



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

Bogotá D.C, Mayo 3 de 2022

Señores  
**MARTHA LUCIA SABOGAL CHIAPPE**  
**ROBERTO WIESNER DURAN**  
Ciudad.

Estimados señores:

Adjunto estamos remitiendo estudio de avalúo practicado en la casa, ubicada en la calle 125 #53 A-87, de Bogotá, el cual arrojó la suma de: **MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE., (\$1.230.000.000).**

Atentamente,

**CARRIZOSA HERMANOS LTDA**

  
**JOSE A. CARRIZOSA ALAJMO**  
Gerente.

## I N D I C E

- I. PRESENTACION
- II. TERRENO
- III. INFORMACION HISTORICA
- IV. NORMATIVIDAD URBANISTICA
- V. PROPIEDADES INTRINSECAS
- VI. INSTALACIONES
- VII. SERVICIOS DEL SECTOR
- VIII. OBSERVACIONES DEL SECTOR
- IX. OBSERVACIONES GENERALES
- X. PLANO
- XI. FOTOGRAFIAS
- XII. RESUMEN DE AVALUO



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

## ESTUDIO DE AVALUO

SOLICITANTE : MARTHA LUCIA SABOGAL CHIAPPE  
ROBERTO WIESNER DURAN

DIRECCION : CALLE 125 #53 A #87

DESTINATARIO : MARTHA LUCIA SABOGAL CHIAPPE  
ROBERTO WIESNER DURAN

PREDIO : CASA

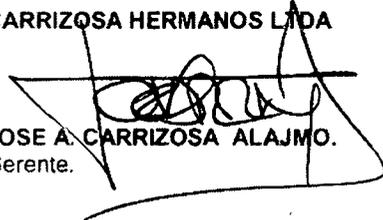
PERITO ACTUANTE : JOSE A. CARRIZOSA ALAJMO.

~~FECHA DE INSPECCION~~ : MAYO DE 2022

VALOR AVALUO : \$1.230.000.000

Atentamente,

CARRIZOSA HERMANOS LTDA

  
JOSE A. CARRIZOSA ALAJMO.  
Gerente.

## II. TERRENO

a.- Predio : Casa

Dirección : Calle 125 #53 A-87

Destino : Casa lote 11 manzana A2

Ubicación : Al Norte de la ciudad en la urbanización  
El Recreo de Los Frailes.

b.- Linderos : Por el Norte en 16 Mts con la calle 125, que  
es su frente.

Por el Sur en 16 Mts con el lote #12 de la  
misma manzana.

Por el Oriente en 27,75 Mts con el inmueble  
#53 A-75 de la calle 125.

Por el Occidente en 27,75 Mts con la carrera  
54, que es su frente.

c.- Superficie : 444,00 M2

Equivalente a : 693,75 V2

d., Características

Forma geométrica : Rectangular, regular

Topografía : Plana

Proporción : 1 a 1.73

Suelos : Normales





**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 226 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

e.- Observaciones

Acceso : Sobre la vía.

Utilización : Optima.

III. EDIFICACIONES

a.- Área edificada : 335,80 M2

b.- Estructura General

Plantas : 2 plantas

Estructura : Concreto

Muros : Ladrillo prensado.

Cubierta : Teja Chinler .

Entrepisos : Concreto

c.- Acabados

Fachada : Ladrillo prensado.

Pisos : Mármol, pizarra, alfombra, listón de madera.

Muros : Revoque afinado y pintado, porcelanato.

Techos : Dry Wall, madera .

Ventanearía : Perfiles en acrílico.

Puertas : Tableradas.



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 226 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

d.- Disposición de áreas

: **SOCIAL:** Antejardín, recibo, baño social, sala con chimenea, comedor, estar de t.v.

**HABITACION:** Hall, 3 alcobas, cada una con baño y closets, sauna, gimnasio.

**SERVICIOS:** Cuarto y baño de servicio, patio de ropas, cuarto calentadores, 3 parqueaderos.

IV. NORMATIVIDAD URBANISTICA

Ver norma adjunta

V. INFORMACION HISTORICA

El Inmueble fue adquirido por la Señora MYRIAM NARCISA CARVAJAL, por compra hecha a los señores ANGELA DE IRIONDO, ANDRES IRIONDO Y ALBERTO IRIONDO, por medio de la Escritura pública #970 del 8 de junio de 2004 de la Notaria 16 del círculo de Bogotá, registrada bajo la matrícula inmobiliaria 50N-175807.

