

2016 0792 allega avalúo comercial

Gustavo <gcufinoabogados@hotmail.com>

Mié 21/04/2021 8:35 AM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; briyithtraslavina <briyithtraslavina@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

2016-792 MEMORIAL ALLEGA avaluo SEGÚN AUTO 19 ABRIL.pdf; 2016 792 INFORME DE AVALUO URBANO GABINO ESTUPIÑAN 2 auto del 19 abril.pdf;

Señora

JUEZA QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

ASUNTO: 2016 0792 ALLEGA AVALÚO COMERCIAL

Se adjuntan:

1 PDF memorial avisando anexar avalúo comercial

1 PDF avalúo comercial

Cordialmente,

FRANCISCO GUSTAVO CUFIÑO RAMIREZ

apoderado del demandado



Señor
JUEZ 5° CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REF: PROCESO DIVISORIO 002016-792
ALLEGA AVALÚO – AUTO 6 DE ABRIL 2021

DEMANDANTE: MARÍA ILMA VALERO AMAYA
DEMANDADO: GABINO ESTUPIÑAN

FRANCISCO GUSTAVO CUFIÑO RAMIREZ, apoderado judicial del demandado en el proceso de la referencia señor GABINO ESTUPIÑAN, por medio del presente escrito allego al despacho el avalúo comercial en atención al auto de fecha 06 de abril y al auto de fecha 19 de abril de 2021.

Ruego al señor Juez dar el trámite pertinente.

Cordialmente,

FRANCISCO GUSTAVO CUFIÑO RAMIREZ
C. C. N°.79.373.162 de Bogotá
Tarjeta Profesional N°157574 del CSJ.
Apoderado del demandado

INFORME DE AVALUO URBANO

22 De Marzo del 2021



CALLE 169 # 48 A – 31

BLOQUE 1

Apartamento 101

Agrupación Multifamiliar Don José

Urbanización Granada Norte, Bogotá D.C.

CONTENIDO.

1. DATOS DEL INFORME.	5
1.1 Fecha de Informe... ..	5
1.2 Fecha de la Visita	5
2. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	5
2.1 Nombre o razón social	5
2.2 Tipo de Documento.	5
2.3 Número de Documento.	5
3. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETEDENDE DAR A LA VALUACION	
3.1 Objeto de La Valuación.	5
3.2 Destinatario de la Valuación.	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	5
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR.	6
5.1 Bases de la Valuación..	6
5.2 Definición.	6
5.3 Tipo de Valor.	7
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD..	7
6.1 Naturaleza de los derechos de Propiedad y Título de Adquisición.	7
6.2 Identificación de Los Propietarios.	7
6.3 Linderos.	7
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE	
7.1 Ubicación y localización del bien inmueble objeto de la valuación.	8
7.2 Localización del Predio..	9
8. CARACTERIZACION DEL SECTOR.	10
8.1 Localización.	11
8.2 Delimitación del sector.	12
8.3 Servicios públicos y Estratificación.	12

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

8.4. Usos Predominantes.	12
8.5 Normatividad urbanística.	14
8.6 Vías de acceso	14
8.6.1. Elementos.	14
8.7 Servicios Transporte Público.	15
8.8 Perspectivas de Desarrollo y Valorización	15
9. INFORMACION DEL INMUEBLE	15
9.1 Tipo de inmueble.	15
9.2 Uso Actual.	15
9.3 Ubicación.	15
9.4 Topografía.	16
9.5 Área.	16
9.6 Construcciones y descripción estructura.	16
9.6.1 Estructura.	16
9.6.2 Dependencias del apartamento	16
9.6.3 Patología de la construcción	17
10. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS.	17
10.1 Matrícula Inmobiliaria.	17
10.2 Escritura de la Propiedad	18
10.3 Código predial.	19
10.4 Observación a los documentos.	20
11. DESCRIPCION AL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION	20
12. SEGURIDAD.	20
13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS.	21
13.1 Metodología valuatoria empleada.	21
13.2 Memorias de cálculo.	21
13.2.1 Datos del inmueble sujeto	21

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

13.2.2 Estudio de Mercado.	22-23
13.2.3 Clasificación, Cálculos previos y Homogenización de la Información.	24
13.2.4 Análisis de la Varianza	28
14. DICTAMEN . VALOR AVALUO	30
15. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	31
16. CONSIDERACIONES GENERALES	31
REGISTRO FOTOGRAFICO.	33-40
ANEXOS.	

1.DATOS DEL INFORME

1.1 Fecha del informe: Marzo 22 del 2021

1.2 Fecha de la visita e Inspección ocular al inmueble: marzo 16 del 2021

2.IDENTIFICACION DEL CLIENTE

2.1 Nombre : Gabino Estupiñan

2.2 Identificación : C.C. # 19.439.743

3. OBJETO DE LA VALUACION

3.1 A solicitud del señor Gabino Estupiñán, copropietario en 50% del bien inmueble a avaluar, quien desea saber su valor comercial, fin atender Requerimiento del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, de fecha cinco (5) de Marzo del 2021, expediente 005 2016-0079200

4.RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

2.) El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la personal natural, Jurídica o a su apoderado y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y BENEFICIO DEL VALOR

5.1 BASES DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, Los artículos 56,61,62,67,75,76,77,80,82,84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre del 2008.** Por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio del 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

- 4) **Decreto 556 del 14 de marzo de 2014.** Por la cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

5.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

5.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998)

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS

6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la Naturaleza del Derecho:

- a) Bien sometido al régimen de propiedad horizontal distinguido como: APARTAMENTO NUMERO CIENTO UNO (101) DE LA AGRUPACION MULTIFAMILIAR "DON JOSE" localizado en la Urbanización Granada Norte, situado en el Primer (1er) piso bloque Uno (1), de la Edificación, su acceso está identificado con la nomenclatura actual, Calle 169 # 48A 31 (portería del conjunto) igual nomenclatura para acceso del parqueadero, contigua a la portera". El apartamento tiene un área privada de cincuenta y seis metros con veinte centímetros (56,20 m2), coeficiente: 0,794%, compuesto por sala comedor, cocina, 1 baño, lavamanos, y 2 alcobas.
- b) GARAJE Numero veinticuatro (24) de la AGRUPACION MULTIFAMILIAR "DON JOSE", Situado en el semisótano (N-1.00 mts), con nomenclatura actual, Calle 169 # 48 A-31, tiene área privada de doce metros cuadrados con sesenta centímetros (12,60 mt2), coeficiente:0,1740.

Títulos de Adquisición:

- a) El APARTAMENTO, fue adquirido mediante escritura Publica #3110, Notaría 37 del círculo de Santafé de Bogotá, República de Colombia, de fecha Mayo 22 de 1995, matrícula inmobiliaria 50N-815741, CHIP catastro Distrital AAA117NWBR.
- b) El GARAJE No.24, fue adquirido mediante escritura pública# 3111, Notaría 37 del círculo de Santafé de Bogotá, República de Colombia, de fecha Mayo 22 de 1995, matrícula inmobiliaria 50N-815664, CHIP catastro Distrital AAA0117NSCX.

6.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS

No.	Nombre del propietario	Identificación del propietario	%
1	GABINO ESTUPIÑAN	CC. 19.439.743	50
2	MARIA ILMA VALERO DE ESTUPIÑAN	C.C 51.587.097	50

6.3 LINDEROS:

a) APARTAMENTO. Los descritos en la escritura pública #3110, así:

Partiendo de su acceso principal, siguiendo el perímetro del apartamento en el sentido de las manecillas del reloj hasta encontrar el punto de partida.

