso al despacho a fin de resolver lo que en derecho corresponda.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**

**JUEZA**

---

<sup>1</sup> Estado electrónico del 26 de abril de 2023

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3504af2ec9f3e9a6beaa84b63e3d43a3e35248d8d571a01ef4202e55c73b74b8**

Documento generado en 25/04/2023 08:53:18 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

## Envío Dictamen pericial apartamento quinta paredes proceso 11001310300520210054200

Javier Mauricio Fandiño D. <maojavier8@gmail.com>

Lun 6/03/2023 10:04 AM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: maoburgos\_69@hotmail.com <maoburgos\_69@hotmail.com>; andreslegis10@yahoo.es  
<andreslegis10@yahoo.es>

Buenos días Señora Juez.

de acuerdo con su instrucción en la audiencia del miércoles pasado envío dictamen pericial con el valor comercial actualizado del apartamento de quinta paredes que hace parte del proceso número 11001310300520210054200

Cordial saludo

Javier Mauricio Fandiño Duarte cc 79701062  
cel 3228475972



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

Bogotá D.C, Marzo 3 de 2023.

Señora:  
**MARTHA HUERTAS BERMUDEZ**  
Bogotá D.C.

Asunto. Entrega de Avalúo Comercial.

Distinguida Señora:

De acuerdo con su solicitud me permito presentar Informe de Avalúo Comercial del Inmueble ubicado en la AVENIDA CALLE 24 # 46-19 AP.504 Y GARAJE 12 EDIFICIO ROTTERDAM de la Ciudad de Bogotá D.C.

1. Objeto del Avalúo e Información Básica
2. Titulación
3. Características
4. Sustentación del Avalúo
5. Cálculo del Valor
6. Certificado de imparcialidad, objetividad ética y aplicación de estándares internacionales.
7. Vigencia del Avalúo.
8. Anexos.

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**

-C.C 79.701.062 de Bogotá  
-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS" REGISTRO 1018-1062  
-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

## **AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO APARTAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL**

Inmueble ubicado en AVENIDA CALLE 24 # 46-19 AP.504 Y GARAJE 12 EDIFICIO ROTTERDAM de la Ciudad de Bogotá D.C

En este informe valuatorio se busca establecer en forma aproximada pero metódica, la cantidad de dinero por la cual puede negociarse el Inmueble anteriormente enunciado.

El presente documento constituye un estudio eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. Este trabajo es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa.

Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Corredor Inmobiliario en la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas" y la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

### **1. OBJETO DEL AVALUO E INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE OBJETO MATERIAL DEL AVALUO.**

El presente avalúo recae sobre APARTAMENTO 504 Y GARAJE 12 ubicado en la AVENIDA CALLE 24 # 46-19 EDIFICIO ROTTERDAM de la ciudad de Bogotá D.C. Vivienda urbana Matrícula inmobiliaria 050C-01281556 Y 050C-01281529 Chip AAA0073XKRJ y AAA0073XLPP

### **OBJETO COMERCIAL DEL AVALUO**

El objeto de este avalúo es calcular el valor más probable en el mercado para operaciones de compra, venta o permuta del apartamento. Este Avalúo Comercial se hace a solicitud de la señora **MARTHA HUERTAS BERMUDEZ**

### **DIRECCION DEL INMUEBLE**

Inmueble ubicado en la AVENIDA CALLE 24 # 46-19 (DIRECCION CATASTRAL).

### **UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

Bogotá D.C.

### **CLASE DE AVALÚO**

Comercial



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

### TIPO DE INMUEBLE

Apartamento y garaje en propiedad horizontal.

### DESTINACION ACTUAL

Vivienda Familiar.

### SOLICITANTE

MARTHA HUERTAS BERMUDEZ

### PERITO AVALUADOR

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

### INSPECCION OCULAR

MARZO 1 DE 2023, entre las 15:00 HORAS Y 16:00 horas

### FECHA DE AVALUO

MARZO 3 DE 2023

## 2. TITULACION

### APARTAMENTO 504

Certificado de Tradición de la matricula inmobiliaria Nro 050C-01281556 de fecha de impresión 21 de enero de 2021 para el apartamento 504

De acuerdo con la **ANOTACION No 008 y 011**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-10-2005 Radicación: 2005-102121

Doc: ESCRITURA 1580 del 22-07-2005 NOTARIA 36 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: FAJARDO CASTILLO JOSE GUSTAVO CC# 19180946

**A: CAMARGO VICTORINO EDDY AUGUSTO CC# 19275020 X**

**A: HUERTAS BERMUDEZ MARTHA CC# 39551179 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 29-10-2018 Radicación: 2018-85082

Doc: SENTENCIA 409 del 24-04-2018 JUZGADO 021 FAMILIA DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: CAMARGO VICTORINO EDDY AUGUSTO CC# 19275020



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

DE: HUERTAS BERMUDEZ MARTHA CC# 39551179

A: CAMARGO VICTORINO EDDY AUGUSTO CC# 19275020 X 50%  
A: HUERTAS BERMUDEZ MARTHA CC# 39551179 X 50%

### GARAJE 12

Certificado de Tradición de la matricula inmobiliaria Nro 050C-01281529 de fecha de impresión 21 de enero de 2021 para el garaje numero 12

De acuerdo con la **ANOTACION No 008 y 009**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-10-2005 Radicación: 2005-102121

Doc: ESCRITURA 1580 del 22-07-2005 NOTARIA 36 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: FAJARDO CASTILLO JOSE GUSTAVO CC# 19180946

A: CAMARGO VICTORINO EDDY AUGUSTO CC# 19275020 X

A: HUERTAS BERMUDEZ MARTHA CC# 39551179 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 29-10-2018 Radicación: 2018-85082

Doc: SENTENCIA 409 del 24-04-2018 JUZGADO 021 FAMILIA DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: CAMARGO VICTORINO EDDY AUGUSTO CC# 19275020