VI. PROPIEDADES INTRINSECAS

Edad : 50 años

Disposición : Buena

Estado de conservación : Bueno

Ejecución : Cuidadosa

Adaptabilidad : Para vivienda

Adecuación : Lujosa



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

#### VII. INSTALACIONES

Sanitarias : SI  
Eléctricas : SI  
De comunicación : SI  
Otros : Si gas natural domiciliario.

#### VIII. SERVICIOS DEL SECTOR

Acueducto : SI  
Alcantarillado : SI  
Energía Eléctrica : SI, monofásica y trifásica  
Teléfono : SI  
Vías de Comunicación : Buenas  
Pavimentos : Asfalto  
Transportes Públicos : A dos cuadras, permanentes.  
Servicios de Gas : Gas natural, domiciliario

#### IX. OBSERVACIONES DEL SECTOR

Ubicación : Al Norte de la ciudad en la Urbanización Recreo de los Frailes entre las urbanizaciones de El Batán y Alabanza.  
Clase : Residencial unifamiliar.  
Categoría : Media- alta



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

Vecindario : Homogéneo  
Desarrollo : Estacionario  
Valorización : Normal  
Comercialización : 12 meses

#### X. OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado al Norte de la ciudad con magnificas vías de acceso como son. La avenida calle 127, Autopista del Norte y Avenida Suba.

La zona es Residencial unifamiliar.

El inmueble que es esquinero, se encuentra edificado en 2 plantas, cuenta con una buena distribución interna y en general se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.

Para el presente estudio, se tuvo en cuenta el método de comparativo o de mercadeo que dice:

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

Igualmente, para determinar el valor tanto del lote como de la construcción, utilizamos el método de reposición para la construcción bajo los siguientes parámetros:

Para el valor de reposición tomamos los valores de construdata #202 de Marzo - Mayo de 2022 y el valor lo depreciamos según las tablas de Fitto y Corvini, para lo cual diremos:

Valor Base M2 : \$2.235.949  
Edad : 50 años  
Índice depreciación fitto y corvini : 48,81  
Valor Resultante depreciado : \$1.144.582



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

Así, mismo para el presente estudio hemos tenido en cuenta entre otros los siguientes factores:

- Su ubicación tanto dentro de la ciudad como de la zona
- El estar frente a la avenida Boyaca
- La vetustez.
- La calidad de sus terminados
- Su distribución interna
- Los estados de mantenimiento y conservación
- Su comerciabilidad
- Su valorización

El área del predio fue tomada del certificado de libertad y predial suministrados por el solicitante.



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

#### RESUMEN DE AVALUO

TERRENO	AREA	V/UNITARIO	V/PARCIAL	V/TOTAL
Solar	444,00 M2	\$1.916.298	\$850.836.607	\$ 850.836.607

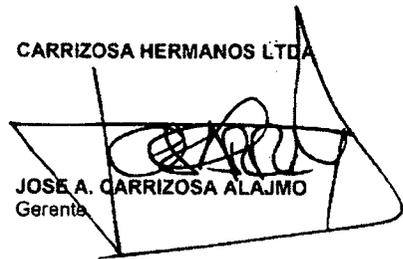
#### EDIFICACION

Principal	335,80 M2	\$1.144.582	\$384.350.635	\$1.235.187.242
-----------	-----------	-------------	---------------	-----------------

POR APROXIMACION: MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE.,  
(1.230.000.000)

Atentamente,

CARRIZOSA HERMANOS LTDA

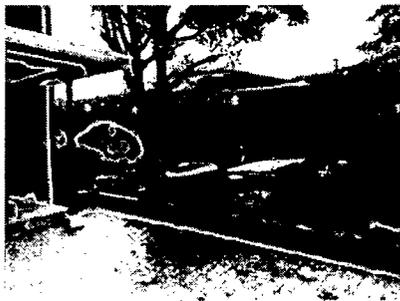
  
JOSE A. CARRIZOSA ALAJMO  
Gerente



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

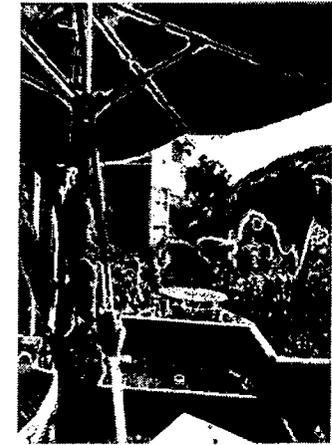
PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)

**ESTUDIO FOTOGRAFICO**



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)





