

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)¹

Expediente 005 2022 – 00056 00

De acuerdo con la documental allegada al expediente, el Despacho
RESUELVE:

1. Del dictamen pericial aportado por la parte **demandante**, en cumplimiento a la orden impartida en audiencia de fecha 08 de junio de 2023, se corre traslado a la demandada por el término de tres (3) días, para que ejerza la contradicción del mismo.
2. Del dictamen pericial aportado por la parte **demandada**, en cumplimiento a la orden impartida en audiencia de fecha 08 de junio de 2023, se corre traslado a la demandada por el término de tres (3) días, para que ejerza la contradicción del mismo.
3. Vencido el anterior término, ingrese el expediente al Despacho para proveer.

NOTIFÍQUESE,

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZA

ASO

¹ Estado electrónico del 30 de junio 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: **0826b01f487d74681f7c46052e5f1823c183694217b504f9c9be88d04bb4a642**

Documento generado en 29/06/2023 10:21:42 AM

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

Fwd: Actualización Avalúo proceso Divisorio

CARLOS LOPEZ <calpiraquive@gmail.com>

Lun 26/06/2023 1:19 PM

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

CC: notificacionessojuridica@gmail.com <notificacionessojuridica@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (9 MB)

CamScanner 26-06-2023 10.52.pdf;

Proceso 2022-056

DIVISORIO

Buenas tardes:

De acuerdo con lo ordenado por el despacho adjunto el avalúo actualizado por EL PERITO, del predio ubicado en la Calle 78-A- No. 69B-40 de esta ciudad,

Valor área construida

289.79 M2	158.999.148
-----------	-------------

Valor área del terreno

138.60 M2	401.940.000
-----------	-------------

TOTAL AVALUO	560.939.148
--------------	-------------

Atentamente

CARLOS LOPEZ PIRAQUIVE

Abogado

----- Forwarded message -----

De: **GIOVANNI RICO ESCOBAR** <abogadoperito@hotmail.com>

Date: lun, 26 jun 2023 a las 12:50

Subject: Actualización Avalúo proceso Divisorio

To: calpiraquive@gmail.com <calpiraquive@gmail.com>

Obtener [Outlook para Android](#)



ACTUALIZACION AVALUO PROCESO DIVISORIO REF: 2022-056

Señores:

JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

DEMANDANTES: HELENA LARGO PAEZ – ISMAEL LARGO PAEZ

**DEMANDADOS: MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO
DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO**

REF: 2022-056

ASUNTO: ACTUALIZACION AVALUO COMERCIAL

De manera atenta y respetuosa RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR, actuando en calidad de Perito Avaluador con Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79987264 y abogado en ejercicio con tarjeta profesional 332.277 del C.S.J., me permito aportar **ACTUALIZACIÓN** de avalúo comercial del inmueble ubicado en la calle 78 A 69 B 40, en la ciudad de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1225821



ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

1. **PROPOSITO:** Determinar el valor comercial actualizado a fecha 20 de Junio de 2023 de la casa ubicada en la Calle 78 A 69 B 40, en la ciudad de Bogotá D.C., y determinar si el inmueble es objeto de división material, donde 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 con 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 PROPIEDAD RAIZ** y **LA LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y AVALUADORES PROFESIONALES**.
- 1.1 **METODOLOGIA:** para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio se visitó técnicamente el predio con el propósito de realizar un correspondiente análisis del sector donde se localiza, su vecindario, sus amplios corredores en zonas comunes, espaciamientos, acabados generales, diseño y tipo de construcción, conservación, vetustez para lo cual se cuantificaron los siguientes aspectos.
- 1.2 **FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:** Se identificaron los factores generales, tanto del predio en cuestión, como de los inmuebles de similares características en el sector, se analizaron los diferentes valores de mercado en la zona objeto de estudio, incluyendo valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.
- 1.3 **FACTOR ESPECIFICO:** Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del sector, volumetría, diseño arquitectónico, comercio, estado de conservación y otros aspectos inherentes al inmueble.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



1.4 FACTOR PROFESIONAL: El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medible, además de aspectos subjetivos basados en la experiencia del evaluador, se analiza el conocimiento del mercado sustentado en un análisis comprobable sobre estudios realizados en la zona objeto de estudio sobre el mercado inmobiliario, lo cual es de gran importancia en la cualificación, cuantificación para determinar el precio comercial del inmueble objeto de estudio.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA E INFORMACION DEL PREDIO

2.1 DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 78 A 69 B 40, Bogotá D.C.

2.2 TIPO DE INMUEBLE: Casa

2.3 DESTINACION ACTUAL: Vivienda segunda planta y primera planta Jardín Bienestar familiar.

2.4 FECHA ACTUALIZACION DEL AVALUO: 20 de Junio de 2023

2.5 PROPIETARIOS:

MARTHA LILIANA LARGO DE BAQUERO	X 25%
HELENA LARGO PAEZ	X 25%
ISMAEL LARGO PAEZ	X 25%
DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO	X 25%

2.6 CEDULA CATASTRAL: 78A 63 10

2.7 MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1225821

2.8 CODIGO CHIP: AAA0059CYHY

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

3. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

3.1. LOCALIZACION: El inmueble objeto de estudio se encuentra en la UPZ 26 de Barrio Catastral las Ferias, en la localidad 10 de Engativa, con vías principales de acceso Avenida Calle 80, AV KR 68, y vías secundarias Carrera 69B, Carrera 69H, Calle 78 A, y calle 79 entre otras vías vecinales.

3.2. DESARROLLO Y VALORIZACION: El inmueble objeto de estudio se encuentra en un sector de actividad residencial en una zona residencial con actividad económica en la vivienda con acceso cercano a vías principales, y entre otros aspectos en el momento que se realicen mejoras debidamente legalizadas con Licencia de construcción se podrá obtener un mejor valor del metro cuadrado que permitiera valorizar el inmueble objeto de estudio.

3.3 SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto con tres (3) medidores

Energía eléctrica con tres (3) medidores

Gas domiciliario con tres (3) medidores

3.4 VECINDARIO: El inmueble objeto de estudio se encuentra en un sector residencial con actividad económica en la vivienda, donde podemos verificar que encontramos instituciones educativas, centros comerciales, y diferente comercio en el sector.

3.5 TRANSPORTE PUBLICO: Bueno, con acceso y cercanía estación de Transmilenio, Buses SITP, colectivos, taxis.

3.6 ESTRATO: 3 localizado manzana catastral 00540454.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



3.7 AREA TOTAL CONSTRUCCION: 293.79 m2. (se anexa certificación catastral.)

3.8 AREA DE TERRENO: 138.60 m2

4. INVESTIGACION DIRECTA E INDIRECTA: Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis del inmueble objeto de estudio donde se analiza el Método COMPARATIVO DE MERCADO, en relación a diferentes variables endógenas y exógenas con predios ubicado con similares características. De igual forma para verificar el tipo de construcción se utilizo el METODO DE REPOSICION para determinar el valor de la construcción utilizando las TABLAS DE FITTO Y CORVINI, con el fin de verificar la depreciación de la construcción de acuerdo a su estado de conservación y vida útil del inmueble teniendo en cuenta el estudio del comparativo de mercado.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Artículo 1º. Ley 620 de 2008 - 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.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO



VALOR M2: \$2.469.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/6493439>

Inmueble ubicado en el barrio de las ferias con similares características por sus vías de acceso, estrato, tipo de construcción, área similar y dependencias similares.

ANUNCIO: TEL: 3227683991

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

BARRIO LAS FERIAS - UBICACION

ESTRATO 3

VIAS DE ACCESO

ZONAS VECINALES

VETUSTEZ SUPERIOR 30 AÑOS CON REMODELACIONES

TIPO DE CONSTRUCCION

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Consejo Superior
de la Judicatura



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$2.375.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/8102827>

Inmueble verificado con similares características endógenas y exógenas en relación al estrato, vías de acceso, zonas comerciales cercanas, área construida, zonas vecinales entre otras variables.

ANUNCIO: – TEL: 3054175592 - 6019370933

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

ESTRATO 3
BARRIO LAS FERIAS -UBICACION
VIAS DE ACCESO
ZONAS VECINALES
TIPO DE CONSTRUCCION
NUMERO DE PLANTAS

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Consejo Superior
de la Judicatura



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$ 2.777.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/7693093>

Inmueble ubicado en el barrio las ferias con similares características por su estrato, vías de acceso, tipo de construcción, zonas vecinales. Materiales de construcción
ANUNCIO: – TEL 3142207431-3108576464-6013153200

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

ESTRATO 3
BARRIO LAS FERIAS -UBICACION
VIAS DE ACCESO
ZONAS VECINALES
TIPO DE CONSTRUCCION
NUMERO DE PLANTAS

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



VALOR M2: \$ 2.470.000

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-las-ferias-occidental-5-habitaciones-4-banos/3025-M2912427>

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

ESTRATO 3
BARRIO LAS FERIAS -UBICACION
VIAS DE ACCESO
ZONAS VECINALES
TIPO DE CONSTRUCCION
VETUSTEZ MAYOR A 20 AÑOS

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$2.380.000

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-las-ferias-occidental-5-habitaciones-4-banos-2-garajes/3507-M4339260>

VALOR VENTA: \$595 MILLONES

AREA CONSTRUIDA: 250 M2

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

BARRIO LAS FERIAS - UBICACION

ESTRATO 3

VIAS DE ACCESO

ZONAS VECINALES

VETUSTEZ SUPERIOR 20 AÑOS CON REMODELACIONES

TIPO DE CONSTRUCCION

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-001

Después de realizar la Homogenización teniendo en cuenta diferentes variables endógenas y exógenas se logra determinar después de analizar 5 diferentes inmuebles comparables con el predio objeto de estudio, se toman 3 referencias que se encuentran en el promedio, puesto que cuando el coeficiente de variación sea inferior a mas (+) o a menos (7.5%) la media obtenida se podrá adoptar como el mas probable valor asignable al bien, puesto que estas referencias se encuentran entre el valor máximo y valor mínimo ajustable a determinación del valor a tener en cuenta.

REFERENCIA 1	VALOR METRO CUADRADO: \$2.469.000
REFERENCIA 2	VALOR METRO CUADRADO: \$2.470.000
REFERENCIA 3	VALOR METRO CUADRADO: \$2.380.000
VALOR METRO CUADRADO (M2) INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO: \$2.439.000	

5. INFORME DEPRECIACION

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Consejo Superior
de la Judicatura



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

COMPARATIVO DE MERCADO LOTE DE TERRENO



VALOR M2: \$3.797.000

BARRIO LAS FERIAS

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/las-ferias/bogota/7648049>

En el sector no es posible encontrar diferentes lotes de terreno, por tratarse de un barrio que prácticamente se encuentra construido en su totalidad, pero se toma una muestra de referencia donde encontramos valor de metro cuadrado en área de terreno \$3.797.000, por tal razón al no encontrar otras muestras de terreno de similares características se realiza verificación ESTUDIO ZONA GEOECONOMICA, donde encontramos un valor referencia para el sector: 005404054 de \$2.900.000 M2, datos tomados de un estudio comparativo de mercado de la fuente: IDECA-U.A.E.C.D.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



6. ANALISIS PERSONAL DEPRECIACION: Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de estudio es catalogado pertenecer a la categoría 3 por su depreciación y presentar una vetustez de 67 años, es importante mencionar nuevamente como se comento en el anterior dictamen pericial en el numeral 2.10, que la señora Diana Baquero, mediante prueba testimonial manifiesta que la construcción de 2 planta y 3 planta se realizó aproximadamente hace 22 años, aspecto que no se logro comprobar mediante alguna documentación, pero mediante la visita técnica al inmueble objeto de estudio se logro verificar que los materiales utilizados en segunda y tercera planta no corresponden a una vetustez de 67 años, puesto que las baldosas, techos, baños, por sus materiales corresponden a una vetustez muy inferior a los 67 años tomados como antigüedad del inmueble, donde incluso se puede verificar que los baños de la primera planta han sido remodelados, es decir que el inmueble ha presentado mejoras progresivas en el tiempo, de esta forma se pueden aportar facturas de compra de materiales para segunda y tercera planta, pero del mismo modo en relación a la cimentación de la primera planta se toma la vetustez correspondiente a los 67 años, dejando una vida útil de 33 años para la propiedad, pero dejando claro que la segunda y tercera planta presentan una vetustez inferior con mejoras progresivas de aproximadamente 24 años.

