

**JUZGADO TERCERO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**

[Flia03bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:Flia03bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 7 No. 12C-23 Piso 3°

Teléfono 286 3247

**Bogotá D. C., QUINCE (15) DICIEMBRE DE DOS MIL VIENTIUNIO -2021**

**SUCESIÓN. No. 1100131100032016-1328**

**SE AGREGA AL EXPEDIENTE** el avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-39493, rendido por el perito evaluadora ADA LUZ BOHÓRQUEZ VÁSQUEZ, obrante a folios 798 a 820, y **SE CORRE TRASLADO** a los interesados por el término legal de tres días, para lo que corresponda. (Art. 228 del C. G. del P.)

*“Se remite notificación virtual sin la firma original en virtud del estado de emergencia sanitaria y lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA20-11521 del 19 de marzo del 2020”.*

**NOTIFÍQUESE**

**El Juez,**



*“Firma scaneada conforme al Art. 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho”*

**ABEL CARVAJAL OLAVE**

MLRP/

JUZGADO TERCERO DE FAMILIA  
LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR  
ESTADO No. **81** HOY **16** DE DICIEMBRE 2021



LIVIA TERESA LAGOS PICO  
SECRETARIA

**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**  
**PERITO AVALUADOR**

Señor:  
**JUEZ 3 DE FAMILIA DE BOGOTA.**  
 Ciudad

**REF: PROCESO DE SUCESION INTESTADA DE CATALINA CUFÑO MORENO**

**RAD. 2016-1328.**

**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de perito evaluador dentro del proceso de la referencia y dando cumplimiento a lo ordenado mediante auto del 20 de noviembre del año 2020, me permito completar el peritazgo presentado el día 23 de septiembre del año 2019, en el sentido de evaluar también el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-39493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos zona Centro de la Ciudad de Bogota , ubicado en la AC 72 No. 67-64 de la Urbanizacion San Fernando de esta ciudad de Bogota, D.C.

**1. INFORMACIÓN BÁSICA**

- |            |                                |          |  |
|------------|--------------------------------|----------|--|
| <b>1.1</b> | <b>TIPO DE INMUEBLES</b>       | <b>:</b> | Lote de terreno y una construcción levantada sobre el mismo.   |
| <b>1.2</b> | <b>OBJETO DEL AVALUO</b>       | <b>:</b> | <b>Establecer el valor comercial del inmueble</b>  |
| <b>1.3</b> | <b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:</b> | <b>:</b> | Calle 72 No 67-64 Barrio catastral San Fernando Occidental, localidad 12 Barrios Unidos, UPZ 22 Doce de Octubre. |
| <b>1.4</b> | <b>LOCALIZACIÓN</b>            | <b>:</b> | El predio objeto de avalúo (Terreno y Casa) es un predio medianero.  |
| <b>1.5</b> | <b>COORDENADAS</b>             | <b>:</b> | <b>Latitud:</b> 4.6774082<br><b>Longitud:</b> -74.085577   |

**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**  
PERITO AVALUADOR

- 1.6 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE** : Actualmente el inmueble presenta  
Uso comercial y residencial.
- 1.7 FECHA DE LA VISITA** : 5 de febrero de 2021. Solamente a esta fecha  
son válidas las consideraciones presentadas.
- FECHA DEL INFORME** : 12 de febrero de 2021.

**2. ASPECTOS JURÍDICOS**

- 2.1 PROPIETARIOS** : De acuerdo a los documentos suministrados  
del inmueble son los señores  
**MORA RAMIREZ MANUEL ANTONIO**  
**MORA RAMIREZ VICTOR JULIO**
- 2.2 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN** : El Inmuebles se adquirido mediante  
compraventa
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA** : 50C-39493
- 2.4 CHIP** : AAA0056SOPA
- 2.5 OBSERVACIONES** : De acuerdo con la información obtenida del  
certificado de tradición y libertad, el inmueble no  
presenta limitaciones y/o gravámenes que  
afecten a la propiedad.