**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

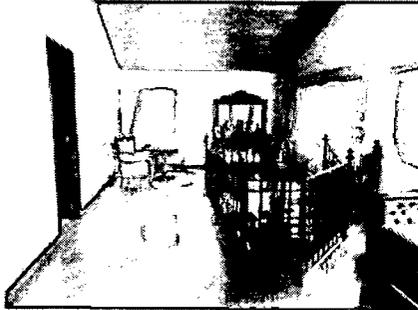
PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)





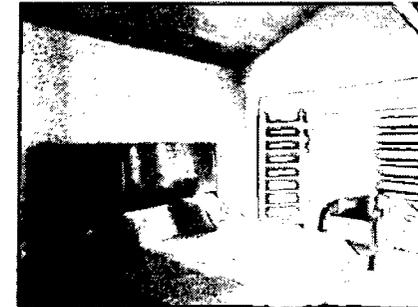
**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

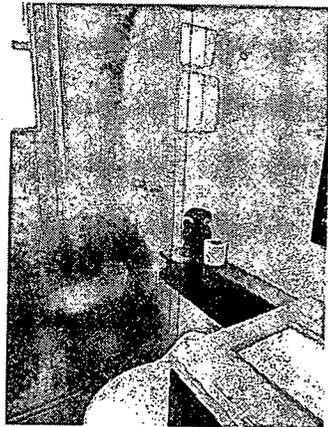
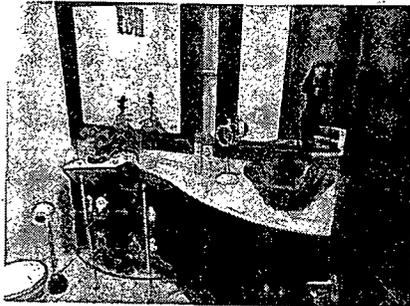
PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)





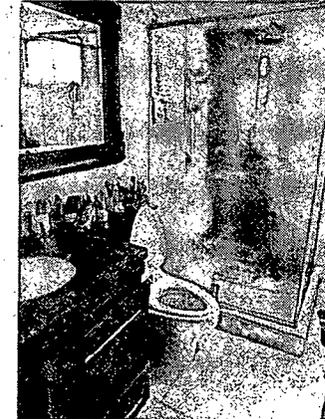
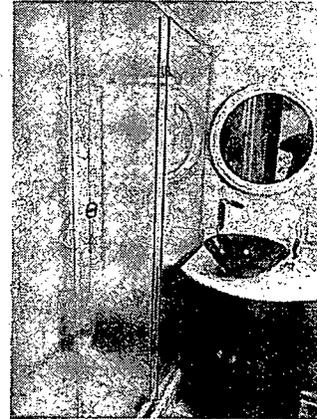
**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)



951



PBX: 518 8777 / Cel: 310 226 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)



PBX: 518 8777 / Cel: 310 226 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
[www.carrizosahermanos.com](http://www.carrizosahermanos.com)





**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com



**CARRIZOSA  
HERMANOS**  
INMOBILIARIA DESDE 1958

PBX: 518 8777 / Cel: 310 225 0011  
Carrera 10A No. 69A-11 - Bogotá  
www.carrizosahermanos.com

**PLANO DE UBICACIÓN**



**ESTUDIO DE MERCADO**

CODIGOS	Área	VALOR	v/comercial lidad -5%	V/RESULTANTE	VALOR M2
2731-M2447856	250	\$ 950.000.000	\$ 47.500.000	\$ 902.500.000	\$ 3.610.000
5395-M3352995	259	\$ 970.000.000	\$ 48.500.000	\$ 921.500.000	\$ 3.557.915
10159-M3179160	269	\$ 1.000.000.000	\$ 50.000.000	\$ 950.000.000	\$ 3.531.598
2996-M3219239	260	\$ 1.050.000.000	\$ 52.500.000	\$ 997.500.000	\$ 3.836.538
10858-M33878391	286,50	\$ 1.070.000.000	\$ 53.500.000	\$ 1.016.500.000	\$ 3.547.993
10967-M2501769	286	\$ 1.200.000.000	\$ 60.000.000	\$ 1.140.000.000	\$ 3.986.013
<b>VALOR PROMEDIO</b>		<b>\$ 3.678.342</b>			
Limite superior		\$ 3.666.996			
Limite inferior		\$ 3.489.984			
coeficiente de variacion		5,10%			
Indice de variacion		\$ 188.353			

452



Concepto de Norma NG204\_2022  
Dirección: CALLE 125 N. 53 A – 87

**REGLAMENTACIÓN**

Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC".