7. INFORME COMPARATIVO DE MERCADO: Después de realizar el correspondiente estudio de mercado se analizan inmuebles de similares características que se encuentran en el sector económico con variables endógenas y exógenas similares donde se logra determinar el valor promedio del metro cuadrado es \$2.439.000 (Dos millones Cuatrocientos treinta y nueve mil pesos m/cte). De igual forma es importante mencionar que se visito de forma presencial el inmueble objeto de estudio y en relación a su fachada, vetustez, tipo de construcción, estrato, acceso a servicios públicos, vías de acceso, numero de plantas construidas y diferentes variables endógenas y exógenas se pudo determinar el valor del metro cuadrado, después de utilizar el método comparativo de mercado.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

8. CALCULO DE VALOR

MEDIA ARITMETICA
VALOR METRO CUADRADO = \$2.439.000
AREA CONSTRUIDA (AC) = 293.79 M2
VALOR M2 (X) AREA CONSTRUIDA = \$716.553.810
VALOR M2 CONSTRUIDO NUEVO = \$1.500.000
VALOR AREA CONSTRUIDA = \$440.685.000
DEPRECIACION: CLASE 3 – 63.92%
\$1.500.000 (-) 63.92% = \$541.200
VALOR M2 CONSTRUIDO = \$541.200 (X) 293.79 M2
VALOR AREA CONSTRUIDA = \$158.999.148
AREA TERRENO (AT) = 138.60 M2
VALOR AREA TERRENO = \$401.940.000
VALOR M2 AREA TERRENO = \$ 2.900.000
VALOR AREA CONSTRUIDA = \$158.999.148
VALOR AREA TERRENO = \$401.940.000
AC (+) AT = \$560.939.149
VALOR INMUEBLE: \$ 560.939.148
(Quinientos sesenta millones novecientos treinta y nueve mil ciento cuarenta y ocho pesos)

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



9. VALOR FINAL



VALOR FINAL: \$ 560.939.148

(Quinientos sesenta millones novecientos treinta y nueve mil ciento cuarenta y ocho pesos)

VIGENCIA 1 AÑO DESDE 25 DE JUNIO 2023

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

10.CERTIFICACION:

Informo no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio y el presente avalúo se aporta en conformidad con las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS, LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ bajo los estándares del REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA y LA LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y AVALUADORES PROFESIONALES, apoyado en la nueva normatividad con el Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA.

Toda inquietud que se tenga al respecto, le solicitamos hacémosla saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso, se aporta dirección de notificación en la calle 12 B 7-90 OF. 518 en la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico es abogadoperito@hotmail.com y teléfono 3203225722.

Cordialmente,

RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR
C.C. 79.987.264
Abogado Perito
T.P. 332277 del C.S.J.
REGISTRO AVALUADOR
AVAL - 79987264

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



ART. 226 C.G.P.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.

NOMBRE: Rahab Giovanni Rico Escobar
CC No. 79.987.264 de Bogotá.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten localización del perito.

RESIDENCIA: Calle 6 Bis 78 C28 apto 301, Bogotá D.C.
CONTACTO: 3203225722
DIRECCION OFICINA: CALLE 12 B 7-90 OFICINA 518.
CORREO: abogadoperito@hotmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.

PERFIL PROFESIONAL

Perito Avaluador con 13 Categorías ante Registro Abierto de Avaluadores
Abogado
Especialización en Derecho Procesal Universidad Libre
Perito Avaluador Acreditado – Experiencia Auxiliar de la Justicia
Director Comercial Lonja Nacional de Avaluadores de la Propiedad Raíz.
Auxiliar de la justicia Perito Avaluador bienes muebles e inmuebles
Analista Avaluador de la Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y
Avaluadores De Colombia "ASOLNALPRAC".
Avaluador de Lonja Inmobiliaria Nacional de Avaluadores Profesionales LINAP

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



- Registro abierto de evaluadores Ante la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA Registro No. AVAL-79987264 en Inmuebles Urbanos, Registro Nacional de Avaluador Ante la Superintendencia de Industria y Comercio Registro No.11-072381
- Registro Nacional de Analista Avaluador, Ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz Registro.383-7264.
- Registro abierto de evaluadores Ante la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA Registro No. AVAL-79987264 en Avalúos Intangibles especiales, daño emergente y lucro cesante, daño moral, derechos herenciales y litigiosos, servidumbres, derechos herenciales, derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.
- Registro ante La Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales con registro interno 773 en la Categoría de bienes Inmuebles Urbanos.
- Registro como Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles con La Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS", con registro interno 01-7264.
- Registro abierto de evaluadores Ante la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA Registro No. AVAL-79987264 en Avalúos Urbanos, Rurales, Naturales y Suelos de protección, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales.

RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR

C.C. 79.987.264

Abogado

T.P. 332277

REGISTRO AVALUADOR

AVAL - 79987264

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



EXPERIENCIA DIFERENTES PROCESOS

JUEZ JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

**Asunto: INFORME PERICIAL PROCESO PERTENENCIA
Proceso: 2015-0907**

**Demandante: Piedad Cecilia Garzón Burgos
Demandado: Blanca Inés Burgos De Garzón, Florentino Burgos Suarez, José Burgos y demás personas indeterminadas.**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C.

**Radicado del Proceso: 2012-061
Demandante: Esperanza Arenas Monsalve
Demandado: José Salvador Herrera y Carlos Enrique Salvador Herrera**

Asunto: Entrega Informe Pericial Proceso Divisorio

**Señores:
JUZGADO VEINTINUEVE (29) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**

**DEMANDANTE: ALVARO ENRIQUE PAVA VARGAS
DEMANDADO: LUIS ANTONIO TORRES ACOSTA Y OTROS**

REF: 2019-0279

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL EN PROCESO PERTENENCIA

**ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722**



Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA

DEMANDANTE: INDUSTRIA NACIONAL DE GASEOSAS – INDEGA S.A.

DEMANDADO: MARCOS ORLANDO RODRIGUEZ ROJAS, SANDRA MILENA ROSAS

EXP. 2013-0403

Señores:

JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

DEMANDANTE: ANAIS CUELLAR PENAGOS

DEMANDADO: JOAQUIN EDUARDO GOMEZ ARCILA

REF: Verbal No 11001400305320160021900

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial Proceso Pertenencia

Señores:

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

EXPEDIENTE: 110014003006-2016-00618-00

DEMANDANTE: RAFAEL HERNANDO MONROY Y OTRO

DEMANDADO: YANETH AGUILLON BELTRAN

Asunto: Avalúo Comercial Y Frutos Civiles

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Señores:

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE BOGOTA D.C

DEMANDANTE: EDIFICIO ATABANZA

DEMANDADO: KELLY YANETH POSSO ESCOBAR Y CESAR AUGUSTO CANIZALES

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 203-2014

Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial en Proceso Ejecutivo

Doctor:

JORGE ALBERTO LOPEZ PONTON

Ciudad

Asunto: AVALUO COMERCIAL PARA PROCESO SIMULACION

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial del inmueble ubicado, **Carrera 46 136-14**, ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20334167, con código chip: AAA0163EARU

Señores:

JUZGADO CINCO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

DEMANDANTE: CARLOS ALBERTO PIRAQUIBE Y MARLENY MURCIA DE LOPEZ

DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS A MEDINA SILVA CONCEPCION

REF: 2017-0415

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL EN PROCESO PERTENENCIA

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Doctor:
RICARDO ZAMBRANO

Ciudad
Asunto: Entrega de Avalúo Comercial Proceso Divisorio

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial de la casa ubicada en la CALLE 70 B SUR 77 J 33, en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50S-574928.

Doctor:
JOHN PERDOMO
Ciudad
Asunto: Entrega Dictamen Pericial Proceso De Pertenencia

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial de la casa ubicada en la Carrera 24 49-73, en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50C-501764.

Doctor:
FRANCO MAURICIO BURGOS ERIKA
Ciudad
Asunto: AVALUO COMERCIAL EN PROCESO DIVISORIO

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial del inmueble ubicado, **Calle 69 B BIS SUR # 14 C 28**, marcado como Lote 09 de la Manzana 13 del barrio San Andrés de Los Altos, situado sobre el Lote 04 de la Manzana Catastral 00250513 con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-935379.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



Doctor:
FREDDY CANTOR
Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial en Proceso Divisorio

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial del apartamento ubicado en la Calle 85 7A 25 apartamento 304, en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50C-38318.

Señor:
JOSE VICENTE CASTILLO PINZON
Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial Proceso Divisorio

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial del apartamento ubicado en la Calle 58 A sur 49 A 09 IN 6 APTO 303, en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50S-40124055.

Señores:
JUZGADO VENTINUEVE (29) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

DEMANDANTE: ANTONIO RODRIGUEZ CAMACHO
DEMANDADOS: NOE RODRIGUEZ CAMACHO, CONSUELO CORTES DE MOGOLLON, CELIANO CORTES SANCHEZ, LEON DARIO CORTES SANCHEZ, CONCEPCION SANCHEZ PEÑA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
REF: 2017-197

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL EN PROCESO PERTENENCIA

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



Señora:
MARIA INES LOPEZ LOPEZ

Ciudad
Asunto: Entrega de Dictamen Pericial Proceso Pertencia

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial del inmueble ubicado en la CALLE 1D 26 A 06, APARTAMENTO 402 en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50C-1344505

Señores:
JUZGADO CINCUENTA Y CINCO (55) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA D.C. – ANTES JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: MARIA AURORA PULIDO CONTRERAS
DEMANDADO: CRISTIAN DAVID MORALES LANCHEROS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
REF: 2019-1803

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL EN PROCESO PERTENENCIA

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



PIN de Validación: af060a5f



<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) RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79987264, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79987264.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR 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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
05 Feb 2020

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
13 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: af060a5f



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

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
13 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af060a5f

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: af060a5f



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



Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 23 de Abril de 2018 hasta el 22 de Abril 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 6 BIS 78 C 28 APTO 301
 Teléfono: 3203225722
 Correo Electrónico: abogadoperito@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
 Abogado - Corporación Universitaria Republicana.

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) RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79987264.

El(la) señor(a) RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR 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



PIN de Validación: af060a5f



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

af060a5f

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal


REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO


 NOMBRES: **RAHAB GIOVANNI**
 APELLIDOS: **RICO ESCOBAR**

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
MAX ALEJANDRO FLÓREZ RODRÍGUEZ


UNIVERSIDAD **CORP. U. REPUBLICANA**
 CÉDULA **79987264**

FECHA DE GRADO **31/07/2019**
 FECHA DE EXPEDICIÓN **20/08/2019**

CONSEJO SECCIONAL **BOGOTÁ**
 TARJETA N° **332277**

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.987.264**
RICO ESCOBAR
 APELLIDOS
RAHAB GIOVANNI
 NOMBRES


 DE




Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia
"ASOLNALPRAC"
 NIT.900.851.218-4
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR


RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR
C.C 79.987.264
AVALUADOR

VIGENCIA DE **13-09-2021** HASTA **13-09-2022**


REGISTRO NACIONAL EXPERTO AVALUADOR

CUMPLIMIENTO AUTO EN AUDIENCIA DEL 08/06/2023 PROCESO 2022 - 00056

NOTIFICACIONES SOJURIDICA <notificacionessojuridica@gmail.com>

Mié 21/06/2023 4:09 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;abogadoperito@hotmail.com

<abogadoperito@hotmail.com>;calpiraquive@gmail.com <calpiraquive@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (11 MB)

2023-06-21 CUMPLIMIENTO AUTO - ISMAEL LARGO.pdf;

Señores

JUZGADO QUINTO (5) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA:

Proceso:	DIVISORIO POR VENTA
Demandantes:	HELENA LARGO PAEZ C.C No. 51.786.423 ISMAEL LARGO PAEZ C.C No. 79.040.898
Demandadas:	MARTHA LILIA LARGO de BAQUERO C.C. 39.712.542 DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO C.C. 52.354.929
Tipo Solicitud:	VENTA DE BIEN COMUN
Proceso No. :	2022 - 00056

ASUNTO: CUMPLIMIENTO AUTO EN AUDIENCIA DEL 08/06/2023.

MANUEL ALEJANDRO HERRERA TELLEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi reconocida calidad de apoderado de los demandantes **ISMAEL LARGO PAEZ** y **HELENA LARGO PAEZ**, identificados con cédula de ciudadanía número 79.040.898 y 51.786.423 respectivamente, de manera atenta, me permito dentro del término concedido, dar cumplimiento a lo ordenado por el Despacho dentro de la audiencia celebrada el día 08 de junio de 2023, mediante el cual se requirió a los peritos evaluadores para que ajustaran y/o actualizaran sus trabajos de avalúo, de conformidad con lo anterior, procedo a entregar el informe elaborado por el señor LUIS FERNANDO HURTADO ALONSO.