OCCIDENTE: En línea quebrada de un metro quince centímetros (1,15 mts.), trescientos setenta y cinco milímetros (0,375 mts), noventa centímetros (0,90 mts) veinticinco centímetros (0,25 mts), y seis metros con treinta centímetros (6,30 mts.), con hall común de acceso, en parte con el apartamento ciento dos (102), muro estructural y ductos comunes al medio.

NORTE: En línea quebrada de dos metros cuarenta y cinco centímetros (2,45 mts), dos metros treinta centímetros (2,30 mts), y cuatro metros veinticinco centímetros (4,25 mts), con zona verde y peatonal común, muro estructural y de fachada comunes al medio.

ORIENTE: En línea quebrada de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85 mts.), sesenta centímetros (0,60 mts), tres metros con veinte centímetros (3,20 mts), sesenta centímetros (0,60 mts.) y dos metros con veinticinco centímetros (2,25 mts.) con zona verde y peatonal común, muro estructural y de fachada comunes al medio.

SUR: Hasta encontrar el punto de partida en línea quebrada de un metro sesenta y cinco centímetros (1,65 mts.), treinta y cinco centímetros, (0,35 mts.) cincuenta centímetros (0,50 mts.), treinta y cinco centímetros (0,35 mts.), un metro con noventa y cinco centímetros (1,95 mts.), dos metros con veinticinco centímetros (2,25 mts.) y un metro con novecientos setenta y cinco milímetros (1,975 mts.), con zona peatonal común en parte con hall común y parte con cuarto de aseo, ducto y muro estructural comunes al medio. Interiormente existen muros estructurales que separan las dependencias del mismo apartamento.

CENIT: Con placa estructural común que lo separa del segundo piso. NADIR: Con placa estructural común que lo separa del terreno de la agrupación.

Le corresponde un coeficiente de copropiedad del cero punto setecientos noventa y cuatro por ciento (0,794%) de conformidad con el reglamento de administración.

b.) GARAJE: Los descritos en la escritura pública # 3111 así:

Partiendo de su acceso y siguiendo el perímetro del garaje en el sentido de las manecillas del reloj, hasta encontrar el punto de partida, así:

SUR: En cuatro metros ochocientos setenta y cinco milímetros (4,875 mts.), con el garaje número veintitrés (23).

OCCIDENTE: En dos metros cincuenta centímetros (2,50 mts.), con subsuelo, muro común al medio.

NORTE: En cinco metros cinco centímetros (5,05 mts), con el garaje Número veinticinco (25).

ORIENTE: Hasta encontrar el punto de partida, en línea quebrada de dos metros con trescientos setenta y cinco milímetros (2,375 mts.) ciento setenta y cinco milímetros (0,175 mts) y ciento veinticinco milímetros (0,125 mts.), con circulación vehicular común. columna estructural común al medio.

CENIT: Con placa que lo separa del primer piso. NADIR: Con placa que lo separa del subsuelo. A este inmueble le corresponde un coeficiente de copropiedad del cero punto diecisiete cuarenta por ciento (0,1740%) de conformidad con el reglamento de administración.

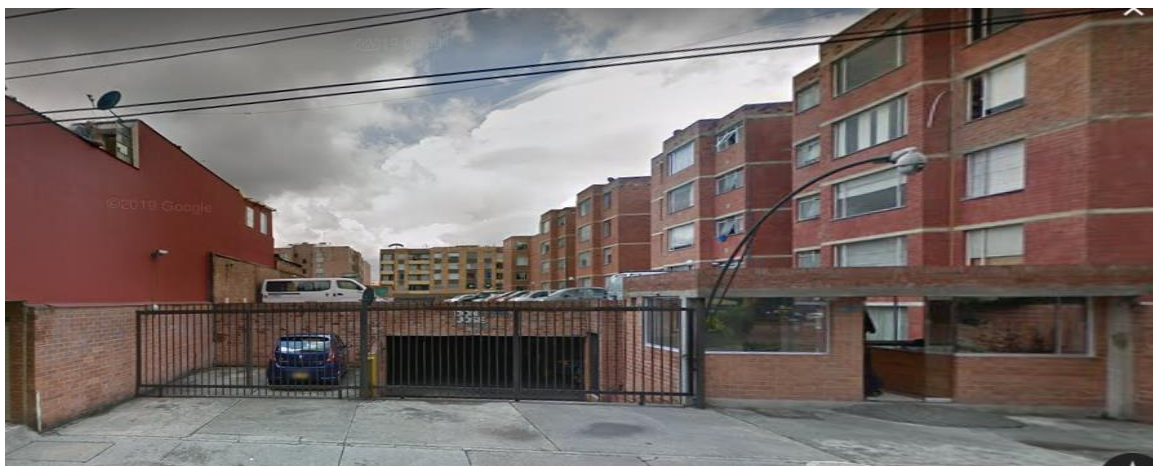


Imagen 01 identificación ubicación del inmueble. Fuente: Google maps

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE.

7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACION

Dirección	Cll 169 # 48 A-31. Apartamento 101 Bloque 1,
Barrio	Granada Norte
Ciudad	SantaFé de Bogotá
Departamento	Cundinamarca
País	Colombia
Area terreno del edificio RPH	4.834,77 mt2 (Fuente : Escrituras 3110/11)
Area construida	56,20 mts
Area total	56,20 mts

7.2 LOCALIZACION DEL PREDIO



Fuente sinupot Bogota. Ubicación del predio. Imagen 02



Manzana del predio sobre la Cll 169 con nomenclatura urbana Cra 48 A. Fte. Google map
Imagen 03: Vista satelital del Conjunto donde se encuentra el inmueble objeto avaluo.

8. CARACTERIZACION DEL SECTOR

8.1 LOCALIZACION: Nombre de la UPZ, localidad en donde se ubica el predio.

País : Colombia

Departamento : Cundinamarca

Ciudad : Bogotá D.C.

UPZ : Britalia

Barrio : Granada Norte

Localidad: Suba.

LISTADO DE BARRIOS POR UPZ LOCALIDAD N° 11 DE SUBA

UPZ	BARRIO	NUM	UPZ
2 LA ACADEMIA	LA ACADEMIA	1	27 SUBA
	SUBTOTAL	1	
3 GUAYMARAL	GUAYMARAL	1	
	CONEJERA	1	
	SUBTOTAL	2	
17 SAN JOSE DE BAVARIA	GIBRALTAR	1	
	GUICANI	1	
	MIRANDELA	1	
	NUEVA ZELANDIA	1	
	OIKOS	1	
	SAN FELIPE	1	
	SAN JOSE DE BAVARIA	1	
	SANTA CATALINA	1	
	TEJARES DEL NORTE	1	
	VILLA NOVA	1	
	VILLA DEL PRADO	1	
	VILLA LUCY	1	
	SUBTOTAL	12	
18 BRITALIA	BRITALIA	1	28 EL RINCO
	BRITALIA SAN DIEGO	1	
	CALIMA NORTE	1	
	CANTAGALLO	1	
	CANTALEJO	1	
	EL PARAISO DE LOS 12 APOSTOLES	1	
	GILMAR	1	
	GRANADA NORTE	1	
	GRANJAS DE NAMUR	1	
	LA CHOCITA	1	
	LOS ELISEOS	1	
	PIJAO DE ORO	1	



**INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 169 48 A 31**

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Casas de Infancia Cultural
- Museos y Centros Culturales
- Escuelas Urbanas
- Asociaciones Educativas Locales
- Parques Recreativos
- Biblioteca
- Colecciones de Arte
- Multimedia
- Colección
- Archivos Multimediales
- Archivos Digitales
- Memoria
- Documentos de Agua
- Datos