DE: HUERTAS BERMUDEZ MARTHA CC# 39551179

A: CAMARGO VICTORINO EDDY AUGUSTO CC# 19275020 X 50%

A: HUERTAS BERMUDEZ MARTHA CC# 39551179 X 50%

**LO ANTERIOR NO CONSTITUYE UN ESTUDIO DE TITULOS.**

### 3. CARACTERISTICAS

#### TIPO DE PROPIEDAD

Particular



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

### **CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE (CONSTRUCCION)**

Es un apartamento en propiedad horizontal ubicado en piso 5, vista externa, garaje ubicado en el semisótano. Edificio con ascensor. Este inmueble presenta un buen estado de conservación, apartamento con terminados no actuales en buen estado. Baños y cocina enchapados. Habitaciones con closet, los pisos en buen estado y acabado, la pintura de muros y techos está en buen estado, no se observan humedades ni descascaramientos, La carpintería metálica de puertas y ventanas en buen estado, las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias en buen funcionamiento, hay presencia de servicios públicos como el acueducto y alcantarillado, gas natural y energía eléctrica con sus respectivos contadores. La estructura de este inmueble se observa en buen estado, es en diseño estructural, columnas y placas en concreto reforzado, no se observan fisuras, ni asentamientos. Es un inmueble en buen estado.

### **ACABADOS**

**Fachada:** En ladrillo en buen estado.

**Cubierta:** Placa de entrepiso en buen estado.

**Puertas exteriores:** Puerta en lámina de hierro en buen estado y pintada.

**Pisos:** Pisos en cerámica y madera en buen estado, alfombra en regular estado.

**Cielos rasos:** Placa pañetada y pintada en buen estado.

**Muros:** Ladrillo pañetado y pintado en buen estado.

**Baños:** Con enchape, lavamanos y sanitario en porcelana.

**Cocina:** Cocina integral con enchape.

**Instalación eléctrica:** Con polo a tierra, tubería oculta, caja de tacos, buen estado de funcionamiento.

**Instalación hidráulica:** Tubería de ½" en buen estado de funcionamiento.

**Ventanería:** En lámina de hierro en buen estado.

### **VETUSTEZ**

Treinta (30) años aproximadamente.

### **FUENTE QUE PERMITE INFERIR LA VETUSTEZ.**

Certificados de Tradición de las matriculas inmobiliarias Nro 050C-01281556 Y 050C-01281529 de fecha de impresión 21 de enero de 2021.

### **ESTADO DE CONSERVACION.**

Bueno



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

## ILUMINACION.

La iluminación del inmueble objeto de este avalúo comercial es buena.

## SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble posee redes de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica.

## CABIDA Y LINDEROS

### APARTAMENTO 504

Partiendo del punto A, en uno punto ochenta metros (1.80 mts), con parte del apartamento quinientos tres (503), en cinco metros cincuenta metros (5.50 mts), con muro común y con apartamento quinientos tres (503) en seis punto veinticinco metros (6.25 mts) con vacío sobre zona común en cero punto noventa y siete metros (0.97 mts), seis punto veinte metros (6.20 mts) dos punto diez metros (2.10 mts) uno punto treinta metros (1.30 mts) cada uno con una parte del edificio número 22B17 de la carrera 46, en cero punto diez metros (0.10 mts), cero punto cuarenta metros (0.40 mts) cada uno con una parte de las columnas comunes; en siete punto setenta metros (7.70 mts), con vacío sobre zonas comunes, en cuatro metros (4.00 mts) con escalera común, en cero punto treinta metros (0.30 mts) con muro común en dos punto diez metros (2.10 mts) con hall y acceso común, dentro del apartamento hay tres columnas comunes de cero punto veinticinco metros (0.25 mts) cero punto cuarenta metros (0.40 mts) y un ducto de cero punto cuarenta metros (0.40 mts) por cero punto ochenta metros (0.80 mts). Todos los linderos anteriores son muros, columnas y fachadas comunes de por medio. **NADIR** placa común que lo separa del apartamento 404. **CENIT** placa común que lo separa del apartamento 604.

### GARAJE 12

Partiendo del punto A, en cuatro punto setenta metros (4.70 mts) con el garaje número once (11) en dos punto veinte metros (2.20 mts), con muro común que lo separa con parte del edificio No. 22B-17 de la carrera 46, En cuatro metros setenta metros (4.70 mts) con garaje número trece (13), en dos punto veinte metros (2.20 mts), con zona común circulación. **NADIR** con parte del terreno y placa común. **CENIT** con placa común que lo separa de la primera planta.

## DEPENDENCIAS

Apartamento 504: Hall, cocina, ropas, salón comedor, baño de servicio, baño principal, tres (3) alcobas con closet una de ellas con baño privado.

Garaje 12: Un estacionamiento cubierto en semisótano.



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

## ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Topografía: Plana

## FICHA TECNICA Y FORMA

Forma Rectangular.

<b>AREA PRIVADA APARTAMENTO (M2)</b>	82,25
<b>TOTAL AREA PRIVADA GARAJE (M2)</b>	10,30

<b>LOCALIDAD:</b>	13-TEUSAQUILLO
<b>BARRIO CATASTRAL:</b>	006208-ORTEZAL
<b>MANZANA CATASTRAL:</b>	00620829
<b>LOTE CATASTRAL:</b>	0062082918
<b>UPZ:</b>	107-QUINTA PAREDES