**3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**3.1 TERRENO**

El lote de terreno del predio objeto de estudio presenta forma geométrica regular, topografía plana y disposición esquinera, presenta la siguiente información respecto al área de terreno:

TERRENO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Área en escrituras públicas suministradas	SI
Área en CTL	89.92

**Nota:** Para el presente informe se toma como cierta el área del certificado de tradición y libertad, ya que coincide con la medida en campo.

**3.2 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

Sobre el lote de terreno anteriormente descrito se presenta la siguiente construcción:

**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**  
PERITO AVALUADOR

Se observa una construcción en ferroconcreto de 3 pisos a la cual se accede directamente por medio de dos portones y una puerta metálica, fachada en cemento rústico y semi afinado con recubrimiento en pintura, cubierta (terrazza) en placa masisa en la cual se observa una construcción que ocupa 1/4 de la misma, carpintería metálica y madera en puertas y ventanas, la terraza presenta un encerramiento en reja metálica en el costado sur.

**Primer nivel:** se encuentran dos locales comerciales

**1. En el local 1 funciona una tienda y cuenta con baño independiente y bodega:**

- ) El local 1: presenta piso en baldosa, pared en pvc y cemento afinado con recubrimiento en pintura.
- ) Baño: presenta piso en baldosa, pared en baldosa y cemento afinado con recubrimiento en pintura. Sanitario y lavamanos de clase sencilla.
- ) Bodega: presenta piso en baldosa, pared en cemento afinado con recubrimiento en pintura.

**2. Local 2**

- ) El local 2: presenta piso en baldosa, pared en cemento afinado con recubrimiento en pintura. Techo con adecuaciones en drywall.

**Segundo nivel:** presenta dos apartamentos independientes compuestos de la siguiente manera.

**1. Apartamento uno**

- ) Dos habitaciones: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.
- ) Baño: paredes y piso en baldosa, sanitario y lavamanos de clase sencilla.
- ) Cocina sencilla: paredes, piso, techo y meson en baldosa.
- ) Sala Comedor: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.

**2. Apartamento dos**

- ) Dos habitaciones: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.
- ) Baño: paredes y piso en baldosa, sanitario y lavamanos de clase sencilla, divison en acrílico y aluminio.
- ) Cocina sencilla: paredes, piso, techo y meson en baldosa.
- ) Sala Comedor: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.

**Tercer nivel:** presenta dos apartamentos independientes compuestos de la siguiente manera

**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**  
PERITO AVALUADOR

**1. Apartamento uno**

- ) Dos habitaciones: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.
- ) Baño: paredes y piso en baldosa, sanitario y lavamanos de clase sencilla, divison en acrílico y aluminio.
- ) Cocina sencilla: paredes, piso y techo en baldosa, meson en acero inoxidable.
- ) Sala Comedor: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.

**2. Apartamento dos**

- ) Dos habitaciones: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.
- ) Baño: paredes y piso en baldosa, sanitario y lavamanos de clase sencilla, divison en acrílico y aluminio.
- ) Cocina sencilla: paredes, piso, techo y meson en baldosa.
- ) Sala Comedor: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.

**Terraza:** presenta un apartamento, lavadero y zona de ropas.

- ) Apartamento: piso en baldosa, paredes en cemento con recubrimiento en pintura.
- ) Baño: piso en baldosa, paredes en cemento afinado con recubrimiento en pintura.

**3.4 SERVICIOS PÚBLICOS**

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Dos (2) acometidas de Acueducto y alcantarillado.
- Dos (2) acometidas de Energía Eléctrica.

**OBSERVACION**

En el apartamento ubicado en el costado norte en el tercer piso se evidencia humedad en el techo, pero en general el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

**4. CUADRO DE ÁREAS DE TODOS LOS INMUEBLES**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )
-------------	------------------------

**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**  
PERITO AVALUADOR

TERRENO	89.92
CONSTRUCCIÓN	296

## 5. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para determinar el valor comercial del inmueble y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios.

### **MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se 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 ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

Para tal efecto se ha procedido a la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles algo similares en la zona de influencia inmediata; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa; en el análisis y comparación se tienen en cuenta entre otros factores: ubicación, área, reglamentación urbanística, destinación económica, etc.

