

ACUALIZACION AVALUO EN PROCESO DIVISORIO 2017-00150 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Carlos Julio Medina Bautista <cjmedina45@hotmail.com>

Mar 5/10/2021 5:18 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; JAIME CARBONELL CALDERON <jimmymycarcal79@hotmail.com>; Carlos Julio Medina Bautista <cjmedina45@hotmail.com>

 9 archivos adjuntos (4 MB)

2021-10.05 ACTUALIZACION AVALUO EN DIVISORIO No. 2017-00150.pdf; 2021-10-05 AVALUO PRIMER ARCHIVO PROCESO 2017-00150 DIVISORIO..pdf; 2021-10-05 AVALUO SEGUNDO ARCHIVO PROCESO 2017-00150 ANEXO FOTOGRAFICO..pdf; 2021-10-05 AVALUO TERCER ARCHIVO PROCESO 2017-00150 ESTUDIO DE MERCADO..pdf; 2021-10-05 AVALUO CUARTO ARCHIVO PROCESO 2017-00150 CERTIFICADO DE TRADICION.pdf; 2021-10-05 AVALUO QUINTO ARCHIVO PROCESO 2017-00150 CONSTANCIA PREDIAL.pdf; 2021-10-05 AVALUO SEXTO ARCHIVO PROCESO 2017-00150 CONSOLIDADO..pdf; 2021-10-05 AVALUO SEPTIMO ARCHIVO PROCESO 2017-00150 NORMA SINUPOT.pdf; 2021-10-05 AVALUO OCTAVO ARCHIVO PROCESO 2017-00150 CERTIFICACION.pdf;

Bogotá D.C. OCTUBRE 06 DE 2021.

Doctora

NANCY LILIANA FUENTS VELANDIA

Juez Quinto Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E.S.D.

Ref. Divisorio No 2017-00150

Demandante: Rosalba Alférez Rocha

Demandada: Blanca Ligia Alférez Rocha

Respetada Doctora:

Actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, en **ARCHIVOS ADJUNTOS EN PDF,** envío para su conocimiento y conocimiento de la parte demandada, la actualización del avalúo del inmueble objeto de la litis.

RUEGO A SU SEÑORÍA DAR ACUSE DE RECIBO.

De la señora Juez,

JAIME CARBONELL CALDERON

C.C. No. 79.150.407 de Usaquén

T.P. No. 137.702 del C.S.J.

Bogotá D.C. octubre 5 de 2021

Doctora

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

Juez quinto (5º.) Civil del Circuito de Bogotá D.C.
E.S.D.

Ref.: Divisorio No. 2017-00150

Demandante: Rosalba Alférez Rocha

Demandada: Blanca Ligia Alférez Rocha

Respetada Doctora:

Actuando en calidad de apoderado judicial de la demandante dentro del proceso de la referencia y en obediencia a lo establecido en auto del 20 de septiembre del año 2021 notificado en el estado No. 127 del 21 del mismo mes y año, en el que su señoría requiere a la parte demandante para actualizar el avalúo del bien a dividir, **con altísimo respeto, ADJUNTO en ocho (8) archivos PDF,** el avalúo practicado por la inmobiliaria Medina Santos, el 27 de septiembre del año que avanza.

En consideración a lo anterior, solicito a su señoría se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo la subasta del bien a dividir, ubicado en la Transversal 69 Bis No. 73 A 14 barrio las Ferias – localidad 10 de Engativá- Bogotá D.C. con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1480957 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona centro, cuyo avalúo comercial se ha actualizado y fijado en la suma de **Trescientos sesenta y nueve millones seiscientos cincuenta y cuatro mil pesos M.L. (\$369.654.000)**

De la señora Juez,



JAIME CARBONELL CALDERON

C.C. No. 79.150.407 de Usaquén

T.P. 137.702 del C.S.J.

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0059DJAF	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01480947	3. Cédula Catastral 74 63 5	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio TV 69B BIS 73A 14			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 136.60	7. Área construida en metros 194.70	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social ROSALBA ALFEREZ ROCHA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 51814150	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 51814150			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA		268,745,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		2,553,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		2,553,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		0
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		0
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		0
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		0
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 24/07/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 4444	
NOMBRES Y APELLIDOS ROSALBA ALFEREZ ROCHA		VALOR PAGADO: 0	
<input type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA	
51814150		TIPO FORMULARIO: Factura	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



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

Certificado generado con el Pin No: 210927626149040848

Nro Matrícula: 50C-1480947

Pagina 1 TURNO: 2021-626482

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 10:19:46 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: 08-05-1998 RADICACIÓN: 98=287340 CON: CERTIFICADO DE: 28-04-1998