## UBICACIÓN ESPACIAL





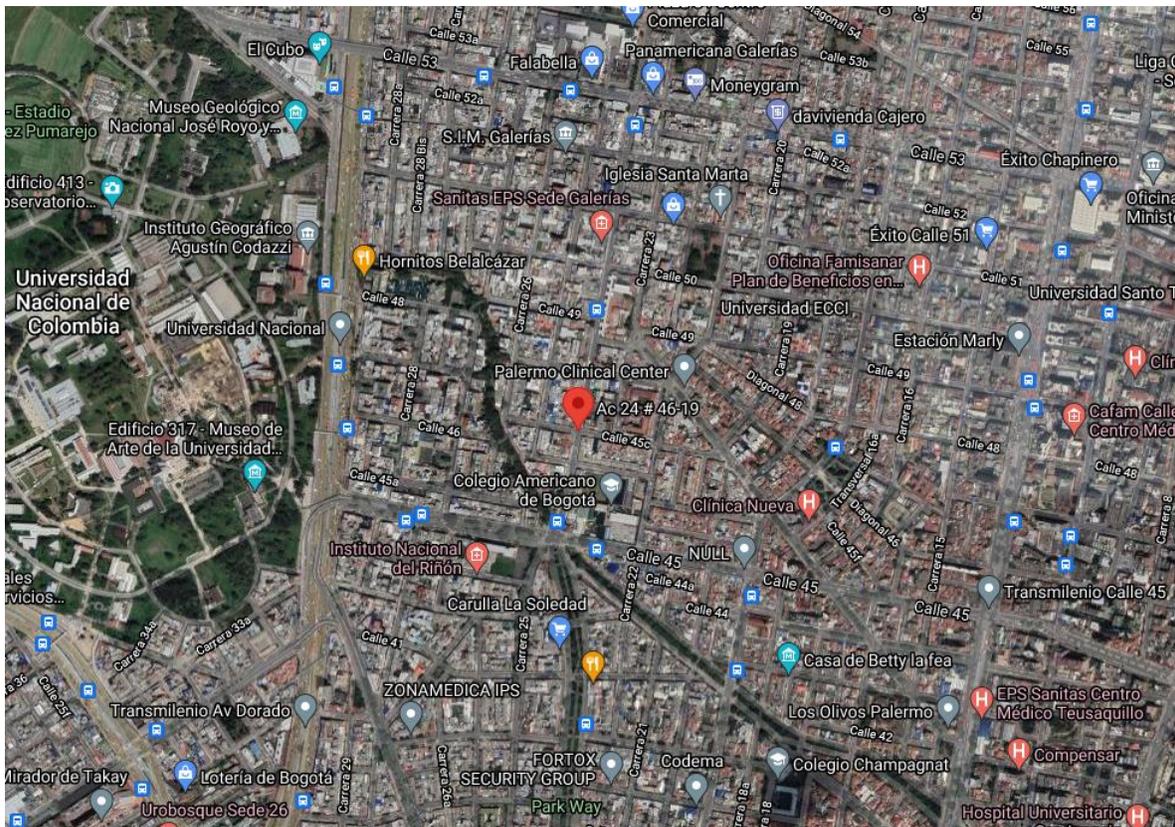
**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

## INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías secundarias y principales en buen estado de conservación, con una buena capacidad y continuidad, las vías peatonales (andenes) están en condiciones normales para la movilidad de los habitantes del sector. Vías principales: Avenida La Esperanza, Calle 26, Avenida las Américas, Carrera 50, Avenida 68, avenida NQS.

## ENTORNO

El sector del EDIFICIO ROTTERDAM se ubica en la UPZ QUINTA PAREDES, es una zona residencial con zonas de comercio definidas. Es un sector de desarrollo adecuado y sostenible con parques y zonas verdes. Cuenta con cercanía a la troncal de Transmilenio Autopista Norte, al igual que cuenta con diversas rutas del Sitp. En su entorno cercano se encuentra la Embajada de Estados Unidos, Corferias, Clínica Colombia, Fiscalía General de la Nación, Gobernación de Cundinamarca, Universidad Nacional.





JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

### **ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA**

La estratificación se encuentra determinado como estrato socio-económico cuatro (4), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

### **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Zona residencial con zonas delimitadas de Comercio y servicios. Se destaca la presencia de inmuebles destinados a vivienda familiar y zonas de locales comerciales en los alrededores.

### **USO DEL SUELO**

Zona Residencial.

### **RONDAS DE RIO Y REMOCION EN MASA**

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

### **4. SUSTENTACION DEL AVALUO.**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su cualificación, estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros similares
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del precio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Estudio de planos, normas y demás.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

## 5. CALCULO DEL VALOR

### METODOLOGIA COMPARATIVA HOMOGENEIZACION

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el estándar internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIO PANAMERICANA DE AVALUADORES y del I.S.V.C, INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

**INMUEBLES QUE SIRVIERON PARA EL MUESTREO COMERCIAL PARA VENTA  
Y TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN**

#	FUENTE	AREA CONSTRUID A	VALOR TOTAL INMUEBLE	VALOR CON DESCUENTO	VR M2 HOMOGENEIZAD O
1	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7329333">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7329333</a>	74	429.000.000	416.130.000	5.623.378
2	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7805283">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7805283</a>	67	368.000.000	356.960.000	5.327.761
3	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7127341">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7127341</a>	76	410.000.000	397.700.000	5.232.895
4	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7778711">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7778711</a>	73	360.000.000	349.200.000	4.783.562
5	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7710429">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7710429</a>	72	410.000.000	401.800.000	5.580.556
6	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7938320">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7938320</a>	78	395.000.000	383.150.000	4.912.179
7	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7906124">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7906124</a>	85	448.000.000	434.560.000	5.112.471
8	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7918055">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7918055</a>	74	400.000.000	388.000.000	5.243.243
9	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/6895650">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/6895650</a>	84	400.000.000	388.000.000	4.619.048
10	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7920689">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7920689</a>	69	420.000.000	407.400.000	5.904.348
11	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7925963">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7925963</a>	70	385.000.000	373.450.000	5.335.000
12	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7817897">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7817897</a>	75,2	410.000.000	397.700.000	5.288.564
13	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7856618">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7856618</a>	78	420.000.000	399.000.000	5.115.385
14	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7776819">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quinta-paredes/bogota/7776819</a>	85	410.000.000	389.500.000	4.582.353
PROMEDIO					5.190.053
DESV ESTANDAR					377.666
COEFICIENTE DE VARIACION					7,3%
LIMITE SUPERIOR					5.567.719
LIMITE INFERIOR					4.812.387



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

**Homogeneización:** El cálculo del valor del metro cuadrado se genera sobre Inmuebles de características similares en el sector, se descuenta el valor del parqueadero, se aplica un factor de descuento por negociación de -5%.

