

Mónica Tole G.
Perito Avaluador

1

AVALUO COMERCIAL
No 20220603



Vista y Fachada de la casa.

DIRECCIÓN OFICIAL: CARRERA 105F BIS # 70C-15.

BARRIO: PLAZUELAS DEL VIRREY II SECTOR.

LOCALIDAD DE ENGATIVA.

BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

259
256



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

2

DE: MONICA TOLE GUZMAN

PARA: JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ASUNTO: Avalúo Comercial de la casa; Predio en Suelo Urbano, ubicado en la Carrera 105F BIS # 70C-15, ubicado en Barrio Plazuelas del Virrey II Sector, Localidad de Engativá, en la ciudad de Bogotá.

FECHA: Junio 03 de 2.022, Bogotá. D.C.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71^a-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

3

Bogotá, D.C., Junio 03 de 2.022.

Señores
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Ciudad.

Ref.: Avalúo Comercial N° 2022-0603.

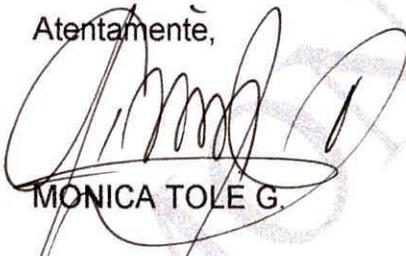
Respetada Señores:

Mediante este informe y conforme a su solicitud, adjunto el Avalúo Comercial de la casa, Predio en Suelo Urbano, ubicado en la Carrera 105FBIS#70C-15, ubicado en el sector de Plazuelas del Virrey II Sector, Localidad de Engativá en la ciudad de Bogotá.

Se ha realizado la visita de inspección al inmueble, el estudio puntual del mismo, la normatividad urbanística vigente y la zona de localización, para el posterior análisis; de acuerdo a lo anterior, basado en la información recolectada y la experiencia en el campo de la valoración, se determinaron los valores que se relacionan en este informe.

Espero haber cumplido su solicitud y quedo a su disposición para atender cualquier inquietud al respecto, en el momento oportuno;

Atentamente,



MONICA TOLE G.
PERITO AVALUADOR.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com



Mónica Tole G.

Perito Avaluador

4

PRESENTACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL 2022-0603

SOLICITANTE : JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

TITULAR DE DOMINIO : RODRIGO ESCARRAGA ROCHA

INMUEBLE : CASA EN SUELO URBANO.

DIRECCIÓN : CARRERA 105FBIS#70C-15.

BARRIO PLAZUELAS DEL VIRREY II SECTOR.

LOCALIDAD DE ENGATIVA.

PERITO AVALUADOR : MONICA TOLE G.

FECHA DE INSPECCIÓN : 28 DE MAYO DE 2.022.

FECHA DEL INFORME : 03 DE JUNIO DE 2.022

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTÁ D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

CONTENIDO

INDICE.

CAPÍTULO	PÁGINA.
I. INFORMACIÓN GENERAL.	7
II. INFORMACION BASICA.	13
III. TITULACION.	14
IV. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA APLICABLE AL INMUEBLE.	20
V. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.	26
VI. CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCION.	27
VII. ASPECTOS ECONOMICAS DEL INMUEBLE.	32
VIII. INDICADORES ECONOMICOS.	33
IX. ESTUDIO ECONÓMICOS.	33
X. SUSTENTACION DEL AVALUO.	39
XI. VIGENCIA DEL AVALUO.	40

263
~~260~~



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

XII. TERMINOS Y CONDICIONES.	40
XIII. CERTIFICACIÓN / DECLARACIÓN.	41
XIV. RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL	43
XV. ANEXOS.	45

MONICA TOLE G

264
961

I. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 PROPÓSITO DEL AVALÚO.

Este estudio tiene como objetivo realizar la determinación del valor comercial del inmueble, a través de métodos aprobados por la normatividad vigente, con el fin de que, al someter el predio al mercado de oferta y demanda actuales, se obtenga por él un precio justo con una forma de pago acorde.

1.2. BASE DE LA VALORACIÓN:

Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto.

Valor de Mercado: Es 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.

1.3. CREDENCIALES DEL PERITO:

R.A.A. AVAL 52160783.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

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

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



Mónica Toledano G.
Perito Avaluador

8

El valor es subjetivo¹ y es una base de valores para la toma de decisiones, es libre, para que las partes que intervienen lo analicen, lo consulten, lo aprueben o rechacen. No es de obligatoriedad que se enajene, arriende, asegure, hipoteque por los valores sugeridos, puede ser negociado; o sea el comprador y el vendedor, o las partes tienen la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo o consentimiento, sin que la avaluadora tengan responsabilidad alguna por la negociación, **por lo tanto, la avaluadora se declara libre y se exonera de toda responsabilidad civil y penal.**

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso" y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley, en especial con el Artículo 226 Procedencia. Este avalúo es un dictamen pericial y su finalidad es ser aportado a un proceso judicial.

El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio. Los honorarios de los peritos serán a cargo de la parte que solicito la prueba. Artículo 235. Imparcialidad del perito.

Este avalúo comercial NO incluye la asistencia por parte del/los avaluador(es) a un juzgado o tribunal. Artículo 228 Contradicción del Dictamen. En caso de ser requeridos el/los perito(s) avaluador(es) para sustentar dicha prueba pericial, la parte que solicitó la prueba deberá cancelar previamente los honorarios.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

El avaluador declara que:

¹ Subjetivo: Perteneciente o relativo al modo de pensar o de sentir del sujeto, y no al objeto en sí mismo. (RAE) El valor representa la utilidad de una cosa y por lo tanto influye en el precio. El precio es objetivo.
Objetivo: Perteneciente o relativo al objeto.

No existe 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.

El evaluador 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 evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

1.5. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

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

1.6 PUBLICACIONES, RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE O AVALÚO:

El o los peritos Avaluadores no han realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje o avalúo.

1.7 LISTA DE CASOS EN LOS QUE HAYA SIDO DESIGNADO COMO PERITO O EN LOS QUE HAYA PARTICIPADO EN LA ELABORACIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN LOS ÚLTIMOS CUATRO (4) AÑOS:

Ver anexo listo de procesos anteriores o en curso.

Para dar cumplimiento a lo establecido por el Art 226 del CGP, me permito contestar los 10 puntos primordiales que se refiere para rendir el peritaje:

Mi nombre: Mónica Tole G.- C.C. 52.160.783 Exp Bogotá, estos son algunos avalúos elaborados para particulares:

Eva Klaus	Myriam Guzmán	Juan David Díaz
Oscar Díaz	Wilson Cárdenas	Oswaldo Galindo
Ana del pilar Valdez	Salomón Rodríguez	Carlos Ortiz
Gabriel Cubillos	Gabriel Garavito	Marina Arias entre otros.

1.8 LISTA DE AUXILIARES DE JUSTICIA:

El o los peritos Avaluadores **NO** hacen parte de la Lista de Auxiliares de la Justicia y no se encuentran incursos en las causales contenidas en el artículo 50 (en lo pertinente) de la Ley 1564 de 2012 de julio 12 por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

1.9 EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS PARA EL PERITAZGO O AVALÚO:

Son los mismos respecto de los que ha utilizado en peritajes o avalúos rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia. También son los que en el ejercicio de esta profesión u oficio generalmente se utilizan según el criterio del evaluador y de forma ajustada a las normas y legislación vigente.

1.9.1 VIGENCIA DEL AVALÚO:

La vigencia del presente Avalúo Comercial es de un (1) año a partir de la fecha de suscripción o desde aquella en que se decide su revisión y/o impugnación, conforme al artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998. En todo caso, en este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan modificar el valor comercial del Predio.

1.9.2. PERSONAS NATURALES O ENTIDADES AUTORIZADAS PARA REALIZAR AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES:

En este momento existe una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) autorizada que lleva el Registro Abierto de Avaluadores RAA; por lo tanto, para que una persona demuestre su calidad de evaluador debe cumplir con la Ley del Avaluador. Además, como este avalúo



Mónica Toño G.
Perito Avaluador

11

podría ser para garantía de crédito (según el encargo valuatorio) no sobra decir que existe una ley del sector financiero que también trata sobre la relación que debe haber entre el evaluador y entre las partes que se involucran en una transacción financiera. Nuestro avalúo comercial cumple con estas normas y esperamos que las entidades financieras también las cumplan.