1. Dictamen pericial Avalúo actualizado de fecha 20 de junio de 2023.

Quedo atento,

MANUEL ALEJANDRO HERRERA TELLEZ
SOJURIDICA COLOMBIA
NIT 901.916.177-3
Carrera 18 No. 34-16 piso 3
Barrio Teusaquillo, Bogotá D.C. - Colombia
Tel: 2328558 - 3214260001

"Generamos confianza porque trabajamos bien"



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señores

JUZGADO QUINTO (5) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA:

Proceso:	DIVISORIO POR VENTA
Demandantes:	HELENA LARGO PAEZ C.C No. 51.786.423 ISMAEL LARGO PAEZ C.C No. 79.040.898
Demandadas:	MARTHA LILIA LARGO de BAQUERO C.C. 39.712.542 DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO C.C. 52.354.929
Tipo Solicitud:	VENTA DE BIEN COMUN
Proceso No. :	2022 - 00056

ASUNTO: CUMPLIMIENTO AUTO EN AUDIENCIA DEL 08/06/2023

MANUEL ALEJANDRO HERRERA TELLEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi reconocida calidad de apoderado de los demandantes **ISMAEL LARGO PAEZ** y **HELENA LARGO PAEZ**, identificados con cédula de ciudadanía número 79.040.898 y 51.786.423 respectivamente, de manera atenta, me permito dentro del término concedido, dar cumplimiento a lo ordenado por el Despacho dentro de la audiencia celebrada el día 08 de junio de 2023, mediante el cual se requirió a los peritos evaluadores para que ajustaran y/o actualizaran sus trabajos de avalúo, de conformidad con lo anterior, procedo a entregar el informe elaborado por el señor LUIS FERNADO HURTADO ALONSO.

1. Dictamen pericial Avalúo actualizado de fecha 20 de junio de 2023.

NOTIFICACIONES:

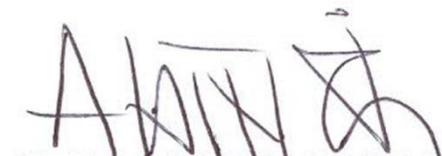
Mis mandantes y el suscrito: las recibiremos en su despacho o mi oficina:

Dirección: Carrera 18 No. 34 –16, piso 3°, Barrio Teusaquillo, Bogotá

Teléfono: 2328558 – 3214260001

E-mail: notificacionessojuridica@gmail.com

Atentamente,



MANUEL ALEJANDRO HERRERA TELLEZ

C.C. No. 79.627.523 de Bogotá

T.P. No. 171.600 del C.S. de la J.

DICTAMEN PERICIAL. AVALUO COMERCIAL. PREDIO URBANO.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- AVALUO No. 2023 – 40.**
- SOLICITANTE DEL ENCARGO DE AVALUO:**
ISMAEL LARGO PAEZ C.C.79040898.
- DESTINO:**
JUZGADO QUINTO (5°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
EXPERIENCIA: 005 2022-00056 00
- DIRECCIÓN PREDIO (NOMENCLATURA OFICIAL):**
CL.78 A No. 69 B 40. – CODIGO POSTAL: 111061.
DIRECCION SECUNDARIA Y/O INCLUYE: CL 78 A No. 69 B 42.
DIRECCION ANTERIOR: CL 78 A 63 40 FECHA: 03/05/2004.
- CODIGO SECTOR CATASTRAL:** 005404 54 07 000 00000
- CEDULA CATASTRAL:** 78A 63 10
- CODIGO CHIP (CODIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACION PREDIAL):** AAA0059CYHY
- NUMERO PREDIAL NACIONAL:** 110010154100400540007000000000
- CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO:** 50C-1225821.
- CIUDAD:** BOGOTÁ D.C.
- LOCALIDAD:** 10 ENGATIVA.
- PROPIEDAD: (X-TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO)**
MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO C.C.39712542 X 25%
HELENA LARGO PAEZ C.C.51786423 X 25%
ISMAEL LARGO PAEZ C.C.79040898 X 25%
DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO C.C.52354929 X 25%
- CLASE DE INMUEBLE:**
DESTINO CATASTRAL: 01 RESIDENCIAL. ESTRATO: TRES (3).
TIPO DE PROPIEDAD: PARTICULAR. USO: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS.
- LOCALIZACION BARRIO CATASTRAL:** CODIGO DE SECTOR: 005404 - LAS FERIAS.
BARRIOS CATASTRALES VECINDARIO:
SANTA ROSA. JULIO FLOREZ. LAS FERIAS OCCIDENTAL. METROPOLIS.
- VIAS DE ACCESO AL SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO:**
AV CL 80 (AV MEDELLIN). AV KR 68 (AV DEL CONGRESO EUCARISTICO). KR 69B. KR 69H.
CL 78. CL 78 A. CL 79. CL 79 A.
- TRANSPORTE PUBLICO:**
BUSES COLECTIVOS SITP. TAXIS. SISTEMA TRANSPORTE MASIVO TRANSMILENIO (VIA TRONCAL AV CL 80) DESDE Y HACIA TODOS LOS PUNTOS DE BOGOTÁ. (EFICIENTE).
- SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS BASICOS:**
CUENTA CON REDES Y ACOMETIDAS DE ACUEDUCTO (TRES (3) MEDIDORES).
ALCANTARILLADO. ENERGÍA ELÉCTRICA (TRES (3) MEDIDORES). GAS NATURAL (TRES (3) MEDIDORES). (REDES Y ACOMETIDAS DE SERVICIOS PUBLICOS, ACTIVOS).
- ESTRATO SOCIO ECONOMICO:**
PREDIO CON DIRECCION CL 78 A 69 B 40 LOCALIZADO EN LA MANZANA CATASTRAL CODIGO DE SECTOR: 005404 54, EL CUAL TIENE ASIGNADO EL ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO TRES (3) MEDIANTE DECRETO 551 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019. ES EL VIGENTE A LA FECHA. APLICA EXCLUSIVAMENTE SI EL INMUEBLE ES DE USO RESIDENCIAL, EN CONCORDANCIA CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994. (SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS)
- CIUDAD Y FECHA DE APLICACIÓN, ACTUALIZACION Y PRESENTACIÓN DEL INFORME DE ENCARGO DE AVALUO:**
BOGOTA D.C. JUNIO 20 DE 2023.

2. **ASPECTO JURÍDICO.**

2.1. OBJETO Y ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO:

OBJETO: LA REALIZACION DEL DICTAMEN PERICIAL POR ENCARGO DE AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE CON DIRECCION OFICIAL PRINCIPAL: CL 78 A 69 B 40 MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1225821. CHIP: AAA0059CYHY. ES DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL FACTOR DE AREA DE TERRENO FORMADO CATASTRALMENTE Y EL FACTOR DE AREA CONSTRUIDA DE LA ACTUAL EDIFICACION.

ALCANCE: ESTABLECER LA VIABILIDAD DE SUBDIVISION PREDIAL PARA EL BIEN INMUEBLE DE INTERES, LA CUAL SE EVIDENCIA QUE POR NORMA URBANISTICA NO ES VIABLE O PERMITIDA, ACORDE AL DECRETO DISTRITAL: 438 DE 2005 MODIFICADO POR LAS RESOLUCIONES: 223 DE 2009 Y 594 DE 2012. REGLAMENTARIO DE LA UPZ 26 LAS FERIAS EN SU FICHA Y/O SECTOR NORMATIVO 11, QUE INDICA PARA EL SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA: SUBSECTOR UNICO: ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 3 PISOS. AREA MINIMA DE LOTE DE TERRENO: 120 m2. FRENTE MINIMO DEL LOTE DE TERRENO O INMUEBLE: 6.00 METROS (NORMA MODERADA). INDICE DE CONSTRUCCION: 2, 0 INDICE DE OCUPACION: 0, 7 EDIFICABILIDAD: CONTINUA.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1225821.
CERTIFICADO GENERADO CON EL PIN No: 230613823978016212.

EL CERTIFICADO ANEXO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION (Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 10:05:14 AM)

CODIGO CATASTRAL: AAA0059CYHY.

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION DE CABIDA Y LINDEROS:

BIEN INMUEBLE URBANO EDIFICADO, EN EL LOTE DE TERRENO CATASTRAL INCORPORADO CON EL NÚMERO 007 DE LA MANZANA NUMERO 054. SITUADO EN EL BARRIO CATASTRAL: LAS FERIAS. LOCALIDAD: 10 DE ENGATIVA. BOGOTA D.C. CON TOTAL, AREA DE TERRENO DE: 138.60 m2.
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION DE: 293.79 m2.
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 750 DEL 27 DE ABRIL DE 2005 NOTARIA 43 DE BOGOTA D.C.

LINDANDO ASI:

POR EL NORTE: EN DISTANCIA DE 7.70 METROS CON EL LOTE O PREDIO 022 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA PREDIAL URBANA: CL 79 69 B 35 /45.

POR EL SUR: EN DISTANCIA DE 7.70 METROS QUE ES SU FRENTE, CON LA VIA PUBLICA VEHICULAR, IDENTIFICADA CON NOMENCLATURA VIAL URBANA CL 78 A.

POR EL ORIENTE: EN DISTANCIA DE 18.00 METROS CON EL LOTE O PREDIO 006 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA PREDIAL URBANA: CL 78 A 69 B 36 / 38.

POR EL OCCIDENTE: EN DISTANCIA DE 18.00 METROS CON EL LOTE O PREDIO 008 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA PREDIAL URBANA: CL 78 A 69 B 52 / 54.

RESUMEN TRADICION – TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO - MODO DE ADQUISICION:

ANOTACION NÚMERO: 001 FECHA: 28-05-1958 RADICACION:

DOCUMENTO: ESCRITURA 668 DEL 22-05-1958 NOTARIA 9 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: (X-TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO)

DE: PABLO JIMENEZ MELO.

DE: CELIA TORRES DE JIMENEZ.

A: ANA PAEZ ROBAYO C.C. 20061802 X

ANOTACION NUMERO: 004 FECHA: 19-05-2016 RADICACION: 2016-38592
DOCUMENTO: ESCRITURA 750 DEL 08-04-2016 NOTARIA 43 DE BOGOTA
VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: (X-TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO)
DE: ANA PAEZ ROBAYO C.C. 20061802
A: MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO C.C. 39712542 X 25%
A: HELENA LARGO PAEZ C.C. 51786423 X 25%
A: ISMAEL LARGO PAEZ C.C. 79040898 X 25%
A: ANA CLEOFE TRIVIÑO DE GARCIA C.C. 41477596 X 25%

ANOTACION NUMERO: 005 FECHA: 29-06-2018 RADICACION: 2018-48567
DOCUMENTO: ESCRITURA 1480 DEL 11-05-2018 NOTARIA 54 DE BOGOTA
VALOR ACTO: \$ 100.000.000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA
DEL 25%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: (X-TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO)
DE: ANA CLEOFE TRIVIÑO DE GARCIA C.C. 41477596
A: DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO C.C. 52354929 X 25%

ANOTACION NUMERO: 006 FECHA: 12-08-2022 RADICACION: 2022-71168.
DOCUMENTO: OFICIO 0881 DEL 27-07-2022. JUZGADO 005 CIVIL DEL
CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 04001 DEMANDA EN PROCESO DECLARATORIO DIVISION O
VENTA DE BIEN COMUN.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: (X-TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO)
DE: HELENA LARGO PAEZ C.C. 51786423 X
A: DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO C.C. 52354929 X
A: MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO C.C. 39712542 X
A: ISMAEL LARGO PAEZ C.C. 79040898 X

NUMERO TOTAL DE ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: SEIS (6).

NOTA: LA DESCRIPCION ANEXA DE TRADICION, NO CORRESPONDE A UN ESTUDIO FORMAL DE
TITULOS.

3. NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE AL PREDIO.

LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE, PARA EL PREDIO UBICADO EN EL BARRIO CATASTRAL LAS FERIAS. SEGÚN DECRETOS 555 DE 2021 (NUEVO POT BOGOTA D.C.) Y 190 DE 2004 (POT ANTERIOR PARA BOGOTA D.C.) U.P.L. 29 TABORA PLANO: CU-5.4.29. UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL U.P.Z. 26 LAS FERIAS. REGLAMENTADA BAJO DECRETO DISTRITAL 438 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2005. MODIFICADO SEGÚN RESOLUCIONES 223 DE 2009 Y 594 DE 2012.