Según el ejercicio de homogeneización el valor por metro cuadrado tendría un valor inferior de \$4.812.387 /m<sup>2</sup>, un valor medio de \$5.190.053 /m<sup>2</sup> y un valor superior de \$5.567.719 /m<sup>2</sup>.

Según reglas de experiencia, sana crítica y teniendo en cuenta el estado de conservación del inmueble y condiciones particulares y siendo estas comparadas con la muestra, me inclino por el valor medio de \$5.190.053 /m<sup>2</sup> como el precio de venta más probable del metro cuadrado.

$$\text{VALOR APARTAMENTO} = (\$5.190.053 \text{ m}^2) \times (82,25 \text{ m}^2) = \$426.881.857$$

#### VALOR COMERCIAL CONSOLIDADO:

El valor del apartamento no incluye el valor del parqueadero. Discriminando el valor de referencia para parqueadero tipología estrato 4 cubierto queda definido de la siguiente manera:

VALOR PARQUEADERO	+ VALOR APARTAMENTO	= VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$ 30.000.000	\$ 426.881.857	\$ 456.881.857

EL VALOR INTEGRAL DE VENTA MAS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN AVENIDA CALLE 24 # 46-19 AP.504 Y GARAJE 12 EDIFICIO ROTTERDAM, LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C ES DE: **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$456.881.857)**



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

## **6. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.**

Por medio de la presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de Ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores de la Propiedad Raíz.

Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas de la Confederación Colombiana de Lonjas “CONFEDELONJAS” y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Perito Avaluador ante la Confederación Colombiana de Lonjas “CONFEDELONJAS”, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el Estado Colombiano”.

## **7. VIGENCIA DEL AVALUO**

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de un año, contados a partir de la fecha MARZO 3 DE 2023

## **8. ANEXOS**

- Registro fotográfico del inmueble
- Informe Consolidado del predio emitido por la secretaria distrital de planeación para la carrera AVENIDA CALLE 24 # 46-19.
- Usos permitidos para la AVENIDA CALLE 24 # 46-19.
- Fotocopia Cedula de Ciudadanía de JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
- Registro de perito Avaluador ante la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS CONFEDELONJAS
- Registro Abierto de Avaluador R.A.A aval-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

## CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

**Con el fin de dar cumplimiento a lo expresado en el artículo 226 y 227 del código general del proceso me permito manifestar lo siguiente:**

- Este avalúo constituye un concepto profesional eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. El presente concepto es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa. Manifiesto adicionalmente bajo la gravedad de juramento que el concepto aquí expresado y respaldada con mi firma es independiente y corresponde a mi convicción real profesional.
- Estoy en la disposición de respaldar y sustentar el presente Avalúo ante las autoridades competentes que lo soliciten como parte de los procesos que se surtan para tal fin.
- Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales de la Confederación Colombiana de Lonjas “Confedelonjas” bajo el registro 1018-1062. Y con registro abierto de Avaluador AVAL-79701062, Graduado como administrador de empresas de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, con especialización en gestión de Proyectos. Adjunto al avalúo se encuentran las certificaciones correspondientes que acreditan mi condición de Perito Avaluador.
- La metodología aplicada en el presente avalúo es el método comparativo de mercado que se encuentra debidamente explicado y sustentado junto con los cálculos que llevan a la determinación del valor final tal de acuerdo con lo exigido en la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no han presentado variaciones metodológicas respecto de los que se han utilizado en peritajes rendidos en el ejercicio de mi profesión y en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO han presentado diferencia respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- A la fecha del avalúo manifiesto no haber realizado ningún otro trabajo anterior o actual de tipo valuatorio o relacionado para las partes de este proceso o sus apoderados.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso en lo pertinente.

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

- Anexo la relación de Avalúos recientes que he realizado del mismo tipo al hoy presentado:

