

**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**  
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000015



LIB 12265-11-2020

## AVALÚO COMERCIAL

**CLASE DE INMUEBLE:** CASA

**DIRECCIÓN:** CALLE 69 # 117A - 32

**BARRIO:** LA FAENA

**LOCALIDAD:** ENGATIVÁ

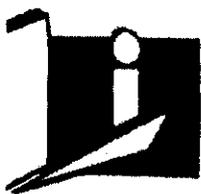
**CIUDAD:** BOGOTÁ D.C.

**DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA

**SOLICITANTE:** ANA CEILA SÁNCHEZ

**SOLICITADO A:** LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 7 DE 2020



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



LIB 12265-11-2020

## TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
6. CONSIDERACIONES GENERALES
7. MÉTODO DE AVALÚO
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
9. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR
10. VALOR ADOPTADO
11. AVALÚO COMERCIAL
12. ANEXOS
  - ANEXO FOTOGRAFICO
  - ANEXO DE LOCALIZACIÓN
  - ANEXO ESTUDIO DE MERCADO
  - ANEXO REQUISITOS EXIGIDOS PARA AVALÚO PERICIAL



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000018



LIB 12265-11-2020

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 1.1. SOLICITANTE: Ana Ceila Sánchez Sánchez.
- 1.2. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
- 1.3. CIUDAD: Bogotá D.C.
- 1.4. LOCALIDAD: (10) Engativá.
- 1.5. BARRIO: La Faena.
- 1.6. DIRECCIÓN: Calle 69 # 117A - 32.
- 1.7. TIPO DE AVALÚO: Comercial urbano.
- 1.8. TIPO DE INMUEBLE: Casa.
- 1.9. ESTRATO: Según el Decreto 551 del 12 de Septiembre de 2019 el cual es el vigente a la fecha, la manzana catastral en donde se ubica el predio en avalúo, tiene asignado estrato Dos (2) Bajo para uso residencial. 3
- 1.10. ESTADO DE OCUPACIÓN: El inmueble se encuentra ocupado.
- 1.11. FECHA DE VISITA: 31 de Octubre de 2020.
- 1.12. FECHA DE INFORME: 7 de Noviembre de 2020.

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL.

### 2.1. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública de Compraventa Derechos de Cuota del 50% No. 802 del 28 de Junio de 2002 de la Notaría 3 de Bogotá D.C.

De: Pedro Antonio Sánchez

A: Ana Ceila Sánchez Sánchez

Escritura Pública de Compraventa Derechos de Cuota del 50% No. 125 del 25 de Enero de 2013 de la Notaría 76 de Bogotá D.C.

De: Ana Paulina Bohórquez

A: Nancy Yamile Martínez Bohórquez

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 7 de Noviembre de 2020.



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 60000815



LIB 12265-11-2020 **NUMEROS**

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1452782.

2.3. PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble no se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

2.4. AFECTACIONES: El predio se encuentra en Demanda en Proceso Divisorio No. 110013103036201300127 según Oficio No. 687 del 11 de Abril de 2013 del Juzgado 036 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 7 de Noviembre de 2020.

2.5. PROPIETARIOS ACTUALES: Ana Cella Sánchez Sánchez (50%), Nancy Yamile Martínez Bohórquez (50%).

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 7 de Noviembre de 2020.

## 2.6. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Chip	AAA0159XYNN
Cédula Catastral	106402103700000000
Matrícula Inmobiliaria	50C-1452782
Dirección	CL 69 117A 32
Área de Terreno	76,40 m <sup>2</sup>
Área de Construcción	272,62 m <sup>2</sup>
Valor catastral 2020.	\$243'469.000

4

Fuente: Formulario Impuesto Predial Año 2020.

## 2.7. DOCUMENTOS SUMISTRADOS.

- Escritura Pública No. 802 del 28 de Junio de 2002 de la Notaría 3 de Bogotá D.C.
- Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 7 de Noviembre de 2020.
- Formulario Impuesto Predial Año 2020.

## 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector de localización del inmueble se encuentra ubicado al Occidente de la ciudad de Bogotá D.C., delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Calle 69B, Barrio Centro Engativá II. Calle 70A Bis A, Barrio La Riviera. Humedal Jaboque.
----------	--



LIB 12265-11-2020

MIEMBROS

Al Oriente	Carrera 116, Carrera 116B, Barrio Centro Engativá II.
Al Sur	Calle 69, Barrio Centro Engativá II.
Al Occidente	Carrera 122A Bis, Barrio El Gaco.

**3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predomina la actividad residencial, mediante vivienda unifamiliar, bifamiliar, y multifamiliar con desarrollos de conjuntos de casas y conjuntos de edificios de hasta diecisiete (17) pisos de altura, y la actividad comercial ya que varias de las casas del sector cuentan con locales comerciales.

**3.3. VÍAS PRINCIPALES:** Las principales vías de acceso al sector son la Calle 64 y la Carrera 121, las cuales se encuentran en buen estado de conservación.

**3.4. VÍAS DE ACCESO:** Al predio en estudio se accede directamente por la Calle 69 y por la Carrera 118A, encontrándose la primera en regular estado, y la segunda en buen estado.

**3.5. TRANSPORTE PÚBLICO:** Bueno, ya que por varias de las vías interiores del sector circula servicio de transporte público por medio de buses del Servicio Integrado de Transporte Público SITP, lo que permite fácil comunicación con los diferentes sectores de la ciudad.

5

**3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:** El sector donde se localiza el predio cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, andenes y sardineles, alumbrado público, y algunos parques.

**3.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Estables, con tendencia a mejorar sus perspectivas de valorización dada la dinámica constructiva.

#### 4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.

**4.1. NORMA URBANÍSTICA:** UPZ no reglamentada. Aplica Acuerdo No. 6 del Concejo de Bogotá D.C. de fecha 8 de Mayo de 1990, y sus Decretos reglamentarios hasta que se expida reglamentación, de acuerdo con lo señalado en el numeral 9 del Artículo 478 del Decreto Distrital No. 190 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. de fecha 22 de Junio de 2004 (POT Bogotá).

**4.2. LOCALIDAD:** 10 Engativá.

**4.3. UPZ:** 74 Engativá.



**5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.**

**5.1. LOCALIZACIÓN:** El inmueble en avalúo es el identificado con el número 117A-32, el cual comprende un lote de terreno medianero ubicado al costado Norte de la Calle 69, ocupado por una casa de cuatro (4) pisos de altura, en el barrio La Faena de la localidad de Engativá al Occidente de la ciudad de Bogotá D.C.

**5.2. LINDEROS:**

	Dimensiones
Norte	En extensión de seis metros (6,00 mts.), con el Lote número catorce (14) de la manzana A.
Oriente	En extensión de catorce metros con nueve centímetros (14,09 mts.), con el Lote número seis (6) de la manzana A.
Sur	En extensión de seis metros cuatro centímetros (6,04 mts.), con la Calle sesenta y siete (Cil. 67) (Hoy Calle sesenta y nueve (Cil. 69)).
Occidente	En extensión de trece metros con treinta y siete centímetros (13,37 mts.), con el Lote número ocho (8) de la manzana A.

6

Fuente: Escritura Pública No. 802 del 28 de Junio de 2002 de la Notaría 3 de Bogotá D.C.

**5.3. ÁREA DE TERRENO:** 82,38 m<sup>2</sup>.

Fuente: Escritura Pública No. 802 del 28 de Junio de 2002 de la Notaría 3 de Bogotá D.C.

**5.4. TOPOGRAFÍA:** El inmueble presenta topografía plana.

**5.5. FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono irregular de cuatro (4) lados.

**5.6. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 272,62 m<sup>2</sup>.

Fuente: Formulario Impuesto Predial 2020.

**5.7. ÁREA ANEXOS:** No presenta.

**5.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.**

**5.8.1. VETUSTEZ:** 16 años aproximadamente.

**5.8.2. NÚMERO DE PISOS:** Cuatro (4) pisos de altura.

**5.8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno, necesitando de algunas reparaciones.

**5.8.4. USO ACTUAL:** Vivienda y comercio.



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 60000815



LIB 12265-11-2020

**5.8.5. RACIONABILIDAD DEL DISEÑO:** Se considera bueno, teniendo en cuenta que presenta buena distribución.

### 5.8.6. DEPENDENCIAS:

- **Primer piso:**  
Local comercial.  
Apartamento con garaje, salacomedor, cocina, zona de ropas, baño y dos (2) habitaciones.  
Escaleras de acceso a segundo piso.
- **Segundo piso:**  
Hall de circulación y dos (2) apartamentos:  
Apartamento 1 con salacomedor, cocina, baño y dos (2) habitaciones.  
Apartamento 2 con salacomedor, cocina, baño y dos (2) habitaciones.  
Escaleras de acceso a tercer piso.
- **Tercer piso:**  
Hall de circulación.  
Apartamento con sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño y dos (2) habitaciones.  
Escaleras de acceso a cuarto piso.
- **Cuarto piso:**  
Habitación auxiliar, habitación principal con baño, y área de terraza con zona de lavandería.

7

**5.8.7. SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, con normal funcionamiento. Igualmente presenta cobertura de servicios complementarios de alumbrado público, recolección de basuras y líneas telefónicas entre otros.

