

República de Colombia



Rama Judicial

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá D.C., quince (15) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

EXPEDIENTE No 009-2018-00491

Para resolver, del avalúo comercial (experticio) (fl. CD 915) respecto **DE LA CUOTA PARTE 25%** del bien inmueble identificado con **F.M.I. No. 50N-512493**, aportado por la apoderada de la parte demandante, y que asciende a la suma de **\$1.004.926.350,00 m/cte**, se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días conforme lo prevé el artículo 444 del C.G.P.

Por la Oficina de Apoyo, inclúyase en el micrositio web de este Juzgado la documental mencionada para consulta de los interesados.

NOTIFÍQUESE,

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DARÍO MILLÁN LEGUIZAMÓN
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en **ESTADO No. 82**

Fijado **hoy 21 DE SEPTIEMBRE DE 2023**, a la hora de las 8:00 a.m.



Lorena Beatriz Manjarres Vera
Secretaria

LoreL

Señor

JUEZ 1 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA
E. S. D.

Ref. PROCESO EJECUTIVO DE DAVIVIENDA CONTRA **FUNDACIÓN PEPA CASTRO, ÁLVARO PARDO PRECIADO y MARÍA CAMILA ESCOBAR CASTRO**
2018-491

ASUNTO: **AVALÚO CUOTA PARTE INMUEBLE FMI – 50N-512493**

LUZ MARCELA SANDOVAL VIVAS, apoderada de **BANCO DAVIVIENDA**, me permito actualizar el avalúo comercial del inmueble folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-512493, que arroja para todo el inmueble un valor de \$4.019.705.400 M/cte.

Anexo también el boletín catastral del citado inmueble, en el que consta: **1)** Que el avalúo catastral de todo el inmueble para el año 2023 es de \$2.522.691.000 lo cual hace que la valoración al 1.50% para obtener el avalúo judicial, arroje un valor de \$3.784.036.500, siendo inferior al valor que se fija en el avalúo comercial, por ello se hace inconveniente para los intereses de la parte demandada. **2)** Que a la señora MARÍA CAMILA ESCOBAR CASTRO le corresponde el 25% del inmueble

En consecuencia, presento avalúo comercial del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-512493 y solicito a la señora juez se tenga por avalúo de la cuota parte (25%) que, sobre el mismo, pertenece a la señora MARÍA CAMILA ESCOBAR CASTRO así:

AVALÚO COMERCIAL DE LA CUOTA PARTE de propiedad de la SEÑORA MARÍA CAMILA ESCOBAR CASTRO, **25%** sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 512493, la suma de **MIL CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.004.926.350.oo)**

Atentamente



LUZ MARCELA SANDOVAL VIVAS

C.C. 51.777.628 de Bogotá

T.P. 45.992 C. S. de la Jtra.

luzsandovalvivas.notif@gmail.com

Teléfono Celular: 3165288242



AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO
AK 72 #175-60
BARRIO SAN JOSE DE BAVARIA
CIUDAD DE BOGOTA D.C.

AC 10402-23



SOLICITADO POR:

DAVIVIENDA S.A.

AGOSTO 18 DE 2023

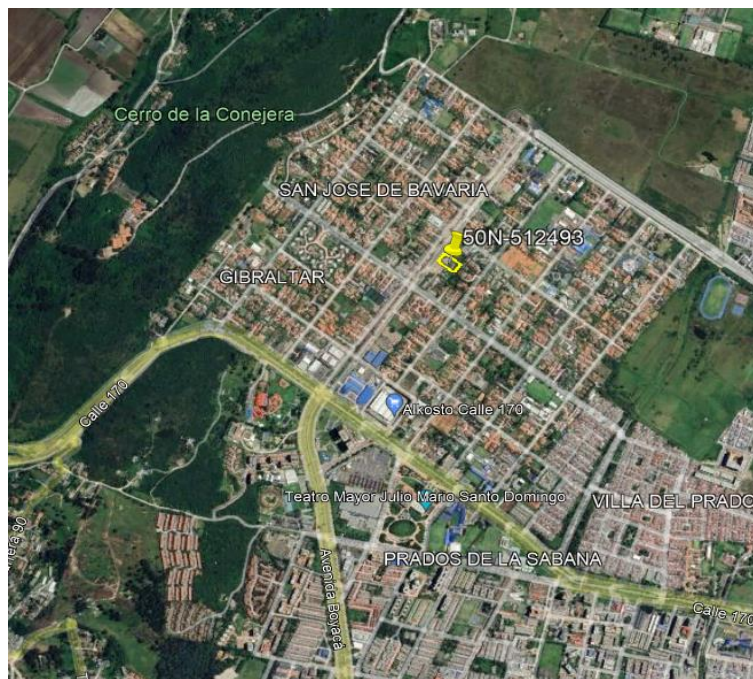
CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	CIUDAD.....	5
2.5	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.6	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.7	DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
2.8	PROPÓSITO DEL AVALÚO.....	5
2.9	FECHA DE LA VISITA.....	6
2.10	FECHA DEL INFORME.....	6
2.11	FECHA APORTE DOCUMENTOS	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIO.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
3.4	CHIP CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO	7
3.6	ESTRATO	8
4	GENERALIDADES DEL SECTOR	9
4.1	GENERALIDADES DEL SECTOR	9
4.2	LÍMITES DE LA CIUDAD	9
4.3	DESCRIPCIÓN GENERAL	9
4.4	UPL	10
4.5	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	10
4.6	SERVICIOS PÚBLICOS.....	10
4.7	TRANSPORTE PÚBLICO	10

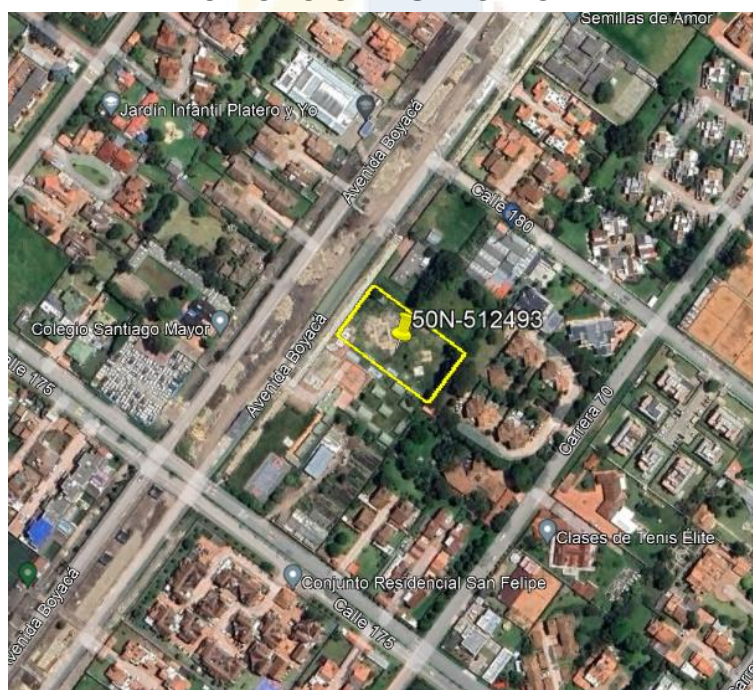
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	11
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	11
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	11
5.2.1	TOPOGRAFÍA	11
5.2.2	FORMA.....	11
5.2.3	VÍAS DE ACCESO.....	11
5.3	ÁREAS	11
5.4	LINDEROS	12
5.5	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	12
5.5.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO	12
5.5.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	12
5.5.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	12
5.5.4	SEGURIDAD.....	12
5.5.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	12
6	NORMATIVIDAD	13
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	25
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	26
8.1.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO	26
9	OTRAS CONSIDERACIONES	30
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.....	31
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	32
12	CERTIFICACIÓN RAA	35
13	INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN	40



1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA UBICACIÓN GENERAL -SECTOR



UBICACIÓN ESPECIFICA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACIÓN

Latitud 4°45'53.99"N

Longitud: 74° 3'41.80"O



2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de potencial de desarrollo.