CODIGO CATASTRAL: AAA0059DJAF COD CATASTRAL ANT: AAA0059DJRU

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON LA CASA DENTRO DE EL EXISTENTE, SITUADA EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.E., Y LINDA: POR EL FRENTE CON LA TRANSVERSAL 63 EN EXTENSION DE 5,51 MTS.; NORTE: CON PROPIEDAD DE CLEMENTE LOPEZ Y POR EL COSTADO DE ATRAS CON LA PROPIEDAD DE MIGUEL RAMIREZ, ESTE EN EXTENSION DE 3,00 MTS. DE EXTENSION; SUR: CON PROPIEDAD DE ROSA GALINDO DE OSORIO, EN EXTENSION DE 11,44 MTS., Y DE AHI HACIA ATRAS EN EXTENSION DE 9,56 MTS., CON PROPIEDAD DE ISABEL PEDRAZA; ORIENTE: CON PROPIEDAD DE ADOLFO CHAPARRO Y DE FRANCISCO NAVARRETE EN EXTENSION DE 10,00 MTS., PAREDES PROPIAS, POR EL NORTE Y POR EL COSTADO SUR EN EXTENSION DE LOS 11,44 METROS CUADRADOS MEDIANERAS.=====T.433 P.63,=====

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) TV 69B BIS 73A 14 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 74B 69B 25 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 63 #74-08

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-05-1969 Radicación: 1998-287340

Doc: ESCRITURA 1711 del 25-04-1969 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CHIRIVI HERNANDEZ VICTORIANO

A: ROCHA USECHE MARIA DEL ROSARIO

CC# 23616150 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-07-1998 Radicación: 1998-64681

Doc: ESCRITURA 319 del 09-07-1998 NOTARIA UNICA de GUATEQUE-BOYACA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION



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

Certificado generado con el Pin No: 210927626149040848

Nro Matrícula: 50C-1480947

Pagina 2 TURNO: 2021-626482

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 10:19:46 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

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

DE: PERILLA PARRA JUAN ESTEBAN

A: ROCHA USECHE MARIA DEL ROSARIO

CC# 23616150 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-02-2004 Radicación: 2004-9979

Doc: ESCRITURA 3988 del 01-08-2000 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTRO

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

DE: ROCHA USECHE MARIA DEL ROSARIO

CC# 23616150

A: ROCHA ANA SILVIA

CC# 20297859 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-02-2004 Radicación: 2004-9982

Doc: ESCRITURA 6122 del 16-12-2003 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3988 DE 01-08-2000 NOTARIA 18 DE BOGOTA, EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL NUMERO DE MATRICULA DE LOS INMUEBLES A ADJUDICAR.

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

A: ROCHA ANA SILVIA

CC# 20297859 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-06-2016 Radicación: 2016-50094

Doc: ESCRITURA 1235 del 20-05-2016 NOTARIA SESENTA Y SIETE 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: ROCHA ANA SILVIA

CC# 20297859

A: ALFEREZ ROCHA BLANCA LIGIA

CC# 23620641 X 75%

A: ALFEREZ ROCHA ROSALBA

CC# 51814150 X 25%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-06-2016 Radicación: 2016-47677

Doc: OFICIO 4411 del 15-06-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-12-2016 Radicación: 2016-105970

Doc: OFICIO 30581 del 14-12-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.



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

Certificado generado con el Pin No: 210927626149040848

Nro Matrícula: 50C-1480947

Pagina 3 TURNO: 2021-626482

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 10:19:46 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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-2017 Radicación: 2017-33154

Doc: OFICIO 1558 del 20-04-2017 JUZGADO 005 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RAD: 11001 31 03 005-2017-00150-00

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

DE: ALFEREZ ROCHA ROSALBA

CC# 51814150

A: ALFEREZ ROCHA BLANCA LIGIA

CC# 23620641 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-03-2019 Radicación: 2019-19255

Doc: OFICIO 5660148141 del 05-03-2019 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTA INSCRIPCION DE GRAVAMEN POR VALORIZACION AC 523/2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- | | | | |
|--|-------------------|---------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 1 | Radificación: C2013-10023 | Fecha: 16-05-2013 |
| 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: 0 | Nro corrección: 2 | Radificación: C2015-8980 | Fecha: 04-05-2015 |
| 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: 5 | Nro corrección: 1 | Radificación: C2017-6385 | Fecha: 02-05-2017 |
| NOMBRE CORREGIDO VALE.-(ART 59 LEY 1579/12) AUXDEL95.-C2017-6385 | | | |
| Anotación Nro: 8 | Nro corrección: 1 | Radificación: C2017-6385 | Fecha: 09-05-2017 |
| NOMBRE CORREGIDO VALE.-(ART 59 LEY 1579/12) AUXDEL95.-C2017-6385 | | | |



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

Certificado generado con el Pin No: 210927626149040848

Nro Matrícula: 50C-1480947

Pagina 4 TURNO: 2021-626482

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 10:19:46 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-626482

FECHA: 27-09-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: b1a10a78



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79399567, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79399567.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.		23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		23 Mayo 2018	Régimen de Transición



PIN de Validación: b1a10a78



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0466, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0619, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR. 10 # 97A-13 OF 202

Teléfono: 3112860800

Correo Electrónico: mauricio.r@activosgi.co

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79399567.