**NORMATIVIDAD**

UPL: 26. Niza  
Tratamiento: Consolidación  
Área de Actividad: AAP. Proximidad  
Zona: Generadora Soportes Urbanos

*Nota: El predio se encuentra en el sector de uso residencial neto, por lo cual solo le permiten los usos residenciales y dotacionales.*

**USOS PRINCIPALES**

**ARTÍCULO 240. ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.**

**2. ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD.** Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

**A. ZONA GENERADORA DE SOPORTES URBANOS.** Corresponde a las áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar el equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.

**ARTÍCULO 241. SECTORES DE PROTECCIÓN DE CARACTERÍSTICAS SINGULARES.** Áreas que se localizan al interior de las áreas de actividad que por sus características singulares son objeto de medidas de protección de usos específicos:

**2. SECTORES DE USO RESIDENCIAL NETO.** Zonas en las que se permite únicamente la localización del uso residencial y dotacional.

<b>RESIDENCIAL</b>	Unifamiliar	P
	Bitamiliar*	MA 1 / MA 8
	Multifamiliar colectiva*	P 1 / MU 2
	Habitacionales con servicios*	MU 3 MA 1 / MA 8
<b>DOTACIONAL</b>	<b>LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACION EN EL SUBCAPITULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES</b>	
	TIPO 1	Ningún tipo de Mitigación Urbanística (MU)
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8
	TIPO 2	MU 1 / MU 3
Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8		
TIPO 3	MU 1 / MU 2 / MU 3	
	Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8	
<b>Convenciones:</b>		
P: Uso Principal		
C: Uso Complementario		
R: Uso Restringido		
1, 2, 3, 4... Condiciones		
MU: Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.		
MA: Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales, sujetas a las normas correspondientes.		
BIA: Bajo Impacto Ambiental.		
AIA: Alto Impacto Ambiental.		
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.		

**CONDICIONES**

1. Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".

**MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS:**

**MU1. ZONAS DE TRANSICIÓN:** Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y la permanencia de peatones garantizando su conectividad con la estructura urbana con la ciudad.

**MU2. ANDENES:** Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).

**MU3. OPERACIÓN COMPLETA AL INTERIOR:** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.

**MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES**

**MA1. CONTROL DE RUIDO:** Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.

**MA2. INSONORIZACIÓN INTERIOR:** Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla de uso de alto impacto.

**NOTA:** La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.

**MA3. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL:** En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.

**MA6. CONTROL DE OLORES OFENSIVOS AL INTERIOR:** Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.

**MA7. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL:** En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.

**MA8. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO:** Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

UPL 26. Niza

C/3

(C: Consolidación / 3: Altura máxima)

Tratamiento: Consolidación

Altura: 3 pisos

Tipología edificatoria: Continua.

Índices Ocupación: Resultantes a las normas volumétricas

Índices de construcción: Resultantes a las normas volumétricas

Antejardín: 4.00 metros.

Voladizo: Las dimensiones sobre los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto a obligación urbanística se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menos o igual a 10 metros	0.60	0.60
Mayor a 10 metros y hasta 15 metros	0.80	
Mayor a 15 metros hasta 22 metros	1.00	
Mayor a 22 metros y vías arterias	1.50	
Vías peatonales	No se permite	

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obra nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplica lo siguiente:

- a) Sobre las vías con perfil menor a 6.00 metros no se permite voladizo.
- b) Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.

Programa de...

- c) Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo.
- d) Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en un longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.
- e) La altura mínima a partir de la cual se permite voladizo es de seis (6) metros desde el nivel de terreno, salvo que exista edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.

Aislamiento Lateral: No se exige.

Aislamiento Posterior: El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.

La dimensión del aislamiento posterior reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.

La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla.

AISLAMIENTO POSTERIOR	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

Cordialmente,

*Diego Muñoz R*

Diego Mauricio Muñoz Rodríguez  
 Director departamento Técnico  
 Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

FECHA DE EXPEDICIÓN: 02/05/2022

*Nota: Este concepto se emite considerando:*

El anterior concepto no corresponde a un estudio de títulos o estudio jurídico, sobre la propiedad del inmueble.

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ se exime de toda responsabilidad por la emisión de este concepto. Lo contenido en él es un mero dictamen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

Elaboró: Ariana Correa Cruz – Profesional Junior Normas Urbanísticas  
 Revisó: Diego Muñoz Rodríguez – Director Técnico



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

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

El señor(a) JOSE ALFONSO CARRIZOSA ALAJMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19063839, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19063839.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE ALFONSO CARRIZOSA ALAJMO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 22 Feb 2018	Regimen Regimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------

**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 de inscripción 22 Feb 2018	Regimen Regimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17924) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0845, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 10A # 69A - 11  
Teléfono: 310 2047404  
Correo Electrónico: jgenola.general@carrizosahermanos.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE ALFONSO CARRIZOSA ALAJMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19063839.