2.4 CIUDAD

Bogotá.

2.5 DESTINACIÓN ACTUAL

Sin destinación actual.

2.6 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.7 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Libertad y Tradición No. 50N-512493 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
- Diligencia de Secuestro.

2.8 PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.



2.9 FECHA DE LA VISITA

Agosto 16 de 2023.

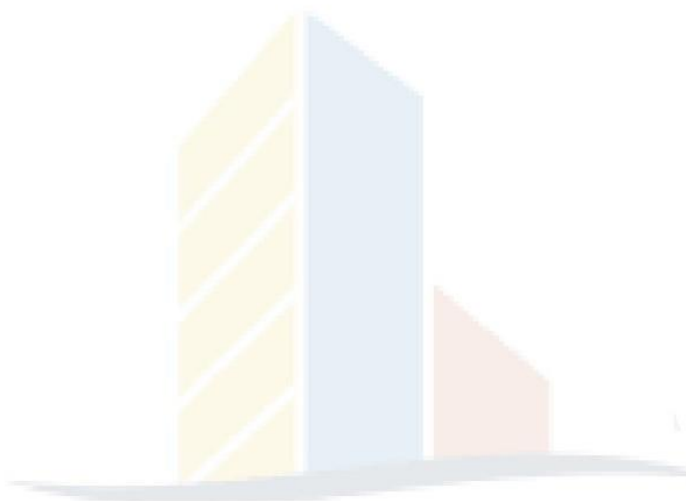
2.10 FECHA DEL INFORME

Agosto 18 de 2023.

2.11 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Agosto 08 de 2023.

FIN DE PÁGINA.





3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

JULIANA ESCOBAR CASTRO	C.C. 52.049.053
MARIA CAMILA ESCOBAR CASTRO	C.C. 39.686.136
RICARDO ESCOBAR CASTRO	C.C. 79.158.527
HUMBERTO ESCOBAR ESCOBAR	C.C. 2.930.981

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Sentencia SN del 13 de noviembre de 1986 Juzgado 2 del circuito de Bogotá.

Modo de Adquisición: 150 Adjudicación sucesión este y dos más.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-1988 Radicación: 1988-115735	
Doc: SENTENCIA SN del 13-11-1986 JUZG. 2 C.CTO. de BOGOTA	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION ESTE Y DOS MAS. Y OTRO FALSA TRADICION.-	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: CASTRO DE ESCOBAR JOSEFINA	CC# 20257988
A: ESCOBAR CASTRO JULIANA	CC# 52049053 X
A: ESCOBAR CASTRO MARIA CAMILA	CC# 39686136 X
A: ESCOBAR CASTRO RICARDO	CC# 79158527 X
A: ESCOBAR ESCOBAR HUMBERTO	X

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

50N-512493.

3.4 CHIP CATASTRAL

AAA0122FSKL.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

En la anotación No. 4, registra Hipoteca Derechos de Cuota, mediante Escritura Pública 581 del 06 de febrero de 1991 Notaría 2 de Bogotá.

En la anotación No. 5, registra Ampliación hipoteca derecho de cuota, mediante Escritura 73 del 16 de enero de 1992 Notaría 42 de Santafé de Bogotá.

En la anotación No. 15, registra Expropiación por vía administrativa, mediante Resolución 005976 del 24 de mayo de 2018 Instituto de Desarrollo Urbano – IDU de Bogotá D.C.

En la anotación No. 16, registra Embargo por Jurisdicción Coactiva, mediante Oficio 206000676 del 20 de octubre de 2018 DIAN Bogotá de Bogotá D.C.



En la anotación No. 17, registra Embargo ejecutivo con acción personal, mediante Oficio 02554 del 12 de octubre de 2018 Juzgado 009 Civil de Circuito de Bogotá D.C de Bogotá D.C.

En la anotación No. 18, registra Valorización, mediante Oficio 5660862111 del 10 de junio de 2021 Instituto de Desarrollo Urbano – IDU de Bogotá D.C.

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

Cinco (5).



Fecha: 16/08/2023 09:11:25 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AK 72 175 60

CHIP: AAA0122FSKL

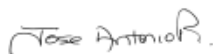
Localidad SUBA

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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,


JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información



Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

4.1 GENERALIDADES DEL SECTOR

El inmueble se encuentra localizado en la ciudad de Bogotá, en el Barrio San José de Bavaria en la UPL 8 Britalia.

4.2 LÍMITES DE LA CIUDAD

POR EL NORTE:	Chía
POR EL SUR:	Paramo del Sumapaz
POR EL ORIENTE:	Cerros Orientales y municipios de Choachi, Chipaque, Une, Gutiérrez, La Calera
POR EL OCCIDENTE:	Rio Bogotá, La Cabrera, San Bernardo, Arbeláez, Sibaté, Soacha, Mosquera, Funza y Cota.

4.3 DESCRIPCIÓN GENERAL

Descripción Física: Bogotá, es la capital y la ciudad más grande de Colombia, tiene alrededor de 8 millones de habitantes. Constituye el centro político, económico, financiero y cultural del país, por lo tanto, es el punto de encuentro de personas de todas las regiones, lo que la hace diversa y multicultural.

A una altura de 2.630 metros sobre el nivel del mar, y con un área de 1587 Kms², es sede del Gobierno y la más extensa de las ciudades de Colombia. Aquí se concentra el 17% de la población total de la nación (6.4 millones de habitantes), con la característica de poseer los más altos índices educativos. Bogotá es una ciudad de contrastes que combina fastuosamente la historia de nuestra nación, conservando el legado de otras épocas tanto en su arquitectura colonial y republicana como en la riqueza cultural de sus iglesias, teatros, museos y galerías de arte, con la modernidad de una ciudad que se proyecta hacia el mundo.

Su condición de capital de la República ha hecho que se haya extendido cada vez más para dar cabida a los miles de habitantes provenientes de todos los rincones del país y a extranjeros que encuentran en la ciudad un buen clima, gente amable y amplias posibilidades de negocios.

El crecimiento demográfico y el rápido proceso de desarrollo económico de Bogotá y del país, ha fortalecido diversas actividades educativas y científicas; ha sido cuna de las más importantes expresiones de arte colombiano y escenario de eventos artísticos de gran magnitud, cuenta con más de 30 universidades y está



considerada como la ciudad con el mayor nivel educativo de la población económicamente activa del país, lo cual la convierte en el mejor mercado de recursos humanos.

Coordenadas Geográficas: Latitud Norte 4°35'56" Longitud Oeste de Greenwich 74°04'51".

4.4 UPL

8- Britalia.

4.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estrato 5.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas.

4.7 TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con cobertura de transporte público, representado por diferentes rutas de buses tradicionales, del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) y Transmilenio que conectan al sector con diferentes puntos de la ciudad de Bogotá.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El inmueble corresponde a un lote de terreno urbano ubicado al costado Nor-occidente de la ciudad de Bogotá en el Barrio San José de Bavaria, un sector que se caracteriza por el desarrollo de parcelaciones, conjuntos de casas campestres, complementados por usos comerciales, recreativos y dotacionales.

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio San José de Bavaria, identificado con la dirección AK 72 # 175 - 60.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 TOPOGRAFÍA

La topografía es plana.

5.2.2 FORMA

Regular.

5.2.3 VÍAS DE ACCESO

Vías pavimentadas, señalizadas en buen estado de conservación.



5.3 ÁREAS

TERRENO	2912,83 m ²
----------------	------------------------

Fuente terreno: Certificado de Libertad y Tradición No. 50N-512493 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.

Nota: Es importante aclarar que el predio cuenta con una anotación de un área requerida por parte del IDU que corresponde a 287,12 m².