### 5.8.8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS.

ITEM	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCCIÓN
CUBIERTA	Teja metálica, teja fibrocemento, teja acrílica.
ENTREPISOS	Placa de concreto.
FACHADA	Carreplast.
CIELO RASO	Pintura.
PISOS	Baldosa cerámica, baldosa de arcilla.
COCINAS	Mesones en baldosa cerámica.
BAÑOS	Enchapados en baldosa cerámica, aparatos línea económica.
ACABADOS MUROS	Pintura.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas y marcos interiores.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas de entrada, puertas y marcos interiores, marcos de ventanas.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



LIB 12265-11-2020

## 6. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio en avalúo corresponde a un lote medianero sobre el que se edifica una casa de cuatro (4) pisos de altura, la cual cuenta con uso comercial y de vivienda y se encuentra dividida en un (1) local, cuatro (4) apartamentos, y dos (2) habitaciones adicionales en el cuarto piso.
- El inmueble se encuentra localizado al Occidente de la ciudad de Bogotá D.C. en el barrio La Faena de la localidad de Engativá, encontrándose en buen estado, necesitando de algunas reparaciones, y contando con buena distribución.
- La principal vía de acceso, sobre la que se ubica la casa, es la Calle 69, la cual se encuentra en regular estado. Ésta vía comunica fácilmente con la Calle 64 y con la Carrera 121, que son las principales vías del sector. El transporte público de la zona se considera bueno debido a que por varias vías circula servicio de transporte público por medio de buses del Servicio Integrado de Transporte Público SITP, por lo que se puede acceder al predio con facilidad.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- 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.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica que en el presente informe plasma sólo sus análisis profesionales.



**7. MÉTODO DE AVALÚO.**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizaron los métodos de comparación de mercado y de costo de reposición.

**7.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO.**

Es una técnica valuatoria que busca establecer mediante la investigación de mercado, ofertas y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien en avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y por estado de conservación, para lo cual se utilizaran las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.**

**8.1. MERCADO:** De acuerdo con la metodología de Comparación de Mercado, y dada la localización del inmueble en avalúo, se buscaron ofertas de casas en venta que estuvieran ubicadas en el sector más próximo a éste y que fueran comparables, contando con similares características como área de terreno, hallando cinco (5) ofertas, las cuales se describen a continuación:

1	Calle 69 con Carrera 119A	\$ 290.000.000	\$ 285.000.000	72,00	\$ 2.738.055,56	130,00	\$ 522.000
2	Carrera 121 con Calle 70A	\$ 390.000.000	\$ 350.000.000	57,50	\$ 2.782.808,70	200,00	\$ 950.000
3	Carrera 118A con Calle 65	\$ 280.000.000	\$ 280.000.000	84,00	\$ 2.635.238,10	84,00	\$ 460.000
4	Carrera 118A con Calle 65	\$ 320.000.000	\$ 295.000.000	72,00	\$ 2.618.472,22	130,00	\$ 819.000
5	Carrera 118B con Calle 69	\$ 240.000.000	\$ 230.000.000	55,00	\$ 2.436.363,64	120,00	\$ 800.000

10

**9. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR.**

**Para el terreno:**

Se realizó estudio de mercado de casas en venta en el sector más cercano al predio en avalúo, encontrando cinco (5) ofertas, que se consideraron apropiadas para el inicio del estudio dada su localización muy próxima al inmueble, y su área de terreno similar a este. Luego de esto, se procedió a efectuar análisis de cada una de las ofertas, observando sus construcciones, vetustez y estado de conservación, evidenciando que la oferta 1 corresponde a una casa en regular estado, sin terminar, de 25 años de vetustez; la oferta 2 a una casa en buen estado de conservación de aproximadamente 24 años de construida; la oferta 3 a una en regular estado de 45 años; la oferta 4 una en buen estado necesitada de algunas reparaciones y 25 años de construcción; y la oferta 5 a una en buen estado de vetustez de 22 años. Una vez realizado el estudio se concluyó que debido a su ubicación y características, las cinco (5) ofertas son adecuadas para la aplicación del método.

Seguido a lo anterior, y una vez restado el valor de las construcciones de cada una de las ofertas, se promediaron los valores de terreno resultantes de los



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



LIB 12265-11-2020

cinco (5) inmuebles encontrados en el estudio de mercado, hallando un valor promedio de metro cuadrado de terreno de \$2.642.148, que aproximándolo a miles corresponde a un valor resultante por la aplicación de ésta metodología de \$2.642.000.

### Para la construcción:

Para la determinación del costo de la construcción se realizó la metodología de costo de reposición tomando como base los costos descritos en la revista CONSTRUDATA No. 196 de fecha Septiembre - Noviembre 2020, para un inmueble de éste tipo en la ciudad de Bogotá.

Luego, se procedió a desarrollar el método de depreciación, teniendo en cuenta la vetustez del predio, que es de 16 años aproximadamente, y el estado en el que se encuentra éste, el cual está en buen estado de conservación, necesitando de algunas reparaciones. A continuación se presentan los resultados de la aplicación del método:

CASA	16	100	16,00%	3,5	39,39%	\$1.452.045	· \$571.952	\$ 880.000
------	----	-----	--------	-----	--------	-------------	-------------	------------

11

### 10. VALOR ADOPTADO.

10.1. VALOR DE TERRENO: De acuerdo a las apreciaciones tenidas en cuenta en la ejecución del método de comparación de mercado, se otorgó un valor de \$2.642.000 por cada metro cuadrado de terreno.

10.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN: Siguiendo lo detallado en el punto anterior, de acuerdo al índice de costos presentado en la revista oficial Construdata No. 196 para la ciudad de Bogotá, y al desarrollo de la metodología de costo de reposición y depreciación, se adoptó un valor de \$880.000 por cada metro cuadrado de construcción.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

406



MIEMBROS

LIB 12265-11-2020

**11. AVALÚO COMERCIAL.**

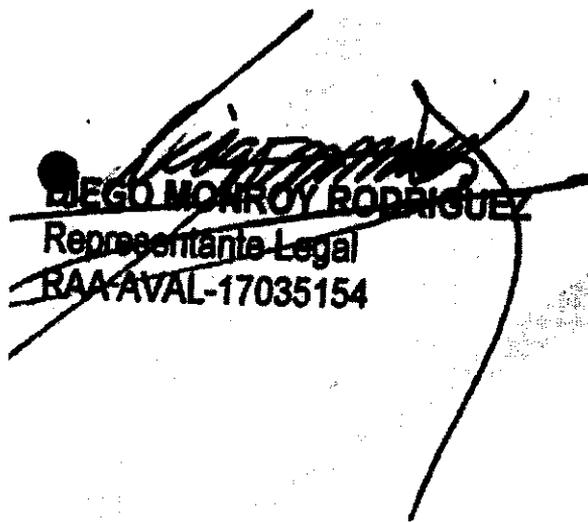
ÁREA DE TERRENO	m <sup>2</sup>	82,38	\$ 2.642.000	\$ 217.647.960
AREA CONSTRUIDA	m <sup>2</sup>	272,62	\$ 880.000	\$ 239.905.600
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$ 457.553.560</b>

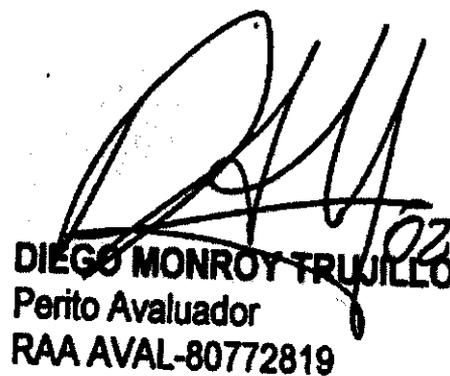
**SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Bogotá D.C., 7 de Noviembre de 2020.