LOCALIDAD 10 ENGATIVA.
SECTOR NORMATIVO: 11.
ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL.
ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA.
TRATAMIENTO: CONSOLIDACION. – C/4.
MODALIDAD: CON DENSIFICACION MODERADA.
SUBSECTOR DE USOS PERMITIDOS: ÚNICO.
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA: ÚNICO (VARIABLE – CONDICIONADA)
SECTOR DE DEMANDA DE PARQUEADEROS: C.
ESPACIO PÚBLICO: C.

EDIFICABILIDAD:

ALTURA MAXIMA (PISOS): 4
AREA MINIMA DE LOTE: 120 m2.
FRENTE MINIMO: 6 METROS.
INDICE DE CONSTRUCCION: 2,0
INDICE DE OCUPACION: 0,7
TIPOLOGIA: CONTINUA.

DOCUMENTOS INFORMATIVOS SOPORTE SISTEMA SINUPOT ANEXOS, EXPEDIDOS POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN:

- CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN. PREDIO CHIP: AAA0059CYHY
- INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO: CL 78 A 69 B 40.
- USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN: CL 78 A 69 B 40 / 42.
- CONSULTA PARTICIPACION PLUSVALIA.
- ZONA DE RESERVA VIAL.
- PREDIOS EN ZONAS DE AMENAZA NATURAL.
- PREDIO AREA CORREDORECOLOGICO RONDA.

4. **DETERMINACION FÍSICA DEL BIEN INMUEBLE AVALUADO.**

DESCRIPCION DE CABIDA Y LINDEROS:

BIEN INMUEBLE URBANO EDIFICADO, INCORPORADO CON EL LOTE DE TERRENO CATASTRAL NUMERO: 007 DE LA MANZANA NUMERO: 054. SITUADO EN EL BARRIO CATASTRAL LAS FERIAS LOCALIDAD 10 DE ENGATIVA BOGOTA D.C.
CON TOTAL, AREA DE TERRENO DE: 138.60 m2.
CON TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION DE: 293.79 m2.
 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 750 DEL 27 DE ABRIL DE 2005 NOTARIA 43 DE BOGOTA D.C.

LINDANDO ASI:

POR EL NORTE: EN DISTANCIA DE 7.70 METROS CON EL LOTE O PREDIO 022 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA PREDIAL URBANA: CL 79 69 B 35 /45.

POR EL SUR: EN DISTANCIA DE 7.70 METROS QUE ES SU FRENTE, CON LA VIA PUBLICA VEHICULAR, IDENTIFICADA CON NOMENCLATURA VIAL URBANA: CL 78 A.

POR EL ORIENTE: EN DISTANCIA DE 18.00 METROS CON EL LOTE O PREDIO 006 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA PREDIAL URBANA: CL 78 A 69 B 36 / 38.

POR EL OCCIDENTE: EN DISTANCIA DE 18.00 METROS CON EL LOTE O PREDIO 008 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA PREDIAL URBANA: CL 78 A 69 B 52 / 54.

▪ **TOPOGRAFÍA Y/O PLANIMETRIA:**

FORMA GEOMÉTRICA DEL LOTE: RECTANGULAR.

RELIEVE: PLANO.

EDIFICACIÓN ACTUALMENTE CONSTRUIDA EN: UNO, TRES Y CUATRO (1-3-4) PISOS.

□ **CUADRO DE AREAS:**

TOTAL, ÁREA DE TERRENO: 138.60 m2.
UNIDAD A: HABITACIONAL. AREA: 262.85 m2.
UNIDAD B: HABITACIONAL. AREA 30.94 m2.
TOTAL, ÁREA DE CONSTRUCCION: 293.79 m2.

▪ **DETALLE DE CONSTRUCCIÓN:**

1. **ESTRUCTURA:**

Armazón: Concreto hasta uno, dos y tres (1-2-3) pisos.

Muros: Bloque. Ladrillo.

Cubierta: Teja Eternit. Azotea placa sencilla.

Conservación: Regular.

2. **ACABADOS PRINCIPALES:**

Fachadas: Regular.
Cubrimiento muros: Pañete. Estuco. Cerámica.
Pisos: Tableta común. Baldosa fina.
Conservación: Bueno.

3. **BAÑOS:** Cinco (5).

Tamaño Pequeño (0.00 a 4.00 m2.).
Enchapes: Cerámica.
Mobiliario: Regular.
Conservación: Regular.

4. **COCINA:** Dos (2).

Tamaño: Pequeñas (0.00 a 5.00 m2.)
Enchapes: Cerámica.
Mobiliario: Regular.
Conservación: Regular.

DEPENDENCIAS:

Primer piso: Unidad 1: Entrada con placa domiciliaria: 69B 40. Uso: Guardería y/o jardín infantil. Hall de acceso. Patio. Cuatro (4) habitaciones. Tres (3) Baños. Cocina. Área de lavandería (ropas). Dos (2) depósitos. Deposito principal y escalera de acceso a segundo nivel.

Segundo piso: Unidad 2: Entrada con placa domiciliaria: 69B 42. Uso: Vivienda. Escalera de acceso. Tres (3) habitaciones. Cocina. Baño. Sala-Comedor.

Tercer piso: Unidad 3: Escalera de acceso. Tres (3) habitaciones. Baño. Cocina. Área de lavandería o patio de ropas. Terraza cubierta y Altillo en cuarto (4°) nivel.

TIPO PREDIO:

DESTINO CATASTRAL: 01 RESIDENCIAL. ESTRATO: TRES (3).
TIPO DE PROPIEDAD: PARTICULAR. USO: 001 HABITACIONAL MENOS O IGUAL A 3 PISOS.

- **EDAD: (Vetustez):** Sesenta y Siete (67) años aproximadamente al año 2023.
- **VIDA TÉCNICA RESTANTE:** Treinta y Tres (33) años (remanente).

5. **DESCRIPCION DE LA LOCALIZACIÓN.**

Zona conformada por cuatro (4) ejes viales arteriales importantes que comprenden la AV.CL.72 (AV Chile) y la AV.CL. 80 (AV Medellín) entre las AK 68 (AV del Congreso Eucarístico) y AK 70 (AV Rojas o AV de la Constitución).

Desarrollando actividades de comercio y servicios en los predios ubicados en los costados de dichas vías. Se localiza al nor-occidente de la ciudad y se caracteriza por su consolidación en el uso comercial de tipo popular en construcciones adaptadas parcialmente y de manera total para dichos usos. La gran mayoría de las edificaciones se han adelantado por el sistema de autoconstrucción, con alturas heterogéneas hasta de cinco (5) pisos.

En los últimos años se han localizado construcciones nuevas, aunque la malla vial interna o local sigue siendo de medianas especificaciones y en regular estado de conservación.

Como vía arteria a resaltar y principal se encuentra la Avenida Calle 80 (Autopista a Medellín), de dos calzadas con tres carriles cada una y dos adicionales para el sistema Transmilenio en ambos sentidos, sentidos oriente-occidente y viceversa.

Cuenta con separadores centrales en concreto. De muy importante uso ya que por esta vía de la malla vial arterial se tiene acceso a la zona principalmente; como también por la KR. 69 H. En lo que se refiere a la base asfáltica presenta un buen número de flujo vehicular que genera continua congestión en doble sentido de circulación oriente-occidente y viceversa. Sus andenes con frente al predio, no han sido intervenidos. No se encuentran zonas verdes significativas, ya que el barrio Las Ferias y los barrios aledaños también carecen de dicha dotación. La accesibilidad al sector es favorable debido a que se cruza y se encuentra cerca de diversas avenidas arterias como la Avenida Carrera 68, La Avenida de la Constitución o KR.70, la Avenida Calle 72 y la misma Avenida Calle 80.

6. ASPECTO ECONOMICO.

Utilización económica actual del bien inmueble: Mixto: Educativo-Preescolar escala vecinal. Vivienda habitacional. Actualidad edificadora de la zona: No existe actualmente actividad edificadora en los sectores aledaños para la construcción de nuevos proyectos de vivienda ya sea multifamiliares, comerciales y de servicios.

7. METODOS VALUATORIOS APLICADOS.

Para obtener las conclusiones del presente informe de avalúo comercial, se aplicaron:

- Método Comparativo o de Mercado tanto para mediana del valor de referencia de terreno por manzanas Bogotá D.C. Como de Construcción con análisis de muestras de inmuebles similares.
- Método Costo de Reposición a nuevo.
- Método de Depreciación por edad de construcción y estado de Conservación.

8. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS PARA DEFINIR EL AVALUO.

El presente informe por encargo de avalúo comercial, se refiere a las condiciones propias del bien inmueble vigencia año 2023. Con todos los derechos legales inherentes al predio, considerados como determinantes al efectuar la valuación sin limitaciones, aspectos intrínsecos y extrínsecos, aspectos positivos y negativos.

Este informe corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, valor expresado en moneda legal colombiana (COP), entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a transar de contado por la propiedad inmueble en un mercado con amplias alternativas de negociación.

Al establecer el informe se tiene en cuenta el área total del terreno formado hasta la vigencia año 2023, así mismo su actual área construida.

9. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

Realizada la visita de inspección al bien inmueble, consultado el Archivo Central de Predios de Bogotá D.C., de la Secretaría de Planeación Distrital; se pudo establecer que el predio objeto del presente estudio, NO posee expediente con número de referencia O.N. (Obra Nueva). En consecuencia, no le ha sido tramitado y/o le ha sido expedida por autoridad competente (Secretaria de Obras Publicas-División de Control, Secretaria de Planeación Distrital y/o Curaduría Urbana de Bogotá D.C.), la respectiva Licencia de Construcción de lo edificado.

10. METODO COMPARATIVO O DE MERCADO – OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES. (VENTAS) - (Resolución IGAC 620 de 2008. Artículo 11º y 37º).

SE ESTABLECEN CUATRO (4) CONSULTAS Y/O MUESTRAS DE BIENES INMUEBLES COMPARABLES CON EL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE ANALISIS LAS CUALES, POR SER OFERTAS DE INMUEBLES CON SIMILARES CARACTERISTICAS, CERCANOS EN UBICACIÓN EN IGUAL ZONA URBANISTICA, CON USOS DE VIVIENDA, DEL BARRIO CATASTRAL LAS FERIAS, LO CUAL PERMITE ESTABLECER VALORES DEL m2. DE TERRENO Y CONTRUCCION EQUIPARADOS. (VER CUADROS SIGUIENTES DE ESTUDIO DE MERCADO).

DEL TOTAL DE LAS OFERTAS ENCONTRADAS Y ANALISADAS, EN UN NUMERO DE OCHO (8) SE ESCOGIERON POR DEPURACION CUATRO (4) POR SER LAS MAS REPRESENTATIVAS Y/O COMPARABLES POR NORMA. REITERANDO QUE TODAS SE ENCUENTRAN EN EL MISMO SECTOR.

SE REALIZO EL EJERCICIO DE HOMOGENIZACION, DEPURACION TENIENDO EN CUENTA LOCALIZACION, AREAS CONSTRUIDAS, ESTADO DE CONSERVACION, NORMA URBANISTICA, EDAD DE CONSTRUCCION, USO Y DESTINO. m2. DE CONSTRUCCION. VALORES Y/O PRECIOS DE OFERTA DEL MERCADO.

ANALIZADAS LAS ESTADISTICAS EN CONSECUENCIA, ARROJANDO UN VALOR ADOPTADO DE (COP) \$ 511.250.000 LOS DATOS CONSIGNADOS EN EL CUADRO SIGUIENTE PARA LOS PREDIOS EN OFERTA DE VENTA, CORRESPONDEN A CASAS EN CONDICIONES NORMALES DE URBANISMO Y CONSTRUCCION, BIEN POR NORMA URBANISTICA, FORMA GEOMETRICA DEL LOTE DE TERRENO, RELIEVE TOPOGRAFICO Y/O PLANIMETRIA, USO Y DESTINO, EDAD DE CONSTRUCCION.