El(la) señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO 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: b1a10a78



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



PIN DE VALIDACIÓN

b1a10a78

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



**INMOBILIARIA
MEDINA SANTOS**

Profesionales a su Servicio

M.I 20110147

**AVALUO COMERCIAL
No. A-1390-163-2021.**

TRANSVERSAL 69B BIS 73A-14.

**BARRIO LAS FERIAS.
LOCALIDAD DIEZ (10) DE ENGATIVÁ
BOGOTÁ, D.C.**

SOLICITADO POR:

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
Dra. NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
Bogotá, D.C.**

BIEN A AVALUAR:

Lote de terreno urbano y la construcción de dos
pisos sobre este levantada.

FECHA:

Septiembre 27 de 2021.

Calle 147 No. 101 56 Local 09 C.C. Fiesta Suba Bogotá – Colombia
Tel. 7221563/ inmobiliariamedinasa@outlook.com
www.inmobiliariamedinasantos.com

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.
- IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.
- VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.
- VII. ASPECTO ECONÓMICO.
- VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGÍA DEL AVALÚO.
- X. AVALÚO COMERCIAL.

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. TIPO DE AVALÚO:

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número 620 del 23 de Septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.2. OBJETO DEL AVALÚO:

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble valuado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

1.3. VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

1.4. FECHA DE ELABORACIÓN:

- Fecha de Elaboración del Informe: Septiembre 27 de 2021.
- Fecha de Inspección Técnica: Septiembre 25 de 2021.

NOTA: Para la visita al inmueble objeto de avalúo se cumplió con los protocolos de bioseguridad, como medidas de prevención ante el Covid-19, de acuerdo con las últimas regulaciones expedidas por parte del Gobierno Nacional.

1.5. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO.
Dra. NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
Bogotá, D.C.

1.6. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Transversal 69B Bis 73A-14, barrio Las Ferias, Localidad Diez (10) de Engativá, Bogotá, D.C.

1.7. TIPO DE INMUEBLE:

Lote de terreno urbano y la construcción de dos pisos sobre éste levantada.

1.8. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE:

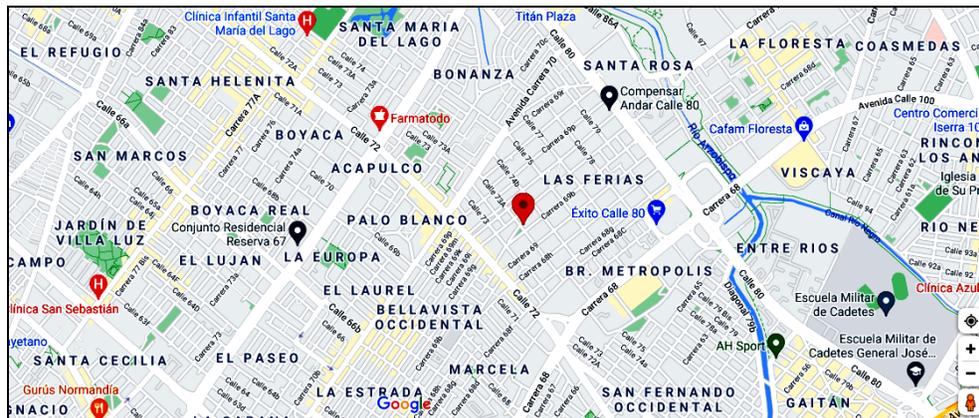
Vivienda y comercio.

1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- ✓ Copia de Certificado de Tradición y Libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria, numero. 50C-1480947 expedido el día 27 de Septiembre de 2021 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.
- ✓ Copias de Facturas de Impuesto Predial Unificado Años Gravables 2020 y 2021.

1.10. UBICACIÓN Y ACCESOS:

El inmueble materia del presente Avalúo Comercial, se encuentra localizado al occidente de la ciudad de Bogotá, D.C., haciendo parte integrante del barrio “**Las Férias**”, en jurisdicción de la Localidad Diez (10) de Engativá.



Específicamente la propiedad en estudio se localiza sobre el costado oriental de la transversal 69B Bis, entre las calles 73A y 74B; aproximadamente a unos 250 metros al norte de la Avenida Calle 72 (Avenida Chile); a unos 760 metros al sur de la Avenida Calle 80 (Avenida Medellín); a unos 365 metros al oriente de la Avenida Carrera 70 (Avenida de La Constitución) y a unos 540 metros al occidente de la Avenida Carrera 68 (Avenida del Congreso Eucarístico).



A la zona de localización en general y al inmueble en particular se puede acceder a través de las anteriores vías mencionadas, que en general presentan un aceptable estado de conservación y por las cuales circula un importante flujo vehicular. Sistema de Transporte Masivo **TransMilenio** por la Avenida Calle 80 (Avenida Medellín).