Cordialmente,

12

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

  
**DIEGO MONROY TRUJILLO**  
 Perito Avaluador  
 RAA AVAL-80772819



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000015



407

LIB 12265-11-2020

**12. ANEXOS.**

**12.1. ANEXO FOTOGRAFICO.**

**12.2. ANEXO DE LOCALIZACIÓN.**

**12.3. ANEXO ESTUDIO DE MERCADO.**

**12.4. ANEXO REQUISITOS EXIGIDOS PARA AVALÚO PERICIAL.**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



LIB 12265-11-2020

**12.1. ANEXO FOTOGRÁFICO.**



**VÍA DE ACCESO (CALLE 69)**

**VÍA DE ACCESO (CALLE 69)**



**SECTOR**

**SECTOR**

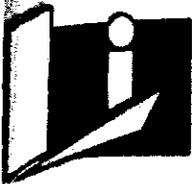


**FACHADA**



**NOMENCLATURA**

409



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



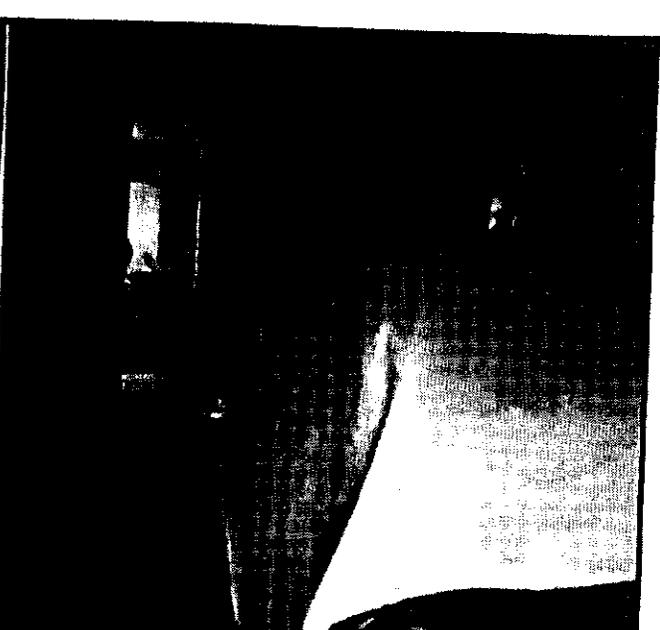
MIEMBROS

LIB 12265-11-2020

**PRIMER PISO:**



**LOCAL**



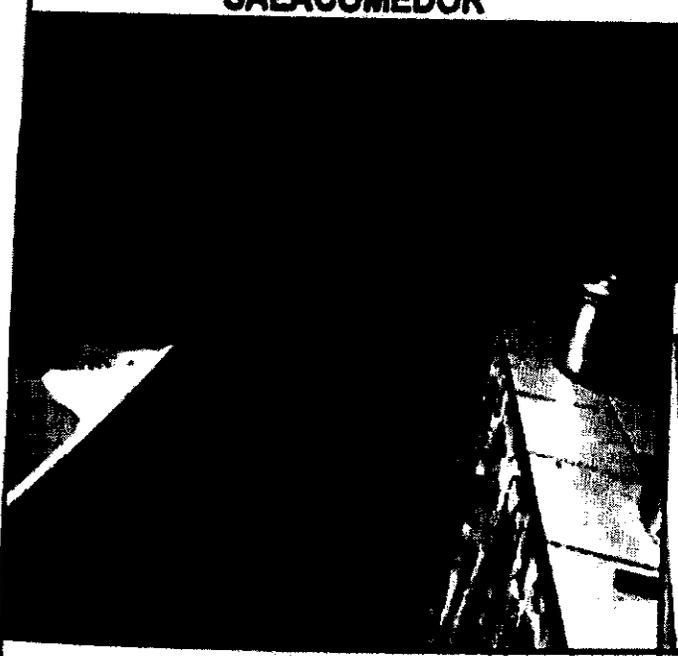
**GARAJE**



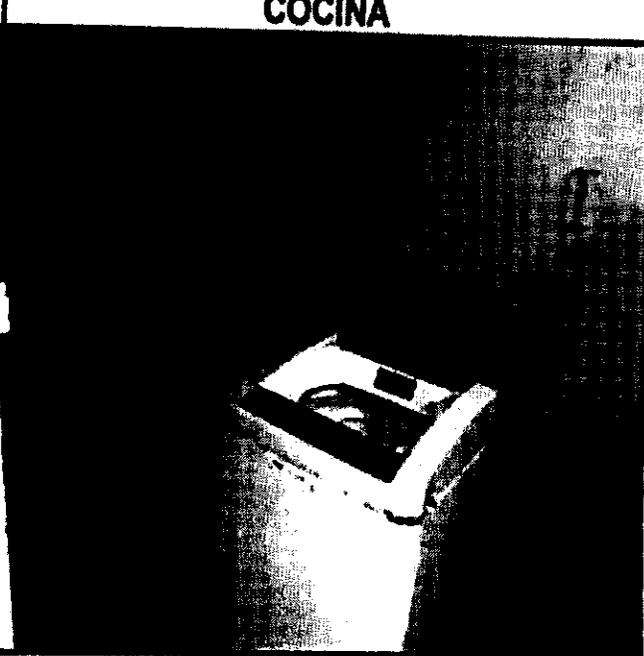
**SALACOMEDOR**



**COCINA**



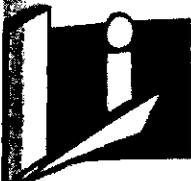
**COCINA**



**ZONA DE ROPAS**

15

400



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

LIB 12265-11-2020



