



**INFORME VALUATORIO DE DOS INMUEBLES  
URBANO DE USO RESIDENCIAL**

**DIRECCION DEL INMUEBLE  
CL 121 # 15A – 62  
CL 121 # 15A – 68  
SANTA BARBARA OCCIDENTAL  
USAQUÉN  
BOGOTÁ D.C.  
CUNDINAMARCA**

**FECHA DE LA VALUACIÓN  
31/07/2023**





**CS-1934**

Bogotá, D.C., 31 de julio de 2023

Página 2 de 57

Señores

**JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49)  
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Ciudad**

Apreciado señor Juez:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe Valuatorio de los bienes inmuebles ubicados en la CL 121 # 15A – 62 y CL 121 # 15A – 68, barrio SANTA BARBARA OCCIDENTAL, en BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DOS MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$3.487.902.040,00).**

Atentamente,

**FREDDY A. BARRIOS MENESES**

**Ingeniero Catastral y Geodesta**

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

**Registro Abierto de Avaluadores**

AVAL-79758643

**Corporación Lonja Nacional de Avaluadores  
e Inmobiliarios de Colombia- LONJAV**

RA-LV-79758643

**Sociedad Colombiana de Avaluadores**

Registro # 200-053



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com



CS-1934

Página 3 de 57

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. CLASE DE AVALÚO:

El Avalúo se elabora sobre la Base del Valor de Mercado del activo

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

#### VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción" (NIV 1).

#### VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

#### VIDA ÚTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

### 1.2. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble de un predio urbano destinado a residencial y comercial, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### 1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

**NOMBRE DEL SOLICITANTE:**

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49)  
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ





CS-1934

Página 4 de 57

**1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:**

**NOMBRE DEL DESTINATARIO:** JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49)  
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

**1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN:**

Para conocer el valor del activo debidamente actualizado .| |

**1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:**

2 casas de tres niveles, sometidas bajo el régimen de propiedad horizontal

**1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:**

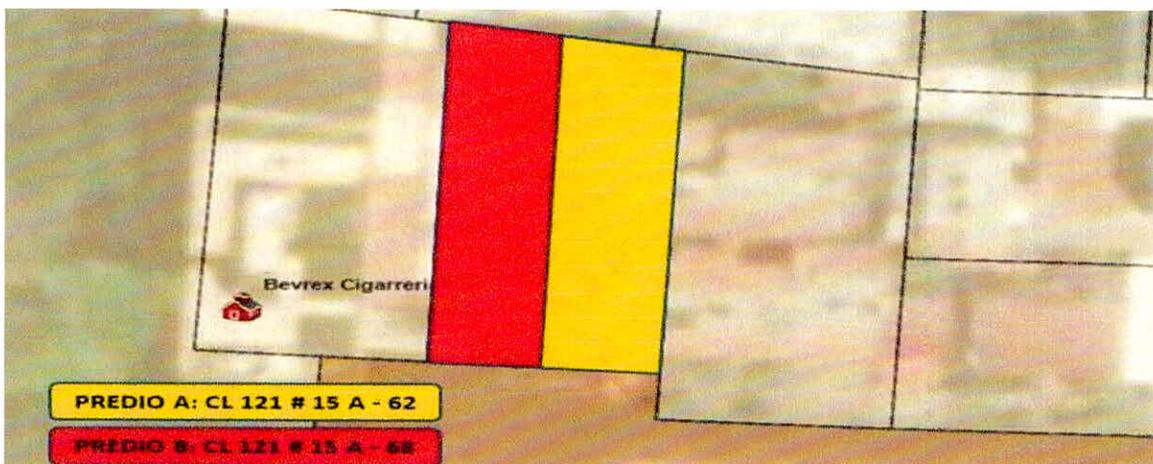
Actualmente se encuentran desocupadas.

**1.8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

Se trata de dos casas de tres niveles contiguas y sometidas bajo el régimen de propiedad horizontal, con ubicación medianera y sobre vía vehicular cerrada de bajo flujo vehicular de uso residencial.

**1.9. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

- **PREDIO A:** CL 121 # 15A – 62
- **PREDIO B:** CL 121 # 15A – 68





**CS-1934**

**1.9.1. BARRIO:**

SANTA BARBARA OCCIDENTAL

**1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD:**

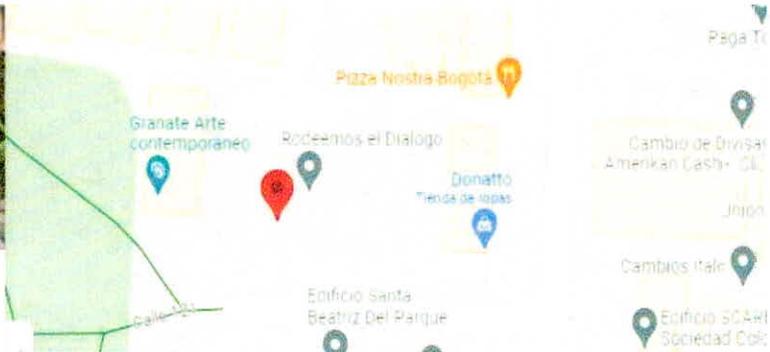
BOGOTÁ D.C.

**1.9.3. DEPARTAMENTO:**

CUNDINAMARCA

**1.9.4. COORDENADAS GEOGRAFICAS:**

**1.9.4.1. PREDIO A:**



4°42'01.0"N 74°02'39.8"W

4.700281, -74.044384

FUENTE: Google Maps.

**LATITUD:**

4° 42' 01.00"

**LONGITUD:**

-74° 02' 39.80"

**1.9.4.2. PREDIO B:**



4°42'01.0"N 74°02'40.0"W

4.700284, -74.044448

FUENTE: Google Maps.

**LATITUD:**

4° 42' 01.00"

**LONGITUD:**

-74° 02' 40.00"



**1.10. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:**



FUENTE: Google Maps.

Sector de topografía plana, con desarrollo urbano total construido, con buena malla vial, bien organizada con paso del SITP sobre las vías principales y Transmilenio sobre la Autopista Norte.

**1.11. VECINDARIO INMEDIATO:**

Sector de uso residencial y con presencia comercial sobre los ejes principales y la influencia del centro comercial Unicentro, conformado por casas de dos y tres pisos desarrollados sobre amplios lotes y edificios individuales de 5 a 12 pisos; con buena volumétrica y arquitectura.

El uso comercial y de servicios se acentúa predominantemente sobre los ejes viales principales de la zona, en edificaciones adecuadas para dichos usos.



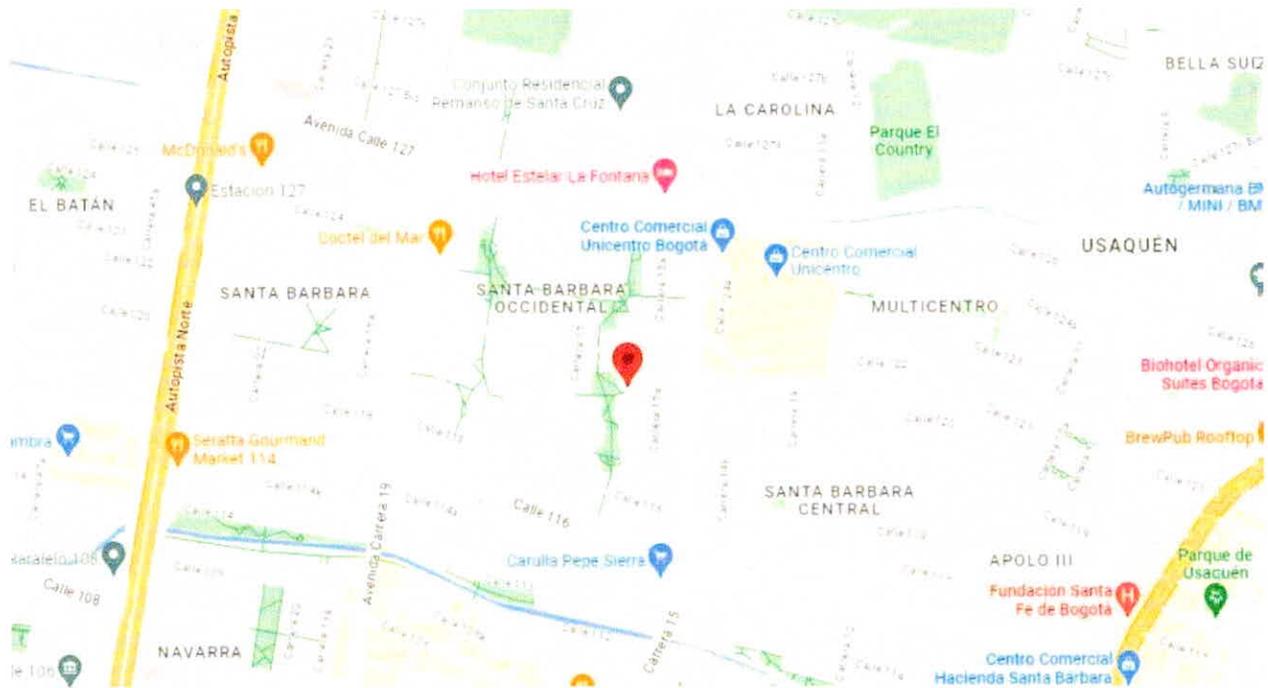
### CS-1934

El sector ha venido teniendo una renovación urbanística, pasando de amplios lotes con casas unifamiliares a edificios de vivienda y oficinas.

### 1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

La zona cuenta con toda la infraestructura urbanística apropiada para su adecuado funcionamiento y equipamiento comunal público conformado por vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, parques, zonas verdes y arborización.

### 1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:



FUENTE: Google Maps..

### VÍAS PRINCIPALES:

- Avenida Carrera 15
- Avenida 127
- Calle 116
- Autopista Norte
- Calle 122
- Avenida Carrera 19
- Carrera 15 A





CS-1934

**1.14. SERVICIOS PUBLICOS:**

**1.14.1. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:**

<b>ACUEDUCTO:</b>	Si tiene
<b>ALCANTARILLADO:</b>	Si tiene
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA:</b>	Si tiene
<b>TELÉFONO:</b>	Si tiene
<b>GAS DOMICILIARIO:</b>	Si tiene

**1.14.2. SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:**

<b>ACUEDUCTO:</b>	Instalado
<b>ALCANTARILLADO:</b>	Instalado
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA:</b>	Instalado
<b>TELÉFONO:</b>	Instalado
<b>GAS DOMICILIARIO:</b>	Instalado

**1.15. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:**

Alto (6)

**Estratificación**

<b>Atípicos:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Estrato:</b>	Estrato: 6 Normativa: DEC551 12/09/2019

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

FUENTE: Secretaria Distrital de Planeación.