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
CARLOS ANDRES SUAREZ	garaje	AVENIDA CALLE 22 # 29A -88 UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS PROPIEDAD HORIZONTAL GARAJE 50 BOGOTÁ D.C.	1/3/2022	3024028998	Juez civil municipal (reparto) de bogotá d.c. ciudad. clase de proceso. declarativo- usucapión demandante. unidad residencial colseguros (p.h.) propiedad horizontal.
CARLOS ANDRES SUAREZ	garaje	AVENIDA CALLE 22 # 29A -88 UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS PROPIEDAD HORIZONTAL GARAJES 17 Y 27 BOGOTÁ D.C.	20/10/2021	3024028998	Juez civil municipal (reparto) de bogotá d.c. ciudad. clase de proceso. declarativo- usucapión demandante. unidad residencial colseguros (p.h.) propiedad horizontal. nit. 860 014 035-9 apoderado dte. wilson garcia jaramillo t.p.103.821
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	apartamento	CALLE 169 # 16C-70 BQ.4 AP.104 CONJUNTO RESIDENCIAL ARCADIA II de la Ciudad de Bogotá D.C.,	28/9/2021	3142975140	Juzgado treinta y siete (37) civil del circuito de bogota d.c. proceso : verbal reivindicatorio demandante : ana maria bernal alonso demandada : cecilia del pilar alfonso moreno radicado : 11001 31 03 037 2021 00221 00
ABOGADO SEBASTIAN RAMOS, ARTHUR SIMON CLIENTE	casa	CARRERA 15 # 28A-43 BARRIO ARMENIA	7/9/2021	3004914086	proceso judicial ref: proceso verbal pertenencia no. 110013103012201700840 00 de arthur max leopold simon c.c. 1.117.801 contra bayardo herman bermudez alvarado 11.515.098.
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	casa	CALLE 68B SUR # 64-28 BARRIO ISLA DEL SOL de la Ciudad de Bogotá D.C.	20/7/2021	3142975140	Juzgado 31 administrativo oral del circuito judicial de Bogotá sección tercera acción reparación directa de Wilmer Burgos Monroy contra el Ministerio de Justicia y el derecho número 11001333603120190010200
BLANCA LILIA SANCHEZ APONTE	casa	CALLE 69C SUR 89A-94 BARRIO LAS MARGARITAS	2/6/2021	3124690889	Demanda en proceso divisorio 2004179 demandante Blanca Lilia Sanchez Aponte cc24019100 demandado Edgar Parra Gaona cc 7170680
JUANITA RAMOS	casa	CARRERA 9 4-57 MZ 3 MADRID CUNDINAMARCA	31/5/2021	3118985602	Juzgado 40 c. del cto de bogota d.c. demanda en proceso divisorio: 0415 demanda en proceso divisorio ref:proceso #2010-0723
ALEJANDRO ROMERO CASTILLO	CASA	CALLE 35 SUR # 91C-62 BARRIO CALANDAIMA de la Ciudad de Bogotá D.C.	27/2/2021	3123404942	Juzgado cuarto civil municipal de bogotá d.c. proceso divisorio numero 110014003004 2019 00666 00 demandante: clara luz castillo gonzalez demandado: jose agapito romero paiba
ABOGADO GABRIEL ROMERO GRANADOS	CASA	CARRERA 89A # 72-24 SUR MJ BARRIO VILLAS DEL PROGRESO de la Ciudad de Bogotá D.C.	14/11/2020	3115302347	Juzgado dieciseis civil municipal expediente n° 110014003016202000070500 proceso: declaración de pertenencia demandante: jorge eliecer ovalle moreno Demandado: hector julio cedano acero
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	CALLE 167C NO.16C-32 URBANIZACION BIFAMILIAR SANTA MONICA NORTE "LA PRADERA" de la Ciudad de Bogotá D.C.	9/11/2020	3102111882	Juzgado 4 civil municipal proceso ejecutivo hipotecario N° 2014-0268 Demandante: Aida María Mora Rojas. Demandado: Olga marina Patiño
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	TRANSVERSAL 6 # 2-89 BARRIO PABLO NERUDA LOTE 542 MZ 16 del municipio de SIBATE Cundinamarca	9/11/2020	3102111882	Juzgado setenta y cuatro civil municipal proceso ejecutivo hipotecario 2014-0277 demandante: William Andrés Hernandez Mora. Demandado: Gelver Navarro rondon.
ABOGADO CIRO ALBERTO BUITRAGO	CASA	CALLE 4 BIS # 51A-50 BARRIO BARCELONA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.	3/11/2020	3114884662	Juzgado diecisiete civil del circuito proceso : pertenencia no 2016-0127 demandantes : ninfa yaneth hernandez moreno cc51.607.855 como cesionaria del derecho litigioso de luis alfredo hernandez moreno cc117.715. demandados : luis alfredo hernandez moreno cc 19.386.780.
ABOGADO HERNANDO CANO REY	APARTAMENTO	CALLE 23A BIS # 83-75 AP.803 Y GARAJES 109 Y 6 CONJUNTO RESIDENCIAL BALMORAL II de la Ciudad de Bogotá D.C.	21/9/2020	3102111882	Juzgado primero civil del circuito de ejecución de sentencias Proceso ejecutivo hipotecario N° 2013-764 Demandante: David Croitoru Harabagio Demandado: Laura Gineth Gonzalez casas
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	CASA	CARRERA 110 # 20C-02 BARRIO BELEN FONTIBON	5/12/2019	3142975140	Juzgado tercero civil del circuito de bogotá, proceso 20180122 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante ernesto ochoa y Gloria de dios de Ochoa, demandados "Invarco" Ltda "en liquidación"