### **ESTUDIO PARA TERRENO Y CONSTRUCCION**

De la investigación de mercado realizada se encontraron siete (7) ofertas, que después de analizar y depurar las ofertas se obtienen tres (3) las cuales se consideran las más comparables respecto a ubicación, uso, entre otras. Con estas tres ofertas se obtuvo un valor promedio por m<sup>2</sup> de terreno de \$3'677.1621 con un coeficiente de variación de 3.02%, límite superior de \$3'788.380 y un límite inferior de \$ 3'565.944 Para el mercado se utilizaron ofertas de uso residencial y comercial, con al respecto al estudio de mercado, se adopta un valor cercano al promedio, el cual se ajusta a \$1'175.000.

**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**  
PERITO AVALUADOR

OFERTAS	m2 Terreno
3	\$ 3.568.333
5	\$ 3.790.625
6	\$ 3.672.527
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 3.677.162</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	\$ 111.218
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	3,02%
<b>VALOR MINIMO</b>	\$ 3.565.944
<b>VALOR MAXIMO</b>	\$ 3.788.380
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 3.677.200</b>

### Vida técnica de las edificaciones

Según el párrafo del artículo segundo de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, “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 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”.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN 1	45	100	45,00%	3	44,82%	\$ 1.400.000	\$627.488	\$772.512	\$ 775.000

## 6. AVALÚO COMERCIAL

### PREDIO URBANO (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN)

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL
Terreno	89,92	3.677.200	330.653.824
	296,00	775.000	229.400.000
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>			<b>560.053.824</b>

**EL VALOR COMERCIAL DEL 100% DEL INMUEBLE ES QUINIENTOS SESENTA MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS NONEDA LEGAL (\$560.053.824), TENIENDO EN CUENTA QUE EL PORCETAJE QUE LE CORRESPONDE AL SEÑOR VICTOR JULIO MORA RAMIREZ EN COMUN Y PROINDIVISO SOBRE ESTE INMUEBLE ES EL 50% , EL AVALUO COMERCIAL DE ESE 50% ES LA SUMA DE DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS MCTE (\$280.026.912).**

**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**  
PERITO AVALUADOR

De esta manera presento el trabajo encomendado el cual pongo a disposición del despacho y de las partes.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ada Luz Bohorquez Vasquez', written over a horizontal dashed line.

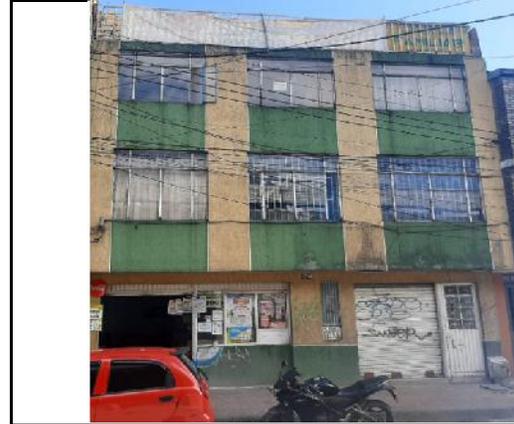
**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ**  
C.C No 25.286.295  
R.N.A. N° 01 - 3791

**ANEXOS**

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRÁFICO.
- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN
- CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN.
- INFORMÉ DE CONSOLIDADO LOCALIZACIÓN PREDIO



<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>		<b>ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ PERITO AVALUADOR</b>
<b>CALLE 72 67-64</b>	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>	
<b>BARRIOS UNIDOS</b>	<b>FEBRERO DE 2021</b>	

**NOMENCLATURA****VISTA FACHADA****VISTA LOCAL 1****BAÑO LOCAL1****BODEGA LOCAL1****VISTA LOCAL 2**

<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>		<b>ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ PERITO AVALUADOR</b>
<b>CALLE 72 67-64</b>	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>	
<b>BARRIOS UNIDOS</b>	<b>FEBRERO DE 2021</b>	