Calle 147 No. 101 56 Local 09 C.C. Fiesta Suba Bogotá – Colombia
Tel. 7221563/ inmobiliariamedinasa@outlook.com
www.inmobiliariamedinasantos.com

II. TITULACIÓN.

2.1. PROPIETARIOS:

- ✓ BLANCA LIGIA ALFEREZ ROCHA. 75%
- ✓ ROSALBA ALFEREZ ROCHA. 25%

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública Numero 1235, otorgada el día 20 de Mayo de 2016, por la Notaria 67 del Círculo Notarial de Bogotá, D.C.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL:

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL	CHIP
TV 69B BIS 73A - 14	50C-1480947	74 63 5	AAA0059DJAF

FUENTE: Documentos suministrados.

2.4. OBSERVACIONES:

Conforme a lo determinado en el Artículo 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuator no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Los datos consignados en este capítulo se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia no tiene ningún carácter jurídico y no constituye un estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.

3.1. DELIMITACION DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACION:

NORTE: Avenida Calle 80 (Avenida Medellín).
SUR: Avenida Calle 72 (Avenida Chile).
ORIENTE: Av. Carrera 68 (Avenida del Congreso Eucarístico).
OCCIDENTE: Carrera 69H.

3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR:

NORTE: Julio Flórez.
SUR: Bellavista Occidental y La Estrada.
ORIENTE: Metrópolis.
OCCIDENTE: Las Ferias Occidental.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:

El sector presenta usos mixtos, de comercial y de servicios, mezclado con el uso residencial de condiciones socioeconómicas medias.

3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:

El sector, se encuentra clasificado socioeconómicamente en el estrato tres (3), tal como quedó definido por el Decreto 551 del 12 de Septiembre de 2019 y el Plano de Estratificación. Es de anotar, que la clasificación socioeconómica aplica únicamente para los predios con destino residencial, tal como fue determinado por la Ley 142 de 1994.

3.5. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES):

El sector presenta una importante infraestructura de acceso vial. Cuenta este con acceso por medio de las siguientes vías:

- ✓ Avenida Calle 80 (Avenida Medellín).
- ✓ Avenida Calle 72 (Avenida Chile).
- ✓ Avenida Carrera 70 (Avenida de la Constitución).
- ✓ Avenida Carrera 68 (Avenida del Congreso Eucarístico).

3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El sector cuenta con todos los servicios públicos, como son: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en la ciudad.

Con relación al espacio público el sector dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras, vías internas en buen estado de conservación, y buena dotación de iluminación y señalización.

3.7. TRANSPORTE PÚBLICO:

En cuanto al transporte público, el sector cuenta con una adecuada provisión de rutas de transporte público colectivo, estas prestan su servicio a cualquier destino de la ciudad a través de las vías arterias mencionadas. Sistema de Transporte Masivo **TransMilenio** por la Avenida Calle 80 (Avenida Medellín).

3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Sector consolidado. No se detectaron nuevas construcciones.

3.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Estable, dadas las actuales condiciones del mercado de la finca raíz.

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

4.1. CABIDA SUPERFICIARIA:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
TV 69B BIS 73A – 14.	136,60

FUENTE: Constancia de Declaración y/o Pago del Impuesto Predial Año Gravable 2021 (Consultada).

4.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA:

Medianero.

4.3. LINDEROS:

Contenidos en los respectivos título de adquisición.

4.4. CONFIGURACIÓN:

Lote irregular en forma de "L".

4.5. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

Plana en toda su extensión.

4.6. RELACIÓN FRENTE FONDO:

1 : 3,9 Siendo la relación ideal 1 : 2

4.7. FRENTE SOBRE VÍAS PÚBLICAS:

En longitud aproximada de 5,51 metros con la transversal 69B Bis.

4.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble en estudio se encuentra conectado a las redes de servicios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, adicionalmente cuenta con los servicios complementarios, que se extienden sobre el sector de localización (red telefónica).

4.9. AFECTACIONES:

Ninguna evidente.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1. **ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL:**

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M ²
CONSTRUCCIÓN	194,70.
AREA TOTAL CONSTRUIDA	194,70.

FUENTE: Constancia de Declaración y/o Pago del Impuesto Predial Año Gravable 2021 (Consultada).

5.2. **EDAD DE LA EDIFICACIÓN:**

La construcción presenta una vetustez de 56 años aproximadamente.

5.3. **ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:**

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Edificación con disposición medianera de dos pisos, destinada al uso de vivienda y comercio.
CIMENTACIÓN:	Se supone cimientos y sobre cimientos en piedra.
ESTRUCTURA GENERAL:	Muros de carga.
CUBIERTA:	Teja ondulada de fibrocemento y placa de concreto.
ENTREPISOS:	Placa de concreto.
FACHADA:	Ladrillo a la vista y cemento afinado pintado.
VENTANERÍA:	Perfiles y ángulos en lámina metálica.
PUERTAS:	Exteriores: Metálica. Interiores: Metálicas y madera.
ESCALERAS:	En concreto con recubrimiento en tableta.

y granito.