10.1 ANALISIS DE ESTADISTICAS

PROMEDIO: Area Construcción: 238.25 m2.
PROMEDIO: Area Terreno: 93.00 m2.
PROMEDIO: Valor en Millones: \$ 511.250.000
PROMEDIO: Valor / m2. \$ 2.146.000
MEDIA ARITMETICA O DE DISPERSION (X) : \$ 2.045.000.000 / 4 = \$ 511.250.000
DESVIACION ESTANDAR (S): 1, 533, 750,000.
COEFICIENTE DE VARIACION (V): 3.0 % (RESOLUCION IGAC Art. 11. COEFICIENTE MAXIMO 7.5 %)
VALOR A ADOPTAR m2. DE CONSTRUCCION: \$ 2.575.200 / (Art.11. Resolución IGAC 620 de 2008). SUCEPTIBLE DE DEPRECIACION. POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION.
LIMITE SUPERIOR: \$ 2.000.000.000
LIMITE INFERIOR: \$ 929.000.000

10.2 CUADROS DE CONSULTAS COMPARABLES - ESTUDIO DE MERCADO

REGISTRO FOTOGRAFICO MUESTRAS

LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO

PERVAL / PERITOS AVALUADORES

REGISTRO R.A.A.

1. PREDIO CASA. VENTA.
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION: 243.00 m2. TOTAL, AREA TERRENO: 82.0 m2. ALTURA: 3 PISOS.
VALOR OFERTA DE VENTA: \$ 600.000.000
ANTIGÜEDAD: 35 AÑOS.
TIPO: CASA UNIFAMILIAR. 5 HABITACIONES. 3 BAÑOS.
UBICACIÓN: BARRIO LAS FERIAS – CL 79 A. X KR 69 T BIS.
CONTACTO: FAST SERVICIOS INMOBILIARIOS. TELEFONO MOVIL: 3227683991.
PAGINA WEB: METRO CUADRADO – CODIGO INMUEBLE: 644-MC2503321.

8



2. PREDIO CASA. VENTA.
AREA DE CONSTRUCCION: 250.00 m2. AREA DE TERRENO: 126.00 m2. ALTURA: 3 PISOS.
VALOR OFERTA DE VENTA: \$ 595.000.000
ANTIGÜEDAD: 35 AÑOS.
TIPO: CASA UNIFAMILIAR. 5 HABITACIONES. 4 BAÑOS.
UBICACIÓN: BARRIO LAS FERIAS - CL 79 B. X KR 69 H.
CONTACTO: MHD ALIANZA INMOBILIARIA. TELEFONO MOVIL: 3108556162.
PAGINA WEB: METRO CUADRADO – CODIGO INMUEBLE: 3507-MC4339260.



LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO

PERVAL / PERITOS AVALUADORES

REGISTRO R.A.A.

3. PREDIO CASA. VENTA.
AREA DE CONSTRUCCION: 250.00 m2. AREA DE TERRENO: 80.00 m2. ALTURA: 3 PISOS.
VALOR OFERTA DE VENTA: \$ 350.000.000
ANTIGÜEDAD: 40 AÑOS.
TIPO: CASA UNIFAMILIAR. 10 HABITACIONES. 5 BAÑOS.
UBICACIÓN: BARRIO LAS FERIAS. - KR 69 K. X CL 79.
CONTACTO: INMOBILIARIA KASA MODERNA SAS. SONIA LOPEZ. TELEFONO MOVIL:
PAGINA WEB: FINCA RAIZ – CODIGO INMUEBLE: 7653102.

9



4. PREDIO CASA. VENTA.
AREA DE CONSTRUCCION: 210.00 m2. AREA DE TERRENO: 82.50 m2. ALTURA: 3 PISOS.
VALOR OFERTA DE VENTA: \$ 500.000.000
ANTIGÜEDAD: 40 AÑOS.
TIPO: CASA UNIFAMILIAR. 6 HABITACIONES. 4 BAÑOS.
UBICACIÓN: BARRIO LAS FERIAS. – KR 68 H. X CL 75.
CONTACTO: FAST SERVICIOS INMOBILIARIOS SAS. TELEFONO MOVIL: 3227683991.
PAGINA WEB: FINCA RAIZ – CODIGO INMUEBLE: 5963641.



11. METODO COSTO DE REPOSICION A NUEVO.

SE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO A PARTIR DE ESTIMAR EL COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN A PRECIOS VALOR PRESENTE.

SE BASA EN LOS VALORES DE COSTOS Y PRESUPUESTOS DE UN BIEN SEMEJANTE, RESTÁNDOLE POSTERIORMENTE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA.

AL VALOR ASÍ OBTENIDO, SE LE DEBE ADICIONAR EL VALOR CORRESPONDIENTE AL LOTE DE TERRENO.

ACORDE A INFORMACIÓN QUE FAVORECE A LA TOMA DE DECISIONES EN PROYECTOS DE CASAS USO RESIDENCIAL HABITACIONAL, LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN POR METRO CUADRADO (m2.) SON EL VALOR DE REFERENCIA AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE FACTIBILIDAD E HIPÓTESIS DEL PROYECTO.

ASÍ ENTONCES LO QUE UN PROYECTO DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL DEL BIEN PRESENTE ANALISADO, OBJETO DEL ENCARGO DE AVALÚO, EN SITUACIÓN IDEAL Y RAZONABLE, LAS VARIABLES ESPECÍFICAS TIENDEN A MODIFICAR VALORES SEGÚN EL CASO.

LOS VALORES DE REFERENCIA NO CONTEMPLAN: COSTO DEL LOTE DE TERRENO. VALORIZACIONES. PLUSVALÍAS. IMPUESTOS. GARANTÍAS. COSTOS DE VENTAS Y PROCESOS INMOBILIARIOS. FINANCIACIÓN. ENCARGOS FIDUCIARIOS. CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS BÁSICOS. HONORARIOS. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, -ENTIENDASE SOBRE EL TEMA DE LICENCIA DE CONSTRUCCION, QUE MÁS QUE UN PERMISO PARA CONSTRUIR, RESULTA SER EL ACTO ADMINISTRATIVO, A LA POSTRE UN AVAL DEL USO Y DESTINO DEL SUELO-.

AL FINAL ES MENESTER DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR RESPONSABLE, ADAPTAR TALES VALORES CONSIDERADOS COMO INDIRECTOS AL PROYECTO EN PARTICULAR CON EL CORRESPONDIENTE ANÁLISIS Y BALANCE DE COSTOS Y PRESUPUESTO.

11.1. INDICE DE COSTOS PARA BOGOTA D.C. CASA. -VIS- VIVIENDA HABITACIONAL UNIFAMILIAR. ESTRATO 3 – MEDIO-MEDIO.

• VALOR / m2.
• 3 PISOS
• MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL
• CIMENTACION SUPERFICIAL
• 294, 00 m2.
• 10 ALCOBAS
• 5 BAÑOS
• 2 COCINAS – 1 COCINETA.
• ZONA DE ROPAS
• 2 SALA
• 2 COMEDOR
• OBRA BLANCA
• COSTO DIRECTO \$ 813.000 / M2.
• TOTAL \$ 239.000.000

11.2. PRESUPUESTO DE OBRA DE CONSTRUCCION. REPOSICION A NUEVO.

CAPITULO.	DESCRIPCION.	TOTAL CAPITULO.
1.	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.000.000
2.	EXCAVACION / CIMENTACION	\$ 15.000.000
3.	ESTRUCTURA CONCRETO	\$ 30.000.000
4.	MAMPOSTERIA / PANETES	\$ 20.000.000
5.	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 15.000.000
6.	INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 12.000.000
7.	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 12.000.000
8.	INSTALACIONES GAS	\$ 10.000.000
9.	CUBIERTA	\$ 10.000.000
10.	PISOS / ACABADOS	\$ 12.000.000
11.	ACCESORIOS SANITARIOS	\$ 8.000.000
12.	ACCESORIOS COCINA	\$ 8.000.000
13.	CARPINTERIA MADERA / PUERTAS	\$ 7.000.000
14.	CARPINTERIA METALICA / PUERTAS	\$ 7.000.000
15.	VIDRIERIA VENTANERIA	\$ 5.000.000
16.	PINTURA / ESTUCO	\$ 9.000.000
17.	CERRAJERIA	\$ 3.000.000
18.	ACABADOS EXTERIORES	\$ 9.000.000
19.	ASEO / ALQUILER MAQUINARIA	\$ 8.000.000
20.	MANO DE OBRA	\$ 35.000.000
COSTO DIRECTO		\$ 239.000.000
COSTO UNITARIO / m2.		\$ 813.000
COSTO TOTAL / 294.00 m2		\$ 239.000.000

- **COSTOS DIRECTOS: EXCLUSIVOS DEL TRABAJO DE CAMPO / CONSTRUCCION: MANO DE OBRA. HERRAMIENTAS. MATERIALES.**
- **COSTOS INDIRECTOS: IMPUESTOS. GARANTIAS. CONEXIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS. HONORARIOS. LICENCIA DE CONSTRUCCION (EXPENSAS E IMPUESTOS).**

COSTOS TOTALES DE: SUMA DE LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS. NO SE INCLUYEN COSTOS FINANCIEROS. DE COMERCIALIZACION Y VENTAS. DE GERENCIA DE PROYECTO NI DEL LOTE DE TERRENO.
AREA TOTAL CONSTRUIDA: 294.00 m2.
LOS DATOS DE COSTOS SE DAN PARA AREAS BRUTAS CONSTRUIDAS, NO PARA AREAS VENDIBLES.
VALOR DE MERCADO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION.
SON: OCHOCIENTOS TRECE MIL PESOS (\$ 813.000) POR METRO CUADRADO.
\$ 813,000 / m2. X 294.0 m2. DE CONSTRUCCION = (COP) \$ 239.000.000
TOTAL, SON: DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS.

12. **DEPRECIACION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ENCARGO DE AVALUO.**

12.1. **DEFINICION.**

DEPRECIACION POR PÉRDIDA DE VALOR O DE PRECIO DEL BIEN INMUEBLE, POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACION.

EN EL CASO PRESENTE, SE DA PERDIDA DE VALOR DEL AREA CONSTRUIDA; SE LE APLICA LA DEPRECIACION FISICA QUE CORRESPONDE AL USO POR PASO DEL TIEMPO, Y TIENE UNA DIRECTA RELACION CON LA EDAD DE LA CONSTRUCCION.

CON EL USO Y DESTINO DE LA CONSTRUCCION SE PRESENTA UN DESGASTE QUE DEBE SER CALCULADO DE ACUERDO CON LA EDAD DE LA CONSTRUCCION Y EL TIEMPO ESPERADO DE DICHA EDIFICACION O REMANENTE DE LA VIDA TECNICA. SE LE DENOMINA TAMBIEN DEPRECIACION POR EDAD.

COMO OBSERVAMOS EN LOS PUNTOS:

4.6. VETUSTEZ DEL BIEN INMUEBLE (EDAD): SESENTA Y SIETE (67) AÑOS, A LA VIGENCIA AÑO 2023.

4.7. VIDA TÉCNICA RESTANTE: TREINTA Y TRES (33) AÑOS. (REMANENTE).

LA VIDA FISICA DEL BIEN INMUEBLE LA ESTAMOS DETERMINANDO A TRAVES DE UNA VIDA TECNICA DE CIEN (100) AÑOS EN CONCORDANCIA AL TIPO ESTABLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION APLICADOS Y/O UTILIZADOS. Y SU ESTADO DE CONSERVACION ACTUAL.

11.2. **METODOS DE DEPRECIACION:**

EXISTEN MULTIPLES METODOS PARA ESTIMAR LA DEPRECIACION DE LOS INMUEBLES.

NO SE DEBE CONFUNDIR LA DEPRECIACION INMOBILIARIA CON LA DEPRECIACION CONTABLE O CON FINES FISCALES QUE EN GENERAL TIENEN UN FIN DIFERENTE.

MIENTRAS LA DEPRECIACION CONTABLE ES ACELERADA A VEINTE (20) AÑOS O MENOS, CON EL FIN DE AUMENTAR LOS GASTOS Y DISMINUIR LAS UTILIDADES PARA PAGAR MENOS IMPUESTOS, EN LA DEPRECIACION INMOBILIARIA EN FORMA GENERALIZADA NOS VAMOS A CIEN (100) AÑOS, ADAPTANDONOS ASI, MEJOR A LA REALIDAD DE LAS EDIFICACIONES, POR SU SISTEMA CONSTRUCTIVO APLICADO.

ACORDE A RESOLUCION IGAC 620 DEL 2008, EN COLOMBIA LOS PERITOS AVALUADORES SUELEN, LA UTILIZACION FRECUENTE DE LAS TABLAS DE LOS INGENIEROS FITTO Y CORVINI, QUE SON DE GRAN UTILIDAD. ESTAS TABLAS COMBINAN LAS DEPRECIACIONES DE ROSS Y HEIDECKE, TANTO POR EDAD COMO POR ESTADO DE CONSERVACION Y NOS EVITAN CALCULOS MATEMATICOS ENGORROSOS.