El(la) señor(a) JOSE ALFONSO CARRIZOSA ALAJMO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

a59b0a2b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez

854

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-0845

### EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

**JOSE ALFONSO CARRIZOSA ALAJMO**  
C.C. 19.063.839

R.N.A 13

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/12/2017      \*Fecha de actualización : -  
Fecha de renovación : 01/12/2021      Fecha de vencimiento : 30/11/2023

\* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

**CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL**  
DIRECTOR EJECUTIVO (E)  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



**REGISTRO DEL CORREDOR INMOBILIARIO DE BOGOTÁ**

Empresa afiliada  
**ALFONSO CARRIZOSA HERMANOS LTDA**

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**  
FUNDADA EN 1960

**José A. Carrizosa A.**  
C.C. 19.063.839  
Gerente



Vigencia 07 de Mayo de 2010

0007

ESTE DOCUMENTO ES DE USO PERSONAL E INTRANSFERIBLE, ÚNICAMENTE ES VÁLIDO PARA IDENTIFICACIÓN Y LO ACREDITA COMO CORREDOR DE

**ALFONSO CARRIZOSA HERMANOS LTDA**

MIEMBRO DE:  
**LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

FAVOR CONFIRMAR LA IDENTIDAD DEL PORTADOR EN EL TEL.: 2-557855 O EN LA PAGINA Web [www.lonjadedebogota.org.co](http://www.lonjadedebogota.org.co)

LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ SE EXIME DE TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD POR EL USO INDEBIDO O FRAUDULENTO DE ESTE DOCUMENTO.

EN CASO DE PÉRDIDA FAVOR AVISAR AL TEL.: 2-557855



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
**SABER LONJA CERTIFICACIONES**  
 Otorga certificado en competencias laborales a:



*José Alfonso Carrinosa*

CC 19.063.839

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:  
 TCL 110302002 VRS 3 - NCL 210302001 VRS 2 - NCL 210302002 VRS 2

**AVALUADOR DE BIENES  
 INMUEBLES URBANOS**

Fecha de Aprobación: 13 de Diciembre de 2017  
 Fecha Ultimo Mantenimiento: 12 de Diciembre de 2020  
 Fecha de Vencimiento: 12 de Diciembre de 2021

Erika Liliana Cuéllar Cadena  
 Representante Legal

CE-F-026  
 Este certificado certifica el estado actual y no futuro

8/2/2021

Correo: Yeni Utrera - Outlook

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y SOCIALES**

**RELACIONES INDUSTRIALES**

455

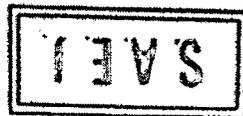
El Secretario General

El Presidente

# JOSE CARRIZOSA ALAJMO

SOCIO FUNDADOR

SOCIEDAD DE ADMINISTRADORES DE EMPRESA JAVERIANOS



Correo: Yeni Urra - Outlook

8/2/2021

8/2/2021

Correo: Yeni Urra - Outlook

COMUNICACION DE COMPRESOS

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS

1978 UNIVERSIDAD JAVERIANA

956



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

# Certificación Catastral

Radicación No. W-862194

Fecha: 12/10/2022

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

## Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	MYRIAM NARCISA CARVAJAL YAGUAR	E	252751	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	970	2004-06-08	BOGOTÁ D.C.	16	050N00175807

## Información Física

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

CL 125 53A 87 - Código Postal: 111111.

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

KR 54 124A 20

**Dirección(es) anterior(es):**

CL 125 43 87, FECHA: 2005-10-27

**Código de sector catastral:**

1118 44 09 000 00000

**Cedula(s) Catastra(es)**

124 T41 19

**IP:** AAA0124NAEA

**Número Predial Nal:** 110010191111800440009000000000

**Destino Catastral:** 01 RESIDENCIAL

**Estrato:** 5 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

<b>Total área de terreno (m2)</b>	<b>Total área de construcción (m2)</b>
444.0	335.8

## Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,360,171,000	2022
1	1,309,204,000	2021
2	1,300,878,000	2020
3	1,231,502,000	2019
4	1,198,775,000	2018
5	1,240,600,000	2017
6	1,027,751,000	2016
7	917,497,000	2015
8	857,418,000	2014
9	681,466,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co), Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 12 días del mes de Octubre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ  
SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 2FFF7F5D3621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