**ESTADO DE
CONSERVACIÓN:**

Aceptable, considerando su avanzada
vetustez, manteniendo su estado original.

5.4. DISTRIBUCIÓN:

Corresponde a una edificación de dos pisos compartiendo un mismo acceso desde la calle y presenta las siguientes dependencias:

PRIMER PISO: Local comercial, zaguán, dos baños, dos alcobas, dos cocinas, patio de ropas y dos escaleras.

SEGUNDO PISO: Compuesto por dos apartamentos, cada uno con salón comedor, dos alcobas y un baño.

TERRAZA: Presenta una terraza parcial sobre el frente principal del predio.

5.5. DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS:

PISOS: Baldosa de cemento en general.
Baldosa cerámica en baños y parcial en cocina.
Listón de madera en alcobas.

MUROS: Pañete liso pintado en general.
Baldosa cerámica en baños.

CIELO RASOS: Pañete liso pintado en general.

BAÑOS: Cuentan con sanitarios y lavamanos de línea económica.

COCINAS: No presentan mobiliario.

**CATEGORÍA DE
LOS ACABADOS:** Sencillos.

5.6. EQUIPAMIENTO ESPECIAL:

Ninguno.

VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La reglamentación urbanística que cubija la ciudad de Bogotá, D.C., en general está contenida en el Decreto 619 del 28 de Julio de 2000, mediante el cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para Bogotá, revisado mediante el Decreto 469 de diciembre de 2003 y posteriormente compilados en el decreto 190 de 2004.

La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la Ciudad se determina, conforme a lo dispuesto en el P.O.T., mediante las Unidades de Planeamiento Zonal (U.P.Z.), haciendo el predio objeto de avalúo, parte de la **UPZ 26 - Las Ferias**, reglamentada mediante el Decreto 438, expedido el día 07 de diciembre de 2.005 por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital – D.A.P.D., hoy Secretaría Distrital de Planeación - S.D.P.

En dicho Decreto, se determinan las siguientes normas específicas para el sector de localización del inmueble objeto de avalúo:

TRATAMIENTO:	Consolidación.
MODALIDAD:	Con Densificación Moderada.
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Residencial.
ZONA:	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.
SECTOR NORMATIVO:	Once (11)
SUBSECTOR DE USOS:	Único
INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN:	0.70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN:	2
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	3
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Continua
ANTEJARDÍN:	No aplica
VOLADIZO:	Se permite

VII. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Sector de la ciudad consolidado al uso residencial de condiciones socioeconómicas medias.

Este sector de localización se caracteriza también por una significativa presencia de los usos industrial, comercial sobre los principales corredores viales de acceso y circulación de la zona y de servicios de alto impacto (moteles). Cabe destacar que los servicios de alto impacto como los moteles y talleres, así como el uso industrial, están prohibidos por las normas urbanísticas vigentes; sin embargo su consolidación y expansión física se viene dando paulatinamente sin la oportuna y debida intervención de las autoridades competentes.

7.2. MERCADO EN EL SECTOR:

OFERTA: La oferta directa de inmuebles similares al objeto de avalúo ubicados al interior del sector es baja.

Para inmuebles al interior del sector, con vocación y con normas urbanísticas y vocaciones de redesarrollo residenciales es media.

DEMANDA: Se puede inferir alta para inmuebles con vocación comercial (por su ubicación en sectores consolidados al uso y/o ubicados sobre los principales ejes viales).

Media para inmuebles al interior del sector.

COMERCIALIZACIÓN: Estimamos que la comercialización del inmueble en estudio se puede dar entre seis (6) a doce (12) meses.

VALORIZACIÓN: Estable, dadas las actuales condiciones del mercado de la finca raíz, su favorable posición dentro de la ciudad de Bogotá, D.C., y su correlación con el uso que se desarrolló en este sector.