**1.16. FECHA DE LA VISITA:**

05 de julio de 2023

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad No. 50N-507605, Impreso el 5 de julio de 2023
- Certificado de tradición y libertad No. 50N-507602, Impreso el 5 de julio de 2023





CS-1934

**3. ASPECTO JURÍDICO**

**3.1. PREDIO A:**

**PROPIETARIOS:** DANN FINANCIERA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL (34%)  
 JUAN CALOS ANDANA GARAY (34%)  
 ORGANIZACIÓN DANN LTDA. (32 %)

**TITULO DE PROPIEDAD:** Escritura pública No. 1918 del 22 de septiembre de 2000 de la notaría 35 de Bogotá.  
 Escritura pública No. 2507 del 20 de junio de 2003 de la notaría 31 de Bogotá. Escritura pública No. 6138 del 01 de octubre de 2003 de la notaría 13 de Bogotá.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-507605

**CHIP:** AAA0106NOPP

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Escritura pública No. 878 del 02 de mayo de 1979 de la notaría 19A de Bogotá.

*Nota:* El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

**3.2. PREDIO B:**

**PROPIETARIOS:** DANN FINANCIERA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL (34%)  
 JUAN CALOS ANDANA GARAY (34%)  
 ORGANIZACIÓN DANN LTDA. (32 %)

**TITULO DE PROPIEDAD:** Escritura pública No. 1918 del 22 de septiembre de 2000 de la notaría 35 de Bogotá.  
 Escritura pública No. 2507 del 20 de junio de 2003 de la notaría 31 de Bogotá. Escritura pública No. 6138 del 01 de octubre de 2003 de la notaría 13 de Bogotá.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-507602

**CHIP:** AAA0106NORU

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Escritura pública No. 878 del 02 de mayo de 1979 de la notaría 19A de Bogotá.

*Nota:* El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.





**DECRETO 555 DE 2021**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del meridiano 74 146392 con el paralelo 4 600488, al cual se le asignaron las coordenadas planas N 109.320.965 metros y E 92.334.879 metros, referidas al datum MAGNA-SIRGAS. Cotas referidas al nivel medio del mar.  
Plano de proyección 2500 metros sobre el nivel del mar

**FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL BOGOTÁ D.C.**

**UPL 24 USAQUÉN**

CONTIENE: **EDIFICABILIDAD**

ESCALA: **1:5.000**

FUENTE: **BASE DE DATOS GEOGRÁFICA POT**

FECHA: **DECIEMBRE 2021**

**LEYENDA**

-  UPL
-  CUERPOS DE AGUA
-  PARQUES
-  SUELO PROTEGIDO
-  PEMP
-  BICs
-  EQUIPAMIENTOS
-  LOTE CATASTRAL
-  MANZANA CATASTRAL
-  MALLA VIAL ARTERIAL

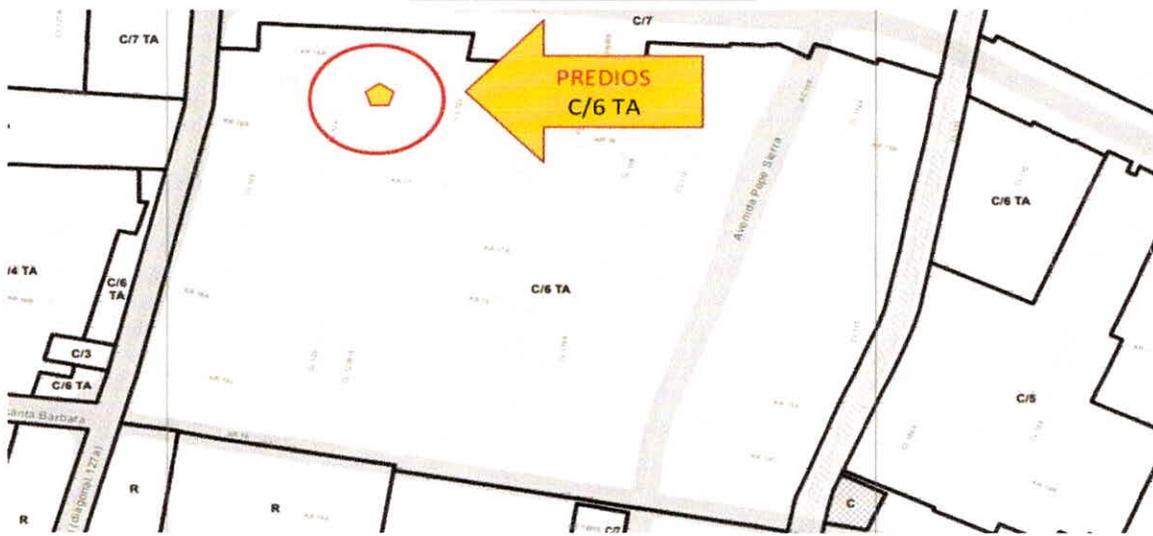
**DISPOSICIONES SEGÚN CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD**

TRATAMIENTO	SIGLAS
CONSOLIDACIÓN	C
CONSERVACIÓN	CO
RENOVACIÓN URBANA	R
DESARROLLO	D
MELAJORAMIENTO INTEGRAL	MI
TIPOLOGÍA	
TIPOLOGÍA AISLADA	TA

Nota: Cuando no se indique TA, la tipología es continua

**TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (CO)**

- Tratamiento de Conservación  
Altura base
- CO/3-5**
  - Altura máxima: Puede llegar a la altura máxima siempre y cuando cuente con un frente mínimo de 25 mts. Los colindantes con Bienes de Interés Cultural adoptarán como altura base la del BIC. Los Bienes de Interés Cultural deberán mantener su altura original. Las ampliaciones podrán adoptar las alturas permitidas según el mapa.
- CO/F1**
  - Sector con Ficha Normativa. La norma para ese Sector de Interés Cultural se encuentra en la ficha normativa indicada en el plano. Los sectores de interés urbanístico que no cuenten con ficha se rigen por lo establecido en el tratamiento de conservación según el articulado.
- Tratamiento de Conservación
- CO/A3**
  - Sector Normativo y Número de pisos
- Tratamiento de Conservación
- CO/BIC NAL**
  - Bien de Interés Cultural Nacional
- Tratamiento de Conservación
- CO/CFB**
  - Conjunto Funerario Bogotá
- Tratamiento de Conservación





CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA SECTORES CON FICHA NORMATIVA TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

Table with columns: FICHA F3, SUBSECTOR, ALTURAS MÁXIMA (EN PISOS), ANTEJARDIN, AISLAMIENTO LATERAL, AISLAMIENTO POSTERIOR, IO, ENGOLOBE, CERRAMIENTO, SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Includes 'POPULAR MODELO' and 'Código de plano original: 133/4-4'.

Table with columns: FICHA F4, SUBSECTOR, ALTURAS MÁXIMA (EN PISOS), ANTEJARDIN, AISLAMIENTO LATERAL, AISLAMIENTO POSTERIOR, IO, ENGOLOBE, CERRAMIENTO, SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Includes 'EL POLO' and 'Código de plano original: 308/4'.

NOTAS GENERALES
> En ningún caso se puede generalizar.
> Para el manejo de fachadas, se deben mantener tonalidades y texturas originales.
> No se permiten los voladizos para la ficha F3.
> Las ampliaciones deben aislarse en una distancia no menor a 3 metros y proyectar patios con lado no menor a 3 metros para la ficha F3.
> Se permite la subdivisión solamente a través del régimen de propiedad horizontal para la ficha F4.
> El índice de construcción es el resultado de la aplicación correcta del índice de ocupación y la altura y los aislamientos para los subsectores.
> Cualquier intervención está supeditada a la evaluación previa por parte de IDPC.

NOTAS ESPECÍFICAS
Nota 1. Los predios originales de 1 piso de altura podrán desarrollar ampliaciones de dos pisos siempre y cuando se conserve el cuerpo principal original.
Nota 2. Los antejardines existentes deben mantenerse conservando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto. El antejardín no puede tratarse como zona dura a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso a garajes. Se deberá dar continuidad a los antejardines existentes.

Nota 3. Se deberá dar continuidad a la línea de paramento o fachada, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes en un desarrollo mínimo de 3 metros.

Nota 4. Se debe recuperar y mantener el cerramiento original característico de la tipología del barrio.

Nota 5. La dimensión de los BIC del sector.

Nota 6. Los predios que puedan acceder a mayores alturas, deben plantear transición de alturas (escalonamiento) como medida de mitigación de culebras con respecto a sus colindantes. La dimensión sobre la línea de fachada no será menor a 3. Los aislamientos posteriores se regulan así: para edificaciones de 1 a 3 pisos el aislamiento es de 3 metros y para edificaciones de 4 a 5 pisos el aislamiento es de 4 metros. En predios esquineros el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio con dimensiones según las mencionadas anteriormente. El aislamiento se exige a nivel de terreno y no puede ser cubierto. En todos los casos se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya existentes en edificaciones permanentes y no se deben generar culebras.

Nota 7. Según lo establecido en los mapas CU-5.4.2 A, CU-5.4.3.2

Nota 8. Según lo establecido en el tratamiento de conservación.

REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
Calle 86 No. 45, Bogotá, D.C.
Teléfono: 319 776 7756

- Nota No.: 1 AISLAMIENTOS POSTERIORES EN ESTE TRATAMIENTO: Se exige aislamiento posterior entre los predios medianeros opuestos, aplicando lo dispuesto en el artículo 13 literal b) del Decreto Distrital 159 de 2004, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya. En los demás predios no se exige aislamiento posterior, pero debe preverse empate con la dimensión de los aislamientos exigidos de los que trata el párrafo anterior con un patio cuya profundidad será mínima la del aislamiento exigido. Cuando se engloben predios medianeros opuestos se puede eliminar el aislamiento posterior, pero se debe prever patios, con profundidad mínima a la del aislamiento exigido, que deben empatar con la dimensión de los aislamientos colindantes exigidos, y con los patios de las edificaciones permanentes contiguas. Se entiende por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los linderos posteriores.
Nota No.: 2 NOTA A. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA: Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para este tratamiento, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), y específicas de los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan. Se permiten los semisótanos, salvo en las Áreas de Actividad de Comercio y Servicios, y zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
Nota No.: 3 NOTA B. ANTEJARDINES: Aplica artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y normas que los modifiquen o sustituyan, fichas normativas y articulado del presente decreto. Se permite su cerramiento, salvo en las Áreas de Actividad de Comercio y Servicios y Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios de las Áreas de Actividad Residenciales, señaladas en la plancha No. 2 del presente decreto.
Nota No.: 4 NOTA C. DOTACIONALES: Los inmuebles i) con uso dotacional existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, ii) los señalados como institucionales por normas anteriores, iii) los que se destinen en el futuro al uso dotacional de escalas metropolitana urbana o zonal y iv) los que se destinen para este uso mediante los instrumentos de planeamiento del POT, deben mantener el uso dotacional de acuerdo con lo indicado en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos Planes Maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno establecerán la exigencia de Planes de Regularización y Manejo, Planes de Implantación u otros instrumentos aplicables. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Los predios con usos dotacionales existentes que posean condición de permanencia y requieran adelantar Plan de Regularización y Manejo, dentro de sectores normativos en donde dichos usos no figuren permitidos, podrán incorporar predios para el uso dotacional a través de este instrumento, dentro del área que demarque el Plan con este propósito, únicamente con el fin de mitigar impactos y cumplir los estándares de la escala existente. Dentro de los sectores normativos o subsectores sujetos al tratamiento de Consolidación Urbanística, las áreas institucionales vendibles poseen condición de permanencia según artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los usos dotacionales que se pueden desarrollar en dichas áreas son los permitidos en el sector normativo o subsector de usos en donde se localicen.
Nota No.: 5 NOTA D. SECTORES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL (IIC): El Inmueble de Interés Cultural localizado en el Sector Normativo No. 2, al igual que los predios que se declaren con posterioridad como tales, se rigen por lo dispuesto en el presente Decreto, así como en el Decreto 606 de 2001 y normas que lo modifiquen o complementen. Toda intervención diferente a obras de mantenimiento o reparaciones locativas que se realice en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural (IIC) deberá obtener concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, que lo evaluará en materia de empates, aislamientos y volumetría.
Nota No.: 6 NOTA E. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, aun cuando estén clasificados en otros tratamientos urbanísticos. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004 y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No. 1 del presente Decreto). Los usos permitidos en los predios urbanizables no urbanizados no identificados como sectores normativos, son los que figuran en las presentes fichas normativas, de acuerdo con el sector normativo y/o subsector de usos en el cual se localicen.
Nota No.: 7 NOTA F. Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera aditiva y no opcional.