Localidad	11-SUBA
Barrio Catastral	009101-GRANADA NORTE

Feb 2021 03 16

Página 1 de 3

pág. 11

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

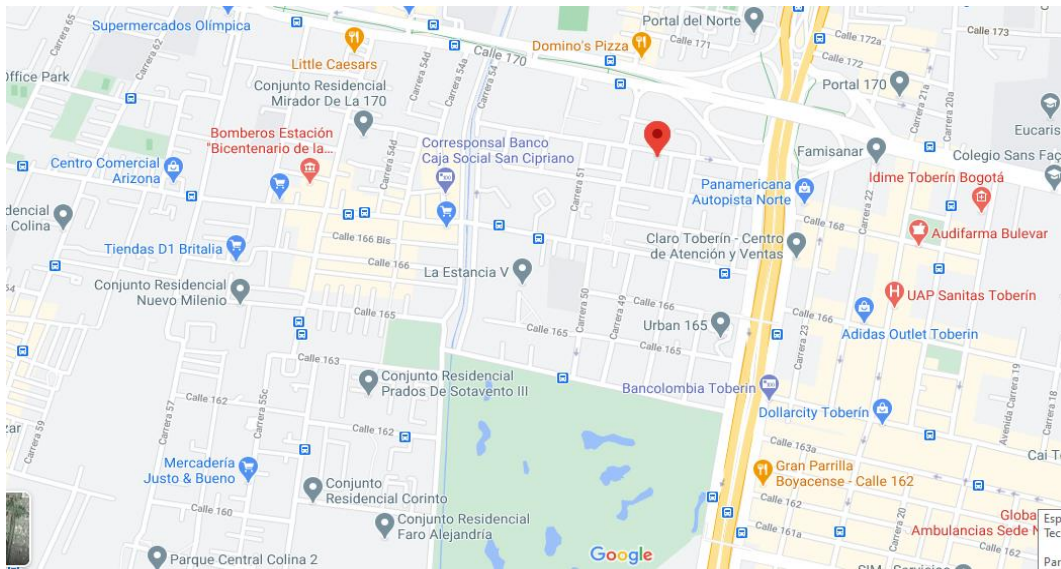
8.2 DELIMITACION DEL SECTOR DONDE ESTA UBICADO INMUEBLE.

ORIENTE: Autopista Norte

NORTE: Calle 170

OESTE. Carrera 54, Bomberos Estacion Bicentenario

SUR: Carmel Club, Conjunto Residencial Prado Sotavento



Fuente : Google Maps Bogotá.

8.3 SERVICIOS PUBLICOS y ESTRATO

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía fija	Alcantarillado	Gas domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Sí	Sí

ESTRATO : TRES (3). Anexo certificación de estratificación.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

Bogotá, D.C.	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría Distrital de PLANEACIÓN	Fecha: 21/03/2021 Hora: 16:47:09
 Señor(a)		
USUARIO		
CL 169 48A 31 BQ 1 AP 101		
Localidad	SUBA	CHIP AAA0117NWBR
 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 00910117, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.		
Cordialmente,		
		
ARIEL CARRERO MONTAÑEZ		
Dirección de Estratificación		
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos		
3 0CL16900000048A0000310000000BQ00010 9275572		27
Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132		

8.4 USOS PREDOMINANTES

EL sector se caracteriza por Uso residencial, principalmente en Conjunto de Apartamentos con un promedio de seis Pisos, Igualmente buen desarrollo comercial, se encuentran supermercados, ferreterías, papelerías, centro comercial, Fruver , restaurantes salas de Belleza, diversidad de tiendas y servicios, que contribuyen con la dinámica comercial de dicho sector.

8.5 NORMATIVIDAD URBANISTICA.

VER ANEXO:

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 169 48 A 31**

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD: MEJORAMIENTO INTEGRAL	FICHA: 11
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD: 11 SUBA
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 167 de 2004	UZZ: 18 BRITANIA
		SECTOR: 11 BRITANIA

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

Tipo de Uso	Descripcion del Uso	Usos Compatibles	Fuente
Residencial	Uso Principal Residencial	Residencial con actividad Económica en la vivienda	Secretaría de planeación Bogota

8.6 VIAS DE ACCESO.

Al inmueble se llega por la Autopista Norte, ubicado a 4 cuadras de la estación Toberín, utilizando el sistema de transporte Transmilenio, también por la calle 170 sector norte vía principal de Bogotá, por la calle 168 , vía por la cual transita el sipt ,y por la misma calle 169. En general hay buenas vías de acceso con calles y carreras pavimentadas.

8.6.1 ELEMENTOS

Los elementos de las vías principales, para acceder al inmueble, cuentan con andenes o aceras, hay estacionamientos, señales de tránsito, sardineles, semáforos y separadores viales., elementos con buen estado de conservación.

8.7. SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	Municipal e intermunicipal (autopista Norte	Diaria
Taxi	Toda la ciudad	Diaria
Bus Articulado Transmilenio	Si. Troncal Autopista Norte	Diario
Moto Servicio	Servicio informal, Ubicados sobre el puente Toberín, de la estación Transmilenio	No regulado
SIPT	Toda la ciudad. Paradero a 2 cuadras	Diaria

8.8. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION.

Venta de Inmuebles usados

Durante el año 2020 se va a paralizar la venta de vivienda nueva y usada de estratos medio y alto. La VIS continuará siendo demandada porque depende de los subsidios del gobierno y Cajas de Compensación, pero dependemos de la estabilidad de los compradores para justificar sus ingresos para obtener el crédito.

Para el presente año 2021 podrá haber recuperación dependiendo de la profundidad de la crisis mundial y nacional.

La crisis afectará mucho a inmuebles comerciales en 2020 y 2021. Los precios pueden bajar y es previsible una desvalorización a corto plazo

(Fuente: La Lonja Propiedad Raíz, Junio 2020).

Por lo anterior considero mi prudencia en el presente avaluo, aunque el sector está bien ubicado y se dinamizara con la construcción y oferta de apartamentos aledaños, que inciden en la valorización del inmueble, mercado a considerar pero a mediano plazo.

9. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

9.1. TIPO DE INMUEBLE

Apartamento, con tipo de construcción Unifamiliar.

9.2. USO ACTUAL.

Vivienda.

9.3. UBICACIÓN

El conjunto residencial es medianero dentro de la manzana, el apartamento es esquinero dentro del primer bloque, al cual se accede inmediatamente después de la portería.

9.4. TOPOGRAFIA

Terreno totalmente plano.

9.5. AREA

EL área del apartamento es de 56,20 mt²

El área del Garaje cubierto es de 12,6 mts².

9.6. CONSTRUCCIONES Y DESCRIPCION ESTRUCTURA.

Número de Pisos. Altura de la construcción expresada en pisos , Cinco (5), en 5 bloques.

Sótano: si, donde es utilizado como parqueadero cubierto.

Vetustez: 35 años.

Estado construcciones: usada, buen estado

9.6.1. ESTRUCTURA. Descripción

Mampostería en ladrillo. Carga estructural lineal que se aplica a los edificios.

Fachada, en ladrillo. Estado bueno

Cubierta apartamento. Techo enchapado en madera. Estado Bueno.