LEY 1673 DE 2013. "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones".

Artículo 3°. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como:

a) **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

b) **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados; c) **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.

d) **Registro Abierto de Avaluadores:** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los evaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

TÍTULO III

DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

Artículo 4°. Desempeño de las Actividades del Avaluador. El evaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

b) El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros.

Artículo 7°. Territorio. El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Artículo 15. Deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general. Son deberes de Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general:

a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com



Mónica Tole G.

Perito Avaluador

12

b) Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente;

c) El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros;

Artículo 17. Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio. Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que:

a) Actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación;

b) En ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión;

c) Intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley;

LEY 510 DE 1999 "Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades."

CAPITULO XIII

Financiación de vivienda a largo plazo.

Artículo 86. Cuando se entreguen bienes en dación en pago de créditos hipotecarios a los establecimientos de crédito acreedores, se tomará como base del valor de los inmuebles el que sea mayor entre el último avalúo comercial vigente, siempre que se hubiere practicado dentro del año anterior a la fecha de la dación, y el valor registrado en los libros del establecimiento de crédito para determinar el valor de las garantías, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta la Superintendencia Bancaria.

En todo caso, los avalúos comerciales que sirvan de sustento, tanto para el otorgamiento del crédito como para el perfeccionamiento de las daciones en pago, deberán ser realizados por personas que no tengan vinculación directa o indirecta con el respectivo establecimiento de crédito, o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil con los directores y administradores del mismo. Además, se tratará de personas que gocen de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia. (El subrayado es nuestro).

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

13

II.- INFORMACIÓN BASICA

2.1. DIRECCION DEL INMUEBLE: Lote de terreno urbano, junto con la edificación en el existente que se encuentra ubicado en la Carrera 105FBIS # 70C-15

2.2. UBICACION DEL INMUEBLE: Departamento Cundinamarca

2.3. CLASE DE DICTAMEN: Avalúo Comercial

2.4. TIPO DE INMUEBLE: Casa

2.5. DESTINACION ACTUAL: Vivienda- comercio

2.6. SOLICITANTE DEL PERITAJE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá.

2.7. PERITO AVALUDOR: MONICA TOLE G

FECHA DEL AVALUO: 03 de Junio de 2.022

2.9. DESTINO DEL DICTAMEN PERICIAL: VALOR DE VENTA PARA CASA-PROCESO PERTENENCIA

2.10 OBJETO O PROPOSITO DEL DICTAMEN PERICIAL: Estimar el valor comercial o mercado del bien inmueble, para proceso de pertenencia, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comerciabilidad que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

2.11. TRANSPORTE: El sector cuenta con vías primarias y secundarias en buen estado por donde transcurre transporte público y privado como: taxis, vehículos particulares, transporte de Sitp.

2.12. ASPECTOS JURIDICOS: No son materia del avalúo. El avalúo no es un estudio de Títulos ni de tradición.

2.13. MATRICULA INMOBILIARIA: 50C- 1239159

2.14 CÉDULA CATASTRAL: AAA0070PWEA

DATOS CATASTRALES

- Avalúo Catastral de la casa
- Destino: 61 RESIDENCIALES RBAÑOS Y RURALES.
- Tarifa: 3% por 1,000
- Exención: 0%
- Valor del impuesto a cargo de la casa: \$313.000.00
- Descuento por pronto pago \$ 31.000.00
- Valor del impuesto ajustado: \$282.000.00

III. TITULACION

3.1. PROPIETARIOS: RODRIGO ROCHA ESCARRAGA

3.2. TITULOS DE ADQUISICIÓN: La Casa fue adquirida por la señora LEONOR BALLESTEROS DE ORTIZ Y HECTOR ORTIZ BALLESTEROS compra realizada a RODRIGO ESCARRAGA ROCHA Y JUAN CARLOS ESCARRAGA TORRES como consta en la Escritura pública No. 0833 de fecha 03-03-1995 otorgada en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, especificación: Compra-Venta.

3.3. SOPORTES:



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

15

- Certificado de tradición y libertad con matrícula Inmobiliaria 50C-1239159
- Copia de Escritura pública No 0833 de fecha 3 de Marzo de 1.995, otorgada en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá.
- Impuesto predial
- Constancia de Estratificación.

3.4. TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

3.5. CARACTERISTICAS

3.6 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:

PAÍS: 57-Colombia.

DEPARTAMENTO: 12-Cundinamarca.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

273
270



Mónica Toledano
Perito Avaluador



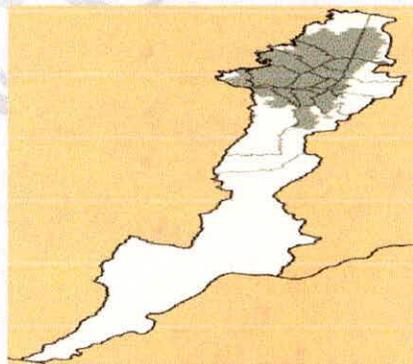
Localización de Cundinamarca en Colombia

Fuente: <https://es.wikipedia.org/wiki/Cundinamarca>

CIUDAD: 001-Bogotá D. C.

ÁREA: Urbana.

Bogotá D.C. y su Área Urbana



Fuente: <https://es.wikipedia.org/wiki/Bogot%C3%A1>

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_toledano@hotmail.com

278
SJA



Mónica Toledano G.
Perito Avaluador

LOCALIDAD DE ENGATIVA UPZ 73



MAPA DATA ALCALDIA DE BOGOTA

3.6.1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El inmueble materia de este avalúo se encuentra ubicado en Carrera 105F Bis# 70C-15, Barrio Plazuela del Virrey II Sector, de la ciudad de Bogotá D.C. - Cundinamarca. Teniendo por el frente la Carrera 105F Bis. Dentro del sector de la localidad número diez (10) de ENGATIVA, de la ciudad de Bogotá, colindando con las localidades de SUBA, FONTIBON, BARRIOS UNIDOS Y TEUSAQUILLO.

3.7 DELIMITACION DEL SECTOR DE UBICACIÓN.



O 4°70'54" N 74°12'21"
GOOGLEMAPS

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.
E mail: monik_tole@hotmail.com

Mónica Toño G.
Perito Avaluador

18

NORTE : Calle 70 D BIS.
SUR : Calle 70 B.
ORIENTE : Carrera 105 F.
OCCIDENTE: Carrera 105 H.

3.8. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR.

El predio está localizado en el barrio Plazuelas del Virrey II Sector, que corresponde a un sector de uso en su mayoría vivienda familiar. La actividad comercial en el sector son tiendas de barrio, restaurantes, panaderías, comidas rápidas, droguería, papelería entre otros.

3.9. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

El sector dispone de buenas condiciones de acceso ya que son varias las vías que tienen influencia directa, con buen volumen de transporte público.

Las vías más relevantes para el acceso al sector de ubicación del inmueble son:

Sentido Transversal: Carrera 106 A, Carrera 105 F.

Sentido longitudinal: Calle 72, Calle 70D BIS.

En cuanto a transporte público, se accede fácilmente al sector de ubicación del predio, por la CALLE 105 F, con el sistema de transporte público SITP, transporte complementario y además del sistema tradicional.

3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

El sector se encuentra en desarrollo urbanístico.



Mónica Tole G.

Perito Avaluador

19

VÍAS: las vías principales se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación, de igual manera las vías secundarias.

ANDENES Y SARDINELES: Si, en buen estado.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector posee servicios públicos básicos de Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica; como complementarios cuenta con servicio de Gas Natural, Alumbrado Público y redes de telefonía.

ZONAS VERDES: los cerros orientales de la ciudad.

PARQUES: El Parque más cercano corresponde al denominado "Parque Plazuelas del Virrey", de buen tamaño y estado aceptable.

SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN: Sí, en buen estado.

3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA.

El sector ha tenido actividad edificadora media, teniendo en cuenta que sus construcciones son de vivienda y a puertas de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT), La norma quiere establecer que las construcciones cumplan con las normas urbanísticas de sismo resistencia y de habitabilidad, mediante acciones de reconocimiento de vivienda de estratos 1 y 2 y de legalización de títulos de propiedad, en coordinación con el Programa de Mejoramiento Integral.