**CS-1934**  
**6.9 UPZ 16 – Santa Bárbara**

La UPZ Santa Bárbara se localiza al sur de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 459 hectáreas, que equivalen al 7,0% del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la avenida Callejas (Calle 127); al oriente, con la avenida Laureano Gómez (Carrera 9ª) o avenida del Ferrocarril; al sur, con la avenida Carlos Lleras Restrepo (Calle 100) y al occidente, con la autopista Norte o avenida Paseo de los Libertadores.

Santa Bárbara registró en el año 2002, 52.628 unidades de uso con un área construida de 4.142.199 m<sup>2</sup> y presentó un incremento para el año 2012 reportando 71.288 unidades de uso y un área construida de 5.137.669 m<sup>2</sup>, esta ampliación se muestra en 18.660 unidades de usos que representan 995.469 m<sup>2</sup> de construcción, para un porcentaje de variación de áreas de usos del 24,03%. Lo anterior, ubica a la UPZ como una de las de mayor incremento en unidades de uso en la localidad para los dos años de observación.

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

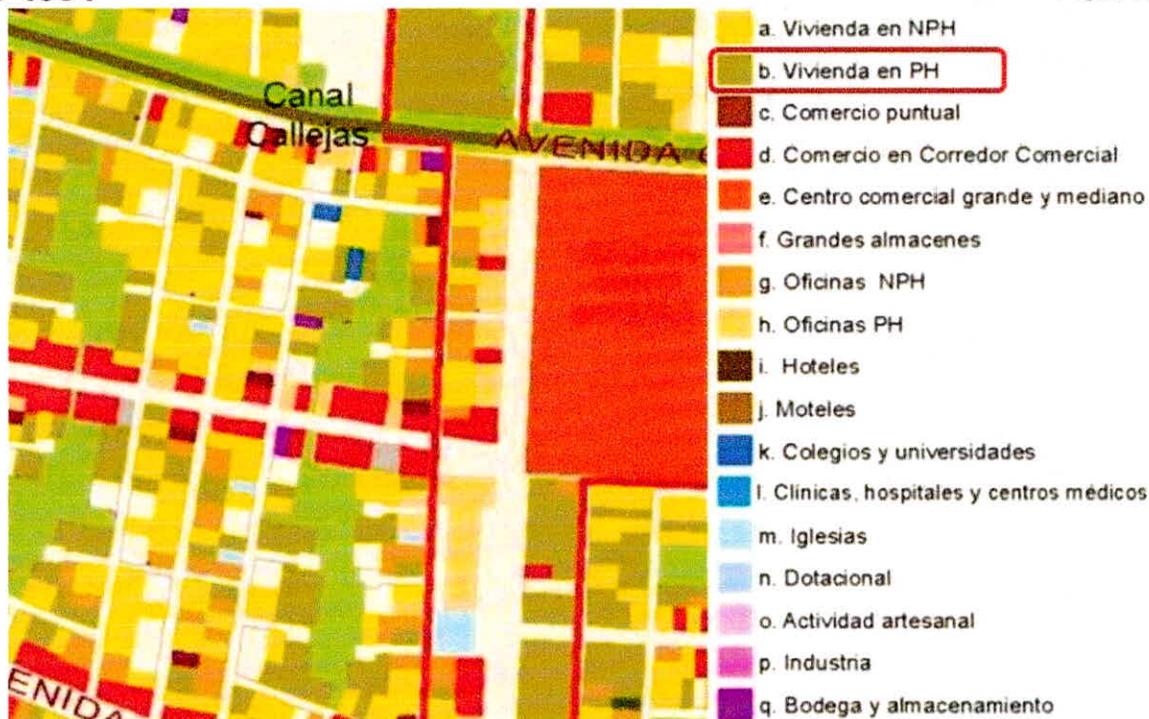
**Categoría:** Principal

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro Anexo4 exigencia de estacionamientos de Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 exigencia de estacionamientos de Vivienda Decreto 190-2004

**Categoría:** Complementario

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMENTOS COLECTIVOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	TODOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS DEPOR	TODOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS DEPORTIVOS	vecinal		No se exige	No se exige



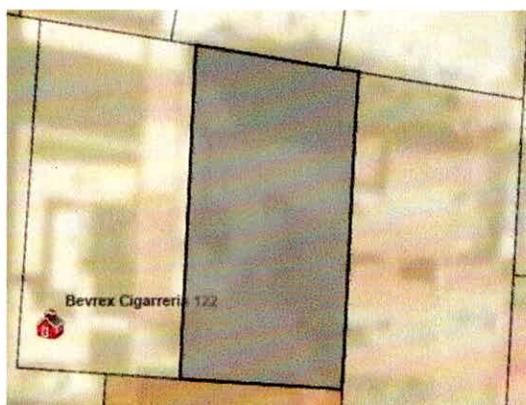


FUENTE: Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

### 5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Predio sometido bajo el régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 878 del 02 de mayo de 1979 de la notaría 19A de Bogotá.

#### 5.1. FORMA GEOMÉTRICA:



FUENTE: Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

**5.2. TOPOGRAFÍA:**

0 % - 3 % : Plano.

**5.3. LINDEROS:****5.3.1. PREDIO A:****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

RESIDENCIA NUMERO VEINTIUNO SESENTA Y DOS (21-62) DE LA CALLE CIENTO VEINTIUNA (121): LOCALIZADA PARTE EN EL SEMISOTANO, PARTE EN EL PRIMER (1E.) PISO Y PARTE EN EL SEGUNDO (2.) PISO; TIENE UNA AREA PRIVADA TOTAL DE CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS (408.60 MTRS.), DISTRIBUIDOS, ASI: LA PARTE LOCALIZADA EN EL SEMISOTANO Y PARTE DEL PRIMER (1.) PISO, CON UNA AREA DE DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS (281.40) METROS 2 (AREA LIBRE: CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (161.68 MTRS 2); AREA CONSTRUIDA: CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (119.72 MTRS 2), LA PARTE LOCALIZADA EN PARTE DEL PRIMER (1.) PISO Y EN PARTE DEL SEGUNDO (2.) PISO, CON UNA AREA DE NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON DOCE CENTIMETROS CUADRADOS (96.12 MTRS.2) Y EL AREA DE LA PARTE DEL SEGUNDO (2.) PISO DE TREINTA Y UN METROS CUADRADOS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS (31.08 MTRS.2).- LOS LINDEROS DE LA PARTE DEL SEMISOTANO Y DE PARTE DEL PRIMER (1.) PISO, SON: POR EL NORTE: EN OCHO METROS QUINIENTOS VEINTIOCHO MILIMETROS (8.528 MTRS.), MURO COMUN AL MEDIO, CON LA CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE NUMERO OCHO (8) DE LA MISMA MANZANA; EN UNMETROS NOVENTA CENTIMETROS (1.90 MTS.), CUATRO METROS (4.00 MTS.), DOS METROS NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS (2.95 MTS.), FACHADA COMUN AL MEDIO, CONLA MISMA RESIDENCIA; EN NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.95 MTS.), CUARENTA CENTIMETROS (0.40 MTS.), UN METRO CINCUENTA CENTIMETROS (1.50 MTS.), SESENTA CENTIMETROS (0.60 MTS.), CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.55 MTS.), DIEZ CENTIMETROS (0.10 MTS.), DOS METROS DIEZ CENTIMETROS (2.10 MTS.), UN METROS (1.00 MTS.), UN METRO CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (1.55 MTS.), LINEA QUEBRADA, MURO COMUN AL MEDIO CON LA MISMA RESIDENCIA; EN UN METRO CINCUENTA CENTIMETROS (1.50 MTS.), Y EN CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.55 MTS.), DIEZ CENTIMETROS (0.10 MTS.), DOS METROS TREINTA Y CINCO CENTIMETROS (2.35 MTS.), DIEZ CENTIMETROS (0.10 MTS.), VEINTE CENTIMETROS (0.20 MTS.), CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.45 MTRS.), UN METRO VEINTE CENTIMETROS (1.20 MTS.), CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.45 MTRS.), VEINTE CENTIMETROS (0.20 MTS.), DIEZ CENTIMETROS (0.10 MTS.), DOS METROS SESENTA CENTIMETROS (2.60 MTS.), LINEA QUEBRADA, FACHADAZ COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA. POR EL SUR: EN OCHO METROS CON SESENTA CENTIMETROS (8.60 MTS.), CON LA CALLE CIENTO VEINTIUNA (121); EN DOS METROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMETROS (2.35 MTRS.), OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.85 MTRS.), VEINTE CENTIMETROS (0.20 MTRS.), CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.45 MTS.), UN METRO VEINTE CENTIMETROS (1.20 MTS.), CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.45 MTRS.), VEINTE CENTIMETROS (0.20 MTS.), OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.85 MTS.), DOS METROS CON TREINTA Y CINCO CENTI-METROS (2.35 MTS.), LINEA QUEBRADA Y EN CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.45 MTRS.), UN METRO CON TREINTA CENTIMETROS (1.30 MTRS.), FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA; EN UN METRO CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (1.55 MTS.), UN METRO (1.00 MTRS.), DOS METROS VEINTE CENTIMETROS (2.20 MTS.), SESENTA CENTIMETROS (0.60 MTS.), CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.55 MTS.), DIEZ CENTIMETROS (0.10 MTS.), UN METRO CINCUENTA CENTIMETROS (1.50 MTS.), LINEA QUEBRADA, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA; EN UN METRO DIEZ CENTIMETROS (1.10 MTS.), Y OCHENTA CENTIMETROS (0.80 MTS.), MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA NUMERO VEINTIUNO SESENTA Y SEIS (21-66) DE LA CALLE CIENTO VEINTIUNA (121); EN DOS METROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS (2.85 MTRS.), CUATRO METROS VEINTE CENTIMETROS (4.20 MTS.), UN METRO CON OCHENTA CENTIMETROS (1.80 MTS.), FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA - POR EL ORIENTE, EN OCHO METROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS (8.84 MTRS.), DIECIOCHO METROS SETENTA CENTIMETROS (18.70 MTRS.), CINCO METROS (5.00 MTS.), MURO COMUN AL MEDIO, CON LA CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE NUMERO NUEVE (9) DE LA MISMA LANZANA, EN CINCO METROS (5.00 MTS.), Y EN CINCO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (5.30 MTS.), VEINTE CENTIMETROS (0.20 MTS.), UN METRO SETENTA CENTIMETROS (1.70 MTS.), LINEA QUEBRADA Y EN UN METRO CON VEINTE CENTIMETROS (1.20 MTS.), FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA - EN DOS METROS OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS (2.85 MTS.), MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA NUMERO VEINTIUNO SESENTA Y SEIS (21-66) DE LA CALLE CIENTO VEINTIUNA (121); POR EL OCCIDENTE, EN DOCE METROS CINCO CENTIMETROS (12.05 MTRS.), Y EN CUATRO METROS CON CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS (4.45 MTRS.), NOVENTA CENTIMETROS (0.90 MTS.), TRES METROS DIEZ CENTIMETROS (3.10 MTS.), LINEA QUEBRADA, EN DOS METROS SESENTA CENTIMETROS (2.60 MTS.), Y EN CINCO METROS CINCUENTA CENTIMETROS (5.50 MTS.), VEINTE CENTIMETROS (0.20 MTS.), OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.85 MTS.), LINEA QUEBRADA, EN CINCO METROS (5.00 MTS.), MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA NUMERO VEINTIUNO SESENTA Y SEIS (21-66) DE LA CALLE CIENTO