9.6.2. DEPENDENCIAS.

Dependencia	Descripción de la Dependencia	Estado
Hall de entrada	Con puerta de madera	Bueno
Sala	Sala comedor	Bueno
Cocina	Enchapada en Baldosa, mesón y gabinetes en madera	Regular
Lavadero zona lavanderia	Contiguo a la cocina	Regular
Baños (1)	Enchapado , con división en vidrio para la sección de ducha	Bueno
Dormitorio Principal	Con closet madera, una pared enchapada en madera	Bueno
Dormitorio	Con closet	Bueno
Lavamanos	Exterior al baño principal	Regular
Pasillos	Hacia las habitaciones	Bueno
Garajes	Independiente, zona parqueadero, en el sótano	Bueno, porque es cubierto
Patio de ropas	No tiene	N.A.

Condiciones de iluminación y Ventilación.

Iluminación Natural, a través de las ventanas y control de las cortinas es bueno. También tiene luz artificial o energía.

Ventilación: Buena, por apertura de ventanas.

Acabados

Terminados instalados	Descripción del terminado	Estado
Pisos	Baldosa cerámica	Bueno
Muros	En Ladrillo. Pañetados	Bueno
Techos	Placa cementada, enchapados en madera	Bueno
Baños	Enchapado	Bueno
Cocina	Semi-integral, enchapada. Gabinetes antiguos	Regular
Carpintería	Marcos metálicos	Regular
Puertas	En madera	Bueno
Ventanas	metálicas y vidriería claro.	Regular
Lavaderos	Con instalaciones para lavadora. Sin división	Regular
Pintura	La normal	Bueno
Otros	Guarda escobas, enchape de la baldosa	Bueno
Lavamanos	Lavamanos normal.	Regular

9.6.3. PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION

No observe evidencias de agrietamiento en la; estructura, fachada, pisos ,muros, techos, ni humedades internas, aunque externamente se observa humedad leve.

10. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

10.1. MATRICULA INMOBILIARIA.

Información básica contenida en el certificado de tradición y libertad.

APARTAMENTO

Estado del folio. ACTIVO	Numero de Matricula. 50N-815741	Fecha de expedición. 23 de febrero del 2021	Oficina de Registro. Bogotá Zona Norte.
Dirección. Cl 169 #48 A-31 Bloque 1, apto 101 (Dirección catastral)	Municipio. Bogotá, D.C.	Departamento. Bogotá. D.C.	Área (m2). Área privada de 56,20 mts2.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

GARAJE:

Estado del folio. ACTIVO	Numero de Matricula. 50N-815664	Fecha de expedición. 03 de marzo del 2020	Oficina de Registro. Bogotá Zona Norte.
Dirección. Cl 169 #48 A-31 Bloque 1, Garaje # 24 (Dirección catastral)	Municipio. Bogotá, D.C.	Departamento. Bogotá. D.C.	Area (m2). Área privada de 12,60 mts2.

10.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD.

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avaluo Registrado en el certificado de tradición y Libertad, que me presentaron.

Tipo de Documento.	Número del documento.	Fecha del Documento.	Entidad que lo expide.
Escritura Pública	Tres mil ciento diez (3110)	22 de mayo de 1995	Notaría Treinta y siete (37) del círculo de Santafé de Bogotá, D.C.
Dirección.	Municipio.	Departamento.	Área (m2).
Calle 169 # 48 A-31 Bq 1 apto 101	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	56,20 mts2 área privada

Anotación # 017 fecha 04-08-2016 .Certificado tradición 50N-815741

Doc. SENTENCIA S/N del 10-06-2014 Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá D.C.

ESPECIFICACION: Adjudicación liquidación Sociedad Conyugal Mutuo Acuerdo:

A: GABINO ESTUPIÑAN. CC 19439743. X 50%

A: VALERO DE ESTUPIÑAN MARIA ILMA CC 51587097. X 50%

Anotación # 019 fecha:14-03-2017 Radicación 2017-17311.

Doc.: Oficio 1114 del 10-03-2017 Juzgado 005 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

ESPECIFICACION: Demanda en Proceso Divisorio 0415 RAD.2016-00792-00

De : VALERO AMAYA MARIA ILMA. CC 51587097

A:

GABINO ESTUPIÑAN. CC 19439743

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

Tipo de Documento.	N°. del documento.	Fecha del Documento.	Entidad que lo expide.
Escritura Pública	Tres mil ciento diez (3111)	22 de mayo de 1995	Notaría Treinta y siete (37) del círculo de Santafé de Bogotá, D.C.
Dirección.	Municipio.	Departamento.	Área (m2).
Cll 169 # 48 A-31. Garaje #24	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	12,60 mts2 área privada

Anotación # 014 fecha 04-08-2016 .Certificado tradición 50N-815664

Doc: SENTENCIA S/N del 10-06-2014 Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá D.C.

ESPECIFICACION: Adjudicación liquidación Sociedad Conyugal Mutuo Acuerdo:

A: GABINO ESTUPIÑAN. CC 19439743. X 50%

A: VALERO DE ESTUPIÑAN MARIA ILMA CC 51587097. X 50%

Anotación # 015 fecha:14-03-2017 Radicación 2017-17312.

Doc: Oficio 1048 del 08-03-2017 Juzgado 005 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

ESPECIFICACION: Demanda en Proceso Divisorio 0415 RAD.2016-00792-00

De : VALERO AMAYA MARIA ILMA. CC 51587097

A: GABINO ESTUPIÑAN. CC 19439743 .

10.3 CÓDIGO PREDIAL.

Apartamento 101 Bloque 1 Cll 169 48ª-31

Predial Nacional	Fecha de Consulta	Entidad que lo expide	Valor Avaluo Catastral 2021
110010191110100170004905010004. Código Sector Catastral: 0091011704 005 01004 CHIP: AAA0117NWBR	01/03/2021	Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital	121.313.000
Municipio.	Uso.	Área (m2).	El área corresponde con la matrícula inmobiliaria.
Bogotá D.C.	Habitacional en propiedad horizontal	Total, área del terreno: 38,4 Total, área construcción: 56,2	Si

Garaje.

Predial Nacional	Fecha de Consulta	Entidad que lo expide	Valor Avaluo Catastral 2021
110010191110100170004901910049 Código Sector Catastral: 009101 1704 001 91049 CHIP: AAA0117NSCX	01/03/2021	Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital	\$13.877.000
Municipio. Bogotá D.C.	Uso. Parqueo Cubierto PH	Área (m2). Total área del terreno: 8,4 Total área construcción: 12,6	El área corresponde con la matrícula inmobiliaria. Si

10.4. OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS

Documento	Area	Observaciones
Certificado de tradición y libertad	56,20 12,60	Corresponde al área Apartamento. Corresponde al área Garaje
Escritura Pública	56,20 12,60	Corresponde al área Apartamento. Corresponde al área Garaje
Consulta de la Cédula Catastral	56,20 12,60	Corresponde al área Apartamento. Corresponde al área Garaje.

11.DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.

Solicitud del señor Gabino Estupiñán, por intermedio del apoderado Doctor Gustavo Cufiño, se efectúa el presente trabajo de avaluo, con destino para el Juzgado Quinto Civil Del Circuito de Bogotá, atendiendo requerimiento de fecha 05 de marzo del dos mil veintiuno (2021), Expediente 005 2016-00792 00, en proceso demanda proceso Divisorio por parte de la copropietaria María Ilma. Valero Amaya.

La visita fue atendida por la señora Luz Marina Granados, quien me informa de la incapacidad del señor Estupiñán que se encuentra postrado, por delicado estado de salud.

12. SEGURIDAD

Las condiciones de seguridad en esa manzana son Buenas, pues el conjunto donde está ubicado el apartamento, tiene vigilancia privada, igual que los otros conjuntos aledaños.

No Hay acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avaluo, predominan familias como la mayor parte de residentes en dicho sector.

13.DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS.