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- ✓ La localización del inmueble en estudio al occidente de la ciudad de Bogotá, D.C., haciendo parte integrante del barrio “Las Ferias”, en jurisdicción de la Localidad Diez (10) de Engativá y su ubicación sobre el costado oriental de la transversal 69B Bis, entre las calles 73A y 74B; aproximadamente a unos 250 metros al norte de la Avenida Calle 72 (Avenida Chile); a unos 760 metros al sur de la Avenida Calle 80 (Avenida Medellín); a unos 365 metros al oriente de la Avenida Carrera 70 (Avenida de La Constitución) y a unos 540 metros al occidente de la Avenida Carrera 68 (Avenida del Congreso Eucarístico).
- ✓ El vecindario que lo rodea, tanto de barrios como de desarrollos comunitarios.
- ✓ Las vías de acceso al sector y al inmueble objeto de estudio que en general presentan un aceptable estado de conservación y por las cuales circula un importante flujo vehicular particular y servicio de transporte público. Sistema de Transporte Masivo **TransMilenio** por la Avenida Calle 80 (Avenida Medellín).
- ✓ La favorable baja a nula disponibilidad en la mencionada urbanización, de lotes de terreno de cabidas superficiarias amplias, sin desarrollar, característica que refleja la fuerte consolidación de la misma.
- ✓ La desfavorable forma geométrica del lote de terreno objeto de avalúo, con forma irregular en forma de “L” la cual es atípica dentro del sector de localización.
- ✓ La disposición medianera del lote de terreno y topografía plana en general.
- ✓ La desfavorable relación frente - fondo del lote de terreno, la cual es de 1 : 3.9 siendo la relación ideal 1:2.
- ✓ La reglamentación urbanística vigente para el sector de localización y para la unidad objeto de estudio.
- ✓ El desfavorable conflicto de usos que se viene presentando en este sector de localización, toda vez que los servicios de alto impacto como los moteles y talleres, así como el uso industrial, están prohibidos por las normas urbanísticas, pero se vienen consolidando y expandiendo físicamente en el

- mismo.
- ✓ La infraestructura urbanística que presenta el sector de localización.
 - ✓ El área típica y comercial con la que cuenta el inmueble objeto de estudio.
 - ✓ La edad o vetustez que presenta la construcción de 56 años aproximadamente.
 - ✓ Las básicas especificaciones constructivas y sencillas características arquitectónicas con que cuenta la edificación.
 - ✓ El aceptable estado de conservación que en general presenta la edificación, considerando su avanzada vetustez.
 - ✓ Los valores asignados por metro cuadrado de lote y construcción, son el resultado del análisis de las características propias y particulares del inmueble.
 - ✓ La oferta y la demanda de este tipo de inmuebles que poseen características de algún modo comparables y que se encuentran dentro de un mercado abierto de oferta y demanda.

IX. METODOLOGÍA DEL AVALÚO.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto Numero, 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria Numero, 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes Métodos:

Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, el canon de arrendamiento y la relación entre estos, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta oferta de inmuebles al interior de la urbanización y de sectores de usos similares.

Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: el área de las unidades (terreno y construcción), distancia a ejes viales, características de la edificación, edad, estado de conservación, edad de remodelación, normatividad, frente sobre vías públicas, disposición en la manzana, entre otros. De los datos de mercado se busca encontrar el valor unitario de terreno, ya que el valor de las construcciones se calcula por el siguiente método de reposición.

Para el componente de construcción, se utilizó el **Método de Costo de Reposición.** Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. El procedimiento consistió en la aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la referida Resolución 620, y siendo el valor por metro cuadrado determinado para cada unidad de construcción, el promedio generado entre la Depreciación Lineal y la Aplicación de las Tablas de Fitto y Corvini (relaciona el porcentaje de vida y el estado de conservación).

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

$$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

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

$$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$$

- Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
 $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
- Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
 $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
- Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

Para estas clases:

- X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) entre la vida útil, multiplicado por 100.
- Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

Por tanto el valor comercial de un inmueble resulta:

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

- A = avalúo del bien.
 V_n = valor nuevo de la construcción.
 V_t = valor del terreno.
Y = valor porcentual a descontar.

Dado su estado de conservación del inmueble objeto de avalúo, se calculó la depreciación tomando la ecuación correspondiente a la Clase 3.5.

X. AVALUO COMERCIAL.

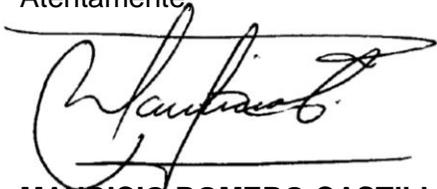
Habiendo analizado la información obtenida del inmueble a partir de los documentos suministrados y de un análisis de las características del sector de localización, de las especificaciones, tanto del lote de terreno como de la construcción, de la reglamentación vigente para el predio de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Territorial y a las condiciones actuales del mercado inmobiliario (oferta y demanda), se estimó el siguiente valor comercial, considerando que este es el valor más probable que un comprador pagará en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de inmuebles y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma, discriminado así:

**BARRIO LAS FERIAS
TRANSVERSAL 69B BIS No. 73A-14
LOCALIDAD DIEZ (10) ENGATIVÁ
BOGOTÁ, D.C.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUB -TOTAL (\$)
TERRENO	136,60	2.250.000	\$ 307.350.000
CONSTRUCCIÓN	194,70	320.000	\$ 62.304.000
VALOR TOTAL AVALÚO			\$369.654.000
SON: TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.			