**CS-1934**

VEINTIUNO (121) EN LONGITUD DE UN METRO CON TREINTA CENTIMETROS (1.30 MTS.), CINCO METROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMETROS (5.35 MTS.), LINEA QUEBRADA, EN UN METRO CON OCHENTA CENTIMETROS (1.80 MTRS.), CUARENTA CENTIMETROS (0.40 MTS), 0.20 MTRS, 0.65 MTS, 4.90 MTS., LINEA QUEBRADA, EN CINCO METROS (5.00 MTS.), FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA.- POR EL NADIR, CON LA PISO O SUELO DEL INMUEBLE.- POR EL CENIT, CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA EN PARTE DEL PRIMER (1.) PISO Y EN PARTE DEL SEGUNDO (2.) PISO, EN PARTE CON CUBIERTA COMUN Y EN PARTE CON VACIO O AIRE A PARTIR DE UNA ALTURA DE DOS METROS CUARENTA CENTIMETROS (2.40 MTS.) LOS LINDEROS DE LA PARTE LOCALIZADA EN PARTE DEL PRIMER (1.) PISO Y EN PARTE DEL SEGUNDO (2.) PISO, SON: POR EL NORTE, EN CINCO METROS CINCO CENTIMETROS (5.05 MTS.), Y UN METRO CINCUENTA CENTIMETROS (1.50 MTS.), FACHADA COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PRIMER (1) PISO DE LA MISMA RESIDENCIA Y CON CUBIERTA COMUN; EN DOS METROS (2.00 MTS.), FACHADA COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PATIO DE ROPAS DE ESTA RESIDENCIA; POR EL SUR, EN UN METRO CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS (1.45 MTRS.), Y UN METRO VEINTE CENTIMETROS (1.20 MTS.), FACHADA COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PRIMER (1.) PISO DE LA MISMA RESIDENCIA, EN UN METRO CINCUENTA CENTIMETROS (1.50 MTS.) SESENTA CENTIMETROS (0.60 MTS.), UN METRO CON CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS (1.45 MTRS.), CUARENTA CENTIMETROS (0.40 MTRS.), UN METRO CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (1.55 MTS.), CUARENTA CENTIMETROS (0.40 MTRS.), UN METRO CON VEINTE CENTIMETROS (1.20 MTRS.), LINEA QUEBRADA, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON CUBIERTA Y CON VACIO SOBRE EL PRIMER (1.) PISO DE LA MISMA RESIDENCIA POR EL ORIENTE: EN NUEVE METROS CINCUENTA CENTIMETROS (9.50 MTRS.), MURO COMUN AL MEDIO, CON CUBIERTA DEL INMUEBLE, EN CUATRO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (4.30 MTS.), MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PATIO DE ROPAS: EN CUATRO METROS NOVENTA CENTIMETROS (4.90 MTS.) MURO COMUN AL MEDIO, CON LA CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE NUMERO NUEVE (9) DE LA MISMA MANZANA. POR EL OCCIDENTE: EN TRES METROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (3.75 MTRS.), VEINTICINCO CENTIMETROS (0.25 MTS.), SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (0.75 MTS.), VEINTICINCO CENTIMETROS (0.25 MTS.), SEIS METROS CON TREINTA CENTIMETROS (6.30 MTS.), LINEA QUEBRADA MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA NUMERO VEINTIUNO SESENTA Y SEIS (21-66) DE LA CALLE CIENTO VEINTIUNA (121) Y CON BUITRONES DE CHIMENEA.- EN DOS METROS SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (2.75 MTRS.), TRES METROS CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (3.55 MTS.), MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PRIMER (1.) PISO DE LA MISMA RESIDENCIA Y CON CUBIERTA DEL INMUEBLE.- POR EL NADIR, CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEMISOTANO Y DEL PRIMER (1.) PISO.- POR EL CENIT, CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO (2.) PISO Y EN PARTE CON CUBIERTA DEL INMUEBLE.- LOS LINDEROS DE LA PARTE DEL SEGUNDO (2.) PISO, SON: POR EL NORTE, EN DOS METROS DIEZ CENTIMETROS (2.10 MTS.), CON VACIO SOBRE LA MISMA ESCALERA, EN DOS METROS CON

FUENTE: Certificado de tradición y libertad.

**5.3.2. PREDIO B:**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

RESIDENCIA # 21-66 DELA CALLE 121, LOCALIZADA PARTE EN EL SEMISOTANO, PARTE EN EL PRIMER PISO Y PARTE EN EL SEGUNDO PISO; TIENE UN AREA RIVADA TOTAL DE 418.99 M.2, DISTRIBUIDOS ASI: LA PARTE LOCALIZADA EN EL SEMISOTANO Y PARTE DEL PRIMER PISO: CON UN AREA DE 291.79 M.2, AREA LIBRE DE 172.07 M.2, AREA CONSTRUIDA DE 119.72 M.2, LA PARTE LOCALIZADA EN EL PRIMER PISO Y EN EL SEGUNDO PISO: 96.12 M.2, Y EL AREA DE LA PARTE DEL SEGUNDO PISO 31.05 M.2, Y LINDA: NORTE: EN 8.525 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE # 8 DE LA MISMA MANZANA: EN 1,90 MTD, 4,00 MTS, 2,35 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA: EN 1,10 MTS, Y 0,80 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA # 21-62, DE LA CALLE 121, EN LONGITUDES DE 0,95 MTS, 0,40 MTS, 1,50 MTS, 0,60 MTS, 0,55 MTS, 0,10 MTS, 2,10 MTS, 1,00 MTS, 1,55 MTS, LINEA QUEBRADA, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA EN 1,50 MTS, Y EN 0,55 MTS, 0,10 MTS, 2,33 MTS, 0,10 MTS, 0,20 MTS, 0,45 MTS, 1,20 MTS, 0,45 MTS, 0,20 MTS, 0,10 MTS, 2,35 MTS, LINEA QUEBRADA, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA, SUR: EN 8,60 MTS, CON LA CALLE 121, EN 2,35 MTS, 0,85 MTS, 0,20 MTS, 0,45 MTS, 1,20 MTS, 0,45 MTS, 0,20 MTS, 0,85 MTS, 2,35 MTS, LINEA QUEBRADA Y EN 0,45 MTS, 1,30 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA; EN 1,55 MTS, 1,00 2,20 MTS, 0,60 MTS, 0,55 MTS, 0,10 MTS, 1,60 MTS, 0,40 MTS, 1,50 MTS, LINEA QUEBRADA, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA, Y EN PARTE CON LA RESIDENCIA # 21-62 DE LA CALLE 121: EN 2,85 MTS, 4,20 MTS, 1,80 MTS, FACHADA





**CS-1934**

COMUN AL MEDIO CON LA MISMA RESIDENCIA, ORIENTE: EN 12,14 MTS. Y EN 4,30 MTS, 0,80 MTS, 3,30 MTS, LINEA QUEBRADA EN 3,10 MTD, Y EN 5,50 MTS, 0,20 MTS, 0,85 MTS, LINEA QUEBRADA EN 5,00 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA # 21-62 DE LA CALLE 121, EN LONGITUD DE 1,30 MTS, 5,35 MTS, LINEA QUEBRADA, EN 1,80 MTS, 0,40 MTS, 0,20 MTS, 0,65 MTS, 4,90 MTS, LINEA QUEBRADA, EN 5,00 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA, OCCIDENTE: EN 11,03 MTS, 18,70 MTS, 5,00 MURO COMUNAL MEDIO, CON LA CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE # 5, DE LA MISMA MANZANA, EN 5,00 MTS, Y EN 5,30 MTS, 0,20 MTS, 1,70 MTS, LINEA QUEBRADA, EN 4,50 MTS, 0,15 MTS, 0,85 MTS, LINEA QUEBRADA, Y EN 1,20 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON LA MISMA RESIDENCIA, EN 2,85 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA # 21-62 DE LA CALLE 121; NADIR: CON EL PISO O SUELO DEL INMUEBLE; CENIT: CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA EN PARTE DEL PRIMER PISO, Y EN PARTE CON VACIO O AIRE A PARTIR DE UNA ALTURA DE 2,40 MTS, LOS LINDEROS LOCALIZADOS EN EL PRIMER PISO Y EL SEGUNDO PISO SON:- NORTE: EN 5,05 MTS, Y 1,50 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PRIMER PISO, DE LA MISMA RESIDENCIA Y CON CUBIERTA COMUN; EN 2,00 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PATIO DE ROPAS, DE ESTA RESIDENCIA, SUR: EN 1,45 MTS, Y 1,20 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PRIMER PISO DE LA MISMA RESIDENCIA.- EN 1,50 MTS, 0,80 MTS, 1,45 MTS, 0,40 MTS, 1,55 MTS, 0,40 MTS, 1,20 MTS, LINEA QUEBRADA COMUN AL MEDIO, CON CUBIERTA Y CON VACIO SOBRE EL PRIMER PISO DE LA MISMA RESIDENCIA, ORIENTE: EN 3,75 MTS, 0,25 MTS, 0,75 MTS, 0,25 MTS, 6,30 MTS, LINEA QUEBRADA, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA # 21-62 DE LA CALLE 121, Y CON BUITRONES DE CHIMENEA, EN 2,75 MTS, 3,55 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PRIMER PISO DE LA MISMA RESIDENCIA Y CON CUBIERTA DEL IN-MUEBLE, OCCIDENTE: EN 9,50 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON CUBIERTA DEL INMUEBLE, EN 4,30 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PATIO DE ROPAS; EN 4,90 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE EL PATIO DE ROPAS; EN 4,90 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE # 5, DE LA MISMA MANZANA, NADIR: CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DLE SEMISOTANO Y DEL PRIMER PISO, CENIT: CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO, Y EN PARTE CON CUBIERTA DEL INMUEBLE, LINDEROS DEL SEGUNDO PISO: NORTE:- EN 2,10MTS, CON VACIO SOBRE SU MISMA ESCALERA, EN 2,95 FACHADA COMUN AL MEDIO, CON CUBIERTA DEL SEGUNDO PISO, SUR: EN 1,35 MTS, 1,80 MTS, 1,40 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, EN PARTE CON GARAJES EN PARTE CON VACIO SOBRE CUBIERTA DEL PRIMER PISO, ORIENTE: EN 4,50 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON LA RESIDENCIA # 21-62 DE LA CALLE 121; EN 3,00 MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE GARAJJES; OCCIDENTE: EN 2,25 MTS, Y EN 3,10MTS, FACHADA COMUN AL MEDIO, CON VACIO SOBRE CUBIERTA DEL PRIMER PISO, EN 1,90 MTS, CON VACIO SOBRE SU ESCALERA; NADIR; CON PLACA COMUN QUE LA SEPARA DE PARTE DEL PRIMER PISO, CENIT: CON CUBIERTA COMUN.....