13.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA.

En la realización de éste avaluo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Resolución IGAC 620 de 2008- Artículo 1°. - 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.

En esta investigación se analizaron oferta de predios con condiciones y características similares al inmueble objeto de avalúo que nos permiten llegar a determinar un valor comercial.

13.2 MEMORIAS DE CALCULO:

13.2.1. Datos del Sujeto

CII 169 No 48 A-31 Barrio Granada Norte UPZ 18 Localidad No 11 de Suba. Bogotá D.C.

Tipo de Inmueble	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socio económico	Área Lote	Área Construcción
Apartamento	Residencial	Si	Tres (3)	38,4 m2	56,2 mts 2
Edad (años)	Sistema Constructivo	Estado	Tipo de Via	Ubicación en el Bloque.	Zona
35	Estructural	Bueno	Tres (3)* Calle 169	Uno (1). Mano derecha ingreso	Britália

*Tres (3): En tipo de vía. Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial, que deben soportar tránsito vehicular. (fuente: Valoración inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros (pag.131)

TABLA DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

(Valoración Inmobiliaria Métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar y otros Pagina 82)

Estado	Característica	Factor
1,0	Nuevo. En condiciones de Uso de acuerdo a diseño	1,0000
1,5	Intermedio. En excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado	0,9968
2,0	Normal. En General algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc)	0,9748
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3.	0,9191
3,0	Reparaciones Sencillas. Requiere reparaciones sencillas (reparaciones en ventaneras, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4.	0,6680
4,0	Reparaciones Importantes. Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados.	0,4740
4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5.	0,2780
5,0	Demolición. Inmueble para demolición o desecho	0.0000

13.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en el sector conocido como Barrio Granada Norte donde se encuentra el inmueble objeto de avaluo, además se consultó en la web, revistas especializadas en ofertas de vivienda (Metro, Finca raíz) analizando predios equivalentes en características al predio, destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales.

A continuación, se relaciona el estudio:

ESTUDIO DE MERCADO DE:				APTO 101 BLOQUE 1		CLL 169 # 48A 31	
N	CODIGO- TELEFONO	Inmobiliar ia o Propietario	TIPO Apto	OFERTA	AREA PRIV ADA	FECH CONS Truc c.	DESCRIPCION
1	314413943 2	PROPIETARIO , Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjun to	185.000.0 00	56,2	1.98 6	Sala comedora, 2 alcobas, cocina, baño, pisos cerámica, parqueadero cubierto, sin ascensor

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

2	300350066 6	PROPIETARIO , Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.0 00	56,2	1.98 6	Igual anterior, pero con pisos pvc
3	320275166 1	PROPIETARIO , sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4. mismo conjunto	220.000.0 00	56,2	1.98 6	Idem anteriores, con piso madera laminado cocina integral y enchapada
4	313433825 2	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.0 00	65,2 8	1.98 7	Sala comedor, 3 alcobas, cocina, 2 baños, pisos vinilo, parqueadero exclusivo
5	METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.0 00	56	2.01 0	Sala comedor, cocina, integral 3 alcobas, 2 baños, pisos en madera laminados, sin ascensor
6	METRO CUADRADO	CODIGO 991- 627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.0 00	50	2.00 0	Cocina integral, 2 alcobas con pisos cerámica. Closet sala comedor pisos madera laminados: Sin ascensor
	SUJETO	PROPIETARIO	APTO 101 bloque 1	?????????	56,2	1986	

13.2.3. Clasificación, Cálculos previos y homogenización de la Información.

Una vez identificado el mercado se clasificó la información y se hicieron los cálculos previos, se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro.

ESTUDIO DE MERCADO DE:

APTO 101	
BLOQUE 1	

No	TIPO	OFERTA	ESTADO conservacion	ESTRATO
----	------	--------	------------------------	---------

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

1	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	2,50	3
2	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	2,50	3
3	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso,bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	2,00	3
4	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	2,50	3
5	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	2,00	3
6	CODIGO 991- 627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	3,00	3

	PROPIETARIO	APTO 101 bloque 1	?????????	2,00	3
--	-------------	-------------------	-----------	------	---

ESTUDIO DE MERCADO DE:

APTO 101 BLOQUE 1	
----------------------	--

No	CODIGO TELEFONO		TIPO	OFERTA	AREA PRIVADA	COSTUMBRE COMERCIAL NEGOCIAC	VALOR NEGOCIABLE
----	--------------------	--	------	--------	-----------------	------------------------------------	---------------------

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

1	3144139432	PROPIETARIO Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	56,2	3%	-\$ 179.450.000
2	3003500666	PROPIETARIO Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	56,2	3%	-\$ 174.600.000
3	3202751661	PROPIETARIO sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	56,2	3%	-\$ 213.400.000
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	65,28	3%	-\$ 232.800.000
5	METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	56	3%	-\$ 194.000.000
6	METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	50	3%	-\$ 155.200.000

	SUJETO	PROPIETARIO	APTO 101 bloque 1	?????????	56,2
--	--------	-------------	----------------------	-----------	------

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de cada inmueble con los cuales podemos calcular el valor del metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de Homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

CODIGO /TELEFON	INMOBILIARI A o PROPIETAR	TIPO	VALOR NEGOCIABLE	AREA PRIVADA	ESTADO	FACTOR EDAD	ESTADO CONSERVACION	CALIFICACION ESTADO	FACTOR ESTADO	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR m2 AREA PRIVADA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
3,144E+09	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	179.450.000	56,20	3,00	1,0000	3,00	0,8190	1,0000	1,000000	1,000000	3.193.060	3.193.060
3,004E+09	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	174.600.000	56,20	3,00	1,0000	3,00	0,8190	1,0000	1,000000	1,000000	3.106.762	3.106.762
3,203E+09	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	213.400.000	56,20	2,50	1,0000	2,50	0,9191	0,8911	1,000000	0,891089	3.797.153	3.383.602
3,134E+09	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	232.800.000	65,28	2,50	0,9906	2,50	0,9191	0,8911	1,015090	0,896041	3.566.176	3.195.440
METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	194.000.000	56,00	2,50	0,8454	2,50	0,9191	0,8911	0,999644	0,753035	3.464.286	2.608.729
METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	155.200.000	50,00	2,00	0,8941	2,00	0,9748	0,8402	0,988379	0,742461	3.104.000	2.304.598
SUJETO	PROPIETARIO	APTO	????????	56,2	2,50			0,8190					

Se aclaran la Forma de Cálculo de las diferentes variables.

- **Cálculo del Factor Área.** Considerando que Tres (3) de los predios **comparables** tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Por lo anterior se trabajó con la siguiente formula.

FACTOR ÁREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Ss: superficie construida del sujeto

Fuente: Jerónimo Aznar y otros. Valoración Inmobiliaria. Métodos y aplicaciones pag.71.

www.avaluos620 : Curso Métodos de avalúos. Febrero/2021.

- **Cálculo del Factor Edad.**

En el análisis de mercadeo por información telefónica y lo escrito en la publicación de metro cuadrado, hay tres (3) predios de diferentes edades de construcción,

aplicando fórmula para corregir y llevar a valores homogéneos se aplicó la formula siguiente:

FACTOR EDAD

$$F_{ed} = 0.20 + \frac{V_{UTs}^{1.4} - E_s^{1.4}}{V_{UTc}^{1.4} - E_c^{1.4}} * 0.80$$

Diagrama de la fórmula:

- El término 0.20 está etiquetado como "salvamento".
- El denominador $V_{UTc}^{1.4} - E_c^{1.4}$ está etiquetado como "Vida Remanente".
- Se define V_{UT} = vida útil (sujeto o comparable).
- Se define E_c = edad cronológica del sujeto o comparable.