5.4 LINDEROS

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 5 DE LA MANZANA 8-B DEL PLANO DE LA PARCELACION SAN JOSE DE LA ZONA DE SUBA CON UN AREA DE 5.000 V2 O SEAN 3.200 MTS2 Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 80MTS CON EL LOTE # 3 POR EL SUR: EN EXTENSION DE 80 MTS CON EL LOTE # 7 POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 40 MTS CON EL FRENTE SOBRE LA CARRERA 32-E HOY TRANSVERSAL 66 Y POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 40 MTS CON EL FRENTE SOBRE LA CARRERA 32 E HOY TRANSVERSAL 66 ACLARACION ORIENTE: EN EXTENSION DE 40 MTS CON EL LOTE # 6 UNA VEZ DESCONTADA EL AREA DE TERRENO REQUERIDA POR PARTE DEL IDU DE 287.17 M2 QUEDA UN AREA RESTANTE DE 2.912.83 M2

Fuente terreno: Certificado de Libertad y Tradición No. 50N-512493 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.

5.5 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El sector no tiene aparentes problemas de estabilidad de suelos.

5.5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas aparentes.

5.5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Con base en la documentación jurídica suministrada, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones ni afectaciones viales.

5.5.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas aparentes de seguridad.

5.5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

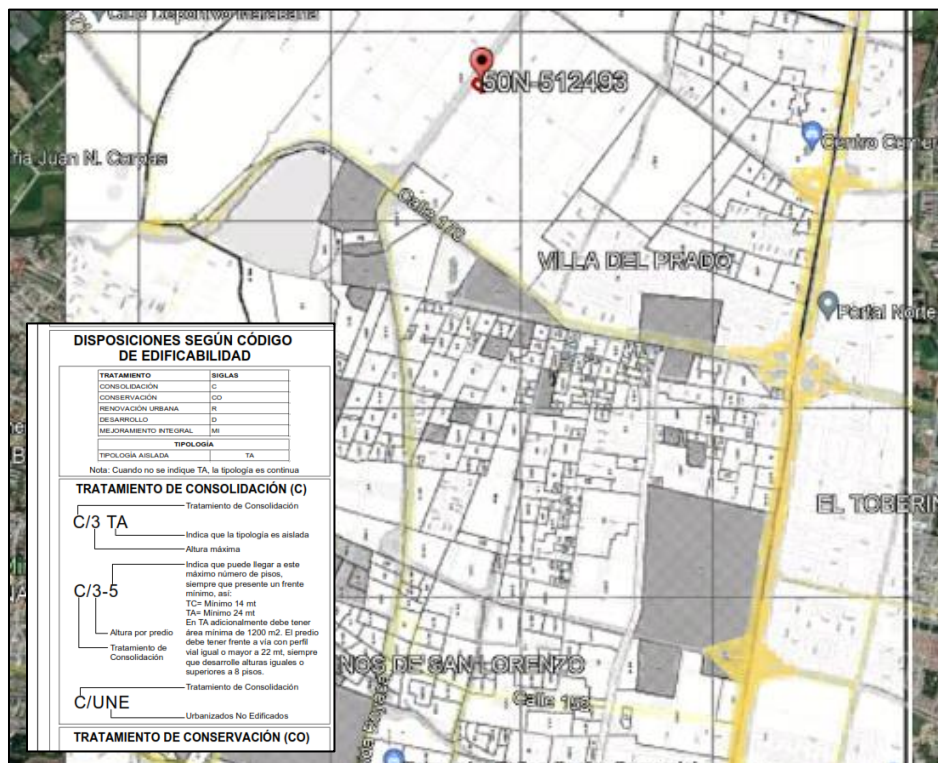
En el sector no se evidencian problemas aparentes de tipo socioeconómicos que afecten la comercialización del inmueble por ser tipo dentro del mismo.



6 NORMATIVIDAD

Teniendo en cuenta el Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá, y su cartografía:

PLANO DE UPL 8 BRITALIA



C/2 TA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DOS PISOS TIPOLOGÍA AISLADA

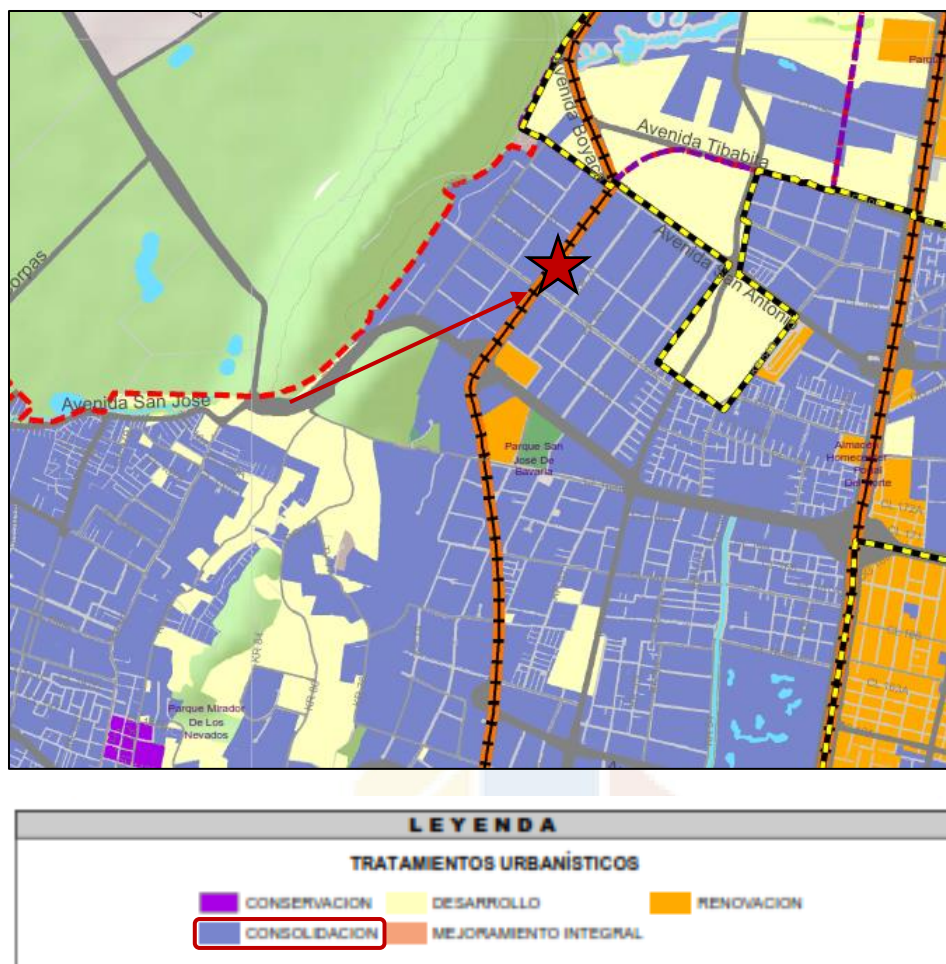


PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD



Area de Actividad Estructurante - AAE - Receptora
de vivienda de interés social

PLANO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



SECCIÓN 5

TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 308. Tratamiento urbanístico de consolidación. Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante:

1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.
2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.

Artículo 309. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación. El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. “*Tratamientos urbanísticos*” del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:

1. 309. n.1 Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.
2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.
3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.
4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.

Parágrafo 1. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización o renovación urbana se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación, independientemente del tratamiento que se les señale en el Mapa CU-5.1. “*Tratamientos urbanísticos*”.

Parágrafo 2. Se someterán a las disposiciones del tratamiento de renovación urbana los predios del tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.

Artículo 310. Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación. Aplican las siguientes normas:

1. Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas.
2. La altura en pisos que pueden alcanzar los predios es la indicada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – “*Edificabilidad máxima*”, para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, que forman parte del presente Plan.

Cuando excepcionalmente se indique en dichos mapas que un predio puede llegar a un número máximo de pisos adicionales a la altura identificada para el predio, se deberá cumplir con las siguientes condiciones, según la tipología edificatoria:

- a. **En tipología continua:** Frente mínimo de predio igual o mayor a 14 metros.
 - b. **En tipología aislada (TA):** Frente mínimo de predio igual o mayor a 24 metros y área mínima de 1200 m². El predio debe estar con frente a vía con perfil vial igual o superior a 22 metros, contados de paramento a paramento, siempre que desarrolle alturas iguales o superiores a 8 pisos.
3. En sectores identificados como de tipología continua no se exigen aislamientos laterales, salvo lo indicado en el parágrafo 3 de este artículo.
 4. En sectores identificados como de tipología aislada no se permiten subdivisiones.