**FUENTE:** Certificado de tradición y libertad.

**6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:**

**6.1. PREDIO A**

**6.1.1. DESCRIPCIÓN**

Se trata de una casa de tres niveles sometida bajo el régimen de propiedad horizontal, con ubicación medianera y sobre vía vehicular cerrada de bajo flujo vehicular de uso residencial.

**6.1.2. CONSTRUCCIÓN**

- 6.1.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** Casa
- 6.1.2.2. RANGO DE CONSTRUCCIÓN:** 1978 - 1984
- 6.1.2.3. VIDA ÚTIL:** 100 años.
- 6.1.2.4. EDAD APROXIMADA:** 44 años
- 6.1.2.5. VIDA REMANENTE:** 56 años





CS-1934

Página 17 de 57

- 6.1.2.6. NUMERO DE PISOS:** 3
- 6.1.2.7. NUMERO DE SÓTANOS:** 0
- 6.1.2.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Malo
- 6.1.2.9. CALIDAD DE LOS ACABADOS:** Normal
- 6.1.2.10. IRREGULARIDAD EN PLANTA:** Sin irregularidad
- 6.1.2.11. IRREGULARIDAD EN ALTURA:** Sin irregularidad
- 6.1.2.12. DAÑOS PREVIOS:** Sin daños
- 6.1.2.13. REPARADOS:** No disponible
- 6.1.2.14. ESTRUCTURA REFORZADA:** No disponible
- 6.1.2.15. DEPENDENCIAS:**
- PRIMER NIVEL:** Antejardín, 2 garajes, hall, baño, sala con chimenea, cocina, habitación de servicio, baño de servicio, zona de lavandería, patio descubierto, BBQ y escalera a segundo nivel.
- SEGUNDO NIVEL:** 3 habitaciones, 2 baños y escalera a tercer nivel.
- TERCER NIVEL:** Habitación con baño, estudio y escaleras a mezanine.
- MEZANINE:** Habitación y baño.
- 6.1.2.16. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:**
- **ESTRUCTURA:** Mamposteria
  - **TIPO DE ESTRUCTURA:** Muros
  - **CUBIERTA:** Teja fibrocemento





CS-1934

Página 18 de 57

**Observaciones:**

- Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento.

**6.1.2.17. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:**

- **FACHADA:** Pañete, estuco y pintura
- **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
- **PISOS:** Tableta de gres, cerámica, alfombra.
- **CIELO RASO:** Pañete liso
- **PUERTAS EXTERIORES:** Metálica
- **PUERTAS INTERIORES:** Madera
- **VENTANERÍA:** Aluminio

**Observaciones:**

- Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento.

**6.1.2.18. ACABADOS DE BAÑOS:**

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchapado
- **MESÓN – LAVAMANOS:** Empotrado
- **MUEBLES:** Sin mueble
- **SANITARIOS:** Normal
- **DIVISIÓN:** En acrílico

**Observaciones:**

- Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento.

**6.1.2.19. ACABADOS DE COCINA:**

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAPLATOS:** Mármol
- **MUEBLES:** Formica
- **ACCESORIOS:** Extractor de olores y estufa





CS-1934

Página 19 de 57

**Observaciones:**

- Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento.

**6.2. PREDIO B****6.2.1. DESCRIPCIÓN**

Se trata de una casa de tres niveles sometida bajo el régimen de propiedad horizontal, con ubicación medianera y sobre vía vehicular cerrada de bajo flujo vehicular de uso residencial.

**6.2.2. CONSTRUCCIÓN**

<b>6.2.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	Casa
<b>6.2.2.2. RANGO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	1978 - 1984
<b>6.2.2.3. VIDA ÚTIL:</b>	100 años.
<b>6.2.2.4. EDAD APROXIMADA:</b>	44 años
<b>6.2.2.5. VIDA REMANENTE:</b>	56 años
<b>6.2.2.6. NUMERO DE PISOS:</b>	3
<b>6.2.2.7. NUMERO DE SÓTANOS:</b>	0
<b>6.2.2.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	Regular
<b>6.2.2.9. CALIDAD DE LOS ACABADOS:</b>	Normal
<b>6.2.2.10. IRREGULARIDAD EN PLANTA:</b>	Sin irregularidad
<b>6.2.2.11. IRREGULARIDAD EN ALTURA:</b>	Sin irregularidad
<b>6.2.2.12. DAÑOS PREVIOS:</b>	Sin daños
<b>6.2.2.13. REPARADOS:</b>	No disponible





CS-1934

Página 20 de 57

**6.2.2.14. ESTRUCTURA REFORZADA:** No disponible

**6.2.2.15. DEPENDENCIAS:**

<b>PRIMER NIVEL:</b>	Antejardín, 2 garajes, hall, baño, sala con chimenea, cocina, habitación de servicio, baño de servicio, zona de lavandería, patio descubierto y escalera a segundo nivel.
<b>SEGUNDO NIVEL:</b>	3 habitaciones, 2 baños y escalera a tercer nivel.
<b>TERCER NIVEL:</b>	Habitación con baño, estudio y escaleras a mezanine.
<b>MEZANINE:</b>	Habitación y baño.

**6.2.2.16. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:**

- **ESTRUCTURA:** Mamposteria
- **TIPO DE ESTRUCTURA:** Muros
- **CUBIERTA:** Teja fibrocemento

**Observaciones:**

- Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

**6.2.2.17. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:**

- **FACHADA:** Pañete, estuco y pintura
- **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
- **PISOS:** Tableta de, cerámica, madera laminada
- **CIELO RASO:** Pañete liso
- **PUERTAS EXTERIORES:** Metálica
- **PUERTAS INTERIORES:** Madera
- **VENTANERÍA:** Aluminio





CS-1934

Página 21 de 57

**Observaciones:**

- Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

**6.2.2.18. ACABADOS DE BAÑOS:**

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchapado
- **MESÓN – LAVAMANOS:** Empotrado
- **MUEBLES:** Sin mueble
- **SANITARIOS:** Normal
- **DIVISIÓN:** En vidrio

**Observaciones:**

- Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

**6.2.2.19. ACABADOS DE COCINA:**

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAPLATOS:** Mármol
- **MUEBLES:** Formica
- **ACCESORIOS:** Extractor de olores y estufa

**Observaciones:**

- Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

**6.3. ÁREA CONSTRUIDA****6.3.1. PREDIO A:**

**ÁREA:** 246,92 M<sup>2</sup>  
**AREA LIBRE:** 161,68 M<sup>2</sup>





### CS-1934

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

RESIDENCIA NUMERO VEINTIUNO SESENTA Y DOS (21-62) DE LA CALLE CIENTO VEINTIUNA (121): LOCALIZADA PARTE EN EL SEMISOTANO, PARTE EN EL PRIMER (1E.) PISO Y PARTE EN EL SEGUNDO (2.) PISO, TIENE UNA AREA PRIVADA TOTAL DE CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS (408.60 MTRS.), DISTRIBUIDOS ASI: LA PARTE LOCALIZADA EN EL SEMISOTANO Y PARTE DEL PRIMER (1.) PISO, CON UNA AREA DE DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS (281.40) METROS 2 (AREA LIBRE: CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA YOCHO DECIMETROS CUADRADOS (161.68 MTRS.2); AREA CONSTRUIDA: CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (119.72 MTRS.2), LA PARTE LOCALIZADA EN PARTE DEL PRIMER (1.) PISO Y EN PARTE DEL SEGUNDO (2.) PISO, CON UNA AREA DE NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON DOCE CENTIMETROS CUADRADOS (96.12 MTRS.2) Y EL AREA DE LA PARTE DEL SEGUNDO (2.) PISO DE TREINTA Y UN METROS CUADRADOS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS (31.08 MTRS.2) - LOS LINDEROS DE LA PARTE DEL SEMISOTANO Y DE PARTE DEL

FUENTE: Certificado de tradición y libertad.

### 6.3.2. PREDIO B:

**ÁREA:** 246,92 M<sup>2</sup>  
**AREA LIBRE:** 172,07 M<sup>2</sup>

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

RESIDENCIA # 21-66 DELA CALLE 121, LOCALIZADA PARTE EN EL SEMISOTANO, PARTE EN EL PRIMER PISO Y PARTE EN EL SEGUNDO PISO; TIENE UN AREAP RIVADA TOTAL DE 418,99 M.2. DISTRIBUIDOS ASI: LA PARTE LOCALIZADA EN EL SEMISOTANO Y PARTE DEL PRIMER PISO, CON UN AREA DE 291.79 M.2, AREA LIBRE DE 172.07 M.2, AREA CONSTRUIDA DE 119.72 M.2, LA PARTE LOCALIZADA EN EL PRIMER PISO Y EN EL SEGUNDO PISO 96.12 M.2, Y EL AREA DE LA PARTE DEL SEGUNDO PISO 31.08 M.2, Y LINDA NORTE: EN 8,525 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON

FUENTE: Certificado de tradición y libertad.

#### NOTA:

- De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, parágrafo tercero "Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."
- Y a la resolución 620 del igac, en su artículo 18. "avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. **El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existen**, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."

## 7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.





CS-1934

Página 23 de 57

### **IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

### **SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

### **SEGURIDAD:**

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

### **PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:**

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes

## **8. ASPECTO ECONOMICO**

### **ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos

### **COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA:**

En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas

### **TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN:**

6 meses

### **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Buenas





CS-1934

Página 24 de 57

**ASPECTOS VALORIZANTES:**

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron los siguientes:

- Ubicación del predio en una zona residencial consolidada.
- Infraestructura urbanística de la zona
- El sector presenta elementos urbanos que afecten positivamente el normal comportamiento de valorización, debido a la actividad edificadora de la zona, ya que muchos de los predios unifamiliares están dando paso a construcciones de edificios multifamiliares.

**ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Dentro de los aspectos desvalorizantes se encontraron los siguientes:

- El sector no presenta elementos urbanos que afecten negativamente el normal comportamiento de valorización.

**9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**

El inmueble se encuentra desocupado

Su mayor y mejor uso es residencial

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.





CS-1934

Página 25 de 57

## 10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona residencial.
- El vecindario inmediato, conformado por edificaciones consolidadas para vivienda.
- La facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales.
- La infraestructura de servicios públicos de la zona.
- La normatividad urbanística vigente
- Los precios de oferta de inmuebles comparables.
- Nivel Socio – Económico de los usuarios, clientes, y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona en la que se desarrollan actividades residenciales y comerciales.
- Las características físicas del terreno como cabida superficiaria, linderos generales, dimensiones, forma, topografía y ubicación dentro de la manzana y urbanización.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble objeto del presente avalúo comercial, en lo que tiene que ver con distribución interior, tipo de materiales, acabados interiores, diseño, iluminación natural, ventilación, vetustez y estado general de conservación y mantenimiento.
- El valor comercial asignado al inmueble, se presenta de manera discriminada (terreno y construcción), pero los valores parciales no se deben tomar por separado, debido a que se trata de un análisis en conjunto, conforme a lo dispuesto en el decreto 1420 de 1998 y a la Resolución 620 de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".
- De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com



CS-1934

Página 26 de 57

- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- El valor asignado por GIA GESTIÓN INMOBILIARIA Y AVALÚOS, corresponde al valor comercial, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

## 11. TECNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado.

A continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

### ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO:

El enfoque por Comparación de mercado permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

## 12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la técnica basada en el método de comparación de mercado.





CS-1934

Página 27 de 57

**12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):**

- El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

**13. MEMORIAS DE CÁLCULO:**

**13.1. MEMORIA DE CALCULO – PREDIO A**

- Enfoque de Mercado (Valor Integral)

MEMORIA DE CALCULO																			
INVESTIGACION DE MERCADO																			
PREDIO B - CL 121 # 15A - 62																			
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M <sup>2</sup>	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Estado	Factor Ubicación	Resultados									
1	CASA - SANTA BARBARA OCCIDENTAL	\$ 1.700.000.000,00	\$ 5.814.550,00	3182152907	292,37 M <sup>2</sup>	0,97	1,00	0,85	1,20	\$ 5.752.915,83									
2	CASA - SANTA BARBARA OCCIDENTAL	\$ 1.975.000.000,00	\$ 7.003.546,10	6017470805	282,00 M <sup>2</sup>	0,97	1,00	0,85	1,00	\$ 5.774.423,76									
3	CASA - SANTA BARBARA OCCIDENTAL	\$ 4.400.000.000,00	\$ 7.308.970,10	3188398838	602,00 M <sup>2</sup>	0,97	1,00	0,85	1,00	\$ 6.026.245,85									
4	CASA - SANTA BARBARA OCCIDENTAL	\$ 2.200.000.000,00	\$ 7.028.753,99	3178551711	313,00 M <sup>2</sup>	0,97	1,00	0,85	1,00	\$ 5.795.207,67									
<table border="1"> <tr> <td>Limite Inferior M<sup>2</sup></td> <td>\$ 5.709.980,30</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior M<sup>2</sup></td> <td>\$ 5.964.407,25</td> </tr> <tr> <td>Promedio M<sup>2</sup></td> <td>\$ 5.837.198,27</td> </tr> <tr> <td>Desv. Standar</td> <td>\$ 127.208,97</td> </tr> <tr> <td>Coef. De Variación</td> <td>2,18%</td> </tr> </table>										Limite Inferior M <sup>2</sup>	\$ 5.709.980,30	Limite Superior M <sup>2</sup>	\$ 5.964.407,25	Promedio M <sup>2</sup>	\$ 5.837.198,27	Desv. Standar	\$ 127.208,97	Coef. De Variación	2,18%
Limite Inferior M <sup>2</sup>	\$ 5.709.980,30																		
Limite Superior M <sup>2</sup>	\$ 5.964.407,25																		
Promedio M <sup>2</sup>	\$ 5.837.198,27																		
Desv. Standar	\$ 127.208,97																		
Coef. De Variación	2,18%																		
<table border="1"> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>\$ 1.408.910.558,97</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>\$ 1.472.731.437,11</td> </tr> <tr> <td>Promedio</td> <td>\$ 1.441.320.998,04</td> </tr> <tr> <td>VALOR ADOPTADO POR M<sup>2</sup></td> <td>\$ 6.838.000,00</td> </tr> </table>										Limite Inferior	\$ 1.408.910.558,97	Limite Superior	\$ 1.472.731.437,11	Promedio	\$ 1.441.320.998,04	VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup>	\$ 6.838.000,00		
Limite Inferior	\$ 1.408.910.558,97																		
Limite Superior	\$ 1.472.731.437,11																		
Promedio	\$ 1.441.320.998,04																		
VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup>	\$ 6.838.000,00																		
ÁREA DEL PREDIO									246,920 M <sup>2</sup>										

LINKS	
1	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-3-habitaciones-3-banos-4-garajes/34-60562">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-3-habitaciones-3-banos-4-garajes/34-60562</a>
2	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-4-habitaciones-4-banos-4-garajes/175-M490087">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-4-habitaciones-4-banos-4-garajes/175-M490087</a>
3	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-5-habitaciones-3-banos-4-garajes/11199-M2579185">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-5-habitaciones-3-banos-4-garajes/11199-M2579185</a>
4	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-santa-barbara-occidental/10107-M2716891">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-santa-barbara-occidental/10107-M2716891</a>

NOTAS			
<b>FACTOR OFERTA</b>			
Se realiza un analisis a criterio del avaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
<b>FACTOR ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACION</b>			
Se realiza un analisis a criterio del avaluador y se determina la condición del inmueble, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
<b>FACTOR TAMAÑO</b>			
"No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A Borrero)			
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu mañana.			
<b>RANGO TAMAÑO</b>			
<b>TAMAÑO</b>		<b>FACTOR</b>	
1 - 2 VECES	1,00	1,00	%
2 - 4 VECES	0,95	1,05	%
4 - 6 VECES	0,90	1,10	%
6 - 8 VECES	0,85	1,15	%
8 - 10 VECES	0,80	1,20	%
10 - 15 VECES	0,75	1,25	%
15 VECES O MAS	0,70	1,30	%
<b>FACTOR UBICACIÓN</b>			
Se realiza un analisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avalúado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato			

Se encontraron varias ofertas de inmuebles en el sector, de las cuales se depuraron las 4 mas comparables, en cuanto a área, ubicación, tamaño y estado de conservación, se





CS-1934

realizo una homogenización a la investigación de mercado del 15% por el mal estado de conservación y mantenimiento del predio, resultando el valores de metro cuadrado máximo de \$6.026.245,85 y mínimo de \$ 5.752.915,83 y adoptando un **VALOR PROMEDIO INTEGRAL DE \$5.838.000 M<sup>2</sup>**

**13.2. MEMORIA DE CALCULO – PREDIO B**

- Enfoque de Mercado (Valor Integral)

MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACION DE MERCADO															
PREDIO B - CL. 121 # 16A - 68															
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M <sup>2</sup>	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Estado	Factor Ubicación	Resultados					
1	CASA - SANTA BARBARA OCCIDENTAL	\$ 1.700.000.000,00	\$ 5.814.550,06	3182152607	292,37 M <sup>2</sup>	0,97	1,00	0,95	1,20	\$ 6.429.729,45					
2	CASA - SANTA BARBARA OCCIDENTAL	\$ 1.975.000.000,00	\$ 7.003.546,10	6017470805	282,00 M <sup>2</sup>	0,97	1,00	0,95	1,00	\$ 6.453.767,73					
3	CASA - SANTA BARBARA OCCIDENTAL	\$ 4.400.000.000,00	\$ 7.308.970,10	3188398838	602,00 M <sup>2</sup>	0,97	1,00	0,95	1,00	\$ 6.735.215,95					
4	CASA - SANTA BARBARA OCCIDENTAL	\$ 2.200.000.000,00	\$ 7.028.753,99	3178561711	313,00 M <sup>2</sup>	0,97	1,00	0,95	1,00	\$ 6.476.996,81					
										Limite Inferior M <sup>2</sup>	\$ 6.381.762,75				
										Limite Superior M <sup>2</sup>	\$ 6.666.102,22				
										Promedio M <sup>2</sup>	\$ 6.523.927,48				
										Desv. Standar	\$ 142.174,73				
										Coef. De Variación	2,18%				
<table border="1"> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>\$ 1.575.782.389,44</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>\$ 1.645.993.959,12</td> </tr> <tr> <td>Promedio</td> <td>\$ 1.610.888.174,28</td> </tr> </table>		Limite Inferior	\$ 1.575.782.389,44	Limite Superior	\$ 1.645.993.959,12	Promedio	\$ 1.610.888.174,28	<table border="1"> <tr> <td>VALOR ADOPTADO POR M<sup>2</sup></td> <td>\$ 6.524.000,00</td> </tr> </table>		VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup>	\$ 6.524.000,00	<table border="1"> <tr> <td>AREA DEL PREDIO</td> <td>246,920 M2</td> </tr> </table>		AREA DEL PREDIO	246,920 M2
Limite Inferior	\$ 1.575.782.389,44														
Limite Superior	\$ 1.645.993.959,12														
Promedio	\$ 1.610.888.174,28														
VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup>	\$ 6.524.000,00														
AREA DEL PREDIO	246,920 M2														

LINKS	
1	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-3-habitaciones-3-banos-4-garajes/34-60562">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-3-habitaciones-3-banos-4-garajes/34-60562</a>
2	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-4-habitaciones-4-banos-4-garajes/175-M4490087">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-4-habitaciones-4-banos-4-garajes/175-M4490087</a>
3	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-5-habitaciones-3-banos-4-garajes/11199-M2579:85">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-barbara-occidental-5-habitaciones-3-banos-4-garajes/11199-M2579:85</a>
4	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-santa-barbara-occidental/10107-M2716891">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-santa-barbara-occidental/10107-M2716891</a>

NOTAS			
<b>FACTOR OFERTA</b>			
Se realiza un analisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
<b>FACTOR ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACION</b>			
Se realiza un analisis a criterio del evaluador y se determina la condición del inmueble, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
<b>FACTOR TAMAÑO</b>			
*No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podria tener el lote o el inmueble de gran tamaño* (tomado del libro <b>AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS</b> Oscar A. Borrero)			
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu tamaño.			
<b>RANGO TAMAÑO</b>			
<b>TAMAÑO</b>		<b>FACTOR</b>	
1 - 2 VECES	1,00	1,00	%
2 - 4 VECES	0,95	1,05	%
4 - 6 VECES	0,90	1,10	%
6 - 8 VECES	0,85	1,15	%
8 - 10 VECES	0,80	1,20	%
10 - 15 VECES	0,75	1,25	%
15 VECES O MAS	0,70	1,30	%
<b>FACTOR UBICACION</b>			
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato			

Se encontraron varias ofertas de inmuebles en el sector, de las cuales se depuraron las 4 mas comparables, en cuanto a área, ubicación, tamaño y estado de conservación, se realizo una homogenización a la investigación de mercado del 5% por el mal estado de conservación y mantenimiento del predio, resultando el valores de metro cuadrado máximo de \$6.735.215,95 y mínimo de \$ 6.429.729,45 y adoptando un **VALOR PROMEDIO INTEGRAL DE \$6.524.000 M<sup>2</sup>**



CS-1934

Página 29 de 57

**14. VALOR DE MERCADO:****14.1. VALOR DE MERCADO – PREDIO A**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
PREDIO A - CL 121 # 15A - 62			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
AREA CONSTRUIDA	246,92 M <sup>2</sup>	\$ 5.838.000,00	\$ 1.441.518.960,00
AREA LIBRE	161,68 M <sup>2</sup>	\$ 1.304.800,00	\$ 210.960.064,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 1.652.479.024,00</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>	<b>MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.</b>		

**NOTA:**

- De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, párrafo tercero "Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."
- Y a la resolución 620 del igac, en su artículo 18. "avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. **El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan**, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."