- Factor estado de Conservación:**

Por lo descrito por cada uno de los oferentes y lo detallado en la publicación del comparable 6, le procedo a calificar cada predio, siguiendo las características de la tabla de Estados de Conservación de Heidecke.

Formula:

$$F_{ec} = (Ecs/Ecc)$$

Ecs: Estado conservación Sujeto
Ecc: Estado conservación comparable

FACTOR ESTADO DE CONSERVACIÓN

$$F_{ec} = \left(\frac{E_{cs}}{E_{cc}} \right)$$

TABLA O CRITERIO DE HEIDECKE

rgio Alfredo Fernández Gómez serge_af@hotm... Movil: 31563

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	Calificación	Factor
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191

Fuente : Jerónimo Aznar y Otros. Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones.
www.avaluos620. Curso métodos avalúos. Febrero 2021.

- **Cálculo del Factor General. (FG)**

Es el factor resultante de la multiplicación de los tres factores.

$$FG = Fa * Fe * Fch$$

Fa= Factor area

Fe= Factor edad.

Fch= Factor conservación Heidecke.

13.2.4. Análisis de Varianza.

Como el coeficiente de Variación arrojado en la muestra de 6 predios comparables, mayor de 7,5% se procede a hacer eliminación de puntos críticos.

CODIGO /TELEFON	INMOBILIA RIA	TIPO	VALOR NEGOCIABLE	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	Dispersion Simple al CUADRADO
METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	155.200.000	2.304.598	-660.767	436.613.541.178
METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	194.000.000	2.608.729	-356.636	127.189.186.813
3202751661	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	- 174.600.000	3.106.762	141.397	19.992.989.689
3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	- 179.450.000	3.193.060	227.696	51.845.241.292
3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	- 213.400.000	3.195.440	230.075	52.934.293.918
3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	- 232.800.000	3.383.602	418.237	174.921.944.255
			SUMA	17.792.190	SUMA DSC	863.497.197.144
			DATOS	6	DATOS DSC	6
			MEDIA ARITMETICA	2.965.365	VARIANZA	143.916.199.524
			MEDIANA	3.149.911	RANGO	1.079.004
			MODA	#N/D	%ASIMETRIA	N/A
			MAXIMO	3.383.602	DESVIACION EST	379.362,89
			MINIMO	2.304.598	COEFICIENTE V	12,79%

SUMA = $\sum Xi$: sumatoria de Datos Homogenizados

n = Número de datos analizados.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales

Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

X. =Media, valor promedio

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n}$$

$\bar{x}$ = indica media aritmética
 $\sum$ = signo que indica suma
 n = número de casos estudiados
 x_i = valores obtenidos en la encuesta

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

S = desviación estándar
 $\bar{X}$ = media aritmética.
 V = coeficiente de variación

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$$

$\bar{x}$ = media aritmética
 x_i = dato de la encuesta
 n = número de datos de la encuesta

Formulas art.37 Resolución IGAC

Con seis datos ósea todas los comparables, arrojó un coeficiente de variación de 12,79 disperso al reglamentado en la Resolución 620 del IGAC. El cual debe ser de 7,5%

En tabla a continuación se demuestra primero con 5 datos comparables cuyo resultado mas cercano de coeficiente fue de 9,41% y estadísticamente siguiendo promedio Movil, se demuestra que con los cuatro (4) últimos datos de los comparables, arroja el coeficiente de variación en 3,63% bastante confiable, toda vez que es menor a 7,5% y cercano a cero(0), resultado que da un valor de calculo para el metro cuadrado de \$3.219,716 sobre el cual se hace el calculo de avaluo para el inmueble objeto.

Como puntos críticos quedaron los dos (2) primeros datos de los comprables.

INMOBILIA RIA	TIPO	VALOR NEGOCIABL E	VALOR m2 HOMOGENIZ ADO	PROMEDIO (5)	DESVIACION ESTANDAR (5)	COEFICI ENTE VARIACI ON (5)	PROMEDIO (4)	DESVIAC. EST ANDAR (4)	COEFICIENTE VARIACION (4)	PUNTOS CRITICOS
CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	155.200.000	2.304.598							E2
CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	194.000.000	2.608.729							E3
PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	- 174.600.000	3.106.762							
PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	- 179.450.000	3.193.060				2.803.287	420.540,96	15,00%	
PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	- 213.400.000	3.195.440	2.803.287	404.224,83	14,42%	3.025.998	281.221,40	9,29%	
PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	- 232.800.000	3.383.602	3.097.518	291.359,29	9,41%	3.219.716	116.786,26	3,63%	
		SUMA	17.792.190					SUMA	12.878.863	
		DATOS	6					DATOS	4	
		MEDIA ARITMET	2.965.365					VARIANZA	3.219.716	
		MEDIANA	3.149.911					DESVIACION ESTANDAR	116.787	
		MODA	#N/D					COEFICIENTE VARIACION	3,63%	

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

Según el análisis de datos realizados con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$3.219.716, integrado con el garaje obteniendo como coeficiente de variación un 3,63% el cual es menor que 7.5% dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 de la Resolución IGAC No 620 de 2008.

Ahora para determinar la incidencia del Garaje en el valor total, elaboré el siguiente calculo a partir de la oferta existente de la venta de un garaje, ubicado en el mismo conjunto /Agrupación:

DIRECCION	OFERTA	TELEFONO	AREA	DESCRIPCION				
CLL 169 #48 a-31 Agrupacion San Jose	\$24.000.000	3134246234 Martha Castro	12,60 MTS2	Garaje #2 ubicado misma ubicación d				
PARQUEADERO								
VALOR REFEREN	24.000.000							
	TIPO	AREA	FACTOR HOMOLO/A REA RESID	AREA HOMO	PONDERACION	AVALUO GLOBAL	AVALUO PARTICULAR	VALOR mt2
	RESIDENCIA	56,2	100%	56,2	0,881430364	180.948.029	159.493.087	2.837.955
	PARQUEADE	12,6	60%	7,56	0,118569636	180.948.029	21.454.942	1.702.773
	TOTAL AREA			63,76			\$ 180.948.029	

14. DICTAMEN

DICTAMEN		DICTAMEN	
TIPO INMUEBLE	APARTAMENTO	TIPO INMUEBLE	GARAJE
MATRICULA	50N-815741	MATRICULA	50N-815664
AREA m2 PRIVADA	56,2	AREA m2 PRIVADA	12,6
VALOR m2 AREA PRIVADA	2.837.955,29	VALOR m2 AREA PRIVADA	1.702.773,17
AVALUO	159.493.087,04	AVALUO	21.454.941,96
EN LETRAS	CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHENTA Y SIETE PESOS CON CUATRO CENTAVOS Moneda corriente Legal Colombiana	EN LETRAS	VEINTIUN MILLONES CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y CUATROMIL NOVE SCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS Moneda corriente legal Colombiana

TOTAL AVALUO		
VALOR APARTAMENTO 101 Bloq.1	56,20 Mts2	\$159.493.087,04
VALOR GARAJE # 24	12,60 Mts2	\$ 21.454.941.96
TOTALES		\$ 180.948.029,00

SON : CIENTO OCHENTA MILLONES NOVESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL VEINTINUEVE PESOS M/ Cte legal Colombiana

15. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME.

Clausula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia del mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

16. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como vías acceso al inmueble, área, topografía, ubicación entre otros.
2. Política del avaluo: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar número de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas del sector. Estas consideraciones han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de "Varianza" de los registros considerados en el estudio de mercado, aplicando la metodología descrita en el

Artículo No 1 de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, analizar e interpretación de la información.