3.11.1. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Las condiciones de accesibilidad son favorables debido que cuenta con importantes vías en buen estado y el predio se encuentra en un término medio de valorización. Sin embargo, hay que aclarar que en el sector inmobiliario se comportan de manera normal (iguales al IPC) y se debe específicamente al desarrollo urbanístico que presenta la zona, por su ubicación a nivel ciudad.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

3.11.2. **NORMATIVIDAD** El sector donde se encuentra ubicado el inmueble está reglamentado la UPZ 73 Garces Navas, por el P.O.T. de la ciudad de Bogotá D.C., cuyo tratamiento es renovación urbana en la modalidad de reactividad y, para obtener mayor aprovechamiento y desarrollar uso de mayor cobertura, superiores a los establecidos en la ficha normativa, dentro de los usos contemplados en el área de actividad, se deberá adoptar el respectivo Plan Parcial, el cual quedará sujeto al reparto de cargas y beneficios que se determine en el proceso de formulación y se rige por disposiciones de las fichas reglamentarias según lo dispuesto en los artículos 231, 329 y 332 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT)

IV. NORMATIVIDAD URBANISTICA APLICABLE AL INMUEBLE PARA LA FECHA DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL.

4.1. NORMATIVIDAD PARTICULAR DEL INMUEBLE:

La reglamentación urbanística de la Ciudad de Bogotá D.C., se define por el Decreto 555 del 29 de diciembre del 2021 que aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá. Las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal para Bogotá (U.P.Z.), que, para la zona de ubicación de los inmuebles, la UPZ # 73 Garces Navas correspondiente a la Localidad denomina ENGATIVA # 10, y en particular define de manera general la Normatividad aplicable a los predios de la siguiente forma:

ÁREA DE ACTIVIDAD: Residencial.

ZONA: Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.

TRATAMIENTO: Mejoramiento Integral.

El predio se ubica en el sector 01 de la U.P.Z. Garces Navas

Mónica Tole G.

Perito Avaluador

21

NORMAS APLICABLES:

- Decreto 073 del 2.006: "Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 73 GARCES NAVAS, ubicada en la Localidad de Engativá".

4.2. USOS PERMITIDOS:

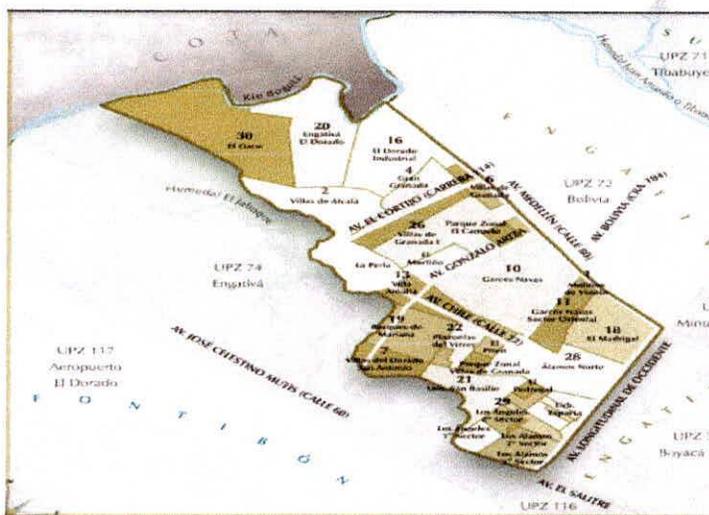


IMAGEN ALCALDIA DE BOGOTA

El predio se localiza se rige por lo dispuesto en la resolución 647 de 2.007. Decreto 788 de 2.017 y 590 de 2.018. Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), que contempla los siguientes:

PRINCIPAL:

VIVIENDA:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

279
276



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

SERVICIOS DOTACIONALES

EDUCATIVO: Planteles de educación preescolar, básica y media de más de 1.500 alumnos, centros de formación religiosa (seminarios y conventos). Centros tecnológicos y técnicos y educación no formar de más de 1500 alumnos.

EDUCATIVO: Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 1500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos no formar de más de 1000 alumnos.

EDUCATIVOS: Planteles de educación preescolar, básica y media, hasta 120 alumnos. Escuela de formación artística hasta de 50 alumnos.

CULTURAL: Museos, centro culturales y artísticos, centros de investigación e innovación Hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales, científicos y artísticos. Sala de exposición y teatros.

BIENESTAR SOCIAL: Centros locales de atención a grupos vulnerables; la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.

SALUD: Nivel 2, hospitales, clínicas, empresas prestadoras de salud del estado e instituciones privadas del régimen equivalentes al segundo nivel de salud, centro de rehabilitación y reposo, centro geriátrico incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta de 5000 mts.

BIENESTAR SOCIAL: Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta de 20 niños, residencia para la tercera edad hasta 20 personas

DEPORTIVOS Y RECREATIVOS: Centros locales de atención a grupos vulnerables la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud. Centros integrados de comunitarios y hogar de paso.



Mónica Toledano
Perito Avaluador

23

CULTO: Edificaciones para culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 a 700 personas de construcción como máximo.

CULTO: Edificaciones para el culto, hasta 100 a 350 personas y/o 700 m2 de construcción como máximo.

DOTACIONAL- EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS

DEPORTIVOS Y RECREATIVOS: Juegos de minigolf, Canchas cubiertas y piscinas.

SERVICIOS URBANOS BASICOS

DEFENSA Y JUSTICIA: Sub Estación De Policía, Estación De Bomberos, Unidades Operativas, Cruz Roja, Unidad Operativa Y Defensa Civil.

ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS: Plazas de mercado en predios de 2.000 mts.

CEMENTARIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS: Funerarias y Salas de Velación.

SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA: Veeduría, Notaria, Curaduría, Sedes de la Alcaldía Local y Juntas Administrativas Local.

EDIFICABILIDAD

Las Fichas reglamentarias establecen las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención riesgos y los siguientes parámetros:

El predio se localiza en el Sub-sector de Edificabilidad A, que contempla los siguientes parámetros:

- Índice Máximo de Ocupación: 0,70 (el 70 % del terreno).
- Índice de Construcción: 3.5.
- Altura Máxima Permitida: 5 Pisos.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.
E mail: monik_toledano@hotmail.com

2801
278



Mónica Tole G.

Perito Avaluador

24

- Tipología Edificatoria: Continua.
- Dimensión Mínima de Antejardín: 3 metros.
- Área Mínima: 100 metros cuadrados.
- Frente Mínimo: 12 metros.
- Semi – sótano: se permite.
- Voladizos: se permite.

4.3. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE

La información a continuación corresponde al lote en su totalidad donde se encuentre el inmueble a valorar el cual entra en proceso de pertenencia.

4.4. ZONA DE RESERVA VIAL:

El predio **NO** se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial. Según Decreto 190 de 2004.

4.5. ZONAS DE AMENAZA:

El predio correspondiente al lote de código 0056486837 **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación y **NO** se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

4.6. ÁREAS DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA:

El predio **NO** se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

4.7. EFECTO PLUSVALÍA:

Este predio **NO** registra información asociada a participación en plusvalía.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

282
JAF



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

No obstante, si llegase a ser necesario el pago de plusvalía como requisito para la expedición de una licencia de construcción, deberá solicitar el trámite ante la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación. Conforme al artículo 14 del Decreto Distrital 020 de 2.011, el predio será objeto de evaluación de plusvalía en caso de que sea sujeto de otros instrumentos de planeamiento, definidos por el Plan de Ordenamiento territorial, así como las acciones urbanísticas que se adelanten en el futuro.

4.8. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.

Al predio le corresponde el Estrato tres (3) según el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019.



V CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.

Se trata de avaluar el inmueble identificado como Casa, ubicada en la Carrera 107F BIS No 70C-15.

5.1. LINDEROS DEL INMUEBLE.

Se encuentran descritos en la Escritura Pública No 0833 de 3 de Marzo de 1.995 de la Notaria 18 del Circuito de Bogotá.

5.2. TOPOGRAFÍA.

RELIEVE	PENDIENTE			
Plano	0%	a	5%	X
Ondulado	5%	a	25%	
Montañoso	25%	a	75%	
Escarpado	>	a	75%	

La topografía del terreno donde se ubica la casa es PLANA.

5.3. FORMA DEL TERRENO

La forma del terreno de la propiedad es regular

VI. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN.

6.1. ÁREA CONSTRUIDA.