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
MARGARITA MARIA VELASQUEZ MONTOYA	CASA	CARRERA 11A # 3-29 BARRIO SAN BERNARDINO	28/11/2019	3138931302	Juzgado cuarto civil del circuito de bogotá, proceso 1101 31 030 04 2019 00462 - 00 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante Margarita María Velasquez Montoya, Octavio de Jesus Montoya Gómez demandados herederos indeterminados de ana elvira garcia vda de arias y personas indeterminadas
MARIA CLAUDIA ARAUJO RODRIGUEZ	APARTAMENTO	CARRERA 63 # 22A-41 ETAPA 2 APARTAMENTO 506 Y GARAJES 68 Y 69 del CONJUNTO ALMENARES PARQUE RESIDENCIAL	28/10/2019	3108312756	Proceso administrativo de cobro de la DIAN contra el contribuyente ARAUJO RODRIGUEZ SAUL identificado con el NIT 16747554 Expediente 201210714 código N503
MAURICIO RODRIGUEZ CASTIBLANCO	CASA	CARRERA 40C 1H 68 del barrio MONTES	2/10/2019	3142638789	Juzgado tercero Civil del circuito proceso ordinario de pertenencia N° 2016 00297 de Mauricio Rodríguez Castebianco Contra Lucila Castiblanco y otros
ABOGADO MARICELA BELTRAN	FINCA	LOTE SAN ANTONIO DE PADUA ubicado en la VEREDA SAN RAIMUNDO DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA	18/9/2019	3156057667	juzgado promiscuo municipal de granada cundinamarca. proceso verbal de division material de nector isauro diaz pardo contra eladio parra Muñoz
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	APARTAMENTO	KR 62 169A 51 IN 1 AP 202 Y KR 62 169A 51 IN 1 GJ 8 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JULIA	11/9/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrío y otro
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	CASA	CARRERA 5 5 55/ 57 del municipio de VENADILLO DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	11/9/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrío y otro
FABIOLA Y RICARDO VALCARCEL	APARTAMENTO	CL 86 # 95D-03 BLOQUE 2 APTO 208, CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 2	16/5/2019	3158972297	Radicado N° 11001400304620190042 juzgado 62 civil municipal
PATRICIA HELENA ALVAREZ BENITEZ (ABOGADO CARLOS FINO)	APARTAMENTO	KR 52A # 134A 56 APTO 218, AGRUPACION DE VIVIENDA MADEIRA 2 de la Ciudad de Bogotá D.C	12/5/2019	3182739202	Radicado N° 11001400305220190043300 juzgado 52 civil municipal
URIEL AMADO	CASA	CALLE 5 # 10-63 BARRIO SAN BERNARDINO de la Ciudad de Bogotá D.C.	9/5/2019	320 9541298	reclamación ante catastro
MARTHA SANCHEZ GALEANO	CASA	KR 11A # 4A-28 BARRIO SAN BERNARDINO	3/5/2019	3134383596	reclamación ante catastro
HELIODORO GAMEZ MENDEZ	APARTAMENTO	CALLE 165 # 7-39 APTO 101 EDIFICIO 20 INT 7, AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA	29/4/2019	3143553142	proceso N° 11001400302620190032100 Juzgado 26 civil municipal de bogotá
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCAL COMERCIAL	local 30-54 ubicado en la KR 100 21 48 BARRIO FONTIBON	27/4/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCALES COMERCIALES	LOCALES 99-25 Y 99-37 del Inmueble ubicado en la KR 100 21 24	27/4/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
JULIO CESAR CASTIBLANCO	CASA	CALLE 5C 31B 41 BARRIO VERAGUAS de la Ciudad de Bogotá D.C.	16/4/2019	+521551067 6580	Consecutivo 151310 juzgado 16 civil del circuito
ABOGADO ANDRES NAVARRETE	CASA	CALLE 129A 135-04 BARRIO TIBABUYES	16/4/2019	3103029821	Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, proceso de expropiación. Radicado N° 2018-0250
MERY GALINDO	CASA	KR 109C 140A 20 BARRIO LAS FLORES SUBA	9/4/2019	3177693159	ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION n° 2631 DE 30 DE ABRIL DE 2019 NOTARIA 51 BOGOTA
VICTOR MANUEL ROMERO	LOTE	CALLE 5 # 10-77 Y 2 CASAS MAS	15/3/2019	3164695660	reclamación ante catastro
ABOGADO HERNANDO CANO	APARTAMENTO	TRANSVERSAL 78D # 10D-37 INT 25 APTO 303 CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA REAL D	18/2/2019	3102111882	EJECUTIVO HIPOTECARIO 20140363 JUZGADO 61 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

- No he realizado publicaciones en medio alguno, relacionadas con la actividad de perito evaluador
- La información utilizada para la elaboración del avalúo se relaciona a continuación y hacen parte integral del avalúo presentado y de la documentación del presente proceso:



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

- - Registro fotográfico del inmueble
- - Informe consolidado del predio emitido por la secretaria de planeación
- En constancia de lo expresado anteriormente adjunto mi número de identificación dirección de domicilio, teléfono y correo en caso de ser requerido:

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE CC. 79701062  
Calle 151g 117 20 apto 301. Celular 3228475972. Correo: maojavier8@gmail.com

#### **CUMPLIMIENTO ARTICULO 406 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto...En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el **tipo de división que fuere procedente, la partición**, si fuere el caso, y **el valor de las mejoras si las reclama**”. Art 406 cgp.

De acuerdo con lo Anterior se establece:

**TIPO DE DIVISION PROCEDENTE:** Teniendo en cuenta la norma urbana y que el inmueble se encuentra sujeto bajo el régimen de propiedad horizontal, el predio objeto de dictamen **no es susceptible de dividirse físicamente** entre sus copropietarios, por tanto, **no se determina una partición Física** para este. **La división Procedente** en este caso es realizar la repartición del bien mediante los frutos económicos de una **venta o subasta**.

**VALOR DE LAS MEJORAS:** De acuerdo con lo informado por el contratante **no se reclaman Mejoras**.



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

EL VALOR INTEGRAL DE VENTA MAS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN AVENIDA CALLE 24 # 46-19 AP.504 Y GARAJE 12 EDIFICIO ROTTERDAM, LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C ES DE: **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$456.881.857)**

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**-C.C 79.701.062 de Bogotá**  
**-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR INSCRITO EN LA**  
**CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS"REGISTRO**  
**1018-1062**  
**-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