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble valuado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente



MAURICIO ROMERO CASTILLO
RAA. AVAL-79399567

**BARRIO LAS FERIAS
TRANSVERSAL 69B BIS No. 73A-14
LOCALIDAD DIEZ (10) ENGATIVÁ
BOGOTÁ, D.C.**

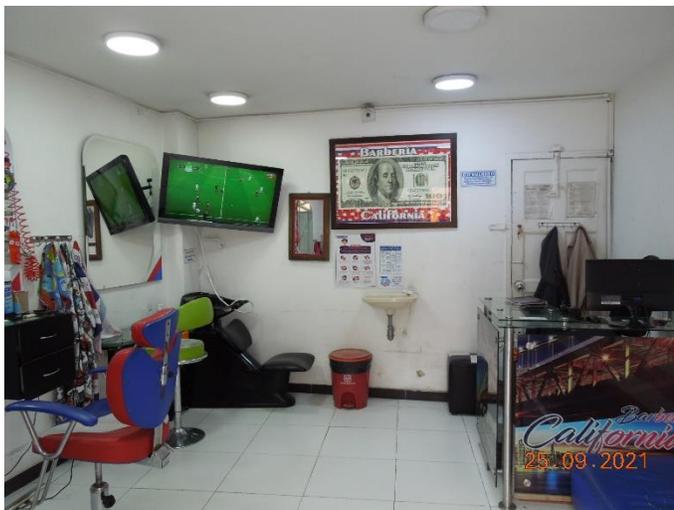
MEMORIA FOTOGRAFICA



VECINDARIO Y VÍA DE ACCESO - TRANSVERSAL 69B BIS



FACHADA



LOCAL COMERCIAL



BAÑO



ZAGUAN



COCINA

**BARRIO LAS FERIAS
TRANSVERSAL 69B BIS No. 73A-14
LOCALIDAD DIEZ (10) ENGATIVÁ
BOGOTÁ, D.C.**

MEMORIA FOTOGRAFICA



PATIO



BAÑO



ALCOBA



COCINA



PATIO



CONSTRUCCIÓN PREFABRICADA

**BARRIO LAS FERIAS
TRANSVERSAL 69B BIS No. 73A-14
LOCALIDAD DIEZ (10) ENGATIVÁ
BOGOTÁ, D.C.**

MEMORIA FOTOGRAFICA



ESCALERA DE ACCESO A 2º PISO



VISTA DE APARTAMENTO 2º PISO



COCINA



ALCOBA



ALCOBA



BAÑO



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 69 B BIS 73 A 14

(TV 69B BIS 73A 18, TV 69B BIS 73A 16)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: CON DENSIFICACION MODERADA

FICHA: 11

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD
ECONOMICA EN LA VIVIENDA

LOCALIDAD: 10 ENGATIVA

FECHA DECRETO:

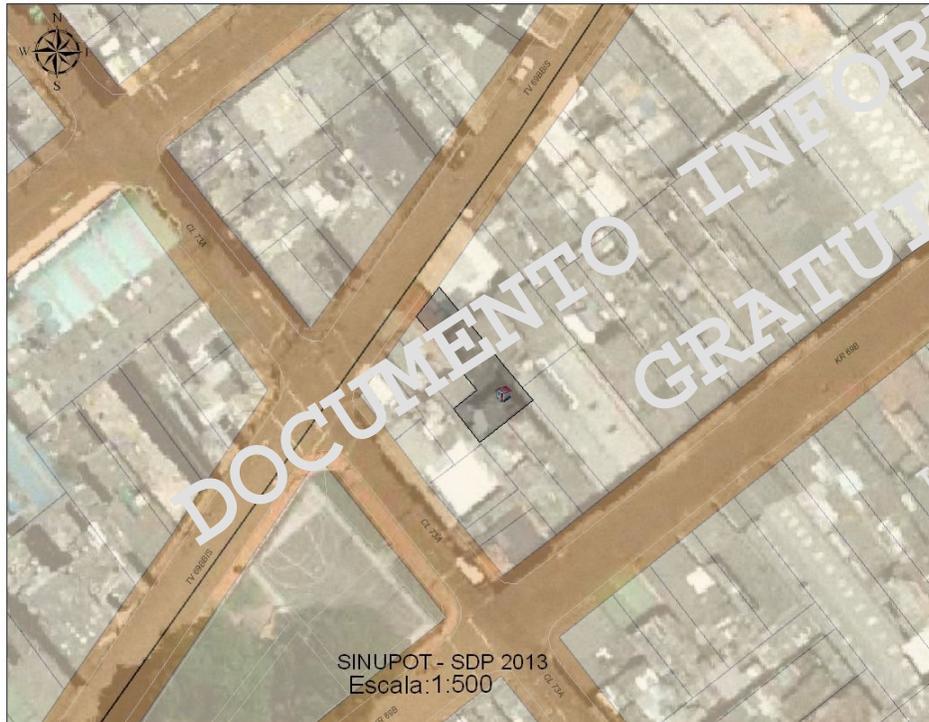
No. DECRETO: 438-07/12/2005 (Gaceta 399/2005) M