ES MUY IMPORTANTE DESTACAR QUE LAS TABLAS FITTO & CORVINI, NO PRESENTAN LA EDAD, SINO LA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA.

PARA EL CASO PRESENTE LA DEPRECIACION TOTAL DE LA CONSTRUCCION EN PORCENTAJE (%) DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION ES ENTONCES:

- EDIFICACION CON SESENTA Y SIETE (67) AÑOS DE USO Y/O EDAD. VIDA TECNICA DE CIEN (100) AÑOS, EN ESTADO: NECESITADO DE REPARACIONES SENCILLAS (CALIFICACION 3) POR EJEMPLO EN PISOS Y PAÑETES.
- LA DEPRECIACION SERA $67/100 = 67$. SEGÚN LA TABLA, AL FRENTE DE 67 Y DEBAJO DE 3 ESTA LA DEPRECIACION APLICABLE AL BIEN INMUEBLE DEL 63.92 %.

DICHO PORCENTAJE SE APLICA AL FACTOR DEL METRO CUADRADO (m2.) DE CONSTRUCCION.

ES DECIR, ANTES DE DEPRECIACION TENEMOS UN VALOR INICIAL ADOPTADO BAJO EL METODO DE REPOSICION A NUEVO TOTAL DE: DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS; MENOS EL 63.92 % DE DEPRECIACION APLICABLE AL PREDIO, EN SU AREA CONSTRUIDA, EN CONSECUENCIA, ENCONTRAMOS ENTONCES QUE SE TASA SU ACTUAL EDIFICACION EN: OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS. (COP) \$ 86.231.200).

11.3. **VALOR FINAL AVALUO COMERCIAL - VALOR RAZONABLE A ADOPTAR APLICADA DEPRECIACION POR TABLA INGENIEROS FITTO Y CORVINI.**

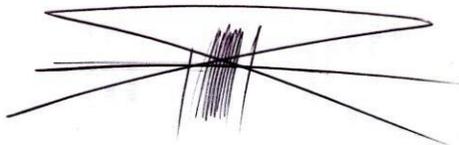
TOTAL, VALOR TERRENO:	\$ 401.940.000 (Lote)
TOTAL, VALOR CONSTRUCCION:	\$ 86.231.200 (Edificación)
TOTAL:	\$ 488.171.200
SON: CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS.	

13. RESULTADO DEL AVALUO 2023-40.

CUADRO DE VALORES

▣ VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO VIGENCIA AÑO 2023.	
VALOR RAZONABLE A ADOPTAR: (COP) \$ 2.900.000 / m2. (ZONA GEOECONOMICA)	
MEDIANA DEL VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR MANZANAS BOGOTA D.C. 2023.	
IDENTIFICADOR UNICO DE LA MANZANA CODIGO DE SECTOR: 005404054	
DESCRIPCIÓN: LOTE UNA UNIDAD (1).	
VALOR DE REFERENCIA: TOTAL, ÁREA DE TERRENO: 138.60 m2. (COP) \$ 2.900.000	
METODO COMPARATIVO DE MERCADO. FUENTE: IDECA – U.A.E.C.D.-	
VALOR UNITARIO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO \$ 2.900.000	
VALOR TOTAL: (COP) \$ 401.940.000	
SON: CUATROCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS.	
▣ VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION VIGENCIA AÑO 2023.	
VALOR: \$ 86.231.200 (LUEGO DE DEPRECIACION)	
DESCRIPCIÓN: INMUEBLE CONSTRUIDO UNA (1) UNIDAD DE EDIFICACION.	
TIPO: CASA VIVIENDA HABITACIONAL (USO PREDOMINANTE VIVIENDA).	
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA TOTAL: 293.79 m2.	
VALOR UNITARIO DEL m2. DE CONSTRUCCIÓN: \$ 293.513	
VALOR TOTAL: \$ 86.231.200	
SON: OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS.	
VALOR m2. TERRENO:	\$ 401.940.000
VALOR M2. CONSTRUCCIÓN:	\$ 86.231.200
TOTAL:	\$ 488.171.200
TOTAL: CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.	
Bogotá D.C. Junio 20 de 2023. Vigencia: Un (1) año: Junio 20 de 2024.	

Atentamente,



LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO
 C.C.19.387.327
 Perito Avaluador R.N.A. – M.I.
 Inscrito Registro R.A.A. – S.I.C.
 Auxiliar de la Justicia C.S.J.

14. CERTIFICACIÓN AVALUO No. 2023 - 40.**PREDIO: CL. 78 A No. 69 B 40 / 42.****BARRIO CATASTRAL: LAS FERIAS.****LOCALIDAD: 10 ENGATIVA. BOGOTA D.C.**

LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO, no tiene interés financiero ni de otra índole en el bien inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios y/o titulares de derecho real de dominio, más allá de los derivados de la contratación exclusiva de mis servicios profesionales.

En el mejor caso de mi conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas, verdaderas y sustentables.

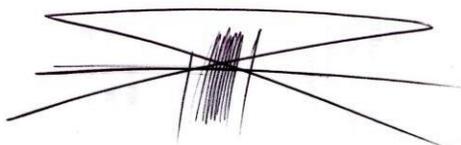
Los gastos y honorarios pactados y/o acordados, no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

El presente Dictamen Pericial, por encargo de avalúo comercial, no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieren estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del bien inmueble, ejemplo: "GOOD WILL", PRIMAS, O LA VALUACIÓN DE UN NEGOCIO EN MARCHA.

El presente informe de encargo de Avalúo comercial, fue elaborado de conformidad con las normas nacionales sobre materia de avalúos: Decreto 1420 de 1998 "Sobre Avalúos para Bienes Inmuebles". Decreto 422 de 2000 "Sobre Avalúos". Ley 1673 de 2013 "Por la cual se Reglamenta la Actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones". Decreto 556 de 2014 "Por el cual se Reglamenta la Ley 1673 de 2014". Resoluciones 1314 de 2001 "Registro Nacional de Avaluadores". Resolución IGAC 620 de 2008 "Por la cual se Establecen los Procedimientos para los Avalúos Ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

El bien inmueble, objeto del presente informe actualmente se encuentra en normales condiciones de uso y destino. Sus servicios públicos domiciliarios básicos están activos. Presenta jurídicamente en la actualidad, según anotación número 006 en folio de matrícula inmobiliaria afectación por Medida Cautelar: 04001 DEMANDA EN PROCESO DECLARATORIO DIVISION O VENTA DE BIEN COMUN REF. EXP: 005 2022 – 00056 00.

Atentamente,

**LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO**

C.C.19.387.327

Perito Avaluador R.N.A. – M.I.

Inscrito Registro R.A.A. – S.I.C. AVAL-19387327

Auxiliar de la Justicia C.S.J.

LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO

PERVAL / PERITOS AVALUADORES

REGISTRO R.A.A.

15. DICTAMEN PERICIAL (ART. 226 PROCEDENCIA. LEY 1564 / 2012 C.G.P.) 2023 – 40.

BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO PONGO MIS CONOCIMIENTOS MEDIANTE UN INFORME CLARO, CONCISO Y PORMENORIZADO CON LAS CONCLUSIONES DEL CASO SIENDO UNA OPINION INDEPENDIENTE CON LA REAL CONVICCION PROFESIONAL QUE ACREDITO SEGÚN MI EXPERIENCIA, IDONEIDAD E IMPARCIALIDAD EN LOS DOCUMENTOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO CON LAS DECLARACIONES E INFORMACIONES PREVISTAS EN EL ART 226 DEL C.G.P.

1-	NOMBRE PERITO AVALUADOR: LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO
2-	IDENTIFICACION: C.C. 19.387.327
	DIRECCION: CARRERA 32 A No.25 A 46 Torre 2 Of. 303
	CIUDAD: BOGOTA D.C.
	TELEFONO MOVIL: 3103091054 -
	E-MAIL: luisferhurtado@yahoo.com
3-	PROFESION: PERITO AVALUADOR. INSCRITO REGISTRO R.A.A. / S.I.C.
	PERIODISTA / COMUNICADOR SOCIAL. AUXILIAR DE LA JUSTICIA – C.S.J.

IDONEIDAD: Anexo información y documentos soporte que me habilitan para el Ejercicio de Labor encomendada.

4- LISTADO DE DESIGNACIONES COMO PERITO AVALUADOR, BIENES INMUEBLES ULTIMOS CINCO (5) AÑOS: JUZGADO / NOMBRE / MATERIA DICTAMEN / PARTES/.

JUZGADO NUMERO: TERCERO (3)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO DESCONGESTION BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
JUZGADO NUMERO: DIEZ (10)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO BOGOTA (JUZGADO DESTINO).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: EJECUTIVO SINGULAR - DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES.
PARTES: CODENSA S.A. ESP. VS. LOMNE LTDA.
NUMERO PROCESO: 2010-0329
JUZGADO NUMERO: SEPTIMO (7)
NOMBRE: FAMILIA CIRCUITO BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO ORDINARIO - DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO.
PARTES: MYRIAN SANCHEZ DE CARREÑO Y OTRAS PERSONAS INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 2000-14686
JUZGADO NUMERO: SEGUNDO (2)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO ZIPAQUIRA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO PERTENENCIA.
PARTES: MARIA CLEMENCIA SANA REYES VS. SERGIO DARIO SANA REYES Y DEMAS PERSONA INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 2014-00066
JUZGADO NUMERO: SETENTA Y SIETE (77)
NOMBRE: CIVIL MUNICIPAL BOGOTA (JUZGADO DESTINO).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO REIVINDICATORIO.
PARTES: FUNDEHEPOCA VS. OSCAR ANDRES AVILA GUERRERO.
JUZGADO NUMERO: DECIMO (10)
NOMBRE: CIVIL MUNICIPAL BOGOTA (JUZGADO PROCEDENCIA).
NUMERO PROCESO: 2014-0251
JUZGADO NUMERO: TREINTA Y DOS (32)
NOMBRE: FAMILIA DE BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO SUCESION.
PARTES: NELSON ALFONSO SALAMANCA BARON Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 12-2014-0734
JUZGADO NUMERO: QUINTO (5)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
JUZGADO NUMERO: DIEZ (10)
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO SUCESION.
PARTES: ROBERTO FERNANDEZ FERNANDEZ Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 2017-00244

LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO

PERVAL / PERITOS AVALUADORES

REGISTRO R.A.A.

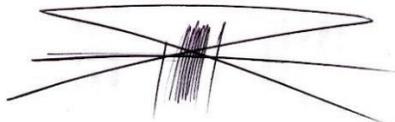
JUZGADO NUMERO: DIECISEIS (16)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: REMATE DERECHO CUOTA.
PARTES: OSCAR FERNANDO SOTO CASTRO VS. JORGE RAUL MUSTAFFA FIERRO.
NUMERO PROCESO: 2019-00149
JUZGADO NUMERO: PRIMERO (1)
NOMBRE: FAMILIA DE TUNJA - BOYACA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: EMBARGO SUCESION.
PARTES: MARCELINO RODRIGUEZ Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 2017-0285
JUZGADO NUMERO: SEPTIMO (7)
NOMBRE: FAMILIA BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL.
PARTES: JOSE BEJARANO Y OTRA.
NUMERO PROCESO: 2015-01080
JUZGADO NUMERO: TREINTA Y SIETE (37)
NOMBRE: CIVIL MUNICIPAL BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: DEMANDA PROCESO ORDINARIO NULIDAD ABSOLUTA CONTRATO COMPRAVENTA.
PARTES: ANA LILIA GONZALEZ SANDOVAL VS. FUNDACION NIÑO JESUS DE PRAGA CANTALEJO.
NUMERO PROCESO: 2019-00304

- 5- DESIGNADO POR LAS MISMAS PARTES O APODERADO: SI - Parte Actora.
- 6- BAJO JURAMENTO, NO ME ENCUENTRO INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS DEL ART. 50 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.
- 7- DECLARACION SOBRE VARIACION DE METODOS / EXPERIMENTOS UTILIZADOS EN ANTERIORES PERITAJES SOBRE LA MISMA MATERIA: NO.
- 8- DECLARACION SOBRE VARIACION DE METODOS / EXPERIMENTOS, EXAMENES, E INVESTIGACIONES UTILIZADOS EN EL EJERCICIO REGULAR DE LA PROFESION: NO.