**ESCALERA DE ACCESO A TODOS LOS PISOS**



**VISTA SALA AP 1 PISO 2**



**VISTA BAÑO AP 1 PISO 2**



**VISTA HABITACION 1 AP 1 PISO 2**



**VISTA COCINA AP 1 PISO 2**



**VISTA COMEDOR AP 2 PISO 2**

<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>		<b>ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ PERITO AVALUADOR</b>
<b>CALLE 72 67-64</b>	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>	
<b>BARRIOS UNIDOS</b>	<b>FEBRERO DE 2021</b>	



VISTA ALCOBA 1 AP 2 PISO 2



VISTA ALCOBA 2 AP 2 PISO 2



VISTA COCINA AP 2 PISO 2



ENTORNO



VISTA AP 1 PISO 3



VISTA AP 1 PISO 3

<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>		<b>ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ PERITO AVALUADOR</b>
<b>CALLE 72 67-64</b>	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>	
<b>BARRIOS UNIDOS</b>	<b>FEBRERO DE 2021</b>	



VISTA AP 1 PISO 3



VISTA BAÑO AP 1 PISO 3



VISTA COCINA AP 1 PISO 3



VISTA COMEDOR AP 2 PISO 3



VISTA HABITACION 1 AP 2 PISO 3



VISTA COCINA AP 2 PISO 3

<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>		<b>ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ PERITO AVALUADOR</b>
<b>CALLE 72 67-64</b>	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>	
<b>BARRIOS UNIDOS</b>	<b>FEBRERO DE 2021</b>	



VISTA BAÑO AP 2 PISO 3



VISTA HABITACION APARTA ESTUDIO PISO 4



VISTA BAÑO APARTA ESTUDIO PISO 4



VISTA GENERAL TERRAZA



VISTA GENERAL TERRAZA



VISTA GENERAL TERRAZA



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

**Certificado generado con el Pin No: 210204719938867292**

**Nro Matrícula: 50C-39493**

Página 1

Impreso el 4 de Febrero de 2021 a las 08:43:33 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-05-1972 RADICACIÓN: 72020899 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 29-04-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0056SOPACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA D HABITACION DE UNA PLANTA CON TODOS SUS SERVICIOS ANEXIDADES DEPENDENCIAS JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA LOTE QUE TIENE UN AREA SUPERFICARIA DE 140.50 VARAS CUADRADAS O SEAN 89.92 METROS CUADRADOS QUE HIZO PARTE DEL LOTE #12 DE LA MANZANA 95 DEL PLANO DEL LOTE DE LA URB.SAN FERNANDO MARCADO ANTES CON EL #56-62 DE LA AVENIDA 68 REGISTRO CATASTRAL A68567 COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:"POR EL NORTE EN LINEA RECTA DE 8 METROS CON EL LOTE 15 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION DE PROPIEDAD DE LEOPOLDO ALFARO; POR EL SUR EN LINEA RECTA DE 8.43 METROS CON LA CALLE 68; POR EL OCCIDENTE EN 9.90 METROS CON EL LOTE 14 DEL MISMO PLANO DE LA URBANIZACION HOY INMUEBLE DISTINGUIDO CON EL #56-68 A 74 DE LA AVNIDA 68 DE PROPIEDAD DE VENTURA ROCHANQUIRA Y POR EL ORIENTE EN LINEA RECTA DE 12.58 METROS CON EL LOTE 10 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION HOY DE ENCARNACION VIDA DE GARZON".

**COMPLEMENTACION:**

La guarda de la fe pública

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) AC 72 67 64 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AVENIDA 68 56-65 LOTE 12 MANZANA 95 URBANIZACION SAN FERNANDO

1) AVENIDA 68 56-64

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-01-1936 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2390 del 04-12-1935 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$28.1

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ S. JESUS M.