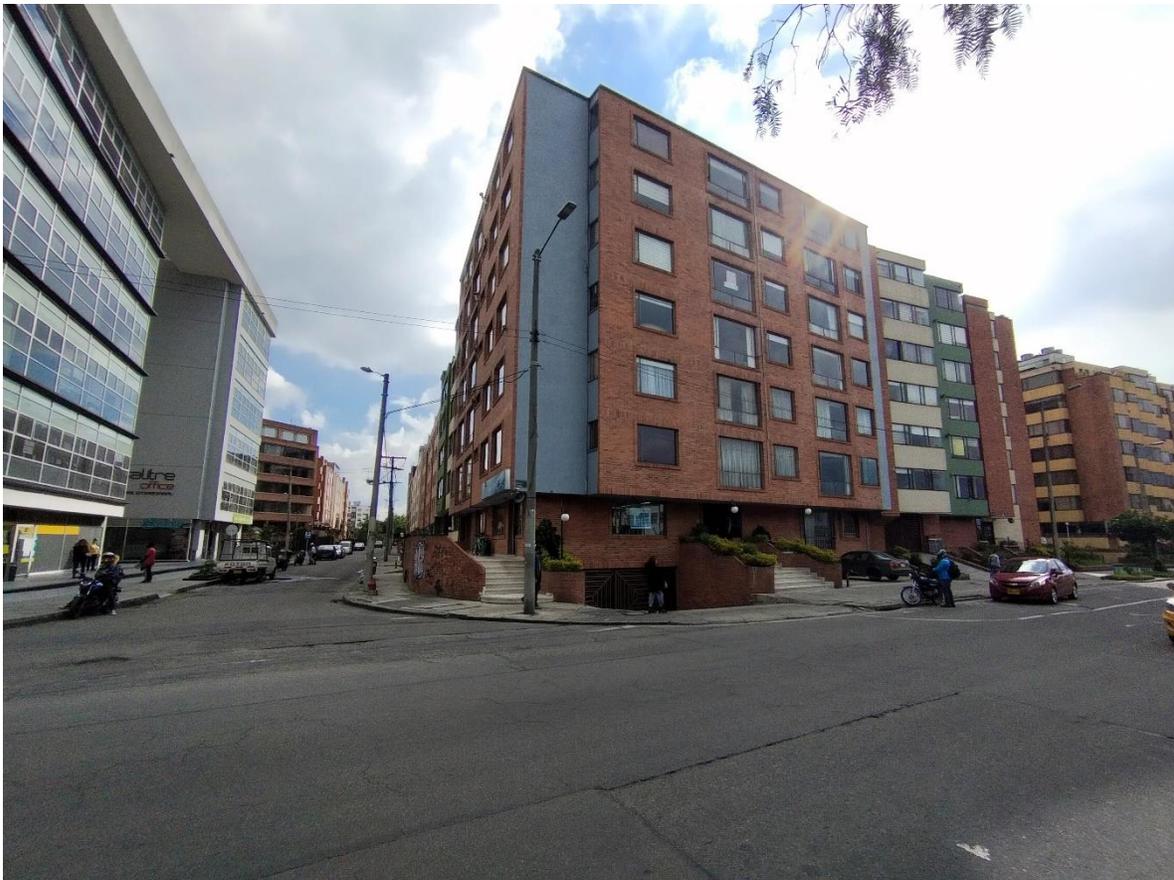
**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