**14.2. VALOR DE MERCADO – PREDIO B**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
PREDIO A - CL 121 # 15A - 68			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
AREA CONSTRUIDA	246,92 M <sup>2</sup>	\$ 6.524.000,00	\$ 1.610.906.080,00
AREA LIBRE	172,07 M <sup>2</sup>	\$ 1.304.800,00	\$ 224.516.936,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 1.835.423.016,00</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>	<b>MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$1.835.423.016,00)</b>		

**NOTA:**

- De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, párrafo tercero "Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."
- Y a la resolución 620 del igac, en su artículo 18. "avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. **El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan**, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."





CS-1934

Página 30 de 57

**14.3. VALOR DE MERCADO TOTAL**

<b>VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBLES</b>	
VALOR PREDIO A - CL 121 # 15A - 62	\$ 1.652.479.024,00
VALOR PREDIO A - CL 121 # 15A - 68	\$ 1.835.423.016,00
<b>VALOR TOTAL DE LOS INMUEBLES</b>	<b>\$ 3.487.902.040,00</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>	<b>TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DOS MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$3.487.902.040,00).</b>

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

**15. FIRMA DEL AVALUADOR**

**FREDDY A. BARRIOS MENESES**  
 Ingeniero Catastral y Geodesta  
 Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND  
 Registro Abierto de Avaluadores  
 AVAL-79758643  
 Corporación Lonja Nacional de Avaluadores  
 e Inmobiliarios de Colombia- LONJAV  
 RA-LV-79758643  
 Sociedad Colombiana de Avaluadores  
 Registro # 200-053

**16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor





**CS-1934**

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así



**CS-1934**

Página 32 de 57

como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

## 17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

## 18. ANEXOS

- Registro fotográfico
- Memorias de calculo



**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**PREDIO A - CL 121 # 15A - 62**



**ENTORNO**



**ENTORNO**

REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
<b>NOMENCLATURA</b>	<b>FACHADA</b>
	
<b>BAÑO</b>	<b>HABITACION</b>
	
<b>HABITACION</b>	<b>ESCALERA</b>
	
<b>ESTUDIO</b>	<b>BAÑO</b>

REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
<b>HABITACION</b>	<b>BAÑO</b>
	
<b>HALL</b>	<b>BBQ</b>
	
<b>ZONA SOCIAL</b>	<b>HABITACION</b>
	
<b>ZONA ROPAS</b>	<b>ZONA SOCIAL</b>



REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
<b>COCINA</b>	<b>HALL</b>
	
<b>ESCALERA</b>	<b>BAÑO</b>
	
<b>ESTUDIO</b>	<b>GARAJE</b>
	
<b>ACCESO</b>	<b>GARAJE</b>

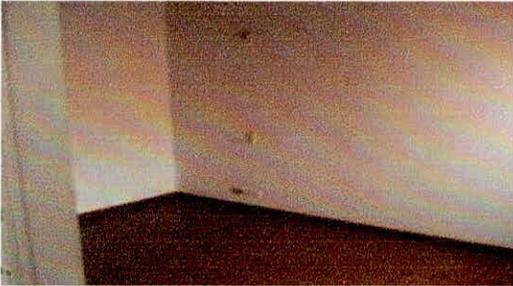
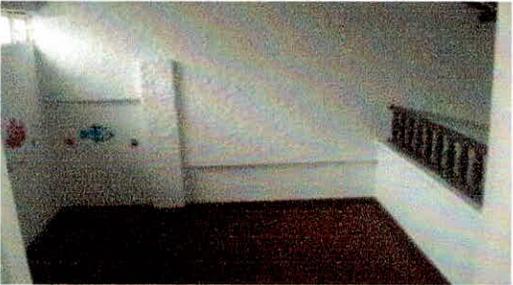
**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**PREDIO B - CL 121 # 15A - 68**



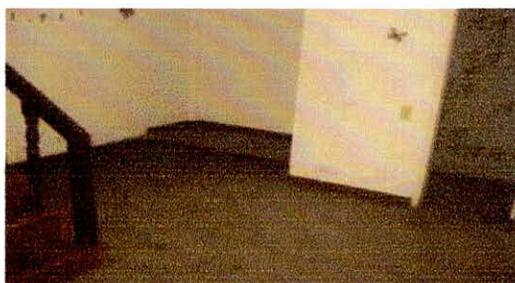
**ENTORNO**



**ENTORNO**

REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
NOMENCLATURA	FACHADA
	
HABITACION	BAÑO
	
HABITACION	ESCALERAS
	
ESTUDIO	HABITACION



REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
HABITACION	BAÑO
	
HABITACION	HABITACION
	
BAÑO	HALL
	
BAÑO	HALL



REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
<b>GARAJE</b>	<b>ZONA ROPAS</b>
	
<b>ZONA ROPAS</b>	<b>COCINA</b>
	
<b>HABITACION</b>	<b>ACCESO</b>
	
<b>HABITACION</b>	<b>ZONA SOCIAL</b>



CS-1934

Página 41 de 57

**COMPLEMENTACIÓN AVALÚO, ARTÍCULO 226.**

**FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES** identificado como aparece después de mi firma, en mi calidad de perito evaluador y teniendo en cuenta su providencia del día 7 de diciembre de la anualidad en el cual se me solicita complementar el dictamen pericial presentado conforme a lo normado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito adicionarlo así:

**1. Numeral 3:**

<b>Profesión</b>	<b>Ingeniero Catastral y Geodesta.</b>
Matricula Profesional	25222-357689 CND
	Expedida por COPNIA
<b>RAA</b>	<b>Registro Abierto de Avaluadores</b>
	<b>AVAL-79758643</b>

Certificado de registro en:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Expedida por Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

**Registro Lonja SCdA 3734**

Expedida por la Sociedad Colombiana de Avaluadores

Soy Ingeniero Catastral y Geodesta de profesión, con más de 15 años de experiencia con destreza en el manejo de las ciencias valuatorias. Realización de avalúos de inmuebles a nivel nacional ceñidos a las normas nacionales e internacionales de valuación, con informes presentados a instituciones financieras, crediticias, instancias judiciales y fiscales, y para ser utilizados como base de negociación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de informes de inmuebles rurales y urbanos a nivel nacional





CS-1934

Página 42 de 57

bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de informes maquinaria y equipo bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Elaboración de avalúos a nivel nacional para la presentación de informe financieros bajo Normas NIIF incluida la medición de los activos por componentes de acuerdo con la NIC 16 (propiedad, planta y equipos).

Gracias a mis estudios adicionales y al nivel adquirido en la Universidad en el área de Catastro y Geodesia, puedo considerarme como un profesional vanguardista, moderno y de gran habilidad en las áreas anteriormente mencionadas.

- **TALLER DE AVALÚOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO**  
Lonja de Propiedad raíz de Bogotá. Bogotá, D.C
- **CERTIFICADO DE COMPETENCIA LABORAL**  
Proceso de valuación teniendo en cuenta normas técnicas, tecnologías y legislación vigente. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. Bogotá, D.C
- **SEMINARIO: PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**  
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **SEMINARIO INTERNACIONAL: SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.**  
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **SEMINARIO: SISTEMAS CATASTRALES.**  
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **III SIMPOSIO: HERRAMIENTAS CIENTÍFICAS PARA LA PLANEACIÓN Y EL DESARROLLO.**  
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C

Así mismo he estado vinculado laboralmente a varias compañías del sector valuatorio:

- **TINSA COLOMBIA S.A.**  
FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Bancolombia, BBVA, Colpatría), Fondo Nacional del Ahorro y Particulares.  
CARGO: Ingeniero Avaluador.  
7 46 00 37  
Bogotá D.C.
- **ISA INMOBILIARIA LTDA.**





CS-1934

Página 43 de 57

**FUNCIONES:** Revisión y elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Banco de Bogotá, Banco Av Villas, Corpbanca, Bancolombia y Banco Popular, entre otras), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.

**CARGO:** Profesional de revisión técnica de Avalúos y Avaluador.

Enero de 2014 – Marzo de 2017

314 295 83 94 – 3 23 04 50 Ext 209

Bogotá D.C.

- **CONSTRUYE INVERSIONES LTDA**

**FUNCIONES:** Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (AV Villas, Colmena, Caja Social, Davivienda), Central de Inversiones, Corporación Social de Cundinamarca y Particulares.

**CARGO:** Ingeniero Avaluador.

Marzo de 2004 – Diciembre de 2013

3 17 02 11 – 3 17 02 13

Bogotá D.C.

- **SALAZAR MORALES ARQUITECTOS**

**FUNCIONES:** Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (BBVA y Banco Popular), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.

**CARGO:** Ingeniero Avaluador.

Octubre de 2005 – Diciembre de 2013

2 48 40 28 – 3 47 12 40

Bogotá D.C.

- **GEOSISTEMAS S.A.**

Operador de GPS, manejo de información.

Bogotá D.C.

Asistente de GPS, trabajo de campo.

Bogotá D.C.

- **INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"**

Elaboración de la Plusvalía para el municipio de Sopo.

Auxiliar de Ingeniería.

Sopo, Cundinamarca.