De acuerdo con lo descrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C – 1239159 y Escritura Número 0833 de la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, el Área Construida corresponde a Noventa y cuatro metros con Cincuenta Centímetros (94,50 m²),

6.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE - DE LA CASA

La casa se encuentra localizada sobre la Carrera 105F BIS, identificada con el número 70C-15; la casa se compone de 3 niveles de construcción.

6.3. VETUSTEZ O EDAD:

La casa fue construida en el año 1.990 aproximadamente.

Vida Técnica: Cien (100) años.

Edad: Treinta y dos años (32) años.

Vida Remanente: Sesenta y ocho (68) años.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.

Artículo 2º. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo

285
982



Mónica Tole E.
Perito Avaluador

sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

6.4. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Generales:

Estructura: En bloque y ladrillo.

Cubierta: Placa, teja polietileno- cemento

Fachada: En general en ladrillo a la vista, pintura, ventanas en hierro

Particulares de la casa:

Muros: Pañete, Estuco y pintura; cocina, zona de ropas y baños enchapados en cerámica.

Pisos: En cerámica en habitaciones, sala, comedor, baños, escaleras y tableta en el patio de ropas.

Techos: En Machimbre de madera, teja en fibrocemento y tejas plásticas en la zona de ropas y Plaqueta prefabricada concreto.

Puertas: De acceso a la casa es de aluminio, de las habitaciones, patio de ropas y baños en lámina de madera.

Ventanearía: Perfilaría en aluminio, hierro y vidrio.

PRIMER NIVEL:

SALA COMEDOR

- Puerta: puerta y ventana de hierro

- Pisos: cerámica

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

206
283



Mónica Toledano G.
Perito Avaluador

- Paredes: estuco-pintura.
- Ventaneria: metálica y vidrio
- Techo: Plaqueta prefabricada concreto

ZONA HUMEDA

- lavadero: cemento, enchapado trozos de cerámica.

BAÑO

- Sanitario.
- Pisos y paredes: cerámica
- Puerta: madera laminada
- Techo: Escalera.

COCINA

- Mesón en acero, con muebles.
- Pisos: cerámica
- Paredes: Estuco, pintura tipo A.
- Ventaneria: metálica y vidrio
- Techo: Plaqueta prefabricada concreto

ESCALERAS

- Pisos: Cerámica
- Paredes: Estuco – Pintura
- Techos: Plaqueta prefabricada concreto

SEGUNDO PISO

HABITACIONES

- Paredes: Estuco – Pintura
- Pisos: Cerámica

- Techo: Plaqueta prefabricada concreto
- Ventanería: Aluminio, vidrio, reja.
- No tienen closet empotrados.
- Puertas: Lamina de madera.

BAÑO

- Paredes: Cerámica.
- Pisos: Cerámica.
- Techo: Plaqueta prefabricada concreto.
- División: Acrílico.
- Tres servicios (Sanitario, Ducha y Lavamanos)
- Puerta: Lamina de madera.

TERCER NIVEL:

HABITACIONES

- Paredes: Estuco – Pintura
- Pisos: Cerámica
- Techo: Machimbre – Tejas fibrocemento
- Ventanería: Aluminio, vidrio, reja.
- No tienen closet empotrados.
- Puertas: Lamina de madera.

BAÑO

- Paredes: Cerámica.
- Pisos: Cerámica.
- Techo: Plaqueta prefabricada concreto.
- División: Acrílico.

208
JST



Mónica Tofo E.
Perito Avaluador

- Tres servicios (Sanitario, Ducha y Lavamanos)
- Puerta: Lamina de madera.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:

El inmueble posee los siguientes servicios públicos:

Acueducto: Una cuenta.

Energía: Una cuenta.

Alcantarillado: Si.

Gas: Si

6.6. ESTADO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN.

La construcción se encuentra en general en buen estado. Los materiales constructivos estructurales son de buena calidad al igual que los acabados. La construcción de la casa con planos.

6.7. CONDICIONES DE USO.

Las dependencias teniendo en cuenta su uso, son de tamaño adecuado y gozan de las características necesarias como son ventilación, iluminación y condiciones sanitarias para su destinación y uso.

6.8 ASPECTOS A FAVOR:

- Ubicación del inmueble
- Área de la casa
- Muros en concreto.

VII. ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE.

7.1. COMERCIALIZABILIDAD:

Debido a las características del inmueble y dependiendo del precio, este predio es de comercialización estándar, acorde a su área y precio.

7.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Para dar un concepto particular del inmueble en cuanto a valorización, es necesario considerar diferentes situaciones y parámetros.

Se considera de igual forma los índices positivos que presenta el sector de la construcción durante los últimos cinco (5) años, aunque con disminución actual en la demanda.

Debemos mencionar que el tamaño de la propiedad es amplio, cuenta servicios comunales básicos, las construcciones en el sector son de características similares las cuales se pueden comparar con las que en el mercado busca actualmente. El estado actual del inmueble es bueno.

Podemos concluir que el Predio se valoriza positivamente según el IPC como mínimo.

7.3. CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA.

Como se había mencionado anteriormente se destaca todo un comercio vecinal en el sector, ubicado sobre la Carrera 105F, Carrera 106, Avenida Calle 72, Calle 70.

El sector de comercio de comercio aglomerado, de diferentes clases y estilos, que hacen del sector llamativo para diferentes compradores.

7.4. FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR.

En el sector específico se observó actividad edificadora de acorde a las proyecciones que tiene la alcaldía de nuevos proyectos que se llevaran a cabo de acuerdo con el nuevo P.O.T. (Plan de Ordenamiento Territorial)

VIII. INDICADORES ECONÓMICOS

Junio 02 de 2022.

U.V.R. \$ 306,34 DOLLAR: \$ 3.791.74 Tasa Representativa.

EURO \$ 4.061.71. D.T.F. 7,40 % E.A. (90 días).

IX. ESTUDIO ECONÓMICO.

9.1. INVESTIGACION DE MERCADO.

Se buscaron ofertas de predios en el mismo sector de ubicación del inmueble, con características físicas como económicas similares al inmueble avaluado, las mismas fueron analizadas para llegar a la estimación del Valor Comercial del Predio.

Se estudiaron las ofertas de casas ubicados en el barrio Villa Amalia y Plazuelas del Virrey y alrededores, con las siguientes características:

- Ubicados en zonas comerciales;
- Áreas construidas entre 60 m² y 100 m²;

291
288



Mónica Tole E.
Perito Avaluador

- Entre la Calle 70 y Carrera 104 en adelante

Ver anexo de ofertas.

Nota: Todas estas ofertas se verificaron telefónicamente.

9.2. MÉTODO VALUATORIO.

Este Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector que se puede clasificar como zona homogénea.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

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

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Justificación del método:

Este método se utiliza para el presente Avalúo, ya que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector que se pueden comparar con el bien

objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución N° 620 de 2008 del Instituto geográfico Agustín Codazzi – I.G.AC.

9.3 MEMORIA DE CÁLCULOS.

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

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

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

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 5%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

293
270



Mónica Toledano G.
Perito Avaluador

En el siguiente cuadro se ilustra el desarrollo del método de comparación o de mercado:

MONICA TOLE G

Mónica Tole G.
Perito Avalador

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE CASAS EN VENTA - ESTRATO TRES (3)																
SECTOR: BARRIOS OFICIALES PLAZUELA DEL VIRREY																
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	BARRIO	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR m²	AREA CONSTRUIDA (m²)	# PISOS Y/O NIVELES	HABITACIONES	BAÑOS	EDAD AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$)	CONTACTO
	AVISO	PLAZUELAS DEL VIRREY	CASA	330.000.000	1,5%	325.000.000	3.316.327	88	3	4	2	10 A 20	BUENO	302.820.000	3.090.000	3108161689
1	AVISO	PLAZUELAS DEL VIRREY	CASA	280.000.000	0,0%	280.000.000	3.085.238	84	3	4	2	10 A 20	BUENO	216.720.000	2.580.000	3013233582
2	METRO CUADRADO	PLAZUELAS DEL VIRREY	CASA	289.900.000	0,0%	289.900.000	2.884.259	108	3	5	2	10 A 20	BUENO	308.880.000	2.880.000	3006650087
3	METRO CUADRADO	PLAZUELAS DEL VIRREY	CASA	270.000.000	0,0%	270.000.000	1.227.273	220	4	4	2	10 A 20	BUENO	564.300.000	2.565.000	3013233582
4	METRO CUADRADO	PLAZUELAS DEL VIRREY	CASA	330.000.000	0,0%	330.000.000	3.367.347	88	3	4	2	10 A 20	BUENO	292.040.000	2.980.000	6014431770
5	NURIA	PLAZUELAS DEL VIRREY	CASA	270.000.000	0,0%	270.000.000	2.500.000	108	3	4	2	10 A 20	BUENO	334.800.000	3.100.000	6012578976
6	NURIA	PLAZUELAS DEL VIRREY	CASA	310.000.000	0,0%	310.000.000	2.866.412	131	3	4	3	10 A 20	BUENO	384.965.000	3.015.000	6017888754
7	AVISO	PLAZUELAS DEL VIRREY	CASA	275.000.000	0,0%	275.000.000	1.375.000	200	3	4	2	10 A 20	BUENO	632.000.000	3.160.000	3134915545
														PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$)	2.918.750	
														PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO (\$):	770.000	
														# DE DATOS:	7	
														DESVIACIÓN COEFICIENTE DE	217,007	7,43%