## **REGISTRO FOTOGRAFICO**

### **NOMENCLATURA**

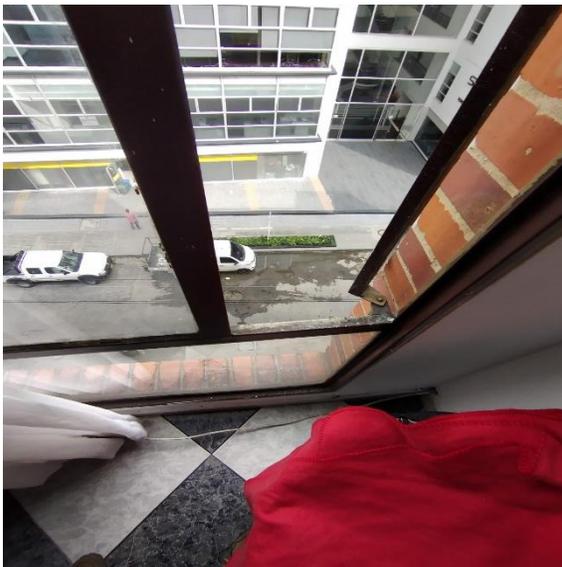


### **FACHADA**



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

## APARTAMENTO



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

## ZONAS COMUNES





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062

## GARAJE 12



Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

## ACREDITACIONES



## LICENCIA



Miembro activo

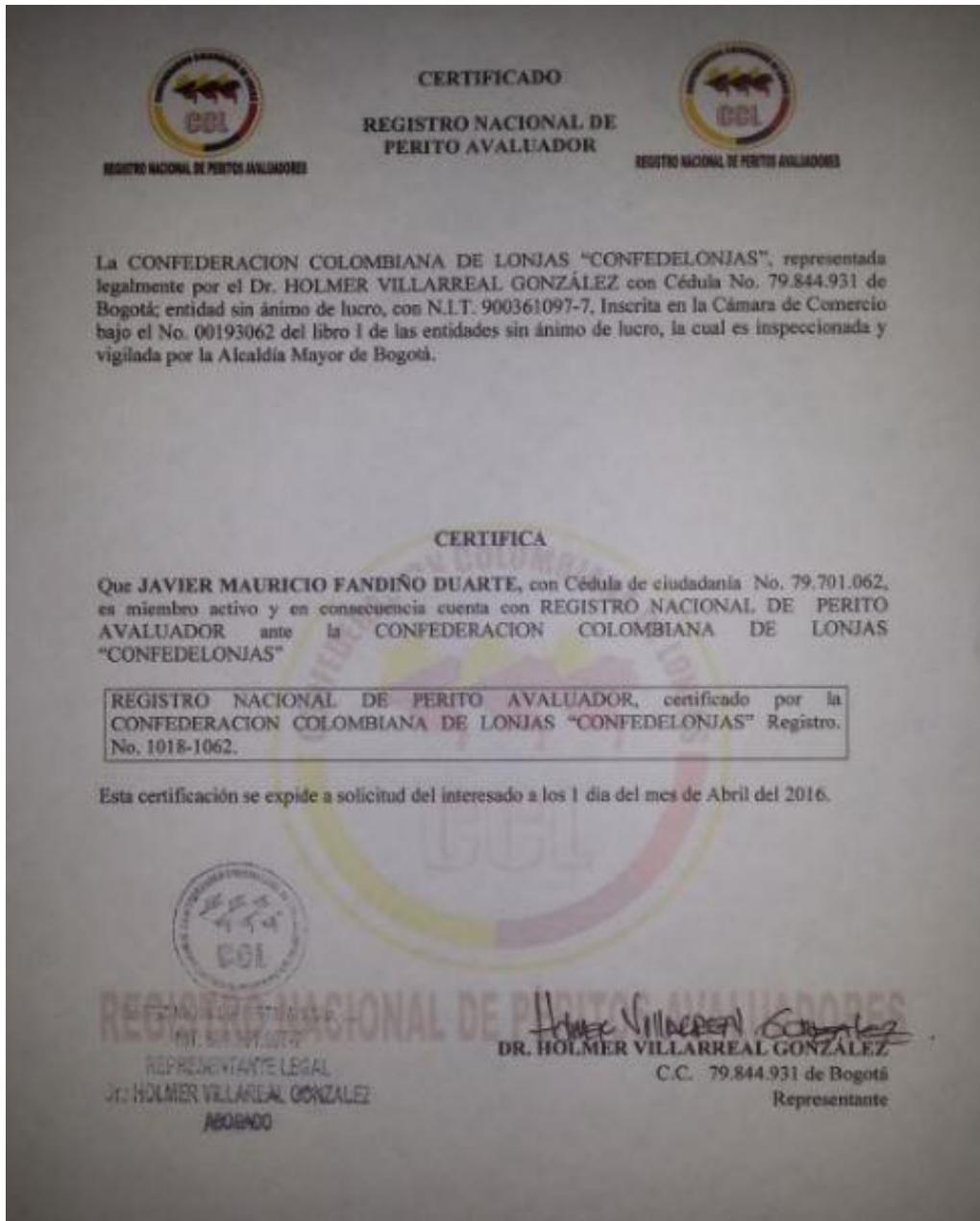


Miembro activo



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062**

## AGREMIACIÓN





PIN de Validación: be030b0a



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



## 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) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79701062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE 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  
**12 Feb 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  
**12 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
**12 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: be030b0a



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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 151G # 117-20 APTO 301  
Teléfono: 3228475972  
Correo Electrónico: maojavier8@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) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062.**

**El(la) señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación 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**

**be030b0a**

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 trece (13) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AC 24 46 19

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

## LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

## Localización

Localidad	13-TEUSAQUILLO
Barrio Catastral	006208-ORTEZAL



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AC 24 46 19

Manzana Catastral	00620829
Lote Catastral	0062082918
UPZ	107-QUINTA PAREDES

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

## Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 2 Sector Demanda: B Decreto: Dec 086 de 2011
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: Tipología: E.MET
Subsector Uso	V
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

## Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

## Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

## Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

## Urbanismo

Urbanístico	Código: 130097B003 Tipo plano: 7
-------------	----------------------------------



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AC 24 46 19

Topográfico	Código: 130096A001
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

## Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

## Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

## Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.	

## Reserva Vial

Reserva Vial	Nombre: Avenida de La Esperanza Tipo Vía: V-3 Acto Administrativo: DEC 190 de 26/06/04
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

## Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	4 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION AC 24 46 19

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: URBANISTICA

FICHA: 2

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS  
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC

LOCALIDAD: 13 TEUSAQUILLO

UPZ: 107 QUINTA PAREDES

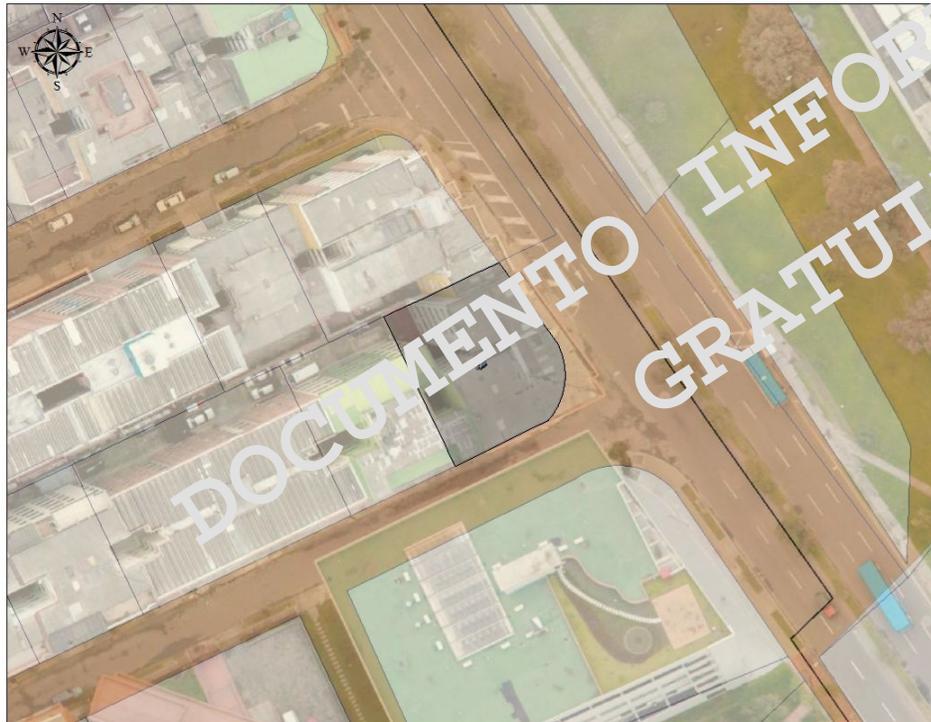
FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 086 de 2011

SECTOR: 2 QUINTA PAREDES

Sector de Demanda: B

### LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION AC 24 46 19

### USOS PERMITIDOS

**SUB SECTOR USO: V**

**Categoría: Principal**

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados		1 x vivienda	1 x 5 viviendas

**Categoría: Complementario**

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO(VECI. B)	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2: ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B		1 x 50 m2	1 x 30 m2

- Nota No.:** 1 La exigencia de estacionamientos es la establecida en el decreto distrital 563 del 2007 (Plan maestro de equipamientos de seguridad ciudadana defensa y justicia)
- Nota No.:** 2 Se permite unicamente en un proyecto completo por manzana
- Nota No.:** 3 Se permite unicamente preescolar
- Nota No.:** 4 Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. no se permiten ampliaciones.
- Nota No.:** 5 Solo se permiten en predios con frente y/o fachada sobre las calles 22 Bis , 22B 24A 24D y carreras 42 y 45
- Nota No.:** 6 solo se permite equipamientos de formacion y residencial (Nota 4)

**SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A**

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION AC 24 46 19

Secretaría Distrital de Planeación

DOCUMENTO INFORMATIVO Y  
GRATUITO

AC 24 46 19