Investigación, Consulta y Archivo ante:
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –U.A.E.C.D. – IDECA.
Secretaria Distrital de Planeación –SDP-.

- 9- RELACION Y ANEXO DE DOCUMENTOS E INFORMACION UTILIZADOS PARA LA ELABORACION DEL DICTAMEN PERICIAL:

- CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD MATRICULA NÚMERO: 50C-1225821.
- CERTIFICACION CATASTRAL: RADICACION NUMERO: 821080 FECHA: 10/08/2023.
- REGISTRO Y/O SOPORTE FOTOGRAFICO.
- CONSTANCIA DE ESTRATIFICACION.
- INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACION DEL PREDIO.
- INFORME USOS – NORMA PERMITIDOS PARA EL PREDIO: CL 78 A 69 B 40 / 42.
- PLANOS: LOCALIZACION URBANISTICA. MANZANA CATASTRAL CODIGO: 005404-054



LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO
C.C. 19.387.327 Bogotá
Perito Avaluador
R.N.A. – M.I.
INSCRITO REGISTRO R.A.A. / S.I.C.
AVAL-19387327
AUXILIAR DE LA JUSTICIA C.S. de la J.

ANEXOS:

17

DOCUMENTOS JURIDICOS.

URBANISTICOS.

SOPORTES

FOTOGRAFICO.

Y

CARTOGRAFICO.

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

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha: 10/08/2021
parágrafo 3.

Radicación No.: 821080

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	MARTHA LILIANA LARGO DE BAQUERO	C	39712542	25	N
2	HELENA LARGO PAEZ	C	51786423	25	N
3	ISMAEL LARGO PAEZ	C	79040898	25	N
4	DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO	C	52354929	25	N
Total de propietarios: 4					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	1480	11/05/2018	SANTA FE DE	54	050C01225821

Información Física

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

CL 78A 69B 40 - Código postal 111061

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la
CL 78A 69B 42

Dirección(es) anterior(es):

CL 78A 63 40 FECHA:03/05/2004

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

005404 54 07 000 00000 78A 63 10

CHIP: AAA0059CYHY

Número Predial 110010154100400540007000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2) Total área de construcción
138.60 293.79

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$300,372,000	2021
2	\$298,462,000	2020
3	\$268,416,000	2019
4	\$282,010,000	2018
5	\$241,023,000	2017
6	\$188,204,000	2016
7	\$186,478,000	2015
8	\$175,432,000	2014
9	\$138,032,000	2013
10	\$112,151,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanciona los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

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

EXPEDIDA A LOS 10 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2021



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 85B7BE181621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574





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

Certificado generado con el Pin No: 230613823978016212

Nro Matrícula: 50C-1225821

Pagina 1 TURNO: 2023-398939

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 10:05:14 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: 23-10-1989 RADICACIÓN: 1989-160600 CON: SIN INFORMACION DE: 19-10-1989

CODIGO CATASTRAL: AAA0059CYHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN GLOBO DE TERRENO CON 210.90 V.C . EL CUAL SE SEGREGO DE LA PARTE ORIENTAL DEL LOTE N.18 DE LA MANZANA 57 DE LA URBANIZACION DEL BARRIO LAS FERIAS UBICADA EN ESTA CIUDAD Y SE DENOMINO PARA ESTOS EFECTOS DE REGISTRO COMO 18A, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTE, EN 7 1/2 METROS, CON LA CALLE 78A; ORIENTE, EN 18 METROS, CON EL LOTE N. 19; NORTE, EN 7 1/2 METROS CON EL LOTE N.24; OCCIDENTE, EN 18 METROS, CON PARTE DEL LOTE N.18, TODOS DE LA MISMA MANZANA,-----

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 78A 69B 40 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 78 A 63-40 LOTE 18 MANZANA 57 URBANIZACION BARRIO LAS FERIAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-05-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 668 del 22-05-1958 NOTARIA 9 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: JIMENEZ MELO PABLO

DE: TORRES DE JIMENEZ CELIA

A: PAEZ ROBAYO ANA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-02-1997 Radicación: 1997-10414

Doc: OFICIO 0053 del 06-02-1997 JUZG. 24 CIVIL MPAL de SANTAFA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230613823978016212

Nro Matrícula: 50C-1225821

Pagina 2 TURNO: 2023-398939

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 10:05:14 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: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL EJECUTIVO

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

DE: RODRIGUEZ DE SANCHEZ GLADYS AURORA

CC# 41359896

A: PAEZ DE LARGO ANA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-2005 Radicación: 2005-37109

Doc: OFICIO 0569 del 27-04-2005 JUZGADO 24 CIVIL MCPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL OFICIO #053 DE 06-02-97

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

DE: RODRIGUEZ DE SANCHEZ GLADYS AURORA

CC# 41359896

A: PAEZ DE LARGO ANA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-38592

Doc: ESCRITURA 750 del 08-04-2016 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PAEZ DE LAGO ANA

CC# 20061802

A: LARGO DE BAQUERO MARTHA LILIA

CC# 39712542 X 25 %

A: LARGO PAEZ HELENA

CC# 51786423 X 25 %

A: LARGO PAEZ ISMAEL

CC# 79040898 X 25 %

A: TRIVI/O DE GARCIA ANA CLEOFE

CC# 41477596 X 25 %

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-06-2018 Radicación: 2018-48567

Doc: ESCRITURA 1480 del 11-05-2018 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 25%

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

DE: TRIVI/O DE GARCIA ANA CLEOFE

CC# 41477596

A: BAQUERO LARGO DIANA YOLANDA

CC# 52354929 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-08-2022 Radicación: 2022-71168

Doc: OFICIO 0881 del 27-07-2022 JUZGADO 005 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 04001 DEMANDA EN PROCESO DECLARATORIO DIVISION O VENTA DE BIEN COMUN

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230613823978016212

Nro Matrícula: 50C-1225821

Pagina 3 TURNO: 2023-398939

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 10:05:14 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

DE: LARGO PAEZ HELENA

CC# 51786423

A: BAQUERO LARGO DIANA YOLANDA

CC# 52354929

A: LARGO DE BAQUERO MARTHA LILIA

CC# 39712542

A: LARGO PAEZ ISMAEL

CC# 79040898

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-17527 Fecha: 12-09-2018

SE CORRIGE NOMBRE LEY1579/12 ART. 59 AUXDE101 C2018-17527

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-398939

FECHA: 13-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Handwritten signature of Javier Salazar Cardenas

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

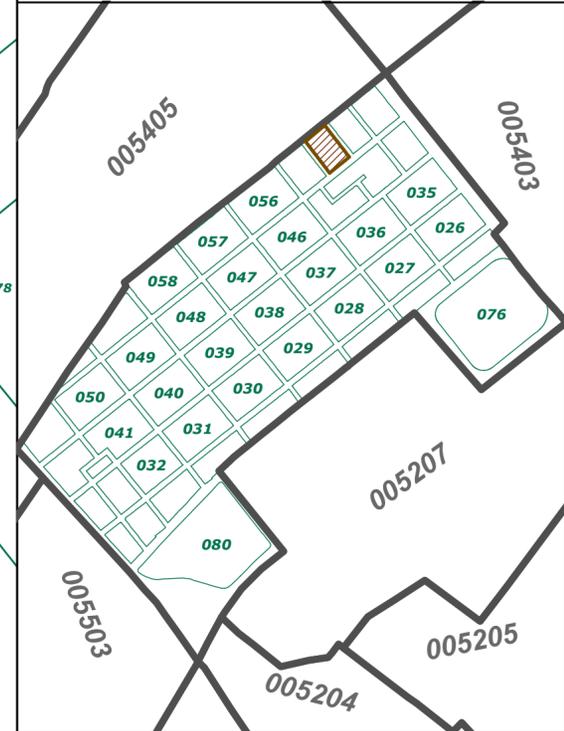
PLANO MANZANA CATASTRAL

Escala: 1:500

INFORMACIÓN GENERAL

CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
005404054	LAS FERIAS
LOCALIDAD	VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
10	2022

LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO



NÚMERO DE LOTES

NPH	PH	TOTAL
20	0	20

CONVENCIONES

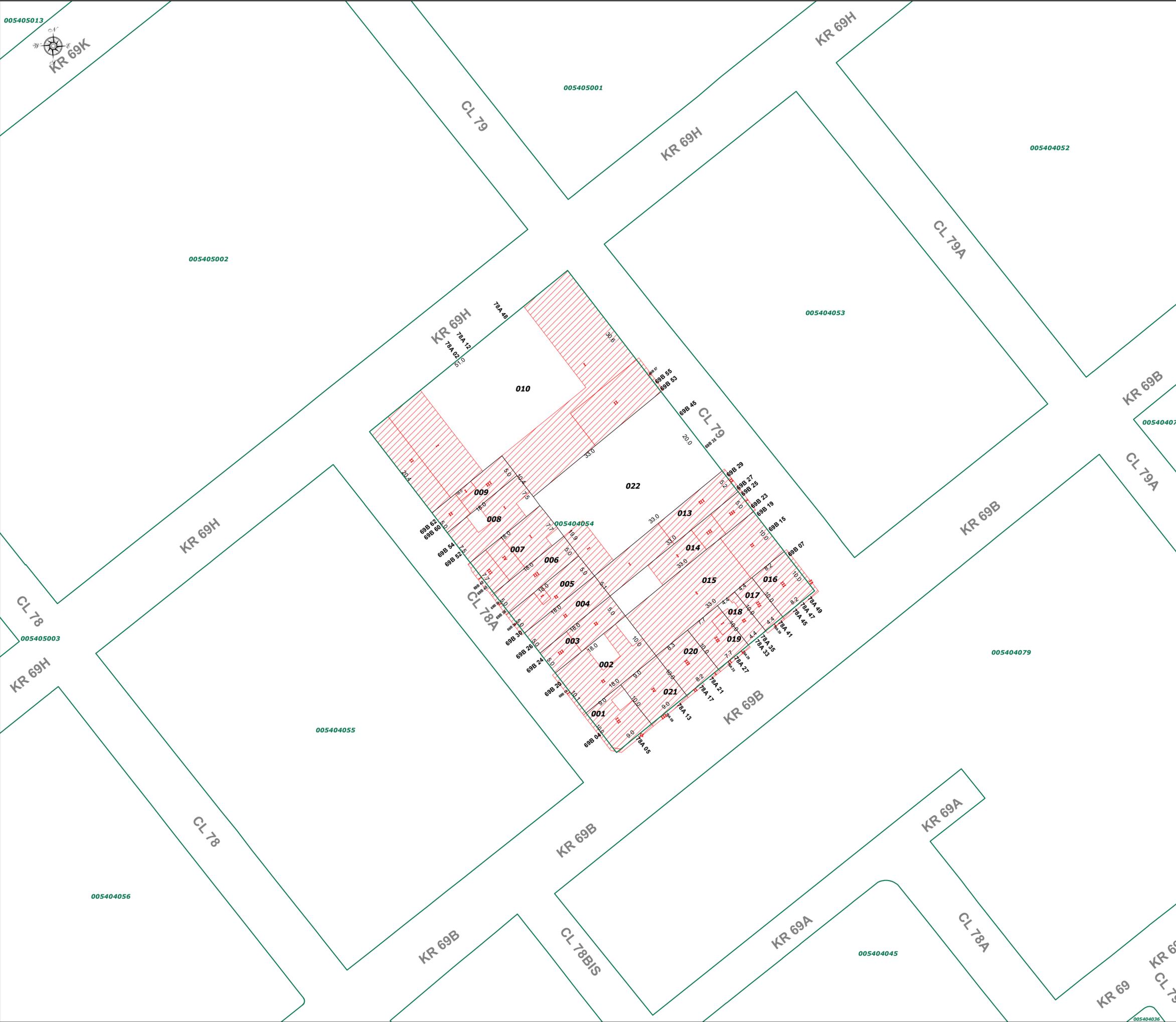
- Manzanas
 - Construcciones
 - Mejora
 - Loteo
 - NPH
 - PH
- Número de pisos I, II, III, IV, V

OBSERVACIONES

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 152 Decreto 1301 de 1940. Art. 42, resolución 070/2011 del IGAC.