A: CHAPARRO LEMUS ALCIBIADES

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-03-1954 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5991 del 31-12-1953 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,800

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CHAPARRO LEMUS ALCIBIADES

A: CORTES GOMEZ EFRAIN

CC# 25543

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-11-1961 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4080 del 07-11-1961 NOTARIA5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

La validez de este documento puede verificarse en la página www.miboladepago.gov.co/certificados/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO



CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 50C-39493

Certificado generado con el Pin No: 210204719938867292

Página 2

Impreso el 4 de Febrero de 2021 a las 08:43:33 AM

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

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto) CC# 25543 X

A: CORTES GOMEZ EFRAIN

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-06-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3629 del 22-05-1970 NOTARIA 6A de BOGOTA

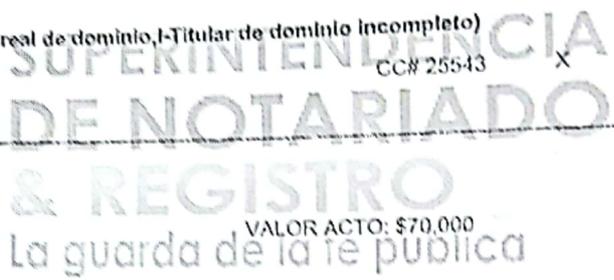
VALOR ACTO: \$21,200

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto) CC# 25543 X

DE: CORTES GOMEZ EFRAIN

A: PINZON PARRA ANGEL ANTONIO



ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-04-1972 Radicación: 72020899

Doc: ESCRITURA 573 del 03-03-1972 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CORTES GOMEZ EFRAIN

CC# 25543

A: CASTIBLANCO FARFAN INOCENCIO

CC# 17006884 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-04-1972 Radicación: 72020899

Doc: ESCRITURA 574 del 03-03-1972 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$85,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CASTIBLANCO FARFAN INOCENCIO

CC# 17006884 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-04-1972 Radicación: 72020899

Doc: ESCRITURA 574 del 03-03-1972 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 20 AIOS

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

DE: CASTIBLANCO FARFAN INOCENCIO

CC# 17006884 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-09-1972 Radicación: 72054517

Doc: ESCRITURA 5556 del 22-08-1972 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210204719938867292

Nro Matrícula: 50C-39493

Página 3

Impreso el 4 de Febrero de 2021 a las 08:43:33 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 última página

DE: CORTES GOMEZ EFRAIN

CC# 25543 X

A: PINZON PARRA ANGEL ANTONIO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-09-1985 Radicación: 1985-119532

Doc: ESCRITURA 2993 del 27-08-1985 NOTARIA 14A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$85,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

A: CASTIBLANCO FARFAN INOCENCIO

CC# 17006884 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-09-1985 Radicación: 1985-119532

Doc: ESCRITURA 2993 del 27-08-1985 NOTARIA 14A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

A: CASTIBLANCO FARFAN INOCENCIO

CC# 17006884 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-04-1986 Radicación: 8643520

Doc: ESCRITURA 622 del 02-04-1986 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CASTIBLANCO FARFAN INOCENCIO

CC# 17006884

A: MORA RAMIREZ MANUEL ANTONIO

CC# 79100794 X

A: MORA RAMIREZ VICTOR JULIO

CC# 79102599 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

...  
...  
...  
...

**AÑO GRAVABLE**  
**2020**



**Factura**  
**Impuesto Predial Unificado**

No Referencia Recaudo  
**20011358409**

**401**

Factura Número: 2020231041611466610  
Código QR



**A. IDENTIFICACION DEL PREDIO**  
1. CHIP: AAA0056SOPA      2. DIRECCION: AC 72 67 64      3. MATRICULA INMOBILIARIA: 050C00039493

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		4. TIPO	5. No IDENTIFICACION	6. NOMBRE Y APELLIDOS (RAZON SOCIAL)	7. MEDIO (CALLE)	8. CALIDAD	9. DIRECCION DE IDENTIFICACION	10. MUNICIPIO
CC	76100764			MANUEL ANTONIO MORA RAMIREZ	53	PROPIETARIO	AC 13 14 06 17 18	BOGOTA, D.C. (Bogota)
CC	76102598			VICTOR JULIO MORA RAMIREZ	53	PROPIETARIO	AC 13 14 06 17 18	BOGOTA, D.C. (Bogota)