7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble.

8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área privada, el área del Certificado de tradición del inmueble, las escrituras públicas y certificación Catastral, aportadas por el interesado.

9. Dejo expresa constancia que a la fecha no tengo, ni he tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos.

10. Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluo tiene una vigencia de un (1) año Contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones.



LORENZO MOLINA RUBIO
Avaluador AVAL 3093686

Registro Abierto Avaluador R.A.A

Corporación Colombiana Autorreguladora de avaluadores.

ANAV.

Email: lorenzmolina@hotmail.com

Dirección: clí 6 No 1-75 E apto 103 torre 8, conjunto Balsillas, Hacienda Casablanca, Madrid Cundinamarca

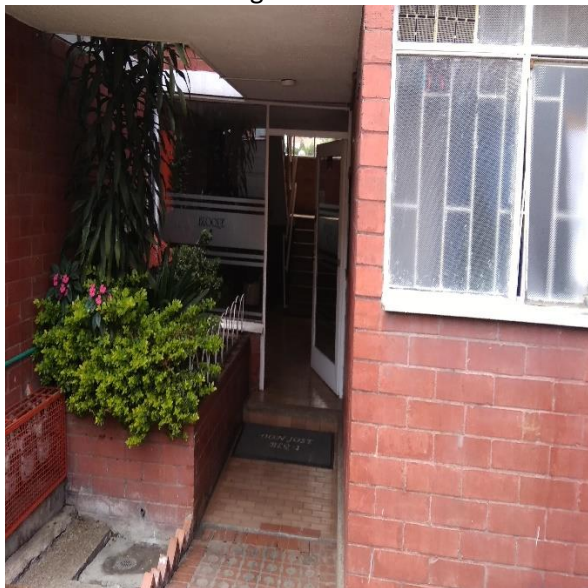
Celular. 3134454381 y 3002389715

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686
REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLES AVALUADOS.

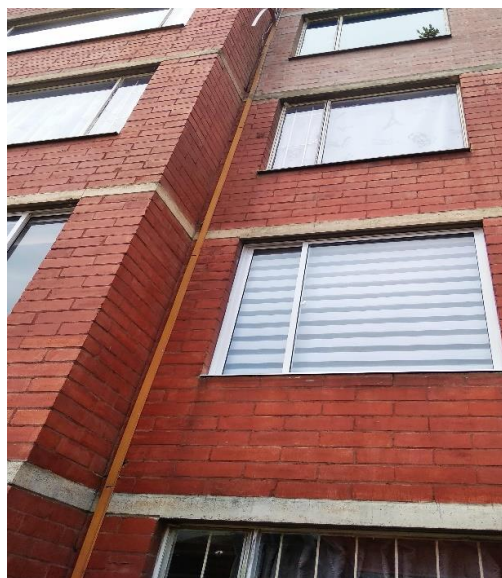
1) Identificación Dirección y Conjunto.



LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



Bloque 1. Conjunto San José. Ingreso



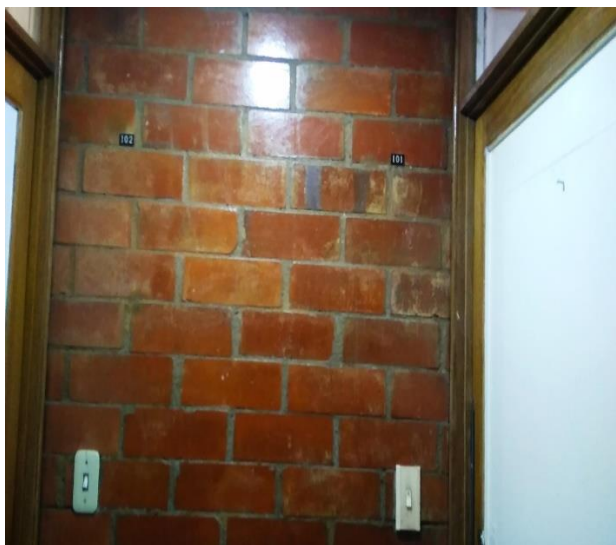
Fachada Boque 1



Fachadas APTO objeto Avaluo.



Identificación Bloque Ingreso al Apto.

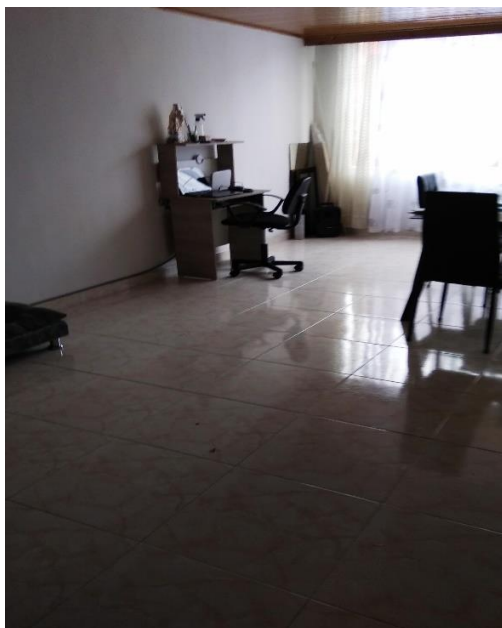


Hall acceso e identificación # Apto.



Puerta Principal acceso al Apto del avaluo.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



Sala Comedor



Cocina.



Enchapes Cocina.



Zona lavadero contiguo cocina .



Baño sección ducha y sanitario.



Lavamanos.

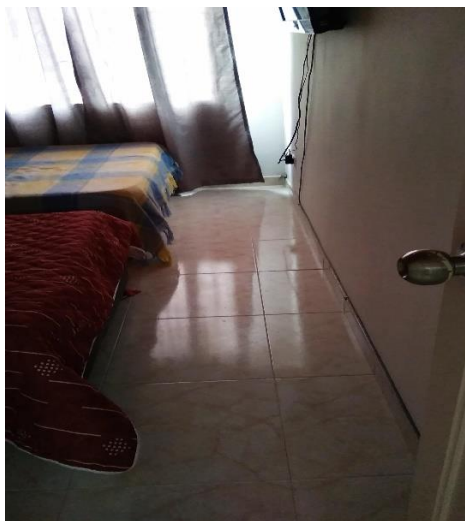


Enchape en techos.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



Sección pared enchapada alcoba ppal.



Alcoba 2.



Identificación Garaje No .24

COMPARABLES.



CONJUNTO Pijao de Oro.



Oferta Venta garaje Mismo conjunto.

ANEXOS.

(Carpeta con archivos PDF, certificaciones y documentos descargados de la secretaria de Hacienda de Bogotá, catastro Distrital SINUPOT.)

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



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

**INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 169 48 A 31**

Manzana Catastral	00910117
Lote Catastral	0091011704
UPZ	16-BRITALIA

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 - UAEDC 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 167 de 2004
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: C Decretos 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

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

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

Plan Parcial

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

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

Legalización

Legalización	Nombre: GRANADA NORTE Estado: 1 Decreto: 1203 de 01-JAN-71
--------------	--

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

Urbanismo

Urbanístico	Código: 110924B001 Tipo plano: 1
-------------	----------------------------------

Para desarrollar usos dotacionales permisos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación

Fecha 2021 03 15

Página 2 de 3



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 169 48 A 31

Topográfico Código: 110514A001

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, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa El predio no se encuentra en esta zona.

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional El predio no se encuentra en esta zona.