AC	95	2.918.750	275.821.875
TOTAL VENTA:		275.821.875	2.918.750

594
 291

9.5. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

OFERTAS		
ID	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	98	3.090.000
2	84	2.580.000
3	108	2.860.000
4	220	2.565.000
5	98	2.980.000
6	108	3.100.000
7	131	3.015.000
8	200	3.160.000
	PROMEDIO	2.918.750
	N° DE DATOS	8
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	217.007
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,43%
	RAÍZ N	2,83
	t-student	1,629
	LÍMITE SUPERIOR	3.043.733
	LÍMITE INFERIOR	2.793.767
	VALOR COMERCIAL DE CONSTRUCCIÓN POR m² ADOPTADO \$:	2.918.750

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de construcción adoptado, se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de venta de construcción adoptado de \$2.918.750, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de construcción adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

Fig 293



Mónica Toledano
Perito Avaluador

El valor comercial de venta de construcción adoptado por m² de **\$2.918.750**, se multiplica por el área construida de **94,50 m²**, valor de la construcción (94,50m²X\$2.918.750) este será el valor de la casa **\$275.821.875.00**

NOTA: las áreas se tomaron del según Escritura Pública, certificado de libertad y Certificado catastral.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION CASA	M2	94,50	2.918.750.00	\$275.821.875.00
VALOR TOTAL AVALUO				\$275.821.875.00

X. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio particularmente

Servicios públicos y privados

Posibilidades de valorización

Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.

Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).

Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de Habitabilidad).

XI. VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

Se hizo una estadística de ventas en el sector, especialmente en el Plazuelas del Virrey, donde se sacó un promedio del valor del metro cuadrado de acuerdo a esas ventas, se observó en varias páginas de internet el valor de las casa y lotes que están en venta en el sector los cuales coincidieron con la estadística efectuada.

XII. TÉRMINOS Y CONDICIONES.

- La información consignada en este informe es de carácter confidencial entre el Destinatario, el Cliente y el Avaluador. Se prohíbe la reproducción total o parcial de este documento y cualquier referencia a los datos aquí contenidos sin la autorización escrita del Avaluador.
- Este avalúo es solamente aplicable al inmueble descrito en este informe. No se autoriza Uso ni Destinatario distinto al mencionado en la contraportada.
- Este informe de ninguna manera constituye estudio de títulos del inmueble.

- Este Formato cumple con la Norma IVS-3 del International Valuation Standards Council.
- La vigencia del presente Avalúo Comercial es de un (1) año a partir de la fecha de suscripción.

XIII. CERTIFICACIÓN / DECLARACIÓN.

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos

299
296



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

300
27



Mónica Toledano
Perito Avaluador

- El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

XIV. RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL 2.022 – 0603 CARRERA 105 F BIS N° 105 C-15 PLAZUELA DEL VIRREY II SECTOR MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C-1239159.

	Área	Valor \$ / m ²	Valor Total (\$)
<u>CASA</u>			
Área Construida	94,50m ²	\$ 2.918.750.00	\$275.821.875,00
<u>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</u>			<u>\$275.821.875,00</u>

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

Declaración:



Mónica Tole G.

Perito Avaluador

44

El suscrito perito Avaluador hace constar que: He examinado detalladamente los bienes arriba descritos y de conformidad con la Ley 223 de 1995 y el Decreto 422 de 2000 las cantidades indicadas corresponden a mi mejor criterio imparcial. Certifico no tener en el presente o en el futuro próximo interés en los bienes evaluados.

Atentamente,

MONICA TOLE G.

Perito Avaluador R.A.A. AVAL-52.160783 ANAV

Corporación Colombiana Autorreguladora de Evaluadores

RNA 14-184923 P.A-000016-17

R.V. 817-14

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores De Colombia.

Acreditado ONA

Bogotá, D.C., Junio 03 de 2.022.

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com



Mónica Tole G.

Perito Avaluador

45

XV. ANEXOS.

- Ofertas de Mercado.
- Estudio Fotográfico.
- Certificación y acreditaciones
- Anexos

MONICA TOLE G

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

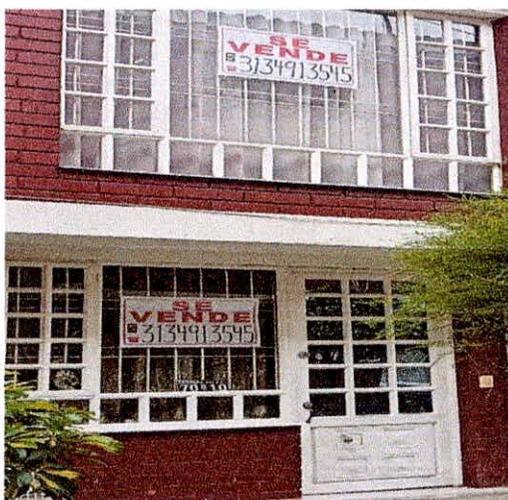
302
299

303
200



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

OFERTAS DE MERCADO

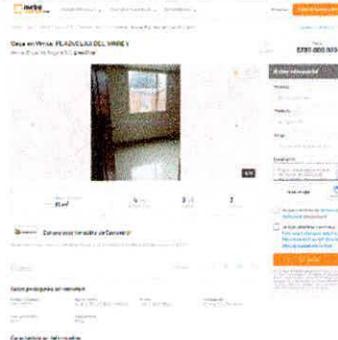
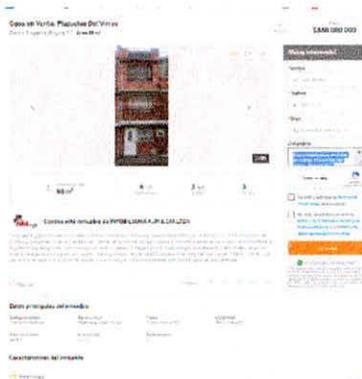
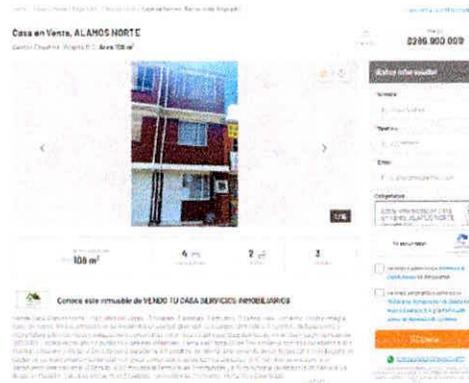
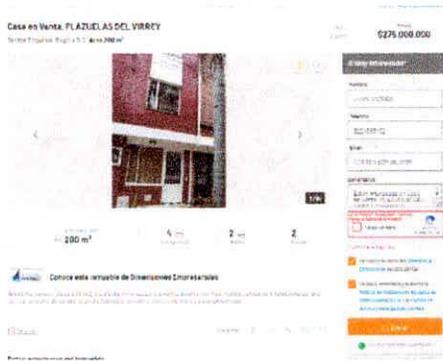


OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.
E mail: monik_tole@hotmail.com

304
30x



Mónica Tofo G.
Perito Avaluador

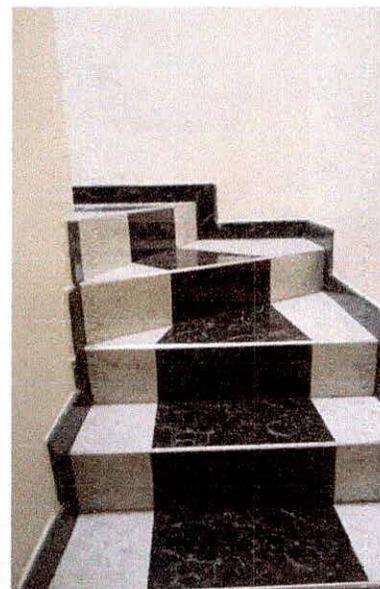
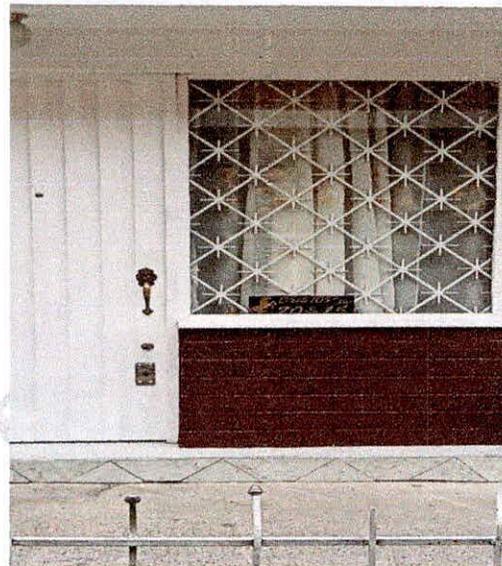


MONIK

305
702

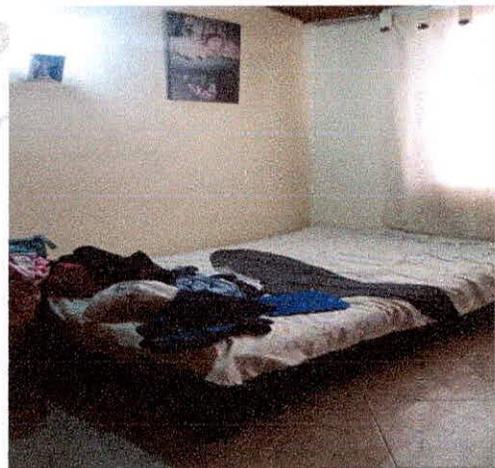
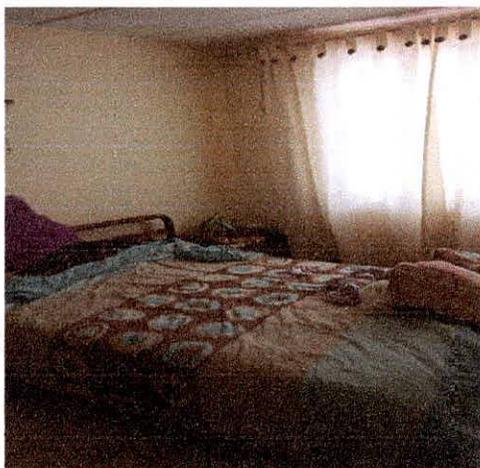
Mónica Toño E.
Perito Avaluador

REGISTRO FOTOGRAFICO



306
707

Mónica Toño G.
Perito Avaluador



307
304



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

CERTIFICADOS Y CREDENCIALES



URL de Verificación: 64271227



www.raa.gov.co



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT. 900870027-5

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

El señor(a) MONICA TOLE GUZMAN, identificada(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52160783, se encuentra inscrita(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52160783.

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

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 11 Mayo 2018 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 02 Abr 2018 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso: Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar <p>Fecha de inscripción: 02 Abr 2018 Régimen: Régimen Académico</p>

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.
E mail: monik_tole@hotmail.com

309
2016



Mónica Tole G.
Perito Avaluador



URL de Validación: ba270b2f



https://www.raa.org.co



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CRA 20 NO 71A- 31 APTO 102
Teléfono: 3213453211
Correo Electrónico: monik_tole@hotmail.com

El avaluador se trasladó de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV el 21 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MONICA TOLE GUZMAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52160783.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ba270b2f

310
307



Mónica Tole G.
Perito Avaluador



PSI de Validación: 84271321



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 veintiséis (26) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Hariberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

311
308



Mónica Tole G.
Perito Avaluador



**PERITO AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**



Mónica Tole Guzmán
C.C. 52.160.783



**Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002**

PA-000016-17

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102

TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211

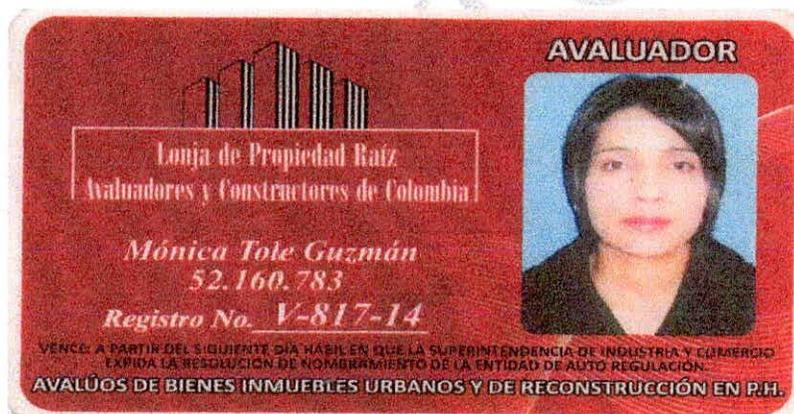
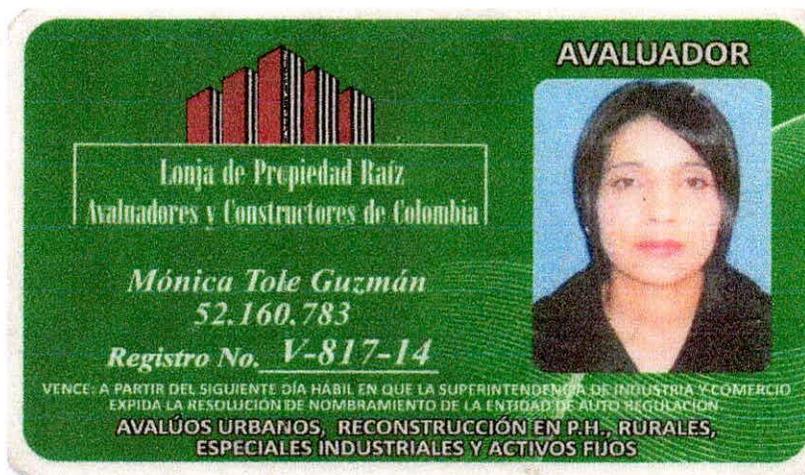
BOGOTA D.C.

E mail: monik_tole@hotmail.com

312
2009



Mónica Tole G.
Perito Avaluador



OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71*-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.
E mail: monik_tole@hotmail.com

373
2/10



Mónica Tole G.
Perito Avaluador

ANEXOS

MONICA TOLE G

312
315

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



Certificado generado con el Pin No: 220601351959893204

Nro Matrícula: 50C-1239159

Página 1 TURNO: 2022-377630

Impreso el 1 de Junio de 2022 a las 11:09:20 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

CULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA

FECHA APERTURA: 25-05-1990 RADICACIÓN: 1990-28446 CON: SIN INFORMACION DE: 15-05-1990

CODIGO CATASTRAL: AAA0070PWEACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

PRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION UBICADA EN LA CARRERA 105F N. 70C-15 CON UN AREA PRIVADA DE 36. MTRS 2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 2748 DEL 16-04-90 NOTARIA 29 DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

IMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Predio: SIN INFORMACIÓN

CARRERA 105F BIS 70C 15 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 105 F 70C-15 ETAPA II MANZANA 17 URBANIZACION PLAZUELAS DEL VIRREY

TERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1117986

TRADICION: Nro 001 Fecha: 12-10-1989 Radicación: 70837

FECHA: ESCRITURA 8389 del 09-10-1989 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$650,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: PROMOCIONES DE VIVIENDA S.A PROVinsa.

CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

NIT# 60034313

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-05-1990 Radicación: 28446

FECHA: ESCRITURA 2748 del 16-04-1990 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

PROMOCIONES DE VIVIENDA S.A. PROVinsa

A: ESCARRAGA ROCHA RODRIGO

CC# 120008 X

313
316

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



Certificado generado con el Pin No: 220601351959893204

Nro Matrícula: 50C-1239159

ágina 2 TURNO: 2022-377630

Impreso el 1 de Junio de 2022 a las 11:09:20 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

ESCARRAGA TORRES JUAN CARLOS

CC# 79275070 X

OTACION: Nro 003 Fecha: 15-05-1990 Radicación: 28446

:: ESCRITURA 2748 del 16-04-1990 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA HASTA...

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

DEL ESCARRAGA ROCHA RODRIGO

CC# 120008 X

DEL ESCARRAGA TORRES JUAN CARLOS

CC# 79275070 X

OTACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

OTACION: Nro 004 Fecha: 05-08-1994 Radicación: 1994-63121

:: OFICIO 1270 del 28-06-1994 JUZGADO 8 CIVIL CTO. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO B 128188 \$55.00

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

DEL DAVIVIENDA

DEL ESCARRAGA ROCHA RODRIGO

CC# 120008 X

DEL ESCARRAGA TORRES JUAN CARLOS

CC# 79275070 X

OTACION: Nro 005 Fecha: 18-07-1995 Radicación: 1995-56312

:: OFICIO 911 del 04-04-1995 JUZGADO 8 CIVIL DEL CTO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DEL DAVIVIENDA (SIC)

DEL ESCARRAGA ROCHA RODRIGO

CC# 120008

DEL ESCARRAGA TORRES JUAN CARLOS

CC# 79275070

OTACION: Nro 006 Fecha: 09-11-2001 Radicación: 2001-78904

Doc: OFICIO 2027 del 09-10-2001 JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

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

DEL SANCHEZ BELTRAN ANA CECILIA

CC# 20158520

DEL ESCARRAGA ROCHA RODRIGO

CC# 120008 X

OTACION: Nro 007 Fecha: 02-09-2005 Radicación: 2005-83995

:: OFICIO 1664 del 20-06-2005 JUZGADO 22 CIVL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

344
34

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



Certificado generado con el Pin No: 220601351959893204

Nro Matrícula: 50C-1239159

Turno: 3 TURNO: 2022-377630

Impreso el 1 de Junio de 2022 a las 11:09:20 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA ORDINARIO #

110013103022200500173

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

DE: ORTIZ BALLESTEROS HECTOR

CC# 79334214

DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN A USUCAPIR.

DE: ESCOBAR ROCHA RODRIGO

CC# 120008 X

DE: ESCOBAR TORRES JUAN CARLOS

CC# 79275070 X

TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Matricación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-29448 Fecha: 19-09-2011

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.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

AGENCIARIO: Realtech

Turno: 2022-377630

FECHA: 01-06-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

AÑO GRAVABLE

2022



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia 22014634708

401

Factura Número: 2022001041849397088

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP	AAA0070PWEA	2. DIRECCIÓN	KR 105F BIS 70C 15	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	050C01239159
---------	-------------	--------------	--------------------	---------------------------	--------------

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	120008	RODRIGO ESCARRAGA ROCHA	50,00 %	PROPIETARIO	KR 105F BIS 70C 15	BOGOTÁ D.C.
CC	79275070	JUAN ESCARRAGA TORRES	50,00 %	PROPIETARIO	CL 70A 94 17	BOGOTÁ D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	111.934.000	13. DESTINO HACENDARIO	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA	3	15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	336.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	23.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	313.000				

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	24/06/2022	HASTA	29/07/2022
20. VALOR A PAGAR	VP		313.000		313.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		31.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		282.000		313.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV		31.000		31.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		313.000		344.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 24/06/2022

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 29/07/2022

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)22014634708170673736(3900)0000000313000(96)20220624



(415)7707202600856(8020)22014634708129442792(3900)0000000344000(96)20220729

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 24/06/2022



HASTA 29/07/2022



(415)7707202600856(8020)22014634708050561804(3900)0000000282000(96)20220624



(415)7707202600856(8020)22014634708043338451(3900)0000000313000(96)20220729

<p>SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)</p>	<p>SELLO</p>
---	--------------

CONTRIBUYENTE



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Oficina Administrativa Ejecutiva de
Catastro

Certificación Catastral

Radicación No.: 248781

Fecha: 14/03/2019

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitranstec) artículo 8, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	RODRIGO ESCARRAGA ROCHA	C	120008		N
2	JUAN CARLOS ESCARRAGA TORRES	C	79278079		N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2748	16/04/1980	SANTA FE DE BOGOTÁ	29	050C01239159

Información Física

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

05F BIS 70C 15 - Código postal: 111041

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta principal en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es la que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Inscripción(es) anteriores:

105 F 70 C 15 FECHA:08/01/1999

Código de sector catastral:

8 68 37 000 00000

AAA0070PWEA

Código Predial Nal: 110010156104800680037000000000

Código Catastral: 01 RESIDENCIAL

Categoría: 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NP1

Área de terreno(m2)

36.10

Total área de construcción (m2)

94.50

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	\$ 122,209,000.00	2019
2	\$ 124,694,000.00	2018
3	\$ 80,495,000.00	2017
4	\$ 71,718,000.00	2016
5	\$ 78,239,000.00	2015
6	\$ 66,454,000.00	2014
7	\$ 66,612,000.00	2013
8	\$ 67,661,000.00	2012
9	\$ 55,785,000.00	2011

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una inscripción o una posesión. Resolución No. 270/2011 del IGAC
MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: contactenos@catastrobogota.gov.co, Punto de Servicio: SuperCADE. Tel. 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA, A LOS 14 DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2019

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION USUARIO

Verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite código: DC7FAC9DC521

Calle 30 No 25 - 90
Código postal 111311
A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
234 7600 - Info Línea 195
catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

248781
319



Página 1

SB

578734

ESCRITURA NUMERO: 0833 No. OCHOCIENTOS

TREINTA Y TRES

FECHA: 3 - MAR. 1995

CLASE DE ACTO: COMPRA-VENTA

OTORGANTES: RODRIGO ESCARRAGA ROCHA,

JUAN CARLOS ESCARRAGA TORRES LEONOR

BALLESTEROS DE ORTIZ y HECTOR ORTIZ BALLESTEROS.

En la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital,

Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los

TRES (3) días del mes de MARZO de

mil novecientos noventa y cinco (1995), el suscrito ORLANDO

GARCIA-HERREROS SALCEDO Notario Dieciocho (18)

TITULAR del Circulo de Santafé de Bogotá, da fe que

las declaraciones que se contienen en la presente escritura

han sido emitidas por quienes la otorgan:

Comparecieron RODRIGO ESCARRAGA ROCHA y JUAN CARLOS

ESCARRAGA TORRES, mayores de edad, vecinos de esta ciudad,

de estado civil casado el primero y soltero el segundo,

identificados con las cédulas de ciudadanía números 120.008

y 79.275.070 de Bogotá, respectivamente, obrando en sus

propios nombres manifestaron: PRIMERO.- Que por medio del

presente público instrumento transfieren a título de venta

real y efectiva a favor de LEONOR BALLESTEROS DE ORTIZ y

HECTOR ORTIZ BALLESTEROS el derecho de dominio, propiedad y

posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien

inmueble: Una casa de habitación conformada por tres

plantas, junto con el solar sobre el cual está edificada,

distinguido con el número DOS B (2B) de la Manzana

Diecisiete (17) de la URBANIZACION "PLAZUELAS DEL VIRREY II

ETAPA", ubicada en la carrera ciento cinco F (105F) número

setenta C quince (70C-15) de la nomenclatura urbana de

Santafé de Bogotá, zona de Engativá, cédula catastral en

mayor extensión número EG-296 con un área total construida

...

...

Handwritten notes and signatures on the right margin, including '15', 'Copia', and 'Escarraga'.

Handwritten numbers '317' and '320' in the top right corner.

318
321

de 34.00 mts. y un área privada total de 24.00 mts. y
 linderos así: POR EL NORTE, en longitud de doce metros
 (12.00 mts.), con el lote número dos (2) de la misma
 manzana y urbanización. POR EL SUR, en longitud de doce
 metros (12.00 mts.), con el lote número tres (3) de la misma
 manzana y urbanización. POR EL ORIENTE, en longitud de tres
 metros (3.00 mts.), con andén de la carrera número ciento
 cinco F (105 F) de la nomenclatura urbana de Santafé de
 Bogotá. POR EL OCCIDENTE, en longitud de tres metros (3.00
 mts.) con el lote número veinte B (20B) de la misma manzana
 y urbanización y encierra.-

Las especificaciones de construcción del inmueble que se
 vende son: Una casa de tres plantas, así: Primera Planta:
 sala comedor, cocina y patio de ropas. Segunda Planta: dos
 (2) alcobas, un (1) baño; Tercera Planta: dos (2) alcobas y
 un (1) baño. Construidas en muro de ladrillo portante a la
 vista por las dos caras y/o estucado y pintado en la parte
 interior, entrepiso en plaqueta prefabricada de concreto,
 pisos en vinisol, alfagrés y decorpiso o similar, puertas de
 madera, cubierta en teja continua de asbesto-cemento
 instalaciones eléctricas, muros comunes o medianeros con las
 casas vecinas, aparatos sanitarios de porcelana y elementos
 que la integran.- PARAGRAFO PRIMERO: El anterior predio se
 segrega de uno de mayor extensión que lleva el número dos
 (2) de la manzana diecisiete (17) de la URBANIZACION
 "PLAZUELAS DEL VIRREY II ETAPA", identificado así en el
 plano de loteo contenido en la Escritura Pública número
 6.792 de fecha 21 de Septiembre de 1.978, Notaría 29 del
 Circulo de Bogotá. Urbanización aprobada por medio de la
 Resolución número 316 de fecha 15 de julio de 1.978 del
 Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Este
 lote tiene un área de 72.00 metros cuadrados y cuyos
 linderos de acuerdo a la escritura mencionada son: POR EL

de 34.00 metros
alinderado así: POR EL NORTE, en longitud de tres metros
(12.00 mts.), con el lote número dos a (2 a) de la misma
manzana y urbanización. POR EL SUR, en longitud de doce
metros (12.00 mts.), con el lote número tres (3) de la misma
manzana y urbanización. POR EL ORIENTE, en longitud de tres
metros (3.00 mts.), con andén de la carrera número ciento
cinco F (105 F) de la nomenclatura urbana de Santafé de
Bogotá. POR EL OCCIDENTE, en longitud de tres metros (3.00
mts.) con el lote número veinte B (20B) de la misma manzana
y urbanización y encierra.-

Las especificaciones de construcción del inmueble que se
vende son: Una casa de tres plantas, así: Primera Planta: sala
comedor, cocina y patio de ropas. Segunda Planta: dos
(2) alcobas, un (1) baño; Tercera Planta: dos (2) alcobas y
un (1) baño. Construidas en muro de ladrillo portante a la
vista por las dos caras y/o estucado y pintado en la parte
interior, entrepiso en plaqueta prefabricada de concreto,
pisos en vinisol, alfagrés y decorpiso o similar, puertas de
madera, cubierta en teja continua de asbesto-cemento
instalaciones eléctricas, muros comunes o medianeros con las
casas vecinas, aparatos sanitarios de porcelana y elementos
que la integran.- **PARAGRAFO PRIMERO:** El anterior predio se

segrega de uno de mayor extensión que lleva el número dos
(2) de la manzana diecisiete (17) de la URBANIZACION
"PLAZUELAS DEL VIRREY II ETAPA", identificado así en el
plano de loteo contenido en la Escritura Pública número
6.792 de fecha 21 de Septiembre de 1.978, Notaría 29 del
Circulo de Bogotá. Urbanización aprobada por medio de la
Resolución número 316 de fecha 15 de julio de 1.978 del
Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Este
lote tiene un área de 72.00 metros cuadrados y cuyo

319
322



NORTE: En longitud de doce metros (12.00 mts.) con el lote número uno (1) de la misma manzana y urbanización; POR EL SUR, en longitud de doce metros (12.00 mts.) con el lote número tres (3) de la misma manzana y urbanización; POR EL ORIENTE, En longitud de seis metros (6.00 mts.) con andén de la carrera ciento cinco F (105F) (peatonal) de la nomenclatura urbana de Santafé de Bogotá; POR EL OCCIDENTE, en longitud de seis metros (6.00 mts.) con el lote número veinte (20) de la misma manzana y urbanización y encierra.- A este lote le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 050-1117986.- SEGUNDO.- No obstante la cabida y linderos anteriormente descritos y determinados, la venta se realizará como cuerpo cierto.- PARAGRAFOS: En esta venta queda incluida la línea telefónica No. _____ con su correspondiente aparato.- TERCERO.- LOS VENEDORES adquirieron el inmueble objeto del presente contrato de compraventa mediante compra que hicieron a la sociedad PROMOCIONES DE VIVIENDA S.A. PROVinsa, según consta en la Escritura Pública No. dos mil setecientos cuarenta y ocho (2748) de fecha dieciseis (16) de abril de mil novecientos noventa (1.990), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Santafé de Bogotá., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá y anotada al folio de matrícula inmobiliaria número 050-1239159.- CUARTA.- Que el inmueble objeto d' este contrato de compraventa es de propiedad exclusiva de LOS VENEDORES, quienes no los han enajenado por acto anterior al presente y en la actualidad los poseen quieta y pacíficamente, que están libres de embargos, arrendamientos por escritura pública, demandas, condiciones resolutorias, anticresis, movilización, patrimonio de Familia. En cuanto a hipotecas

RODRIGO ESCARRAGA ROCHA
C.C. # 120.005 de B.C. de
L.M. # Mayor de 50 años

JUAN CARLOS ESCARRAGA TORRES
C.C. # 79.215.070 Bto
L.M. # 79.275.070 Bto

Leonor Ballesteros de Ortiz
LEONOR BALLESTEROS DE ORTIZ
C.C. # 20.267.433 Bto

HECTOR ORTIZ BALLESTEROS
C.C. # 79.334.214 Bto
L.M. # 79.334.214 Bto

EL NOTARIO PUBLICO (18) TITULAR
ORLANDO GARCIA HERREROS SALGADO
REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
BOGOTÁ

COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL
EXIDO FAVORABLE EN
CON DESTINO A
ARRAG. VIA (W#189) BOGOTÁ DE
7 ABR 2005
POS DELEGACION DEL NOT. HERRERO.



225



Fecha: 01/06/2022

Hora: 18:57:30

322
325

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

USUARIO

KR 105F BIS 70C 15

Localidad ENGATIVA

CHIP AAA0070PWEA

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00564868, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 105 F BIS 70 C 15

303
326

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:



Localización

Localidad	10-ENGATIVA
Barrio Catastral	005648-VILLA AMALIA



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 105 F BIS 70 C 15

327

Manzana Catastral	00564868
Lote Catastral	0056486837
UPZ	73-GARCES NAVAS

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: 1 Sector Demanda: C Decreto: Dec 073 de 2006 Mod.=Res 647 de 2007. Dec 788 de 2017. 590 de 2018
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	XI
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	J

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



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 105 F BIS 70 C 15

325
320

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

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

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

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

Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------------	---

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

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

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

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

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

Estrato	3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
---------	--

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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

326
329

Informe de Predios en área del Corredor Ecologico de Ronda



Dirección: KR 105 F BIS 70 C 15

El predio identificado con el código 0056486837 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.



827
330

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



Dirección: KR 105 F BIS 70 C 15

El predio correspondiente al lote de código 0056486837 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.



328
331

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



Dirección: KR 105 F BIS 70 C 15

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: E77

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



229
332

Mónica Tole G.
Perito Avaluador

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
JUN 3 '22 PM 12:02

Alba R
76 folios

Bogota D.C. 3 de junio. de 2.022

Señores

Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogota

REF.: PROCESO PERTENENCIA N° 11001-31-03-022-2005-00173-00 de HECTOR ORTIZ BALLESTEROS contra JUAN CARLOS ESCARRAGA TORRES Y RODRIGO ESCARRAGA ROCHA.

Mónica Tole Guzmán, identificada como aparece al pie de su firma, ante el señor Juez respetuosamente, me permito a llegar el avalúo comercial de la casa objeto del proceso de la referencia.

Ante Usted.

Cordialmente,

MONICA TOLE G.
Perito Avaluador R.A.A. AVAL-52.160783 ANAV
Corporación Colombiana Autorreguladora de Evaluadores
RNA 14-184923 P.A-000016-17
R.V. 817-14
Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores De Colombia.
Acreditado ONA

OFICINA DIRECCION CARRERA 20 No 71ª-31 oficina 102
TELEFONO 6015196228- CELULAR 321 3453211
BOGOTA D.C.
E mail: monik_tole@hotmail.com