UPZ: 26 LAS FERIAS

SECTOR: 11 LAS FERIAS

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 adiccion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 69 B BIS 73 A 14

(TV 69B BIS 73A 18, TV 69B BIS 73A 16)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: UNICO

Categoría: Principal							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
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	
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas	

Categoría: Complementario							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
-			zonal		14. Se permiten únicamente los existentes.		
			vecinal		4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 14. Se permiten únicamente los existentes.		
			zonal		4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 5. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Regularización.		
			vecinal		4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.		
			vecinal		4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.		
			zonal		14. Se permiten únicamente los existentes.		
			zonal				
			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.		
		zonal		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. 11. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá 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.			



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 69 B BIS 73 A 14

(TV 69B BIS 73A 18, TV 69B BIS 73A 16)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
			vecinal	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. 12. Únicamente los juegos electrónicos de pequeño formato, en locales de 20 m2 como máximo. 11. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá 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.			
			vecinal	14. Se permiten únicamente los existentes.			
			zonal				
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	

Categoría: **Restringido**

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
-			urbano	14. Se permiten únicamente los existentes.			
			zonal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 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 según condiciones de manejo ambiental que para el efecto determine el DAMA.			
			zonal	2. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. 14. Se permiten únicamente los existentes.			

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 69 B BIS 73 A 14

(TV 69B BIS 73A 18, TV 69B BIS 73A 16)

Variable	EDIFICABILIDAD		Condiciones
----------	----------------	--	-------------

TIPO FRENTE: Norma Moderada

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



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 69 B BIS 73 A 14

(TV 69B BIS 73A 18, TV 69B BIS 73A 16)

		SE PERMITE CONTINUA
Voladizo (Metros)	0	NO APLICA SE PERMITE CONTINUA

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).



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

TV 69 B BIS 73 A 14

(TV 69B BIS 73A 18, TV 69B BIS 73A 16)

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.

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

Localización

Localidad	10-ENGATIVA
Barrio Catastral	005404-LAS FERIAS



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

TV 69 B BIS 73 A 14

(TV 69B BIS 73A 18, TV 69B BIS 73A 16)

Manzana Catastral	00540459
Lote Catastral	0054045908
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 y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 11 Sector Demanda: C Decreto: 438-07/12/2005 (Gaceta 399/2005) Mod.=Res 223/2009 (Gaceta 516/2009)
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 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.

Urbanismo

Urbanístico	Código: 100347B007 Tipo plano:
-------------	--------------------------------



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

Zonas Antiguas y Consolidadas

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

Amenazas

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	3 Acto Administrativo: DEC291 de 26-JUN-13
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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

OFERTAS VENTA CASAS BARRIO LAS FERIAS

Dato	Dirección	Fuente	Disposición	Edad	Descripción General	Area de Terreno M2	Area Construcción M2	Valor Pedido Comercial	Nego	Valor Final	Valor M2 Construcción	Valor M2 Integral Construc.	Imagen
1	LAS FERIAS	EPICA INMOBILIARIA (601) 914 4000	M	+30	Vendo casa para remodelar o para construir proyecto. area de lote ciento ochenta y dos metros	182,00	250,00	\$ 470.000.000	4,3%	\$ 450.000.000		\$ 1.800.000	
2	Código: 7247-113319062	INMOBILIARIAS ALIADAS 6337700	M	+30	LAS FERIAS, construida en un lote de 6.50 mt de frente x 18 mts de fondo, dos pisos con espacio para	117,00	180,00	\$ 320.000.000	6,3%	\$ 300.000.000		\$ 1.666.667	
3	Código: 10406-2016639	Red Bienes Raices 305 8631859	M	+30	CASA EN VENTA OPORTUNIDAD DE INVERSION EN LAS FERIAS!!! 3 PISOS 6 X12 PARA ADECUAR.	72,00	216,00	\$ 349.000.000	5,4%	\$ 330.000.000		\$ 1.527.778	
4	12375-136	LUQUE OSPINA & CIASAS	M	+30	Venta de Casa muy bien ubicada, a media cuadra de la calle 72 y avenida 68, magnifica para comercio, genera	168,00	324,00	\$ 680.000.000	4,4%	\$ 650.000.000		\$ 2.006.173	
5	164-M3045059	INMOBILIARIA BOGOTA Juan La Madrid Cel 3176437752	M	+30	Oportunidad para inversionistas casa bodega en barrio ferias inmueble para actividad comercial industrial o		401,00	\$ 750.000.000	4,0%	\$ 720.000.000		\$ 1.795.511	
												PROMEDIO	\$1.759.226
												DESVIACION	\$129.603
												COEF. VARIA	7,37%
												COEF. ASIMETRIA	0,1477
												LÍMITE SUPERIOR	\$1.888.828
												LÍMITE INFERIOR	\$1.629.623