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

regularmente en el ejercicio de mi profesión; **b)** Este Informe Técnico de Avalúo, es producto de métodos científicos, esencialmente objetivos, comunes y universalmente aceptados; **c)** No he sido influido por intención, sentimiento personal algunos que pudiesen alterar los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones; **d)** Como Avaluador, no tengo interés directo o indirecto, presente ni futuro, ni lazos familiares de ninguna índole con el solicitante, cliente o propietario del inmueble; **e)** He sido contratado para la realización de este avalúo y el respectivo Informe Técnico, únicamente en mi condición de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades; **f)** Las descripciones y hechos presentados en el Informe Técnico, son correctos y veraces en la medida de mi alcance y conocimiento; se fundamentan en la buena fe del solicitante o gestores y las personas que por su conducto han suministrado información o documentos que soportan las observaciones, consideraciones y concepto final sobre el valor comercial asignado a la propiedad; **g)** No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del avalúo e Informe Técnico; **h)** No he condicionado mis honorarios profesionales a dar un valor predeterminado, o a un valor orientado a favorecer la causa de las partes intervinientes, solicitantes, gestores o destinatarios del experticio como tampoco a obtener un resultado supeditado a un posible acontecimiento subsiguiente; **i)** He inspeccionado personalmente el bien objeto de este Informe Técnico de Avalúo por conducto del señor secuestre del inmueble quien me permitió el acceso al mismo; **j)** La valuación se llevó a cabo conforme a los cánones de Ética y normas de conducta sobre la materia; **k)** No he recibido asistencia profesional significativa para la elaboración de este Informe Técnico; **l)** Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien objeto de este trabajo; **m)** En ningún caso podrá entenderse que este avalúo garantiza el cumplimiento o satisfacción de expectativas, propósitos u objetivos del propietario del bien, solicitante o destinatario del Informe Técnico, para efectos de crédito hipotecario o cualquier tipo de negociación; **n)** La importancia de hacer énfasis sobre la diferencia que puede surgir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de la negociación interfieren múltiples factores subjetivos y entre otras circunstancias imprevisibles, como la habilidad de los





CS-1934

Página 46 de 57

negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador; todos los cuales sumados, pueden distorsionar hacia arriba o hacia abajo, el valor comercial de los inmuebles; ñ) El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, siempre y cuando no surjan circunstancias o cambios inesperados de índole jurídico, técnico, económico o normativo que afecten o modifiquen los criterios analizados; o) Dentro de los límites y fuero profesional del Avaluador que no permiten su requerimiento testimonial ni su llamamiento a juicio por el estimativo dado a la propiedad objeto, legalidad y tradición; estoy a disposición de los destinatarios de la información, para confirmar, aclarar o complementar cualquier aspecto que consideren necesario.

- 7. **Numeral 10:** Los documentos utilizados para realizar el citado dictamen pericial fueron, además de la visita técnica al inmueble fue el presupuesto de obra, Tablas de Fitto y Corvini e Índice De Precios Al Consumidor (IPC).

Las anteriores declaraciones las rindo bajo la gravedad del juramento.

Respetuosamente,

**FREDDY A. BARRIOS MENESES**

C.C. 79.758.643 de Bogotá

**Dirección de Notificaciones:** Carrera 60 # 5A – 93 – Bogotá D.C.

**Correo electrónico:** [gia.avaluos@gmail.com](mailto:gia.avaluos@gmail.com)

**Teléfono:** 3197767756

**Ingeniero Catastral y Geodesta**

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

**Registro Abierto de Avaluadores**

AVAL-79758643

LONJAV

RA-LV-79758643

**Sociedad Colombiana de Avaluadores**

Registro # 200-053



CS-1934

Página 47 de 57



RN de Validación: 01000494

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79758643.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 11 Abr 2018	Regimen Regimen 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 11 Abr 2018	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

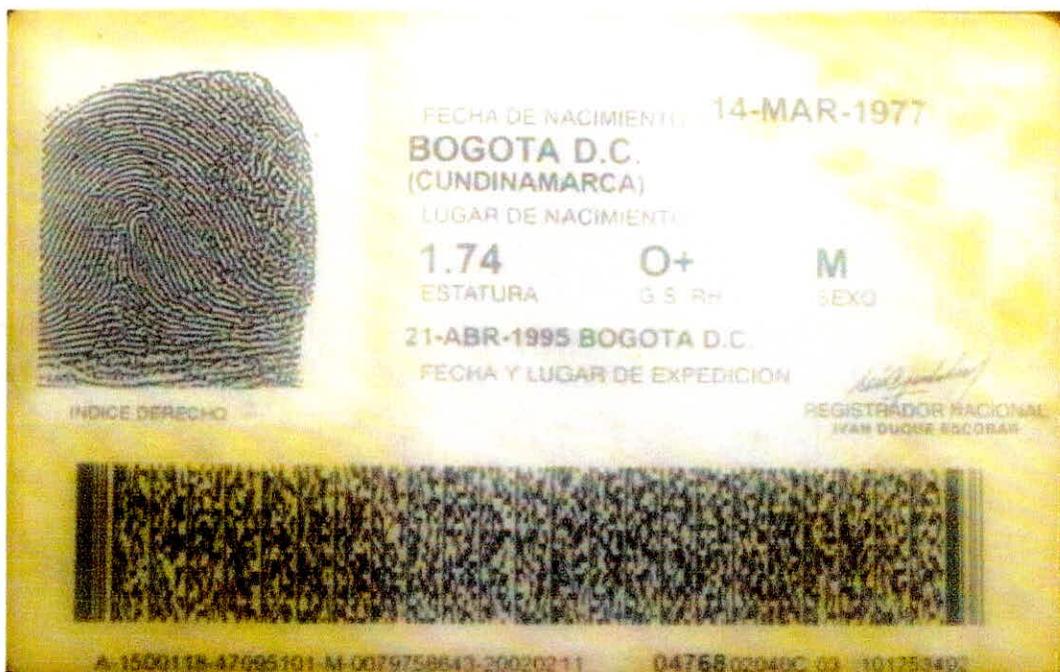
**Alcance**

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción 11 Abr 2018	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 4







REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**COPNIA**  
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Matrícula Profesional No.  
**25222-357689 CND**  
Fecha de Expedición: **28/04/2017**

---

Nombre:  
**FREDDY ARLEY  
BARRIOS MENESES**

Identificación:  
**C.C. 79758643**

Profesión:  
**INGENIERO CATASTRAL Y  
GEODESTA**

Institución:  
**UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSE DE CALDAS**





CS-1934



Página 53 de 57



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios  
CVAD-2021-553605

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 79758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESTA con MATRICULA PROFESIONAL 25222-357689 desde el 28 de Abril de 2017, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 477.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los diecinueve (19) días del mes de Enero del año dos mil veintiuno (2021).

**Rubén Darío Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firmal del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/Certificate%20GoodStanding/Certificate%20GoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/Certificate%20GoodStanding/Certificate%20GoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA  
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.  
e-mail: [contactenos@copnia.gov.co](mailto:contactenos@copnia.gov.co)  
[www.copnia.gov.co](http://www.copnia.gov.co)



3197767756   
gestioninmobiliariayavaluos   
Gia Ltda   
[gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com](mailto:gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com) 



**CORPORACION LONJA NACIONAL DE AVALUADORES E INMOBILIARIOS DE COLOMBIA – LONJAV**

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997 y debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Barranquilla.

CERTIFICA QUE:

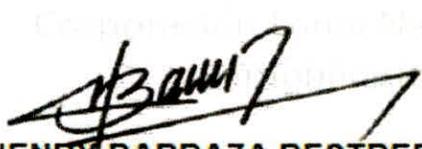
**FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES**

CC. 79.758.643

Es miembro activo de esta corporación desde el 19-10-2022 y su registro de afiliación es el RA-LV – 79.758.643

La presente certificación tendrá vigencia hasta el 20 de Octubre del 2023

Acreditamos que emitimos para todos los efectos legales, en Barranquilla a los 20 días del mes de Octubre de 2022.



**HENRY BARRAZA RESTREPO**

Presidente - Lonja

**¡SU LONJA DE CONFIANZA!**

Carrera 38C # 77 -56 Interior 201 (Barranquilla). Teléfonos: (605)3446309  
Diagonal 35 No 9C 76 urb. Alejandrina (Santa Marta) Teléfono: (1) 4363072 Carrera 14 No 30-11(Moneria)  
Cels. 3014935927 / 3015245440 / 3016875801 E-mail: [corporacionlonjav@gmail.com](mailto:corporacionlonjav@gmail.com)



3197767756

gestioninmobiliariayavaluos

Gia Ltda

gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com



Edificio Banco Unión Colombiano, Carrera 8ª # 20-67, oficina 402 Pereira,  
 Teléfono 3243389

Sociedad Colombiana de Valuadores  
 Seccional Eje Cafetero

Presidente  
 Rainer Ramiro Ortiz Zapata

Expede la presente Certificación la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, a solicitud del interesado a los veintitrés (23) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis (2016).  
 Que el citado señor tiene el Registro # 200-053 de La Sociedad Colombiana de valuadores Seccional Eje Cafetero que lo acredita para realizar avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo desde el día 01 de Noviembre de 2016  
 Con la presente hacemos constar que el Ingeniero Catastral Geodesta FREDDY BARRIOS MENESES, identificado con cédula de ciudadanía número 79.758.643 de la Ciudad de Bogotá es miembro activo afiliado a esta Corporación como avaluador.

Respetados Señores:

**A QUIEN PUEDA INTERESAR**

**CERTIFICACIÓN**

Pereira, 23 de Noviembre de 2016

SCDA 3734



CS-1934



Página 56 de 57



# Management Business School

Escuela de Negocios y Administración Empresarial

Certifica Que:

**FREDY ARLEY BARRIOS MENESES**

IDENTIFICADO CON C.C. NO. 79.758.643 DE BOGOTÁ

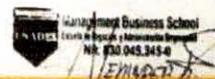
Asistió al Curso de:

**Avalúos Rurales**

CON UNA INTENSIDAD DE 24 HORAS DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 25 DE FEBRERO AL 4 DE MARZO DE 2016

En Constancia Firma:

*Diana Lombana*  
Directora de Capacitación  
Ing. Diana P. Lombana Castellanos



Director General  
J. Alexander Bernal Sánchez





## Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

*Certifica que:*

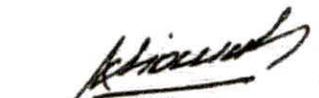
**Freddy Arley Barrios Meles**

*Cédula de Ciudadanía No. 79.758.643*

*Asistió y aprobó el*

**Taller de Avalúos de Maquinaria y Equipo**

*Realizado entre el 23 de Octubre y el 31 de Octubre de 2014, con una intensidad de 20 horas.  
Se expide en Bogotá D.C. a los Tres (03) días del mes de Octubre de 2014.*



Jorge Enrique Gómez Gómez  
Presidente Ejecutivo



JUZGADO 49 CIVIL CTO.  
AUG 1 '23 AM 10:13

Recibí  
58 folios  
PASR

Bogotá 1 de Agosto de 2023

Señores.

Juzgado Cuarenta y Nueve (49)  
Civil del circuito de Bogotá  
La Catedral.

Por medio de la presente entregamos el informe de averos correspondiente a los inmuebles ubicados en la CI 121 # 15A-62 y CI 121 # 15A-68 de la ciudad de Bogotá pertenecientes al proceso 023-2013-00300.

Atentamente

Freddy A.  Barrera Alencas  
C.C. 19.758643 Bgta