Parágrafo 1. Las condiciones específicas de la aplicación de aislamientos laterales, posteriores y contra espacio público, así como el retroceso contra zonas verdes, y las condiciones sobre subdivisión de predios son las definidas en el “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*”.

Parágrafo 2. Para los predios sometidos al tratamiento de consolidación cuyo ámbito de proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y además se localice en área de actividad de proximidad, el número máximo de pisos será dos veces el

permitido en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33, sin superar la altura de doce (12) pisos.

Parágrafo 3. En las áreas de actividad receptoras de vivienda de interés social y prioritario, el número máximo de pisos será dos veces el permitido en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33 “Edificabilidad máxima” para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, para los predios que, indistintamente de su área, desarrollen como mínimo el 70% del área construida en vivienda de interés social o el 50% del área construida en vivienda de interés prioritario. Para estos casos y en tipología continua, cuando la edificación a desarrollar sea igual o superior a cinco (5) pisos, deberá aislarse lateralmente desde la altura base determinada para el sector. Cuando el plano indique dos alturas, el aislamiento se hará desde la mayor de las alturas.

Parágrafo 4. La densidad máxima permitida en la Urbanización San José de Bavaria será de cuatro (4) viviendas por lote mínimo definido para la urbanización. El índice máximo de construcción predial permitido será de 0.30 y el índice máximo de ocupación predial será 0.15. La densidad e índices señalados se podrán liberar una vez evaluada la capacidad de las redes de alcantarillado existentes y construidas y las redes locales actualmente sin construir.

Artículo 311. Normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad. En conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplican las siguientes condiciones:

1. Deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan y en el “Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos”.
2. Con excepción de las áreas señaladas en el artículo de “Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación”, y de los elementos que se identifican en el siguiente numeral, no se permiten construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes.
3. Se permite ampliar el área construida de las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, ciclistas, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística.

4. Se podrán desarrollar edificaciones con la finalidad de generar fachadas activas, cumpliendo con la altura permitida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – “*Edificabilidad*” y las siguientes condiciones de ocupación:

- a. En urbanizaciones con área útil menor a 1 Ha, hasta el 10% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.
- b. En urbanizaciones con área útil mayor a 1 Ha, hasta el 5% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

Parágrafo 1. El área construida a la que se refieren los numerales 3 y 4, no se contabilizará dentro del índice de construcción efectivo para el cálculo de cargas urbanísticas.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Planeación reglamentará dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan las condiciones normativas para el desarrollo de edificaciones en reemplazo de cerramientos a los que se refiere este artículo.

Artículo 312. Normas aplicables a predios de grandes superficies y manzanas comerciales de urbanizaciones. Aplican las siguientes normas:

1. La altura máxima en pisos para predios de grandes superficies comerciales señalados bajo este tratamiento es la indicada en el mapa de edificabilidad. Las demás normas volumétricas aplicables son las del respectivo instrumento o acto administrativo que le dio origen y sus modificaciones.
2. La altura máxima en manzanas comerciales de urbanizaciones es la determinada en el instrumento o acto administrativo que le dio origen, salvo que el interesado manifieste acogerse a las normas del tratamiento de consolidación del presente Plan, en cuyo caso pueden alcanzar la altura máxima de 5 pisos.

Artículo 313. Normas aplicables a predios urbanizados no edificados en tratamiento de consolidación. Para predios señalados con el código C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – “*Edificabilidad*”, en caso de no contar con licencia de construcción vigente, las normas aplicables de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos son las señaladas en la licencia de urbanización aplicable.

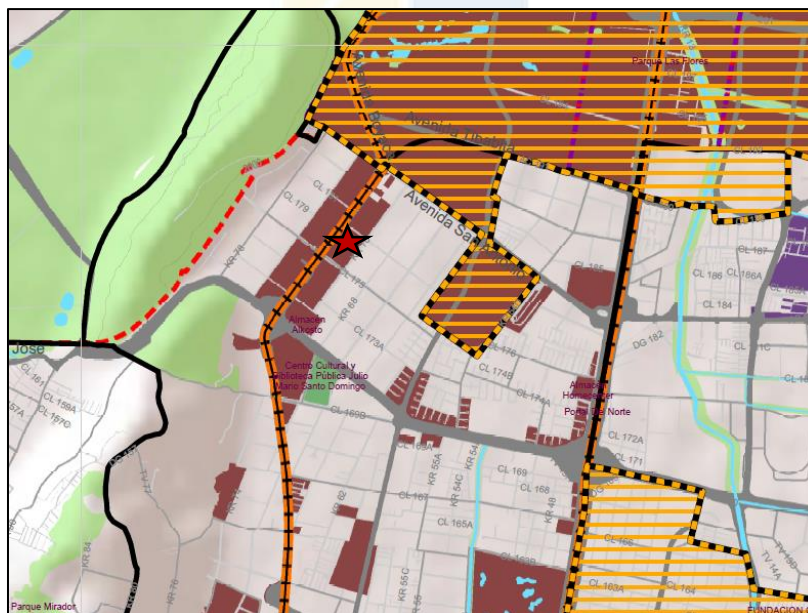
Los predios contarán con un período de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia del presente plan para obtener licencia de construcción. En caso de no obtenerse la

licencia dentro del término establecido, el desarrollo del predio se efectuará con fundamento en las normas contenidas en este Plan para el tratamiento de consolidación.

Artículo 314. Dimensionamiento de antejardines. Corresponde a la mínima dimensión en metros permitida entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público. La dimensión mínima permitida está determinada en el mapa CU-5.5 “Dimensionamiento de Antejardines”. Las disposiciones sobre dimensionamiento de antejardines se desarrollan en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

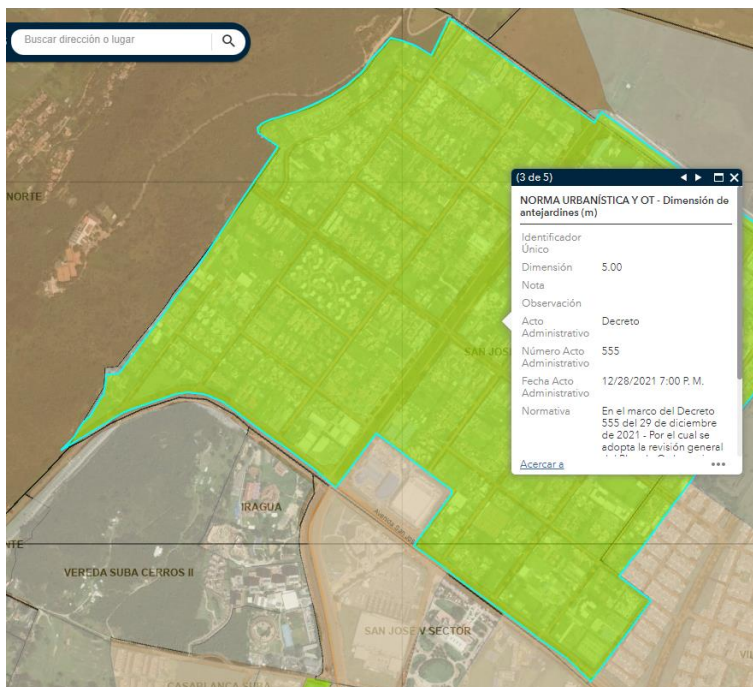
Parágrafo. La Secretaría Distrital de Planeación actualizará mediante resolución el mapa CU-5.5 “Dimensionamiento de Antejardines” tomando como insumo la información remitida por las Curadurías Urbanas, de acuerdo con el procedimiento establecido para tal fin.

PLANO DE ZONAS RECEPTORAS





ANTEJARDIN



1.2.2. AISLAMIENTOS

A. ANTEJARDINES

A.1. Exigencia de antejardines

En el tratamiento de Consolidación se exigen antejardines de conformidad con lo establecido en el mapa CU-5.5. *"Dimensionamiento de Antejardines"*.