**C. LIQUIDACION FACTURA**

12. AVALUO CATASTRAL	484.876.000	13. DESTINO HACENDARIO	42. ZONAS DE INTERES HISTORICO Y CULTURAL	14. TARIFA	3.4	15. VALOR DE VENCION	0	16. VALOR DEL IMPUESTO A PAGAR	4.418.000
17. VALOR DEL IMPUESTO A PAGAR	4.418.000	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO				4.418.000	

**D. PAGO**

DESCRIPCION		HASTA	05/06/2020	(dd/mm/aaaa)	HASTA	26/06/2020	(dd/mm/aaaa)
20. VALOR A PAGAR	VP		4.418.000			4.418.000	
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		442.000			0	
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0			0	
23. TOTAL A PAGAR	TP		3.974.000			4.418.000	
<b>E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO</b>							
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		442.000			442.000	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		4.418.000			4.418.000	

**G. MARQUE LA FECHA DE PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA 05/06/2020 (dd/mm/aaaa)

(418)7707202600856(8020)20011358409156475437(3900)0000004458000(96)20200828

BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA 26/06/2020 (dd/mm/aaaa)

(418)7707202600856(8020)20011358409156475437(3900)0000004458000(96)20200828

**G. MARQUE LA FECHA DE PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 05/06/2020 (dd/mm/aaaa)

(418)7707202600856(8020)20011358409012876036(3900)0000003974000(96)20200828

HASTA 26/06/2020 (dd/mm/aaaa)

(418)7707202600856(8020)200113584090115860(3900)0000004416000(96)20200828

Etiqueta de Direccion Distrital de Impuestos  
 011 0000005 11:20 SC 605 P 10000000  
 El valor a pagar es de \$ 3.974.000. CONFIN 02141118100382  
 FORMULA 20011358409  
 52011010066117  
 4V VILLAS

CONTRIBUYENTE

Fecha: 11/02/2021

Hora: 20:40:40

Bogotá, D.C.



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

Señor(a)

**USUARIO**

AC 72 67 64

Localidad BARRIOS UNIDOS

**CHIP****AAA0056SOPA**

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 00520450, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

### LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

## Localización

Localidad	12-BARRIOS UNIDOS
Barrio Catastral	005204-SAN FERNANDO OCCIDENTAL



Manzana Catastral	00520450
Lote Catastral	0052045008
UPZ	22-DOCE DE OCTUBRE

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: 3 Sector Demanda: B Decreto: Dec 287 de 2005 Mod. =Dec 134 de 2010
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología: E.MET
Subsector Uso	UNICO
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	UNICO
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

## Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

## Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

## Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

## Urbanismo

Urbanístico	Código: 120423B001 Tipo plano: 1
-------------	----------------------------------



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

## Zonas Antiguas y Consolidadas

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

## Amenazas

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

## Sistema de Áreas Protegidas

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

## Reserva Vial

Reserva Vial	Nombre: Intersección Avenidas Congreso Eucarístico y Chile Tipo Vía: V-2 Acto Administrativo: RES 1564 de 08/08/19
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

## Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

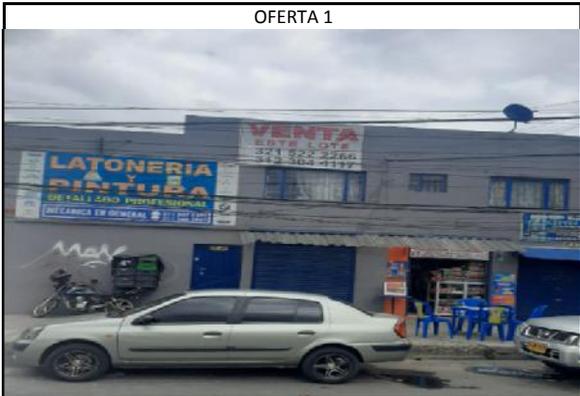
NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

**ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANO EN NPH  
FEBRERO DE 2021**

No. Oferta	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% Neg	VALOR DEPURADO VENTA	TERRENO		ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	EDAD CONSTRUCCION	VALOR M <sup>2</sup> CONST DEPRECIADO	VALOR CONST	INTEGRAL SOBRE TERRENO	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	VM2									
1	CASA	CALLE 72 NO 66-50	\$ 1.400.000.000	6%	\$ 1.316.000.000	320,00	\$ 3.212.500	400,00	45,00	\$ 720.000	\$ 288.000.000	\$ 4.112.500	\$ 3.290.000	INMUEBLE CUENTA CON 3 LOCALES COMERCIALES, 1 BODEGA Y UN APARTAMENTO	ADRIANA CORREDOR	3215222266 3123044117
2	CASA	CALLE 68 COSTADO NORORIENTE DE PUENTE	\$ 464.876.000	0%	\$ 464.876.000	89,90	\$ 2.291.034	359,60	40,00	\$ 720.000	\$ 258.912.000	\$ 5.171.034	\$ 1.292.759	DOS LOCALES, SEGUNDO	MARTHA DIAZ	3105850312
3	CASA	CARRERA 65B 68-46	\$ 450.000.000	1%	\$ 445.500.000	60,00	\$ 3.568.333	260,00	40,00	\$ 890.000	\$ 231.400.000	\$ 7.425.000	\$ 1.713.462	CASA DE 4 PRIMER PISO LOCAL PISOS EN CADA UNO APARTAMENTOS INDEPENDIENTES	NATALIA	3214541805 3192083127
4	CASA	CALLE 72 NO 65B-15	\$ 620.000.000	2%	\$ 607.600.000	216,00	\$ 1.609.259	400,00	40,00	\$ 650.000	\$ 260.000.000	\$ 2.812.963	\$ 1.519.000	DOS PISOS 1 LOCAL, PISO 2 UN APARTAMENTO 2 ALCOBAS SALA COCINA COMEDOR BAÑO	CECILIA MATAMOROS	3106136815
5	CASA	CARRERA 66 72-25	\$ 440.000.000	6%	\$ 413.600.000	64,00	\$ 3.790.625	190,00	30,00	\$ 900.000	\$ 171.000.000	\$ 6.462.500	\$ 2.176.842	DOS PISOS 1 LOCAL, PISO 2 UN APARTAMENTO 3 ALCOBAS SALA COCINA COMEDOR BAÑO	MIRIAM ALVAREZ	3176709011
6	CASA	CARRERA 65 72	\$ 500.000.000	2%	\$ 490.000.000	91,00	\$ 3.672.527	190,00	35,00	\$ 820.000	\$ 155.800.000	\$ 5.384.615	\$ 2.578.947	DOS PISOS 1 LOCAL 1 APARTAMENTO PISO 2 UN APARTAMENTO 3 ALCOBAS SALA COCINA COMEDOR	GIOVANNY SANDBAL	3177435301

OFERTAS	m2 Terreno
3	\$ 3.568.333
5	\$ 3.790.625
6	\$ 3.672.527
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 3.677.162</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>\$ 111.218</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>3,02%</b>
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>\$ 3.565.944</b>
<b>VALOR MAXIMO</b>	<b>\$ 3.785.380</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 3.677.200</b>

OFERTA 1



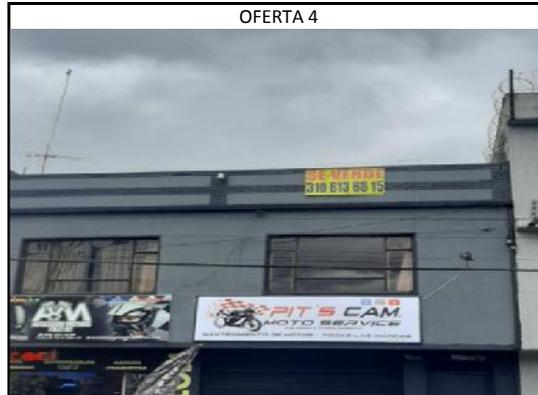
OFERTA 2



OFERTA 3



OFERTA 4



OFERTA 5



OFERTA 6