Área Forestal Distrital El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial 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 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

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.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



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

Bogotá, D.C.

Fecha: 15/03/2021

Hora: 20:35:56

Señor(a)

USUARIO

CL 169 48A 31 BQ 1 AP 101

Localidad SUBA

CHIP

AAA0117NWBR

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 00910117, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

3 0CL16900000048A0000310000000BQ00010 9239147

168

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 169 48 A 31

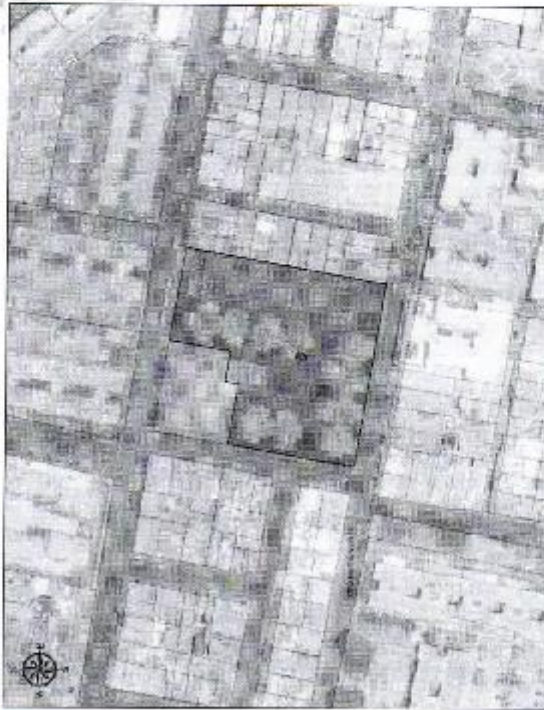


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	FICHA:	11
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD:	11 SUJA
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 167 de 2004	UPZ:	18 BRITALIA
				SECTOR:	11 BRITALIA

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

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

Fecha 2021 03 15

Página de 3



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 169 48 A 31

SEMIOTANOS: Aplica Decreto Reglamentario de las UPZ

Nota No.: 8

Nota No.: 7

Subsectores con predios urbanos, a los cuales se aplica el Tratamiento de Desarrollo, las disposiciones del POT, el Reglamento de las UPZ y los siguientes lineamientos para la localización de las edificaciones para parques y equipamientos de acuerdo a los Lineamientos de Estructura Urbana y de Espacio Público: Las edificaciones deberán estar agrupadas en un solo bloque de terreno. - Su localización se realizará por orden de prioridad en cada Subsector, sobre las siguientes vías: SECTOR 4: ICL 170, CR 60, CR 64, CR 64 Y CL 1694; SECTOR 5, SUBSECTOR 5: ICR 58, CL 167, CL 184, CL 170, AV LAS VILLAS Y AV. BOYACÁ; SECTOR 6, SUBSECTOR 6: ICR 53, CL 187, CL 194, CR 41, CR 54, CR 52, CR 51815, CL 195, CL 196, CL 198A, AV LAS VILLAS Y AV SAN JOSÉ; SECTOR 10, SUBSECTOR 10: ICR 53, CL 187, CL 184, CR 44, CR 45, CR 47 Y AV PASEO DE LOS LIBERTADORES; SECTOR 13, SUBSECTOR 13: ICL 169; SECTOR 14, SUBSECTOR 14: ICR 59A, CL 164, CL 160, CR 54, CR 53A, CR 55, CL 159 Y CL 161; SUBSECTOR 15, SUBSECTOR 15: ICR 58 Y CL 164; SECTOR 16, SUBSECTOR 16: ICR 59A, CL 164, CL 160, CR 54, CR 53A, CR 55, CL 159 Y CL 161

VOLACIZOS: Aplica Decreto Reglamentario de las UPZ

Nota No.: 8

TRATAMIENTO:		C - Conservación Urbana		Área de Actividad:		RG - Residencial General		OBSERVACIONES:	
TIPO USO:		CN		No. DECRETO:		736 de 1993 y 1210 de 1997 y 325 de 1992		Shape	
ALTURA:				TIPOLOGIA:					
VOLUMETRIA:				AISLAMIENTO:					
CATEGORIA:		CN		ESPACIO PUBLICO:		B		TIPO DE EJE:	

Categoría de Uso

Uso Especifico

Condiciones

Restricciones

Para desarrollar una cotización preliminar, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualizado la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbanística en concordancia con los contenidos de esta ley y su aplicación debe ser coherente con los Decretos Reglamentarios de las

Fecha 2021 03 15

Página de 3

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



Bogotá, D.C. Marzo 15 de 2021

Señor(a)
USUARIO

Consulta Participación en plusvalía
CHIP: AAA0117NWLW

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

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

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

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



SC-CFR259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



Pin de Validación: b2c83ad5



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) LORENZO MOLINA RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3093686, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Diciembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3093686.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LORENZO MOLINA RUBIO 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 12 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 12 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 12 Dic 2019	Regimen Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 6 N° 1 - 75 E, APTO 103 TORRE 8, CONJUNTO BALSILLAS, HACIENDA CASABLANCA

Teléfono: 3002369715

Página 1 de 2

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



PIN de Validación: b2b80ac6



Correo Electrónico: lorenzmolina@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LORENZO MOLINA RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3093686.

El(la) señor(a) LORENZO MOLINA RUBIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2b80ac6

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 diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

pág. 50

[illegible]

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

INMOBILIARIA	TIPO	VALOR NEGOCIABLE	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	D5 CUADRADO
CODIGO 981-027	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	155.200.000	2.304.598	-660.767	436.613.541.178
CODIGO 811 M2552890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	194.000.000	2.608.729	-356.636	127.189.196.813
PROPIETARIO Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	174.600.000	3.106.762	141.397	15.992.989.689
PROPIETARIO Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	179.450.000	3.193.060	227.696	51.845.241.292
PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PUJO DE ORO	213.400.000	3.195.440	230.075	52.934.293.918
PROPIETARIO sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	232.800.000	3.383.602	418.237	174.921.944.255
SUMA		17.792.190	SUMA D5C	863.497.197.144	
DATOS		6	DATOS D5C	6	
MEDIA ARITMETICA		2.965.365	VARIANZA	143.916.199.524	
MEDIANA		3.149.911	RANGO	1.079.004	
MODA		#N/A	%ASIMETRIA	N/A	
MAXIMO		3.383.602	DESVIACION ESTANDAR	379.362,89	
MINIMO		2.304.598	COEFICIENTE VARIACION	12,79%	

APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	194.000.000	2.608.729	-468.789	238.915.085.338
APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	174.600.000	3.106.762	9.243	85.434.736
APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	179.450.000	3.193.060	95.542	9.128.278.280
APTO 2°PISO CONJUNTO PUJO DE ORO	213.400.000	3.195.440	97.921	9.588.534.441
APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	232.800.000	3.383.602	286.083	81.843.614.934
SUMA		15.487.592	SUMA D5C	339.560.947.730
DATOS		5	DATOS D5C	5
MEDIA ARITMETICA		3.097.518	VARIANZA	67.912.189.546
MEDIANA		3.193.060	RANGO	774.873
MODA		#N/A	%ASIMETRIA	
MAXIMO		3.383.602	DESVIACION ESTANDAR	260.599,67
MINIMO		2.608.729	COEFICIENTE VARIACION	8,41%

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 3.093.686

MOLINA RUBIO

APELLIDOS

LORENZO

NOMBRES

FIRMA



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 25-DIC-1955

TUNJA
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

16-MAR-1977 MADRID
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1516000-00150112-M-0003093686-20090210

0009944472A 1

1850001537