En los predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo, de Renovación Urbana y de Mejoramiento Integral no se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de *empates de antejardines*. (Ver CAP. 1, 1.2.2., A.3. *Empates de antejardines*).

A.2. Dimensionamiento de antejardines

Las disposiciones aquí previstas aplican para el tratamiento de Consolidación:

De conformidad con los artículos 258 y 314 del Decreto Distrital 555 de 2021, la dimensión mínima permitida está determinada en el mapa CU-5.5. *"Dimensionamiento de Antejardines"*.

Cuando en el mapa no se determine la dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a la señalada en las normas vigentes antes de la adopción del Decreto Distrital 555 de 2021.

Cuando los antejardines exigidos sean iguales o mayores a cinco (5,00) metros, en los proyectos que incluyan todo un costado de manzana, se permite reducir dos (2,00) metros de la dimensión del antejardín exigida sobre dicho costado. (Ver *ilustración 07*).

La dimensión mínima de los antejardines reglamentarios puede ser objeto de modificaciones en los siguientes casos:

- Actualización del mapa CU-5.5. *"Dimensionamiento de Antejardines"*.
- Regularización de ocupación de antejardines en el tratamiento de Consolidación, en aplicación del artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021.



AISLAMIENTO LATERAL

B. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., C.1. Exigencia de aislamientos laterales)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

En el tratamiento Consolidación se exigen aislamientos laterales en los siguientes predios:

- Los señalados con tipología aislada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33. del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Los señalados según lo dispuesto en el artículo 310 parágrafo 3, del Decreto Distrital 555 de 2021.

Se exige desde el segundo piso, o el nivel de empate con las edificaciones colindantes.

B.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales)

B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación

Sin perjuicio de las normas para englobes (Ver CAP 1, 1.2.2., C.4. Regulación de aislamientos laterales en englobes), aplica la siguiente regulación:

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento lateral, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación.

En predios localizados en tipología aislada, no se exige aislamiento lateral en el lado que colinde con predios en tipología continua.

C. AISLAMIENTOS LATERALES

C.1. Exigencia de aislamientos laterales

En el tratamiento de Desarrollo la exigencia de aislamientos laterales se regula mediante las normas de aislamientos contra predios vecinos. (Ver CAP. 2, 2.1.2., A.1. Exigencia de aislamientos contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo)

En los demás tratamientos, se exige en función del nivel previsto para cada tratamiento. (Ver CAP. 2, 2.2.1., B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana. Ver CAP. 2, 2.3.2., B.1. Exigencia de aislamientos laterales en Mejoramiento Integral. Ver CAP. 2, 2.4.2., B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación)

Los aislamientos laterales no se exigen contra predios no desarrollables.



La dimensión mínima del aislamiento lateral reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero lateral, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:

- Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento lateral exigido desde el nivel previsto para cada tratamiento. (Ver CAP. 1, 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES)
- Los avances de fachada permitidos. (Ver CAP. 1, 1.2.2, C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales)

Las normas para aislamientos laterales aplican sin perjuicio de las normas previstas para predios colindantes con Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico.

Aplican las demás regulaciones establecidas en las normas específicas a cada tratamiento.

C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales

Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de *aislamiento lateral* supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el *aislamiento lateral*.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida. (Ver ilustración 11)

La dimensión mínima del aislamiento lateral corresponde a 1/5 de la altura en metros que alcance la edificación, medida desde el nivel de exigencia, del nivel de empate, o del previsto por la edificación proyectada. Esta dimensión mínima no podrá ser inferior a tres (3,00) metros en el tratamiento de Mejoramiento Integral, y a cuatro (4,00) metros en los demás tratamientos.

AISLAMIENTO POSTERIOR

A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros
Hasta 3 pisos	3
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8
De 13 a 15 pisos	10
De 16 a 18 pisos	12
De 19 a 22 pisos	14
De 23 a 25 pisos	16
De 26 a 28 pisos	18
De 29 pisos o más	20

La dimensión del aislamiento posterior se aplica en función de los siguientes parámetros:

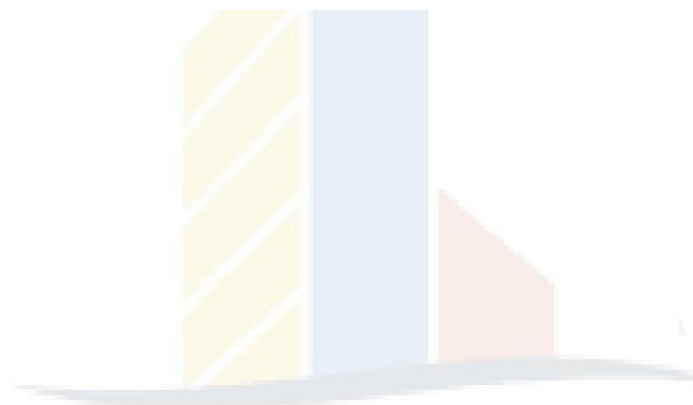
- La altura máxima en pisos, prevista en los Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.
- La altura superior a la máxima en pisos que alcancen las edificaciones, cuando se aplique lo previsto en los Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33., de acuerdo con los frentes y áreas de lotes, allí señalados.
- La altura superior a la máxima en pisos que alcancen las edificaciones, cuando se aplique el parágrafo 3 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021.



OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Cálculo de obligación total
	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
$ICe \leq 2$	N/A
$2 < ICe \leq 3$	5%
$3 < ICe \leq 4$	10%
$ICe > 4$	15%

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento
	Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
$ICe \leq 1,3$	N/A
$1,3 < ICe \leq 2$	N/A
$2 < ICe \leq 3$	5%
$3 < ICe \leq 4$	10%
$ICe > 4$	10%



7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justo precio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del inmueble.

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.

La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO

Ya que por medio del estudio del mercado presente en el sector no es posible establecer con total certeza el valor del bien objeto de avalúo, se presenta el ejercicio adicional en busca determinar el valor comercial del terreno a partir de analizar los resultados económicos que se pueden obtener del desarrollo de un proyecto factible de desarrollar en el terreno, acorde con la reglamentación vigente en conformidad con el mercado.

Este método se desarrolla bajo el principio de mayor y mejor uso, que se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado en base al proyecto planteado. Para el potencial se establecieron los posibles valores de venta, y en general la estructura de costos usualmente utilizada para este tipo proyectos.

Para el desarrollo del ejercicio a cumplir según las condiciones normativas para su desarrollo expuesto anteriormente en el capítulo de normatividad. Se optó por el desarrollo del lote generando un conjunto de casas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

A continuación se muestra el desarrollo y evaluación del proyecto planteado con la normatividad vigente:

DESARROLLO		
AREA BRUTA		2.912,83
AREA NETA URBANIZABLE		2.912,83
ANTEJARDIN	5 M	199,21
AISLAMIENTOS LATERAL	4 M	523,48
AISLAMIENTOS POSTERIOR	3 M	120,16
VIAS Y CIRCULACIONES	8%	233,03
AREA UTIL		1.836,95
AREA DE LOTE TIPO		280
AREA PRIVADA CASA TIPO		250
NUMERO LOTES	6,6	7,0
AREA TOTAL CONSTRUIDA		1.750
EQUIPAMIENTO COMUNAL 10 X CADA 80MTS	10	218,75
AREA VENDIBLE		1.531,25

ESTUDIO DE MERCADO PARA EJERCICIO RESIDUAL

Para el valor de venta de las casas, dadas las características del mercado en el sector, se procedió a realizar distintos estudios con el fin de ubicar dentro del mercado inmobiliario el proyecto planteado en el cual se encontraron los siguientes resultados:

NO	DESCRIPCIÓN	OFERTA	FACTOR NEGOCIAC IÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA PRIVADA	VALOR ÁREA PRIVADA	VALOR M2 ÁREA PRIVADA SIN HOMOGENIZAR	VALOR M2 ÁREA PRIVADA HOMOGENIZADO	FUENTE	RECORTE
1	Casa en San Jose de Bavaria, cuenta con sala comedor, cocina integral, 3 habitaciones, 5 baños, zona de ropas, zona de parqueaderos.	\$ 2.000.000.000	2%	\$ 1.960.000.000	300	\$ 1.960.000.000	6.533.333	\$ 6.533.333	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-jose-de-bavaria/bogota/7997560	
2	Casa en San Jose de Bavaria, cuenta con sala doble altura con chimenea, comedor, pergola, cocina, estudio, 4 habitaciones, terraza, parqueaderos cubiertos.	\$ 2.300.000.000	2%	\$ 2.254.000.000	328	\$ 2.254.000.000	6.871.951	\$ 6.871.951	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-jose-de-bavaria/bogota/10101062	
3	Casa en San Jose de Bavaria, Tiene 3 habitaciones, dos de ellas con baño en suite y la tercera con baño externo, amplias zonas sociales, con un gran salón comedor en la primera planta que da acceso a los extensos jardines privados. Abajo tenemos la cocina independiente y un estudio o zona de juego. Arriba, ademas de las habitaciones encontramos un gran family room.	\$ 1.650.000.000	2%	\$ 1.617.000.000	236	\$ 1.617.000.000	6.851.695	\$ 6.851.695	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-jose-de-bavaria/bogota/8016898	
4	Casa en San Jose de Bavaria, Primer nivel, parqueadero para tres vehiculos, dos de ellos cubierto, hall de entrada, estudio, amplia sala comedor con gran altura y grandes ventanales, lo que genera gran iluminación, sala de televisión, cocina cerrada con comedor auxiliar, zona de lavandería, cuarto y baño de servicio, zona de BBQ, y un gran jardín interior. Segundo nivel, cuatro habitaciones, la principal con baño privado y vestier, baño auxiliar que comparten las demás habitaciones.	\$ 1.800.000.000	2%	\$ 1.764.000.000	273	\$ 1.764.000.000	6.461.538	\$ 6.461.538	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-jose-de-bavaria/bogota/7984127	

PROMEDIO	\$ 6.679.629
DESV. ESTÁNDAR	\$ 212.572
COEF. VARIACIÓN	3,18%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 6.892.201
LÍMITE INFERIOR	\$ 6.467.058
VALOR ADOPTADO	\$ 6.680.000

De dicho mercado se encontraron un total de cuatro (4) ofertas, encontrando valores para el componente de metro cuadrado que oscilan entre \$6.467.058 y \$6.892.201, teniendo a consideración que dentro del análisis estadístico se tiene un valor de coeficiente de variación del 3,18% lo cual indica que el mercado encontrado no se encuentra disperso y que adopta valores estables de metro cuadrado. Se adopta como valor por metro cuadrado de área vendible el resultante del valor promedio hallado.

Adoptando los valores de venta dentro del proyecto planteado y teniendo en cuenta los costos directos e indirectos del mismo obtenemos los siguientes valores:



POTENCIAL DE DESARROLLO					
ÁREA BRUTA					2.912,83
ÁREA NETA					2.912,83
ÁREA ÚTIL					1.866,08
ÁREA VENDIBLE TOTAL DE VIENDA CAMPESTRE					1.531,25
AREA TOTAL CONSTRUIDA					1.750,00
ANÁLISIS DE COSTOS					
VENTAS					
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE DE CASA					\$6.680.000,00
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE					\$10.228.750.000,00
TOTAL VENTAS					\$10.228.750.000,00
COSTOS DIRECTOS					
VALOR POR M² CASA					\$1.800.000
VALOR POR M² TOTAL CASA					\$3.150.000.000,00
VALOR POR M² URBANISMO					\$150.000,00
VALOR POR TOTAL URBANISMO					\$279.912.066,39
TOTAL COSTO DIRECTO					\$3.429.912.066,39
COSTOS INDIRECTOS					
GENERALES					
	LICENCIA		1,50%	C.D	\$51.448.681,00
	SEGUROS		0,15%	C.D	\$5.144.868,10
	IMPUESTOS		0,50%	C.D	\$17.149.560,33
	SERVICIOS		0,30%	C.D	\$10.289.736,20
HONORARIOS					
	TOPOGRAFÍA		0,05%	C.D	\$1.714.956,03
	ESTUDIO DE SUELOS		0,25%	C.D	\$8.574.780,17
	DISEÑO		0,50%	C.D	\$17.149.560,33
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,10%	C.D	\$3.429.912,07
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,10%	C.D	\$3.429.912,07
	DISEÑO ELÉCTRICO		0,10%	C.D	\$3.429.912,07
	PRESUPUESTO PROGRAMACIÓN		0,20%	C.D	\$6.859.824,13
	HONOR. CONSTRUCCIÓN. DELEGADA		3,00%	C.D	\$102.897.361,99
GERENCIA DE OBRA			2,00%	VTAS	\$204.575.000,00
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD			3,00%	VTAS	\$306.862.500,00
NOTARIALES			0,50%	VTAS	\$51.143.750,00
FIDUCIA			0,40%	VTAS	\$40.915.000,00
FINANCIEROS		0,00%	4,00%	VTAS	\$409.150.000,00
TOTAL INDIRECTOS			36,27%	C.D.	\$1.244.165.314,48
TOTAL COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS					\$4.674.077.380,87
TOTAL COSTOS					\$4.674.077.380,87
UTILIDAD Y LOTE					\$5.554.672.619,13
UTILIDAD					\$1.534.312.500,00
LOTE					\$4.020.360.119,13
VALOR METRO CUADRADO BRUTA					\$1.380.224,77
VALOR M2 SOBRE ÁREA NETA					\$1.380.224,77
VALOR M2 SOBRE ÁREA UTIL					\$2.154.440,95



PROYECTO		
No.	DESCRIPCIÓN	
1	AREA BRUTA	2912,83
2	ÁREA NETA	2.912,83
3	ÁREA ÚTIL	1.866,08
4	ÁREA VENDIBLE	1.531,25
5	VALOR VENTAS	10.228.750.000,00
6	COSTO DIRECTO TOTAL	3.429.912.066,39
7	COSTOS TOTALES	4.674.077.380,87
8	UTILIDAD	1.534.312.500,00
9	LOTE	4.020.360.119,13
10	VALOR M2 LOTE ÚTIL	2.154.440,95
11	VALOR M2 ÁREA NETA	1.380.224,77
12	VALOR M2 ÁREA BRUTA	1.380.224,77
13	VALOR ADOPTADO M2	\$ 1.380.000

VALOR ADOPTADO POR METRO CUADRADO DE TERRENO ES DE
\$1.380.000.

9 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble se ubica al nor-occidental de la ciudad de Bogotá en la UPL 8 Britalia barrio San José de Bavaria un sector que se caracteriza por el desarrollo de vivienda residencial en conjuntos, parcelaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal estrato cinco.

Es importante resaltar que el predio cuenta con una anotación de Nro. 015 de expropiación por vía administrativa al Instituto de Desarrollo Urbano I.D.U, corresponde a un área de 287,17m2.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-11-2018 Radicación: 2018-72968

Doc: RESOLUCION 005976 del 24-05-2018 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA: 0140 EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

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

DE: ESCOBAR CASTRO JULIANA

CC# 52049053

DE: ESCOBAR CASTRO MARIA CAMILA

CC# 39686136

DE: ESCOBAR CASTRO RICARDO

CC# 79158527

DE: ESCOBAR ESCOBAR HUMBERTO

CC# 2930981

A: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

El presente avalúo no considera aspectos referentes a la valoración de la unidad de negocio, good will o aspectos referentes a las actividades comerciales que se desarrollan en este.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UND	VALOR TOTAL
LOTE 50N-512493	2912,83 M2	\$ 1.380.000	\$ 4.019.705.400
VALOR TOTAL:			\$ 4.019.705.400

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha **agosto 18 de 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CUATRO MIL DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$4.019.705.400).**



MR. EDWIN F. AYERBE J.
AVALUOS COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE

RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO

PANORAMICAS DEL PREDIO









12 CERTIFICACIÓN RAA



PIN de Validación: bb050b03



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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen 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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: bb850b03



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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 de inscripción
28 Ago 2017

Regimen
Régimen de Transición

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 de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb650b03



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

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 de inscripción
05 Jun 2019

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 de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.



PIN de Validación: bb650b03



Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44A-21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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.



PIN de Validación: a7c00a3f



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7c00a3f

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 Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

13 INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

El presente arquitecto, especialista en avalúos, por medio del presente de este documento certifica los siguientes puntos que guardan relación con el presente avalúo que se está habiendo valer dentro del presente trámite arbitral, manifiesto:

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de notificación es la Carrera 57 No 44A – 21, y los números de contacto son 7557230, 311 477 9047 y 318 693 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especialista en avalúos. Identificado con Matrícula Profesional A25022003-82390229, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 82390229.
4. Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
5. Casos en los he sido designado para la elaboración de un dictamen pericial.

CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA	RADICACIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2012	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander Garcia Nungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate
4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaña



6/09/2017	73-001-40-03-003-2017-00213-00	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibagué	Bancolombia S.A.	Gladys Cardozo de Collazos
22/11/2017	20190809173811571	Juzgado Primero(1) Promiscuo Municipal de Turbaco	Bancolombia S.A.	Javier Romero Gelis
14/09/2017	789-17	Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena	Bancolombia S.A.	Camacho Martinez Jairo Andres
6/07/2017	2016-00478-00	Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de La Dorada - Caldas	Bancolombia S.A.	Ricardo Caicedo Fernandez
26/03/2014	2014-0047	Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Silva Cantor Fabio
6/12/2016	25736408900120160018900	Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile	Bancolombia S.A.	María Yohanna Pinzón Torres
23/04/2018	110014003019-2018-000269	Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Garcia Olaya Johana Andrea
4/07/2017	23-001-40-03-005-2017-00397-00	Juzgado Quinto Civil Municipal de Montería	Bancolombia S.A.	Ailton Cuadrado Vergara
5/06/2014	2014-00047-00	Juzgado Tercero (3) Civil municipal de Buga	Bancolombia S.A.	H.G.B.Ingenieros LTDA
7/12/2018	2018-0141	Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Jorge Leonardo Prado Mayo
28/09/2018	257544189002-2017-00763-00	Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Gonzales Guillermo
22/06/2016	2016-00146	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Rionegro Soacha	Bancolombia S.A.	Giraldo Gomez Diana Emperatriz
7/08/2019	0012-2018-00613	Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Sergio Palcios Correa
9/07/2018	2018-00607-00	Juzgado Promero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Zapata Chavarriayonny Alexander
22/02/2018	2017-01052-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Rios Rios Edgar Antonio
23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellín	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres

4/08/2017	2017-00575-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Carvajal Almario Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos
10/12/2018	8600140030022018-00436-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa	Bancolombia S.A.	Hernandez España Sandra Mireya
12/02/2019	2018-0018	Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibagué	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodriguez Libia y Rojas Fernandez Eduardo
21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Septima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernandez Rosmira
10/10/2014	2014-564	Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chia	Bancolombia S.A.	Suarez Rodriguez Yamile Susana
26/09/2017	20170137800	Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Silva Silva Fredy Alberto
24/08/2015	2015-00073	Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron	Bancolombia S.A.	Mejia Zuluaga Artemio
9/03/2017	2017-00106	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Lopez Chila Martha Liliana y Luna Jhon Eduardo
11/02/2016	2015-0379	Juzgado Primero Civil de Choconta	Bancolombia S.A.	Garcia Lopez Yensi Alejandra
12/10/2017	1100140030052017-0088600	Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Viveros de Alvarez Leda Belen
13/09/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez luis

12/01/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/08/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara
26/02/2018	2018-00128	Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Rojas Escamilla Diana Katherine
21/02/2018	2017-00046-00	Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo	Bancolombia S.A.	Martinez Mora Wilson
3/07/2015	2014-00286-00	Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cucuta	Bancolombia S.A.	Mendez Agudelo Leonardo y Monsalve de Mendez Merlene
10/03/2015	2015-00035	Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Puerto Wilches	Bancolombia S.A.	Abad Bohorquez Rafael Maria
22/03/2017	2016-00494	Juzgado Promiscuo Municipal De Tauramena	Bancolombia S.A.	Juan Carlos Vega Tovar y Otro

17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
19/02/2018	11001310304320130056900	Promiscuo Municipal de Cantagallo Bolívar	Davivienda SA	Omaira Medez de Henao
29/08/2019	Número 2019 - 00017 - N° 084	11 Civil Circuito de Bogotá D. C.	Davivienda SA	Yessenia Andrea Ríos Rodríguez
5/09/2019	11001400307020170113200	70 Civil de Bogotá D. C.	Davivienda SA	John Helver Zambrano Salcedo
27/05/2019	253684089001 2018 00090 00	Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca	Davivienda SA	Juan Carlos Ávila
8/05/2018	11001-31-03-017-2015-00497-00	Promiscuo Municipal de Cumaral Meta	Davivienda SA	Julio Cárdenas Ortiz
10/05/2016	2016-00034	Primero Civil del Circuito de Pamplona	Davivienda SA	Parra Perez Carmen Luisa Vera Florez Victor Julio
7/09/2016	2016-00022	Promiscuo Municipal de Cacota	Davivienda SA	Vera Florez Ciro Vera Florez Isidoro
22/04/2015	No suministrado	Segundo Civil de Circuito de Oralidad de Pamplona	Davivienda SA	Montañez Solano Golfan

16/03/2018	2018-00103	Primero Civil municipal de Pamplona	Davivienda SA	Gelvez de Moncada Ana de Jesús
20/02/2013	No suministrado	Promiscuo Municipal de Chitaga	Davivienda SA	Villamizar de Villamizar Ana Victoria Villamizar Villamizar Antonio Villamizar Villamizar Rooselveth Antonio
12/11/2015	2015-00381-00	Sexto civil del circuito de oralidad de Cúcuta	Davivienda SA	Rico Palacios Edinson
6/12/2018	680014-003-004-2017-00596-01	Sexto civil de ejecución de sentencias de Bucaramanga	Davivienda SA	Rincón Rueda Robinson

Los anteriores numerales para dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 226 del C.G.P., que indica que se debe indicar si el perito *“ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte”*.

6. A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Que los métodos que han sido usados para realizar los avalúos que se están haciendo valer dentro del presente trámite arbitral son los mismos métodos que he usado con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados dentro la respectiva profesión.

Sin otro particular,


AYERBE FERNANDO J.
AVVALUOS COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE
C.C. 82.390.229
R.N.A. 2089
R.A.A. 82390229

Documentos Consultados: Son referidos en la información consignada del presente informe.



LA UNIVERSIDAD DE LA SALLE



Procuraduría General
Resolución 0997 del 12 de febrero de 1995

EN ATENCIÓN A QUE

Edwin Fernando Ayerbe Jara
C.C. 82.590.229 de *Fusagasugá - @marca.*

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA
UNIVERSIDAD Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA OPTAR EL GRADO UNIVERSITARIO
EN LA FACULTAD DE

Arquitectura

LE OTORGA
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y POR AUTORIZACIÓN DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

Arquitecto

EL TÍTULO DE

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA
BOGOTÁ, D.C., LOS 6 DÍAS DEL MES DE *Septiembre* AÑO DE *2002*

Roberto Quiroga Rojas, f.c.
SECRETARIO GENERAL

Francisco Este Cadena
SECRETARIO GENERAL

Guillermo Borgeña Ordoñez
SECRETARIO GENERAL

Asociado al folio *126*
Bogotá, D.C., República de Colombia
Día *6* Mes *Diciembre* Año *2002*
Registro *528*
Libro *4*



LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

PERSONERIA JURIDICA RESOLUCION No. 003881 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1992. MINISTERIO DE JUSTICIA.

CONFIERE EL TITULO DE

Especialista en Gerencia de Proyectos

A

Edwin Fernando Geyerbe Clara

CEDULA DE C. No. 82.390.229 EXPEDIDA EN Trujagacá

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS POR LA
UNIVERSIDAD, EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE Bogotá, EL DIA 6 DEL MES DE Abril DEL AÑO 2005

PRESIDENTE DE LA CORPORACION

RECTOR DE LA UNIVERSIDAD

DECANO DE LA FACULTAD

SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
ACTA DE GRADO No. EGP-309
LIBRO DE REGISTRO No. 10
FOLIO No. 5573
FECHA 6 de Abril de 2005

16544



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A

Edwin Fernando Ayerbe Jara

Con C. C.No. 82.390.229 de Fusagasuga

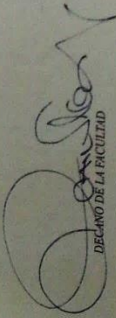
QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

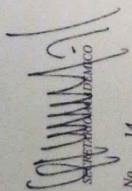
DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Octubre DE 2013


RECTOR


SECRETARIO GENERAL


DECANO DE LA FACULTAD


REGISTRADOR

No. **13898**

Registro No. F.I. 15150 Folio No. 119 Libro No. 14



**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

EL SUSCRITO COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
REGISTRO ICES 130153706581100111201 DE 2003 -REGISTRO CALIFICADO DEL MINISTERIO DE
EDUCACIÓN NACIONAL ADSCRITA A LA FACULTAD DE INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
REGISTRO SNIES 16159

CERTIFICA QUE:

Que **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con C.C. No. 82.390.229 cursó y aprobó la "LINEA DE PROFUNDIZACIÓN EN AVALÚOS ESPECIALES", cursada entre el 31 de agosto de 2018 y el 10 de marzo de 2019 con un total de 15 créditos equivalentes a 720 horas de trabajo directo, colaborativo y autónomo y según el plan de estudios descrito a continuación:

ASIGNATURA	CREDITOS*	MODULOS	ESTADO
VALORACION AMBIENTAL	3	Valoración ambiental	APROBADA
PATRIMONIO CULTURAL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	2	Patrimonio Cultural	APROBADA
		Obras Especiales	
VALORACION EMPRESARIAL	3	Empresas	APROBADA
		Intangibles	
VALORACION DE ARTES Y JOYAS	1	Arte	APROBADA
		Joyas, oro y otras gemas	
MAQUINARIA Y EQUIPO	3	Norma Internacional Contable	APROBADA
		Valoración Contable	
		Maquinaria y Equipo	
ELECTIVA 1	1	Inventarios y Valoración de Muebles	APROBADA
		Valoración de Semovientes	
		Valoración de Sombras	
PROYECTO	2	Proyecto Especiales	APROBADA
TOTAL CREDITOS	15		

*Un (1) crédito académico equivale a 40 Horas: HTD (Horas de Trabajo Directo), HTC (Horas de Trabajo Colaborativo) y HTA (Horas de Trabajo Autónomo). *Las asignaturas se aprueban con una nota igual o superior a 3.5. (Notas de 1.0 a 5.0).

La presente certificación se expide con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A) a los catorce (14) días del mes de Mayo de 2019.


Ing. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. - Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016.

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co
avaluos@udistrital.edu.co



**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS** **Nº URB-0620**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C.82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	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.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verificar la validez de la información a través de la línea 8205023 y nuestra página web www.rna.gov.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES
Nº
RUR-0406

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/0C/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.
	210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	

Esta certificación está sujeta a que el avaluador 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.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/12/2016

Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Toda 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 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co

Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES** N° **ESP-0006**



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

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.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017
Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 8205033 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RCI/FV02
Versión: 2

Página 1 de 1



ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE CALIDAD
ISO/IEC 17024:2003
14-DCP-008



SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

BOLETIN CATASTRAL:

Identificadores Prediales

El predio con nomenclatura oficial: **AK 72 175 60** - código postal **111166**, Con dirección(es) secundaria(s)/Incluye(s): *********, Identificado con cédula catastral : **D177 T64 7** , Código de Sector : **009113350600000000**, Numero Predial Nacional : **110010191111300350006300000000**, Chip : **AAA0122FSKL** , Matriz : **PREDIO SIN PARTE CUENTA MATRIZ**, de la **ZONA NORTE** , Localidad : **SUBA** , Barrio : **SAN JOSE DE BAVARIA**, Fecha incorporación : **21-02-1989** , Fecha de actualización : **31-12-2022**, vigencia formación : **1992**. Procesos de actualización : **1999 2004 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2022 2023**

Información Jurídica

PROPIETARIOS: 4

Propietarios	T	Identificación	%Cop.	Escr.	Fecha	Not/Juz
HUMBERTO ESCOBAR ESCOBAR	C	2930981	25.000	1	13/11/1986	2
MARIA CAMILA ESCOBAR CASTRO	C	39686136	25.000	1	13/11/1986	2
JULIANA ESCOBAR CASTRO	C	52049053	25.000	1	13/11/1986	2
RICARDO ESCOBAR CASTRO	C	79158527	25.000	1	13/11/1986	2

Círculo :1 **SANTA FE DE BOGOTA**Matrícula : **050N00512493**Propiedad :**PARTICULAR**

Información Económica

Destino: **06 DOTACIONAL PRIVADO**Estrato: **0** Coeficiente P.H.:

USO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN USOS	ÁREA	PUNTAJE
064	A	AULAS DE CLASE	676.40	37

Avalúos:

Area Terreno (M2)	Area Construida (M2)	Valor Avaluo	Vig.
2,894.80	676.40	\$ 2,522,691,000	2023
2,894.80	676.40	\$ 2,347,662,000	2022
2,894.80	676.40	\$ 1,945,675,000	2021
2,894.80	676.40	\$ 1,931,382,000	2020
2,894.80	903.31	\$ 2,064,139,000	2019

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución 070 de 04 de Febrero de 2011. IGAC

Impreso en Bogotá D.C., a los 05 del mes de Septiembre de 2023

Elaboró Código 19467528

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal: 111311
Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 6012347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574

RE: J 1 CCTO EJ Rad. 9-2018-491 APORTA AVALUO ACTUAL EJECUTIVO DE DAVIVIENDA CONTRA FUNDACIÓN PEPA CASTRO, Y OTROS

Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 11/09/2023 10:50

Para: luz marcela sandoval <luzsandovalvivas.notif@gmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 8130-2023, Entidad o Señor(a): LUZ SANDOVAL - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: ALLEGA AVALUO De: luzsandovalvivas.notif@gmail.com <luzsandovalvivas.notif@gmail.com> Enviado: viernes, 8 de septiembre de 2023 8:30 11001310300920180049100 J01 FL 3 DVD PFA

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Si su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingresa aquí](#)

Atentamente,

**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: luzsandovalvivas.notif@gmail.com <luzsandovalvivas.notif@gmail.com>

Enviado: viernes, 8 de septiembre de 2023 8:30

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: gladypacheco74@yahoo.com <gladypacheco74@yahoo.com>

Asunto: RE: J 1 CCTO EJ Rad. 9-2018-491 APORTA AVALUO ACTUAL EJECUTIVO DE DAVIVIENDA CONTRA FUNDACIÓN PEPA CASTRO, Y OTROS

Señor

JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Ref. PROCESO EJECUTIVO DE DAVIVIENDA CONTRA **FUNDACIÓN PEPA CASTRO, ÁLVARO PARDO PRECIADO y MARÍA CAMILA ESCOBAR CASTRO**

9-2018-491

ASUNTO: AVALÚO ACTUAL CUOTA PARTE INMUEBLE FMI – 50N-512493

Señor Juez:

Me permito aportar memorial con avalúo actual del inmueble

LUZ MARCELA SANDOVAL VIVAS

CC. 51.777.628 de Bogotá

T.P. 45.992 del C.S.J.

luzsandovalvivas.notif@gmail.com

Cel: 3165288242