**BAÑO**

**HABITACIÓN 1**

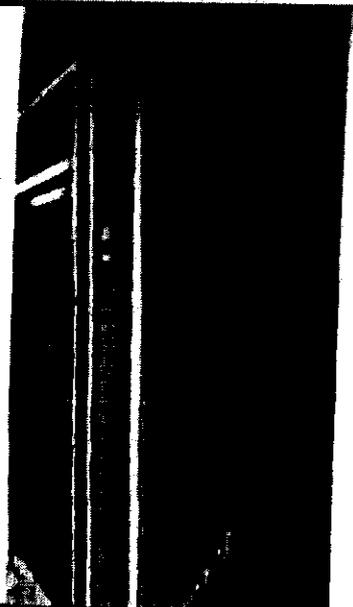


**HABITACIÓN 2**



**HABITACIÓN 2**

16



**PUERTA ACCESO SEGUNDO PISO**



**ESCALERAS ACCESO SEGUNDO PISO**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

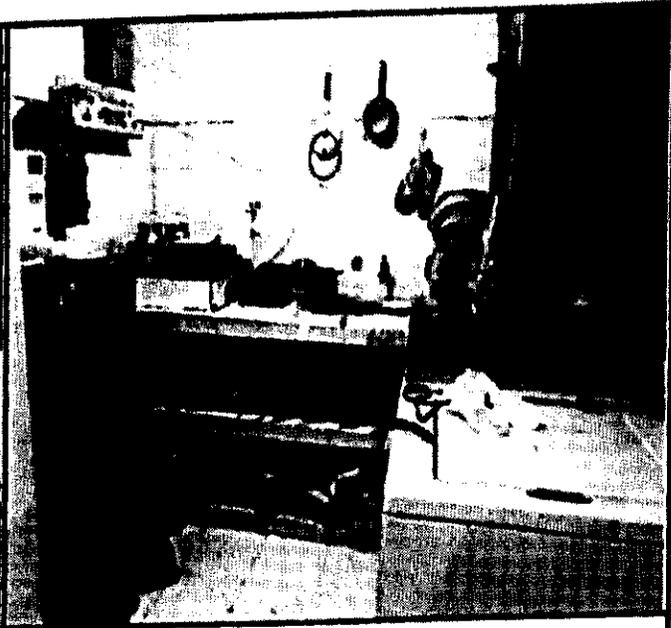


LIB 12265-11-2020

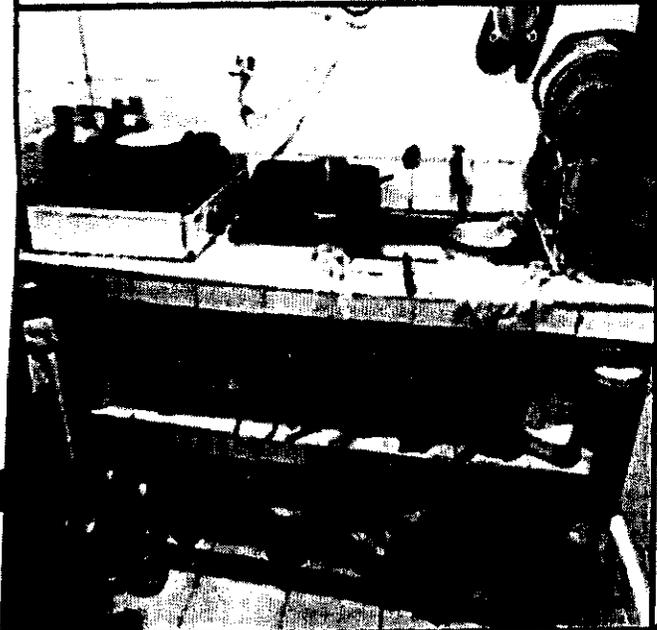
**SEGUNDO PISO - APARTAMENTO 1:**



**SALACOMEDOR**



**COCINA**



**COCINA**



**BAÑO**



**HABITACIÓN 1**



**HABITACIÓN 2**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

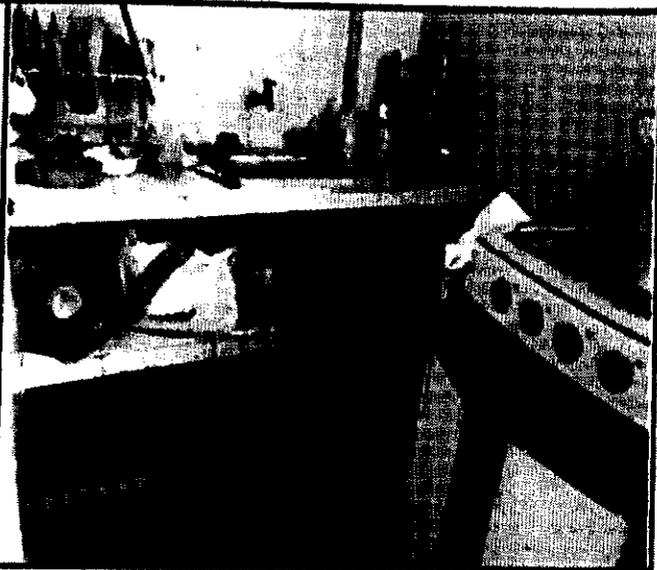


LIB 12265-11-2020

**SEGUNDO PISO - APARTAMENTO 2:**



**SALACOMEDOR**



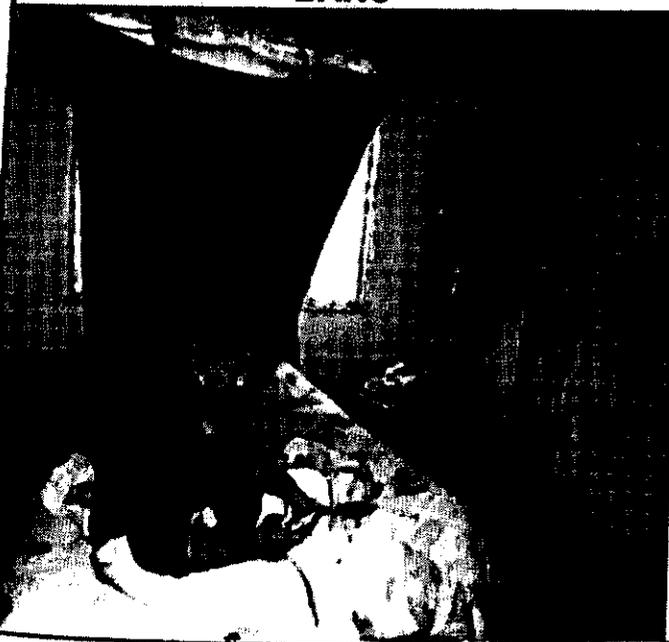
**COCINA**



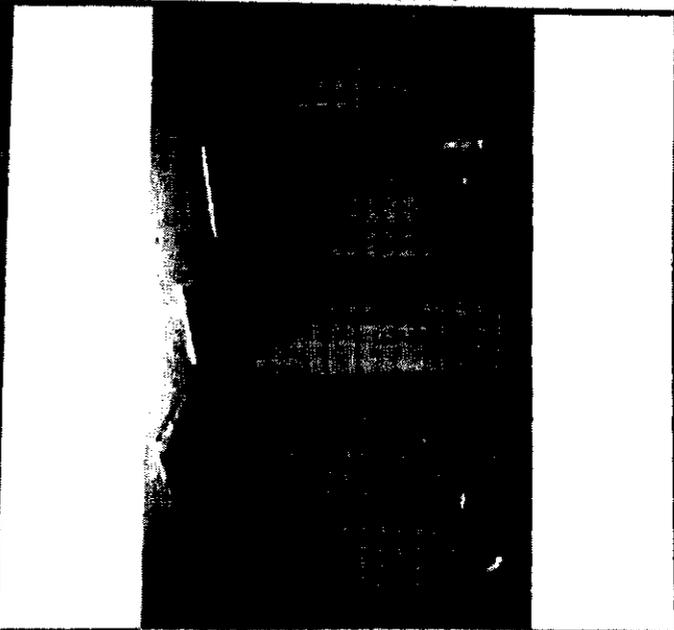
**BAÑO**



**HABITACIÓN 1**



**HABITACIÓN 2**



**ESCALERAS ACCESO TERCER PISO**

413



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



LIB 12265-11-2020

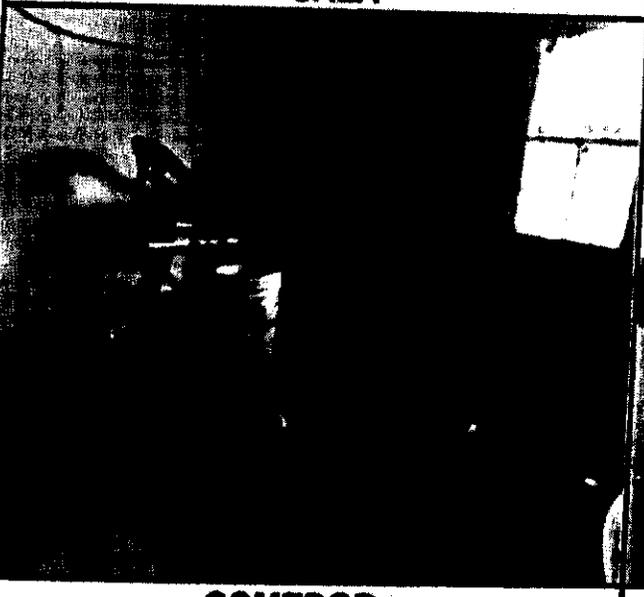
**TERCER PISO - APARTAMENTO:**



**SALA**



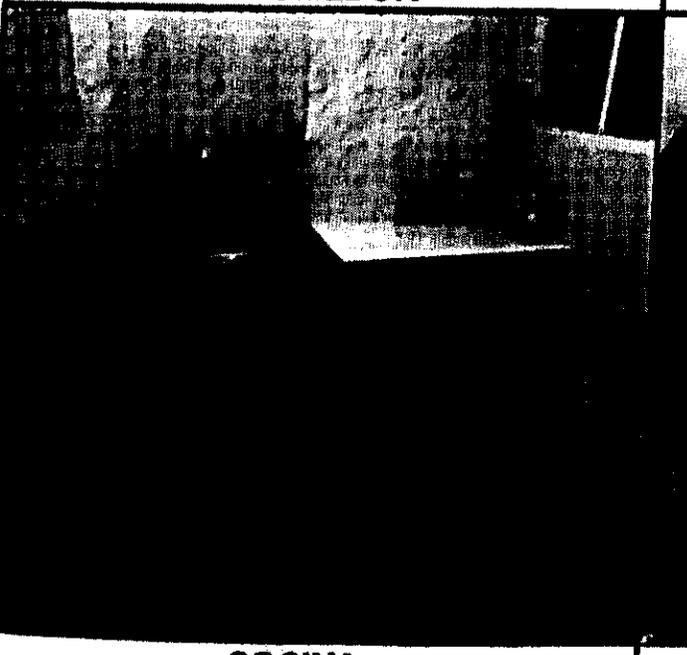
**COMEDOR**



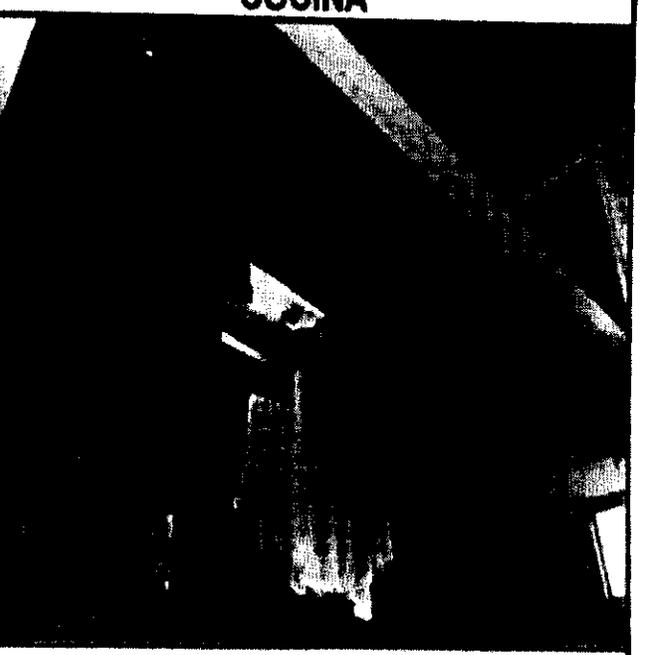
**COMEDOR**



**COCINA**



**COCINA**



**ZONA DE ROPAS**

414

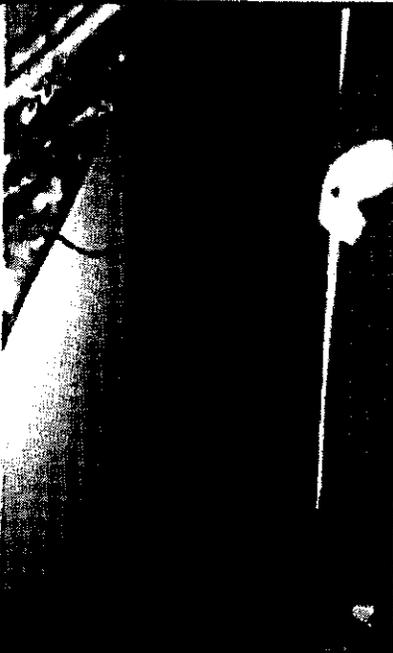


**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



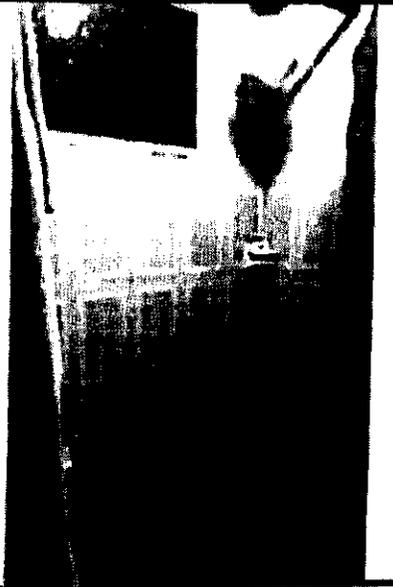
LIB 12265-11-2020



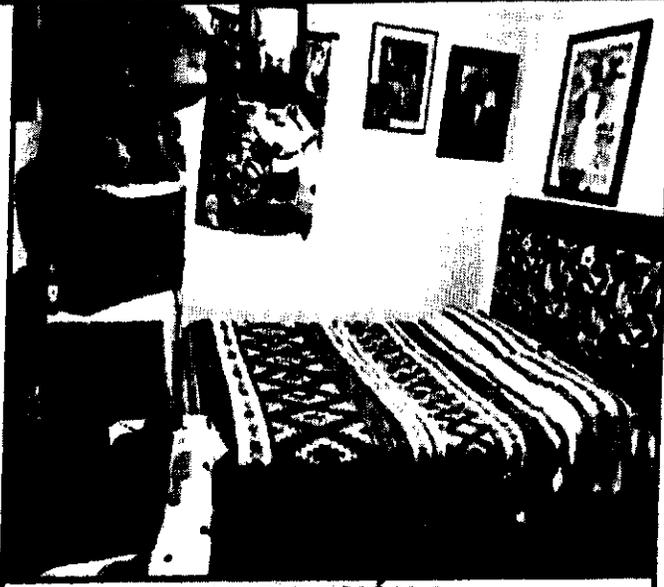
**ZONA DE ROPAS**



**BAÑO**



**BAÑO**

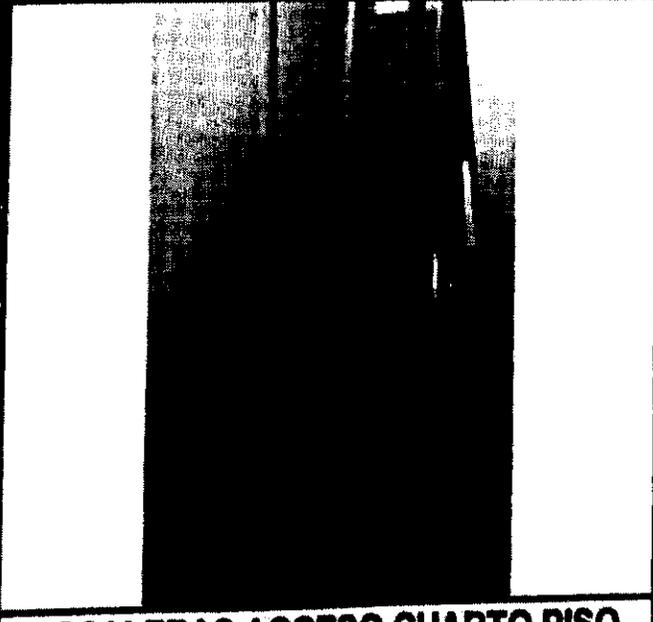


**HABITACIÓN 1**

20



**HABITACIÓN 2**



**ESCALERAS ACCESO CUARTO PISO**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

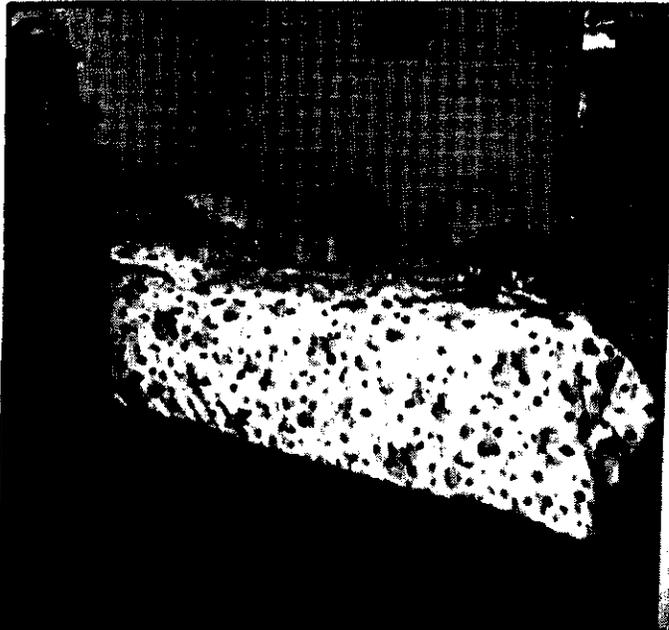


415

MIEMBROS

LIB 12265-11-2020

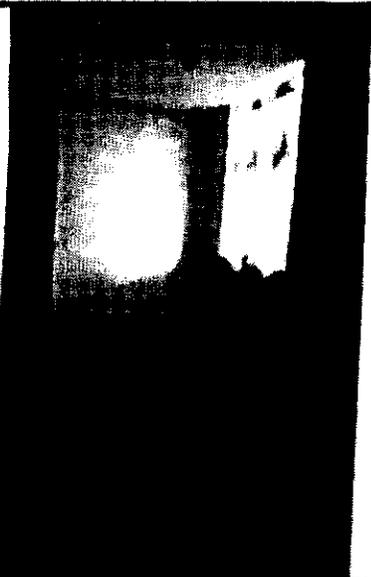
**CUARTO PISO:**



**HABITACIÓN AUXILIAR**



**HABITACIÓN PRINCIPAL**



**HABITACIÓN PRINCIPAL**



**BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL**



**TERRAZA - ZONA DE LAVANDERÍA**



**TERRAZA - ZONA DE LAVANDERÍA**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

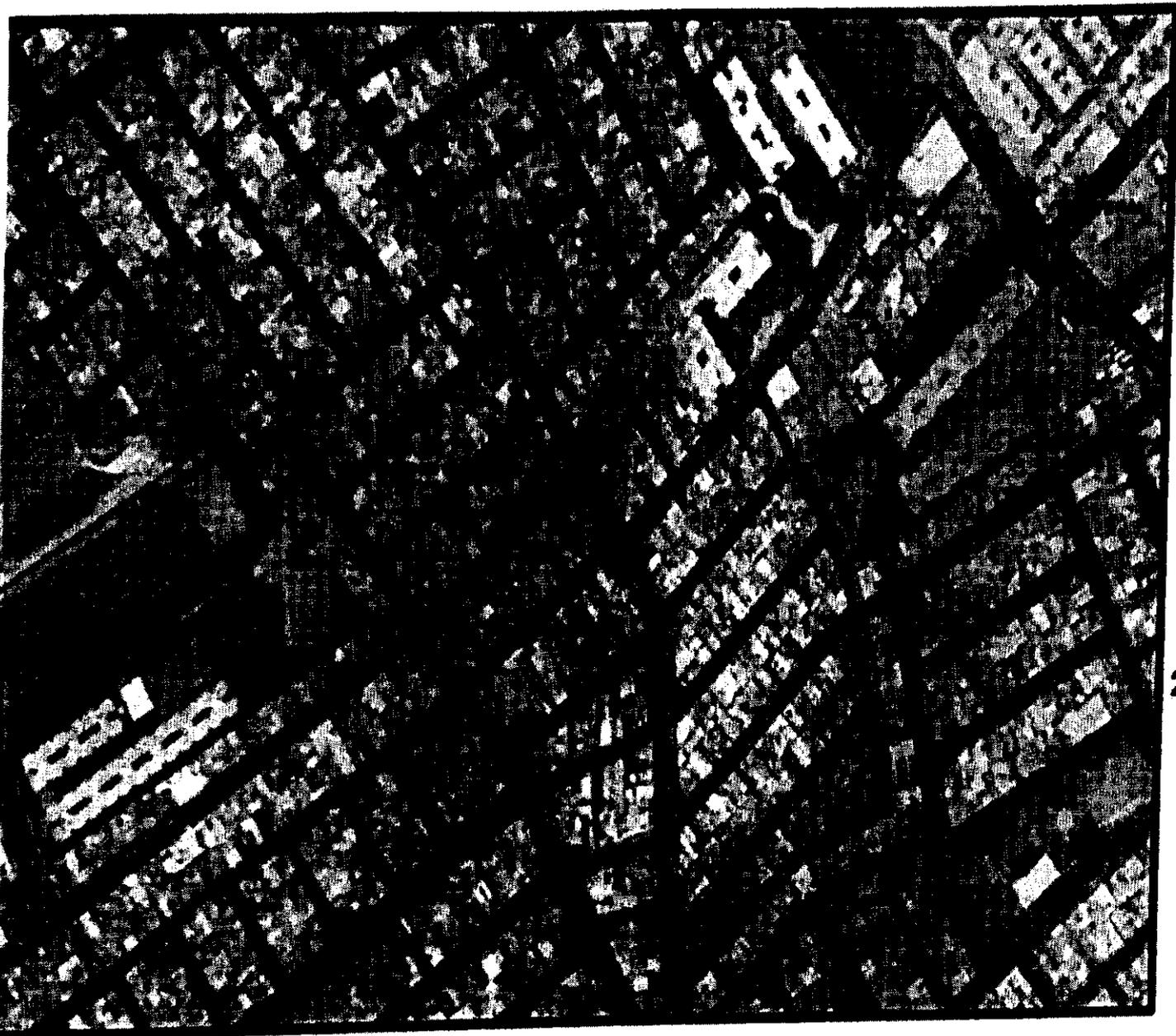
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MEMBROS

LIB 12265-11-2020

## 12.2. ANEXO DE LOCALIZACIÓN.





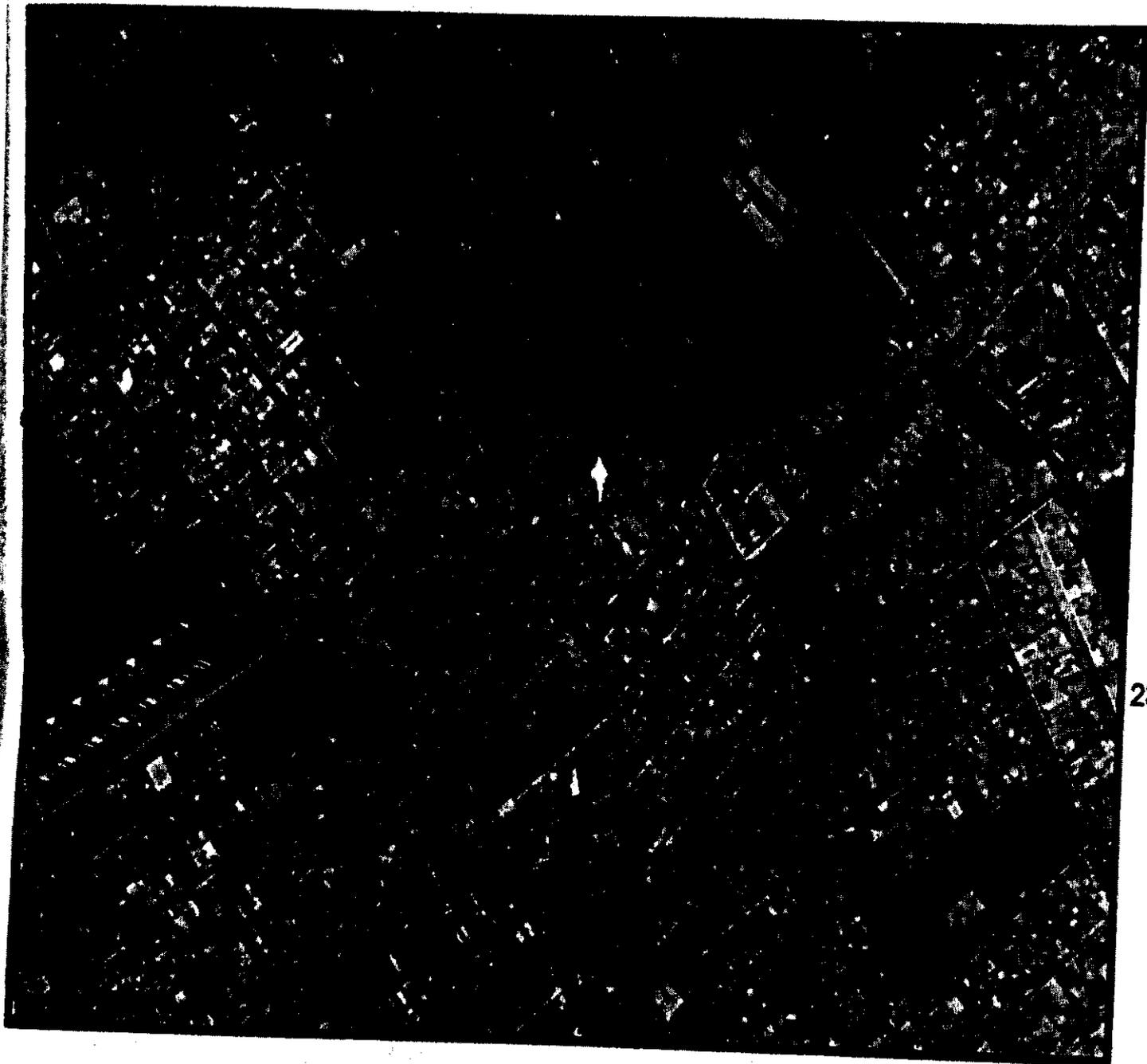
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

LIB 12265-11-2020



12.3. ANEXO ESTUDIO DE MERCADO.

LIB 12265-11-2020

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



418

Calle 69 con Carrera 119A	\$ 290.000.000	\$ 295.000.000	72,00	\$ 2.738.055,56	130,00	\$ 622.000	130,00	\$ 67.860.000	3008321716	Carolina Neira
Carrera 121 con Calle 70A	\$ 380.000.000	\$ 350.000.000	57,50	\$ 2.782.608,70	200,00	\$ 950.000	200,00	\$ 190.000.000	3219681633	Esperanza González
Carrera 118A con Calle 65	\$ 280.000.000	\$ 260.000.000	84,00	\$ 2.635.238,10	84,00	\$ 460.000	84,00	\$ 36.640.000	3212218834	Lola Martínez
Carrera 118A con Calle 65	\$ 320.000.000	\$ 295.000.000	72,00	\$ 2.618.472,22	130,00	\$ 819.000	130,00	\$ 108.470.000	3132727436	Alfonso Arias
Carrera 118B con Calle 69	\$ 240.000.000	\$ 230.000.000	55,00	\$ 2.436.363,64	120,00	\$ 800.000	120,00	\$ 98.000.000	3202739706	Claudia Hernandez

1	\$ 2.738.056
2	\$ 2.782.609
3	\$ 2.635.238
4	\$ 2.618.472
5	\$ 2.436.364
PROMEDIO	\$ 2.642.148
DESVIACION ESTANDAR	\$ 134.065
COEFICIENTE DE VARIACION	5,07%
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.776.209
LIMITE INFERIOR	\$ 2.508.093



**12.4. ANEXO REQUISITOS EXIGIDOS PARA AVALÚO PERICIAL.**

De acuerdo con el Artículo No. 226 de la Ley No. 1564 del 12 de Julio de 2012, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones, relacionamos a continuación las declaraciones e informaciones correspondientes al dictamen o peritazgo del avalúo comercial del inmueble ubicado en la Calle 69 # 117A - 32, de la ciudad de Bogotá D.C.:

Los peritos evaluadores Diego de Jesús Monroy Rodríguez identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.035.154 y Diego Alfonso Monroy Trujillo identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.772.819, manifestamos bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen, que nuestra opinión es independiente y que corresponde a nuestra real convicción profesional.

Anexamos nuestros certificados del RAA, documentos que a la luz de la Ley 1673 de 2013 acreditan nuestra calidad de evaluadores.

1. 2. y 3. Peritos evaluadores que realizaron el dictamen pericial para el predio citado:

	Perito No. 1	Perito No. 2
<b>Nombre</b>	Diego de Jesús Monroy Rodríguez	Diego Alfonso Monroy Trujillo
<b>No. de Identificación</b>	17.035.154	80.772.819
<b>Dirección</b>	Avenida Carrera 15 No. 119 - 43 Of. 507	Avenida Carrera 15 No. 119 - 43 Of. 507
<b>Teléfono</b>	9331030	9331030
<b>Profesión</b>	Profesional en Economía (Economista) / Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles, Urbanos, Rurales y Especiales.	Profesional en Administración de Empresas (Administrador de Empresas) / Profesional en Ciencia Política (Politólogo) / Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles, Urbanos, Rurales y Especiales.
<b>Oficio</b>	Consultor Inmobiliario y Perito Avaluador	Consultor Inmobiliario y Perito Avaluador

4. No aplica.



5. Casos en los que los peritos arriba relacionados han sido designados como peritos, y en los que han participado en la elaboración de un dictamen pericial:

<b>Juzgado</b>	Juzgado 21 Penal de Conocimiento de Bogotá (Paloquemao)
<b>Demandantes</b>	Guillermo Estupiñán Mojica, Jaime Omar Perilla, Orlando Gil de la Parra.
<b>Demandados</b>	Amparo Motta de Pastrana, Mayor Pedro Pablo Rojas Castro, Eliecer Doria Ferrer, María Clemencia Rodríguez.
<b>Apoderado del Demandado</b>	Abogado Jaime Gutiérrez.
<b>Materia</b>	Avalúo Comercial de Lote Urbano en Bogotá D.C.

6. No hemos sido designados en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo abogado de la parte, relacionados con el presente estudio.

7. Manifestamos que no nos encontramos incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 de la Ley No. 1564 del 12 de Julio de 2012 por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones, en lo pertinente.

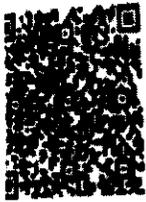
26

8. Para éste avalúo, hemos utilizado las mismas metodologías usadas para otros de éste tipo, siendo éstas las metodologías de comparación de mercado y de costo de reposición, las cuales son las adecuadas para inmuebles que cuentan con construcciones y no se encuentran bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

9. Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, hemos utilizado las mismas metodologías valuatorias que usamos normalmente en la realización de los diferentes estudios que practicamos, guiándonos por las normas establecidas en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

10. Para la elaboración del dictamen se utilizaron los siguientes documentos correspondientes al predio de dirección Calle 69 # 117A - 32:

- Escritura Pública de Compraventa No. 802 del 28 de Junio de 2002 de la Notaría 3 de Bogotá D.C.
- Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 7 de Noviembre de 2020.
- Formulario Impuesto Predial Año 2020.



IN de Validación a53b09e3

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

**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) **DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17035154, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17035154.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ** 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**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

421



PIN de Validación: a53b09e3

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

422

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos , Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

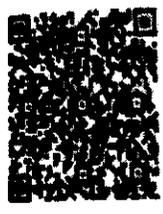
**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios ,

**Fecha**  
03 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen



PIN de Validación a53b09e3

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CARRERA 15 # 119-43 OFICINA 507  
Teléfono: 3164697463  
Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17035154.

El(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ 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**

**a53b09e3**

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



FIN de Validación: ade10a0e



**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) **DIEGO ALFONSO MONROY TRUJILLO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80772819, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-80772819**.

En el momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DIEGO ALFONSO MONROY TRUJILLO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 17 Dic 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 17 Dic 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 17 Dic 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 17 Dic 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico

474



FN de Validación: ade10a0e



475

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

**Fecha**  
17 Dic 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

**Fecha**  
17 Dic 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

**Fecha**  
17 Dic 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

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

**Fecha**  
17 Dic 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

**Fecha**  
17 Dic 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Fecha**      **Regimen**



PIN de Validación: ade10a0e



176

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: AV. CARRERA 15 # 119-43 OFC: 507  
Teléfono: 3164707757  
Correo Electrónico: diegomonroytrujillo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO ALFONSO MONROY TRUJILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80772819.

El(la) señor(a) DIEGO ALFONSO MONROY TRUJILLO 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**

**ade10a0e**

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000015



LIB 12265-11-2009

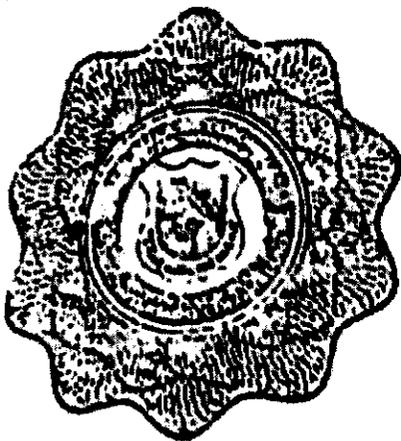
427

**DOCUMENTOS  
CORRESPONDIENTES AL PREDIO  
DE DIRECCIÓN  
CALLE 69 # 117A - 32**

33

271

AA 8315532



NUMERO : - 802. - - No.- OCHOCIENTOS  
 DOS . - - - - -  
 FECHA. - JUNIO 28 DE 2.002. - - - -  
 NEGOCIO JURIDICO . - (CODIGO 0307) .-  
 VENTA DERECHOS DE CUOTA (CINCUENTA POR  
 CIENTO -50%-) - - - - -

OTORGANTES . - VENDEDOR . - PEDRO ANTONIO SANCHEZ (CEDULA DE  
 CIUDADANIA 1.158.647 de Somondoco). - - - - -

COMPRADORA. - ANA CEILA SANCHEZ SANCHEZ (CEDULA DE  
 CIUDADANIA 39.523.329 de Barrio Boyacá - Engativá (Cun.)). -

INMUEBLE . - CALLE SESENTA Y SIETE A ( 67 A ) NUMERO CIENTO  
 DIEZ Y SIETE A TREINTA Y DOS ( 117 A 32 ) DE ESTA CIUDAD.  
 (URBANO) - - - - -

REGISTRO CATASTRAL : 10640210 3700000000 - - - - -

MATRICULA INMOBILIARIA . - 50C - 1452782. - - - - -

PRECIO . - \$ 2.500.000,00 - - - - -

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de  
 Cundinamarca, República de Colombia, a - - VEINTIOCHO - - -

- - ( 28 ) - - - de - - JUNIO - - - del año dos mil

dos (2.002), ante el, - - - HERNAN CORTES - - -

- R I V A S, - - - - NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO

DE BOGOTA, - - - - -

- - - - - COMPARECIERON : - - - - -

De una parte, el señor PEDRO ANTONIO SANCHEZ, mayor de edad,  
 domiciliado en este Distrito Capital, de estado civil  
 soltero, en unión marital de hecho e identificado con  
 cédula de ciudadanía 1.158.647 de Somondoco (Boy.), quien,  
 en adelante, se denominará EL VENDEDOR; y, de

señora ANA CEILA SANCHEZ SANCHEZ, mayor de edad,  
 domicilio, de estado civil casada, con sociedad  
 vigente e identificada con cédula de ciudadanía 39.523.329



este instrumento se denominará LA COMPRADORA, y, manifestaron que solemnizan un CONTRATO DE COMPRAVENTA que vierten en las siguientes: - - - - -

ESTIPULACIONES: - - - - -

PRIMERA. - DEL OBJETO DEL CONTRATO. - EL VENDEDOR

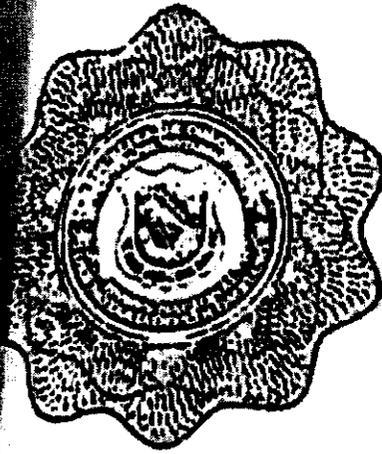
transfiere en favor de LA COMPRADORA, a título de venta real y efectiva, el derecho de cuota del cual es titular, equivalente a un cincuenta por ciento ( 50% ), en el dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el lote de terreno de ochenta y dos metros cuadrados con treinta y ocho decímetros cuadrados (82.38 mts.2), marcado con el número siete ( 7 ) de la manzana A, el cual hizo parte de uno de mayor extensión localizado en la zona de Engativá, Distrito Capital, Urbanización El Palmar 4; inmueble distinguido en la nomenclatura urbana de esta ciudad como CALLE SESENTA Y SIETE A ( 67 A ) NUMERO CIENTO DIEZ Y SIETE A TREINTA Y DOS ( 117 A 32 ), con registro catastral 10640210 3700000000 y cuyos linderos, tomados del título de adquisición, son los siguientes: POR EL NORTE, en extensión de seis metros ( 6.00 mts. ), con el lote número catorce ( 14 ) de la misma manzana. - - - - -

POR EL SUR, en extensión de seis metros cuatro centímetros (6.04 mts. ), con la calle sesenta y siete ( Cl. 67 ); - - -

POR EL ORIENTE, en extensión de catorce metros con nueve centímetros (14.09 mts.), con el lote número seis ( 6 ) de la misma manzana; y, - - - - -

POR EL OCCIDENTE, en extensión de trece metros con treinta y siete centímetros (13.37 mts.), con el lote número ocho (8) de la misma manzana - - - - -

-PARAGRAFO. - A pesar de haberse indicado el área y descrito sus linderos, la transferencia se hace vinculada a - - - - -



HOJA # 2

precio de esta transferencia ha sido convenido en la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL Y CORRIENTE ( \$ 2.500.000,00), que EL VENDEDOR declara recibida de LA

COMPRADORA en esta fecha, a su satisfacción. - - - - -

**T E R C E R A . - DEL MODO DE ADQUISICION . - EL VENDEDOR**

adquirió el derecho de cuota vinculados al inmueble materia de este negocio, en su actual estado civil, mediante compra realizada a la señora Lucinda Benavides Casallas, según contrato contenido en la escritura pública quinientos ochenta y seis (586), otorgada en esta Notaría el quince (15) de mayo de este año, la cual se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá, zona centro, al folio de matrícula inmobiliaria SOC - 1452782 . - - - - -

**C U A R T A . - SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE Y DE SU**

**SANEAMIENTO.** - Manifiesta EL VENDEDOR que el derecho de cuota radicado en el inmueble se encuentra en el comercio jurídico, pues no soporta medidas cautelares de ninguna clase, ni está constituido en patrimonio de familia no embargable, como tampoco está sometido al régimen de vivienda familiar; que, de otra parte, lo ha poseído materialmente de manera pacífica, pública e ininterrumpida; que, además, no es objeto de pleitos pendientes ni de demandas inscritas, como tampoco de sucesiones ilíquidas; y que, en fin, no tiene condiciones que puedan limitar los derechos transferidos. Que, con todo, saldrá al saneamiento de esta venta en los eventos contemplados por la ley nacional. - - - - -

**- Q U I N T A . - DE LA ENTREGA MATERIAL . -**

que el VENDEDOR hace y contribuciones EL VENDEDOR



entrega a LA COMPRADORA del bien al cual se vincula el derecho de cuota transferido. -----

**S E X T A . - DE LA ACEPTACION . - LA COMPRADORA, por su**

parte, agrega que está en un todo de acuerdo con los términos de este contrato; que, en efecto, ha cancelado la suma señalada en la estipulación SEGUNDA de este instrumento; y que, por último, ya está en posesión del inmueble cuyo derecho de cuota adquiere por este instrumento; adquisición que le permite ser comunera con la señora Ana Paulina Bohórquez, como quiera que es la propietaria del otro derecho de cuota del cincuenta por ciento ( 50% ) por haberlo comprado a través de la misma escritura pública por la cual lo hizo el aquí VENDEDOR. -

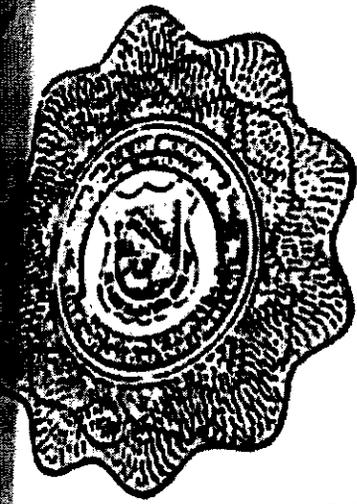
**S E P T I M A . - DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. -**

Al ser interrogados los Comparecientes sobre los aspectos previstos por el artículo sexto ( 6o ) de la ley doscientos cincuenta y ocho ( 258 ) de mil novecientos noventa y seis (1.996), expresaron: "Como VENDEDOR manifiesto, bajo gravedad de juramento, que mi estado civil es el arriba anotado y que el inmueble, cuyo derecho de cuota transfiero, no está afectado a vivienda familiar. Por mi parte, como COMPRADORA declaro, bajo la misma formalidad, que mi estado civil es el ya consignado, esto es, que soy casada, con sociedad conyugal vigente y que, por tratarse de un derecho de cuota el que adquiero, con lo cual queda establecida una comunidad sobre el inmueble, no lo afecto al régimen de la citada ley . " -----

**C O N S T A N C I A . - En cumplimiento a lo preceptuado**

por la ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), el suscrito Notario deja constancia que, teniendo en cuenta lo manifestado por los

AA 8315529



HOJA # 3

DECLARACIONES TRIBUTARIAS

1a. - SOBRE EL IMPUESTO DE RETENCION EN LA FUENTE. - Por tratarse de la enajenación de activo fijo, se recaudó

el impuesto de retención en la fuente, de acuerdo con lo previsto por el artículo 398 del Estatuto Tributario, según certificado que se anexa a esta escritura.

2. - DE LOS COMPROBANTES FISCALES. - En cumplimiento a la ley, los Contratantes anexaron los siguientes:

2.1. - La declaración de impuesto predial unificado por el año gravable en curso, contenida en el formulario preimpresa 1010 10000 733580, recibida con pago por el Banco Popular el pasado veinte (20) de marzo, según autoadhesivo 020260 - 3000 2001466 - I; autoavalúo: \$ 4.882.000,00; y

2.2. - La constancia de paz y salvo sobre la contribución de valorización.

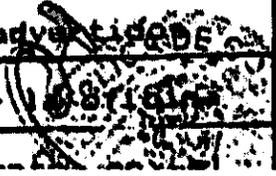
3a. - SOBRE LOS IMPUESTOS DE DE TIMBRE E IVA

3.1. - Según lo regulado por la ley doscientos veintitres (223) de mil novecientos noventa y cinco (1.995), esta escritura está exenta del impuesto de timbre.

3.2. - Por la prestación del servicio notarial se recaudó como impuesto de valor agregado ( IVA ), la suma de \$ --6691

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Leído este instrumento por los Comparecientes y advirtiendo sobre la formalidad de inscribir sus copias ante el registro



Intereses de mora por el impuesto de registro regulado a través de la ley 223 de 1995, lo firman en prueba de su consentimiento, junto con el suscrito Notario, quien así lo autoriza.

Papel notarial AA 8315532, AA 8315528 y AA 8315529.

Tarifa legal: \$ 41.706,00

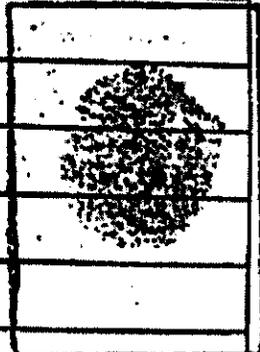
EL VENDEDOR,

*Pedro Antonio Sanchez*

PEDRO ANTONIO SANCHEZ

C.C. 1158647 de *San Fernando de Bogota*

HUELLA DACTILAR



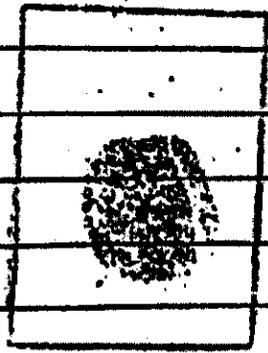
LA COMPRADORA,

HUELLA DACTILAR

*Ana Ceila Sanchez Sanchez*

ANA CEILA SANCHEZ SANCHEZ

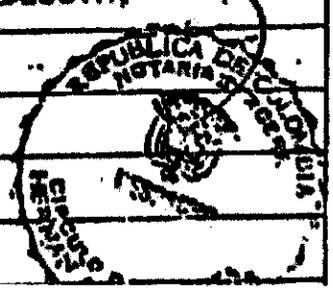
C.C. 39 523 329 de *Bogota*



GE DU  
2 COP  
1 SPIE  
Jelio 2 / ant

EL NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE BOGOTA,

HERNAN ORTIZ RIVAS



434  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
MANUEL J. CAROPRESE MENDEZ  
Notario

TERCERA (3ª) COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 802  
DEL 28 DE JUNIO DE 2002 TOMADA DE SU ORIGINAL (ARTICULO  
79 DEL DECRETO 960 DE 1970).

SE EXPIDE EN CUATRO (04) HOJAS ÚTILES.

RELACIÓN: PAGINA 46

CON DESTINO: ANA CELIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ

BOGOTÁ D.C., 4 DE FEBRERO DE 2013

  
LUCIA GEBENA VANEGAS  
Notaria Tercera Encargada (E) del Círculo de Bogotá D.C.

Verificó y Fotocopió:

JOSÉ RAMÍREZ PARALES  
SECCIÓN DE PROTOCOLO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Generado con el Pin No: 201107991635946993

Nro Matrícula: 50C-1452782

Impreso el 7 de Noviembre de 2020 a las 09:50:36 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

Nro 004 Fecha: 24-05-2002 Radicación: 2002-40370

Nro 125 del 15-05-2002 NOTARIA 3 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,000,000

CONDICION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

SALLAS LUCINDA

CC# 41377743

ANA PAULINA

CC# 24119243 X

EDRO ANTONIO

CC# 1158647 X

ANA PAULINA

EDRO ANTONIO

ANA PAULINA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

VALOR ACTO: \$2,600,000

CONDICION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%

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

EDRO ANTONIO

CC# 1158647

SANCHEZ ANA CEILA

CC# 39523328 X

Nro 006 Fecha: 30-01-2013 Radicación: 2013-8301

Nro 125 del 25-01-2013 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$51,000,000

CONDICION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%

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

SANCHEZ ANA PAULINA

CC# 24119243

BOHORQUEZ NANCY YAMILE

CC# 52157289 X

Nro 007 Fecha: 08-05-2013 Radicación: 2013-39787

Nro 87 del 11-04-2013 JUZGADO 038 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

CONDICION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO NO.110013103036201300127

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

SANCHEZ ANA CECILIA

CC# 52157289 X

BOHORQUEZ NANCY YAMILE

Nro 008 Fecha: 28-12-2015 Radicación: 2015-115162

Nro 963 del 28-10-2015 JUZGADO 038 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Nota anotación No: 7

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

generado con el Pin No: 201107991635946993

Nro Matricula: 50C-1452782

Impreso el 7 de Noviembre de 2020 a las 09:50:36 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

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

HANCHEZ ANA CEILA

CC# 39523329

BOHORQUEZ NANCY YAMILE

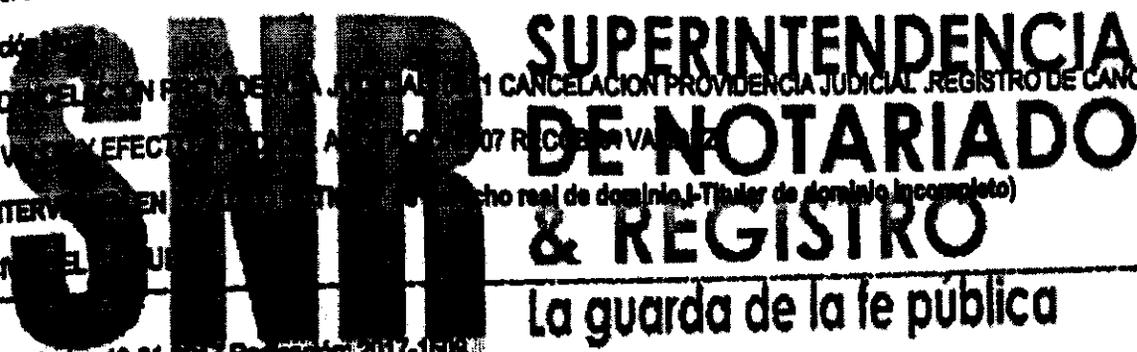
CC# 52157289

Nro 009 Fecha: 22-11-2016 Radicación: 2016-98006

del 07-07-2016 JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ANOTACIÓN No: 001  
SITUACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 001 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL .REGISTRO DE CANCELACION 008

del 07-07-2016 JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$



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

HANCHEZ ANA CEILA

Nro 010 Fecha: 13-01-2017 Radicación: 2017-1508

del 24-10-2016 JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

SITUACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA 50% ACUMULADO DENTRO

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

HANCHEZ ANA CEILA

CC# 79254985

BOHORQUEZ NANCY YAMILE

CC# 52157289 X

Nro 011 Fecha: 18-07-2017 Radicación: 2017-54316

del 23-06-2017 JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

SITUACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO

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

HANCHEZ ANA CEILA

CC# 78254985

BOHORQUEZ NANCY YAMILE

CC# 52157289 X

TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

REDACCIONES: (Información Anterior o Corregida)

Nro: 0 Nro corrección: 1

Radicación: C2011-29448

Fecha: 19-09-2011

SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350

PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 6388 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Generado con el Pln No: 201107991635946993

Nro Matrícula: 50C-1452782

Impreso el 7 de Noviembre de 2020 a las 09:50:36 AM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

FECHA: 07-11-2020

BOGOTA

**SNR**

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

**Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

20010123108

439

Formulario No. 202001010104074131

BOGOTÁ 2020

AAA0159XYNN

2. Matrícula Inmobiliaria 1452782	3. Cédula Catastral 106402103700000000	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio CL 69 117A 32		

6. Área de terreno en metros 76.40	7. Área construida en metros 272.62	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES
9.1 Porcentaje de exención 0 %		

10. Apellido y Nombres o Razón Social: **NANCY YAMILE MARTINEZ BOHORQUEZ**

11. Documento de identificación (tipo y Número): **CC 52157289 - 5**

12. Número de identificación de quien efectuó el pago: **CC 52157289 - 5**

1. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA	243,469,000
2. IMPUESTO A CARGO	FU	1,510,000
3. SANCIONES	VS	0
4. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		1,357,000
5. IMPUESTO AJUSTADO	IA	153,000
6. TOTAL SALDO A CARGO	IA	153,000
7. VALOR A PAGAR	VP	153,000
8. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	15,000
9. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0
10. INTERESES DE MORA	IM	0
11. TOTAL A PAGAR	TP	138,000
12. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0
13. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	138,000

INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO		FECHA DE PRESENTACIÓN 13/02/2020 00.00.00
FIRMA		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 013273002354711
CIUDAD DEL DECLARANTE BOGOTÁ	PROPIETARIO	VALOR PAGADO: 138,000
NOMBRES Y APELLIDOS NANCY YAMILE MARTINEZ BOHORQUEZ		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DE BOGOTÁ
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		TIPO FORMULARIO: Autoregulación
52157289		

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

**ASESORES JURIDICOS ESPECIALIZADOS**

Bogotá D.C, noviembre de 2020

**SEÑORES**

**JUEZ TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO**

**E. S. D.**

**REFERENCIA: 2013-0127**

**ACCIONANTE: ANA CEILA SANCHEZ SANCHEZ**

**ACCIONADO: NANCY YAMILE MARTINEZ BOHORQUEZ**

**Respetados señores:**

Se dirige **LUCY YOMAYRA MORA IBARRA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.870.967 de Bogotá, actuando en calidad de abogada dentro del proceso de la referencia por medio del presente escrito allego a este despacho dictamen pericial del avalúo del inmueble objeto del presente proceso, dando cumplimiento al requerimiento del auto de fecha 14 de octubre de 2020

**Anexo**

**Dictamen pericial del avalúo del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1452782.**

**Cordialmente,**



**LUCY YOMAYRA MORA IBARRA**

**C.C. 52.870.967 de Bogotá**

**T.P No. 257568 del C.S de la J**

**Carrera 11 número 71- 41 oficina 304 BOGOTA D.C., COLOMBIA**

**Celular 3005013339-3102201873**

**lmoral@hotmail.com**

## Memorial avalúo comercial

Tatiana Rodriguez <tatys\_810@hotmail.com>

Lun 9/11/2020 12:51 PM

Para: Juzgado 407 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C <j407cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (18 MB)

Memorial y dictamen de avalúo comercial.pdf;

Buenas tardes

Señores:

Juzgado 3 tercero civil del circuito transitorio de Bogotá.

Me permito adjuntar memorial y dictamen de avalúo comercial dentro del proceso No. 11001310303620130012700 de la abogada Lucy Yomayra Mora Ibarra.

Agradezco de antemano por la atención brindada.

Por favor acuse de recibido.

Cordialmente,

Lucy Yomayra Mora Ibarra.

C.C. 52.870.967.

T.P: 257568 del C.S. de la J.

Correo electrónico: lmorai@hotmail.com

Celular: 3042908114