EXPEDICIÓN

FECHA	13/06/2023
-------	------------





HANU
KUKU
Ling

DYNAMIC





















SE VENDE
TEL: 6942-1166







LLAME YATI

PUNTO
ECOLOGICO



Hombres







SE VENDE

SE VENDE

SE VENDE

TEL: 7848 03 00
CARTO N 6940

WIEZKA ILLUSTRACJA
TEKSTOWO KOLOROWO

UTILITY BOX











BIENVENIDO







Fecha: 10/06/2023 07:59:44 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78A 69B 40 (CL 78A 69B 42)

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

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.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

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

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Reporte Consolidado

CL 78A 69B 40

Convenciones

Predio Seleccionado

Referencia Espacial

Vías Principales

Cuerpos de Agua

División Física

Predios

Predio Rural

Lotes

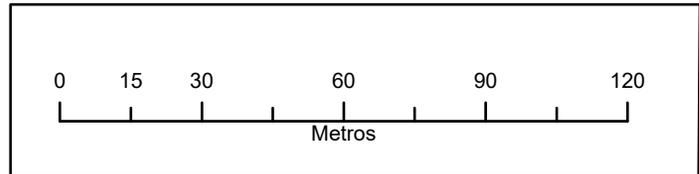
Manzanas

Barrios



99154E
109911N

110148N
99465E



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74.1466	Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000	
Falso Este: 92,334.8790	Falso Norte: 109,320.9650
Factor de Escala: 1.0000	
Unidades: metros	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	None - None
Barrio Catastral:	005404 - LAS FERIAS
Manzana Catastral:	00540454
Lote Catastral:	0054045407
UPZ:	26 - LAS FERIAS
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 IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

Sector Normativo:	Código Sector: 11 Sector Demanda: C Decreto: Dec 438 - 2005 Mod.=Res 223 de 2009, 594 de 2012
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso:	UNICO
Excepciones de Norma:	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad:	UNICO
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.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Urbanismo

Urbanístico:	100347B002
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica 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:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría 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.

Fecha: 10/06/2023 08:08:51 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78A 69B 40

CHIP: AAA0059CYHY

ASUNTO: Predios en Zonas de Amenaza

El predio correspondiente al lote de código 0054045407 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

DOCUMENTO GRATUITO

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación





Predios en Zonas de Amenaza por Inundación

Convenciones

- Predio Seleccionado
- Corredor Ecológico Ronda
- Zona de Manejo y Preservación Ambiental

Amenaza por Inundación

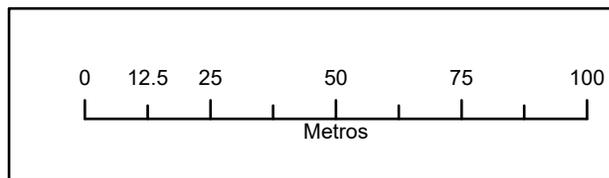
- Alta
- Media
- Baja

Referencia Espacial

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre:	PCS CarMAGBOG
Datum:	CGS CarMAGBOG
Proyección:	Transverse Mercator
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Longitud de Origen:	0.0000
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Factor de Escala:	1.0000
Unidades:	metros



Predios en Zonas de Amenaza por Remoción en Masa

Convenciones

Predio Seleccionado

Amenaza Remoción en Masa

Alta

Media

Baja

Referencia Espacial

Vías Principales

Cuerpos de Agua

Parques Zonales

Parques Metropolitanos

División Física

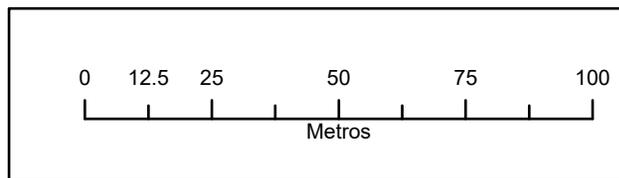
Predios

Predio Rural

Lotes

Manzanas

Barrios



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
 Proyección: Transverse Mercator
 Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
 Longitud de Origen: 0.0000
 Falso Este: 92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
 Factor de Escala: 1.0000 Unidades: Meter

Fecha: 10/06/2023 08:07:30 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78A 69B 40 (CL 78A 69B 42)

ASUNTO: Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: E100.

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

DOCUMENTO GRATUITO

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



Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación



Zona de Reserva Vial Según Decreto 190 de 2004

Convenciones

- Predio Seleccionado
- Reserva Vial (POT 190)

Referencia Espacial

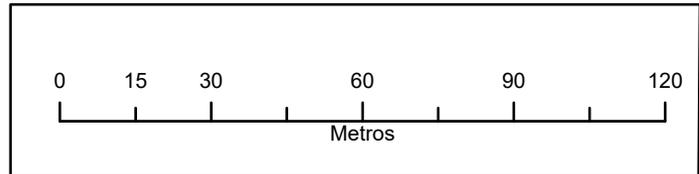
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



99164E
109911N



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
 Proyección: Transverse Mercator
 Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
 Longitud de Origen: 0.0000
 Falso Este: 92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
 Factor de Escala: 1.0000 Unidades: metros

Buscar dirección o lugar

AAA0059CYHY (1 de 5) ▶ □ ✕

CHIP : AAA0059CYHY
Dirección : CL 78A 69B 40
Código Lote : 0054045407

[Acercar a](#) ⋮

1:1.128

All rights reserved

Fecha: 10/06/2023 08:03:51 AM

Señor(a)
USUARIO

CHIP: AAA0059CYHY

ASUNTO: Consulta Participación en Plusvalía

De manera atenta se informa que este predio NO registra información asociada a participación en plusvalía.

Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea 195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



Fecha: 10/06/2023 08:04:47 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78A 69B 40

CHIP: AAA0059CYHY

Localidad ENGATIVA

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00540454, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,



JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información



Fecha: 10/06/2023 08:05:47 AM

Señor(a)

USUARIO

Dirección: CL 78 A 69 B 40 (CL 78A 69B 42)

ASUNTO: Usos Permitidos

De manera atenta se informa que el predio presenta la siguiente información asociada a los usos permitidos:

Tratamiento:	CONSOLIDACION
Modalidad:	CON DENSIFICACION MODERADA
Área de Actividad:	RESIDENCIAL
Zona:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
No. Decreto:	Dec 438 - 2005 Mod.=Res 223 de 2009, 594 de 2012
Ficha:	11
Localidad:	10 ENGATIVA
UPZ:	26 LAS FERIAS
Sector:	11 LAS FERIAS
Sector de Demanda:	C

En las siguientes páginas se detalla la ubicación del predio y la información complementaria respecto a la norma urbana que afecta el predio.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

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





Usos Permitidos CL 78A 69B 40

Convenciones

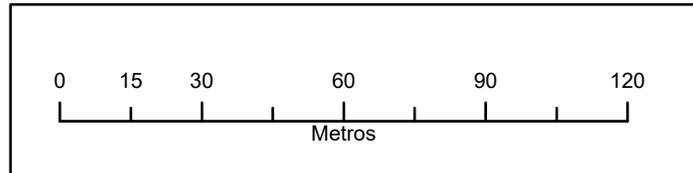
- Predio Seleccionado
- Bien de Interés Cultural
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Lotes Adición

Referencia Espacial

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74.1466	Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000	
Falso Este: 92,334.8790	Falso Norte: 109,320.9650
Factor de Escala: 1.0000	Unidades: metros

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: UNICO

Categoría: Principal

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

Categoría: Complementario

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B	17. Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas. 18. No se permiten sobre vías del Plan Arterial.	No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías.	vecinal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTO	Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y /o 700 m2 de construcción como máximo.	zonal	14. Se permiten únicamente los existentes.	1 x 200 m2	1 x 200 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	14. Se permiten únicamente los existentes.	No se exige	No se exige



Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 5. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Regularización.	1 x 60 m2	1 x 200 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Salones comunales.	vecinal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	14. Se permiten únicamente los existentes.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	14. Se permiten únicamente los existentes. 4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal		1 x80 m2	1 x 80 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía. Escuelas de baile. Billares, boleras, Juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas)	zonal	10. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales. 11. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá 9. Las normas que se expiden con base en la nota 16 del cuadro anexo 2 del POT, se entenderán incorporadas a la presente reglamentación.	1 x 100 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	10. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales. 11. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá 12. Únicamente los juegos electrónicos de pequeño formato, en locales de 20 m2 como máximo. 9. Las normas que se expiden con base en la nota 16 del cuadro anexo 2 del POT, se entenderán incorporadas a la presente reglamentación.	No se exige	No se exige

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remotadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	17. Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	No se exige	No se exige

Categoría: Restringido

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles de educación preescolar, básica y media, de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (Seminarios y conventos). Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos.	urbano	14. Se permiten únicamente los existentes.	1 x 80 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN:\r\n Servitecas, talleres de mecánica, montallantas , lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	zonal	14. Se permiten únicamente los existentes. 2. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 m2	1 x 40 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA:Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras. Carpintería metálica y de madera. Tipografía.	zonal	13. Las actividades de manufactura y servicios técnicos especializados, en un área menor a 60 m2 de construcción, se aceptan como microempresa de bajo impacto segun condiciones de manejo ambiental que para el efecto determine el DAMA. 4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 80 m2	1 x 200 m2



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



- Nota No.: 1 ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial (Avenida del Congreso Eucarístico, Avenida Boyacá, Avenida Medellín, Avenida del Salitre, Avenida Chile y Avenida José Celestino Mutis) se rigen por el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Recopilación POT).
- Nota No.: 2 DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentaria de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Además los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia otorgada por el Artículo 344 del POT Decreto 190 de 2004.
- Nota No.: 3 INMUEBLES DE INTERES CULTURAL: Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 606 de 2001 y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.
- Nota No.: 4 PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Sector 4 Subsector IV, Sector 9, Subsector V y demás se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004.
- Nota No.: 5 TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En el sector normativo 7, reglamentado por el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación, 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.

EDIFICABILIDAD

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO

Tipo Frente: Norma Moderada



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Altura Máxima (Pisos)	3	CONTINUA SE PERMITE NO APLICA
Antejardín (Metros)	0	CONTINUA SE PERMITE NO APLICA
Area Minima (Mts 2)	120	CONTINUA SE PERMITE NO APLICA
Frente Minimo (Metros)	6	CONTINUA SE PERMITE NO APLICA
Indice de Construcción	2	CONTINUA SE PERMITE NO APLICA
Indice de Ocupación	0,7	CONTINUA SE PERMITE NO APLICA
Tipología	CONTINUA	CONTINUA SE PERMITE NO APLICA
Voladizo (Metros)	0	CONTINUA SE PERMITE NO APLICA

- Nota No.: 1 AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
- Nota No.: 2 DOTACIONALES: Las edificaciones de uso dotacional se regulan por el Decreto 159 de 2004.
- Nota No.: 3 PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: (Sector 4 Subsector D, Sector 9 Subsector E y demás) Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004.
- Nota No.: 4 TRATAMIENTO DE DESARROLLO : (Sector 1, subsector único) Se rige por lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004.
- Nota No.: 5 VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

Fecha: 10/06/2023 08:01:49 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78A 69B 40 (CL 78A 69B 42)

ASUNTO: Predio en Área de Corredor Ecológico de Ronda

El predio identificado con el código 0054045407 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

La fuente de la información de los corredores ecológicos de ronda es la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, cualquier información con respecto a dicha información por favor remitirse a dicha entidad.

DOCUMENTO GRATUITO

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.





Reporte de Predios en Área del Corredor Ecológico de Ronda

Convenciones

Predio Seleccionado

Zonas de Amenaza

Corredor Ecológico Ronda

Zona de Manejo y Presevación Ambiental

Amenaza Remoción en Masa

Alta

Media

Baja

Amenaza por Inundación

Alta

Media

Baja

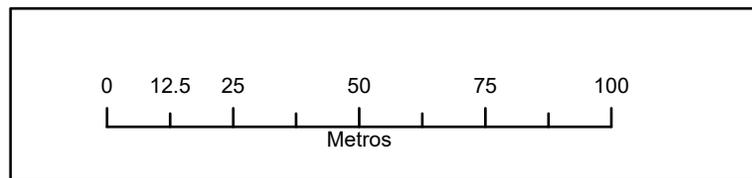


99164E

109911N

110148N

99455E



Sistema de Referencia	
Nombre:	PCS CarMAGBOG
Datum:	CGS CarMAGBOG
Proyección:	Transverse Mercator
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Longitud de Origen:	0.0000
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Factor de Escala:	1.0000
Unidades:	metros



PIN de Validación: b3e80aaa



<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) LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19387327, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19387327.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO 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
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3e80aaa



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3e80aaa



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b3e80aaa



Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 32A # 25A - 46 OF 303
Teléfono: 3103091054
Correo Electrónico: luisferhurtado@yahoo.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19387327.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO 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: b3e80aaa



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



PIN DE VALIDACIÓN

b3e80aaa

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal