

## **CONTENIDO**

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA.**
- 2. IDENTIFICACIÓN.**
  - 2.1. Ubicación.**
  - 2.2. Matrícula inmobiliaria.**
  - 2.3. Cédula Catastral.**
  - 2.4. Chip Catastral.**
  - 2.5. Estrato.**
- 3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.**
  - 3.1. Linderos.**
  - 3.2. Dependencias.**
  - 3.3. Área.**
  - 3.4. Destinación.**
  - 3.5. Servicios.**
  - 3.6. Mejoras.**
  - 3.7. Vetustez**
  - 3.8. Estado de conservación.**
  - 3.9. Registro fotográfico.**
- 4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.**
  - 4.1. Consideraciones.**
  - 4.2. Avalúo.**
  - 4.3. Avalúo comercial del inmueble.**
- 5. EXIGENCIAS ARTÍCULO 226 CGP**

## **1. INFORMACIÓN BÁSICA**

**1.1. DIRECCION INMUEBLE:** Carrera 2A #17A-34 sur  
interior 11 apto 103

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Apartamento.

**1.1. PROPIETARIOS:** Viviana Alexandra Piar Rodríguez

**1.2. 1.4. LOCALIDAD:** San Cristóbal.

**1.5. CIUDAD:** Bogotá D. C.

## **2. IDENTIFICACIÓN**

### **2.1. UBICACIÓN:**

El apartamento se encuentra ubicada en carrera 2A # 17A-34 sur interior 11 apartamento 103, conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa II, en el barrio San Cristóbal Sur, en la localidad de San Cristóbal de esta Ciudad.

### **2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA:**

El apartamento se identifica con la matrícula inmobiliaria número 50S-40243541

### **2.3. CÉDULA CATASTRAL:**

El apartamento tiene cédula catastral número 001114100100201011

### **2.4. CHIP CATASTRAL:**

Chip catastral número AAA0001HNRJ

## 2.5. ESTRATO:

De acuerdo con el plan de desarrollo urbano Distrital los predios se encuentran clasificado como estrato tres.

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL DEL INMUEBLE

### 3.1. LINDEROS

**Del punto uno (1) al punto (2)** en línea quebrada y en distancias de un metro treinta y siete centímetros (1.37m) y cinco metros con cincuenta y cuatro centímetros (5.54m) con hall de acceso y con el apartamento 102 del mismo interior; **Del punto dos (2) al punto tres (3)** en línea quebrada y distancia de dos metros con noventa y un centímetros (2.91m), noventa y dos centímetros, noventa y dos centímetros (0.92m), dos metros con sesenta y dos centímetros (2.62m), noventa y dos centímetros (0.92m), dos metros con noventa y un centímetros (2.91m), con plazoleta de uso común; **Del punto tres (3) al punto cuatro (4)** en línea quebrada y en distancias de seis metros (6.00m), dos metros con cuarenta y seis centímetros (2.46m), un metro con dos centímetros (1.02m), cuatrocientos cuarenta y cinco milímetros (0.445m), un metro con dieciséis centímetros (1.16m), treientos seis milímetros (0.306m), dos metros con cuarenta y siete centímetros (2.47m) con zona común, con conducto común y con patio cuyo uso exclusivo le corresponde a la unidad de mueble que se alindera; **Del punto cuatro (4) al punto uno (1)** en línea quebrada y en distancias de cuatro metros con quince centímetros (4.15m), un metro con cincuenta y cinco centímetros (1.55m), quince centímetros (0.15m), veinte nueve centímetros (0.29m), cuarenta y seis centímetros (0.46m) y un metro con veinte dos centímetros (1.20m) con el apartamento ciento cuatro (104) del mismo interior, con hall y escaleras de uso común; **Nadir** con placa al medio con el subsuelo; **Cenit** placa al medio con el apartamento doscientos dos (202) del mismo interior.

**3.2. DEPENDENCIAS:**

Se trata de un apartamento de primer piso en el interior 11. consta de sala comedor, cocina, baño, zona de ropas, tres alcobas la principal con baño. El apartamento tiene derecho al uso de la zona común patio 3, que tiene un área de seis metros con dieciséis centímetros cuadrados (6.16m<sup>2</sup>).

No fue posible el ingreso al inmueble para verificar sus acabados

**3.3. ÁREA:**

El apartamento tiene un área de 68.48 metros cuadrados.

**3.4. DESTINACIÓN:**

El apartamento se utiliza como vivienda urbana.

**3.5. SERVICIOS:**

El predio tiene los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural.

**3.6. MEJORAS:**

No tiene.

**3.7. VETUSTEZ:**

La construcción descrita tiene una antigüedad de cuarenta y cinco años aproximadamente.

**3.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

La construcción se encuentra en buen estado de conservación.

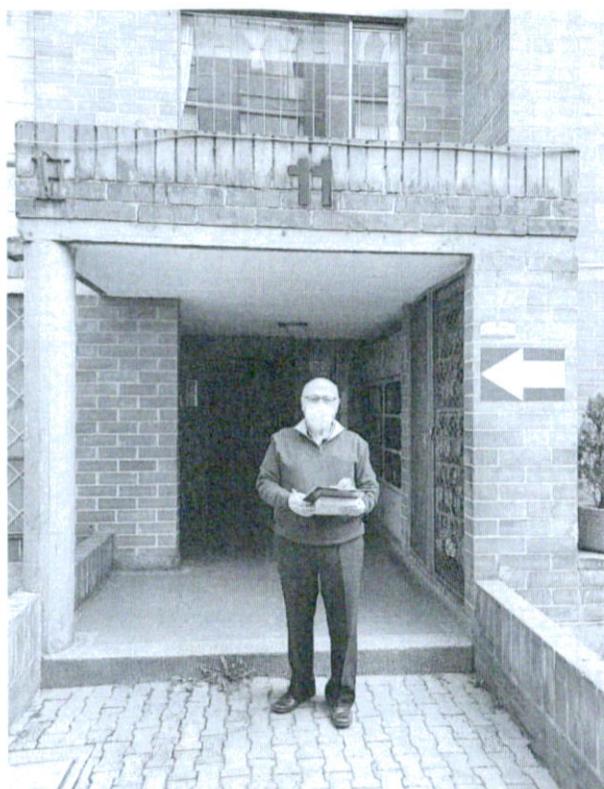
**3.9. REGISTRO FOTOGRÁFICO:**

625

**TITO IGNACIO TORRES PALACIOS**  
Perito Avaluador



Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.  
Teléfonos 3103092894-4043533  
[titoiseguros@hotmail.com](mailto:titoiseguros@hotmail.com)



#### **4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

Predominan casas de primer y segundo piso. Hay varios conjuntos de urbanizaciones residenciales de cinco, seis y ocho pisos, con buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas donde existe bastante heterogeneidad de estilos.

Las actividades predominantes en el sector son comerciales (Barrios 20 de julio y Restrepo); institucionales (hospital San Rafael, Hospital Sa Blas, iglesia del Divino Niño 20 de julio, iglesia de San Cristóbal, alcaldía y estación de policía de San Cristóbal, colegio Manuelita Sáez); viviendas unifamiliar y multifamiliar. Las vías de acceso e influencia del sector son la avenida primera de mayo, avenida calle once sur, avenida Carrera décima, avenida caracas, Avenida calle veintisiete sur, las cuales están en buen estado.

Sobre la avenida carrera decima hay servicio Transmilenio (estación intermedia avenida primero de mayo), cuenta con servicio del SITP. En general tiene buen transporte público.

#### **4.1. CONSIDERACIONES:**

Para determinar el peritaje del bien antes enunciado, tengo en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

- a) Ubicación.
- b) Distribución.
- c) Materiales empleados.
- d) Estado de conservación.
- e) Servicios.
- f) Estrato.
- g) Área.
- h) Vías de acceso.

#### **4.2. AVALÚO:**

El precio del metro cuadrado construido, obtenido de la fuente, las publicaciones de la página de internet fincaraíz.com e investigación en visita al inmueble y al sector.

El avalúo se realizó a través del método comparativo y se obtuvo la media aritmética que consiste en investigar el valor del metro cuadrado construido en la zona, se toma una muestra representativa. Se determina valor de un metro cuadrado, se suma el valor del metro cuadrado por la cantidad de muestras (tres inmuebles) y luego se divide por el número de inmuebles y sacamos el promedio de metro cuadrado.

Para lo cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del artículo 37 de la ley 388 de 1997 y Resolución 620 de 2008-Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática:

**TITO IGNACIO TORRES DALACIOS**  
Perito Avaluador

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

Donde:

X: media aritmética.

$\sum X_i$ : sumatoria de metros cuadrados.

N: Número inmuebles.

N	FUENTE	VALOR COMERCIAL EN ZONA	METROS CUADRADOS	VALOR DEL
1	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-venta/bogota/los_alpes_san_cristobal_sur-det-6286761.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-venta/bogota/los_alpes_san_cristobal_sur-det-6286761.aspx</a>	\$ 120.000.000	49	\$ 2.448.980
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-venta/bogota/buenos_aires_san_cristobal_sur-det-5800150.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-venta/bogota/buenos_aires_san_cristobal_sur-det-5800150.aspx</a>	\$ 114.900.000	45	\$ 2.553.333
3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-venta/bogota/san_cristobal_sur-det-5751949.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-venta/bogota/san_cristobal_sur-det-5751949.aspx</a>	\$ 138.000.000	45	\$ 3.066.667
			$\Sigma$	\$ 8.068.980

$$X = 8.068.980 / 3 =$$

\$ 2.689.660 valor promedio de metro cuadrado

\$ 2.689.660 x 68.48 m<sup>2</sup> (metros construidos del inmueble) =

**\$184.187.907**

Una vez se obtiene el valor del metro cuadrado por el método media aritmética sacamos la desviación estándar

$$S = \sqrt{\sum (X_i - x)^2 / (n - 1)}$$

Donde:

S: Desviación típica o estándar

X<sub>i</sub>: Cada uno de los valores de metro cuadrado

X: Promedio del precio por metro cuadrado

n: Cantidad de muestras, para el caso, 6. Como la cantidad de muestras es inferior a 10, el denominador indicado es n-1, es decir, 3.

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.  
Teléfonos 3103092894-4043533  
[titoiseguros@hotmail.com](mailto:titoiseguros@hotmail.com)

Al obtener la desviación estándar se saca el coeficiente de variación  
Coeficiente de variación = S/X

Donde:

S: Desviación típica o estándar

X: Promedio del precio por metro cuadrado

Al aplicar las fórmulas anteriores base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, artículo 11 inciso 4 que dice: "Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien".

Al validar los datos del mercado comparados, se ajusta con lo establecido en la norma, ya que el coeficiente de variación que se halló en el presente caso fue del 1%.

#### **4.3. AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE**

Teniendo en cuenta lo anterior, el avalúo comercial del 100% del inmueble es de **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS M/CTE. (\$184.187.907).**

#### **5. EXIGENCIAS DEL ART 226 DEL C. G. P.**

- Estoy inscrito como perito avaluador de bienes inmuebles en la lista de Auxiliares de la Justicia e Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con AVAL-14203420, adjunto certificación.
- Como experiencia manifiesto integrar la Lista de Auxiliares de la Justicia en un lapso superior a los quince años, haber realizado seminarios relacionados con el ramo en la Red Nacional Inmobiliaria, Corpolonjas de Colombia.
- Es el primer dictamen que les presento a los peticionarios.

**TITO IGNACIO TORRES PALACIOS**  
Perito Avaluador

- No tengo ningún impedimento con las partes para presentar este trabajo.
- Utilicé para la elaboración del presente dictamen certificación catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y certificado de Libertad y Tradición con la matrícula inmobiliaria 50S-40243541 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Relaciono algunos dictámenes de similares condiciones presentados a diferentes juzgados en los últimos años, donde utilicé el mismo método.

JUZGADO	PROCESO	NÚMERO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2 C EJECUCIÓN	EJECUTIVO	No 2013-00109	Paulino Barón Castañeda	Luis Alejandro Poveda Suarez
24 FAMILIA	LICENCIA JUDICIAL	2015-0115	Luz Mila Daza	
32 C CTO	PERTENENCIA	2015-00836	Amparo Castañeda	María Teresa Quijano de Woyno
5 C TCO	DIVISORIO	2016-00113	Nancy Mery Novoa Robles y otros	Rosa María Novoa Robles
1 C TCO	HIPOTECARIO	2017-00045	Adolfo Chavarro Palencia	José Álvaro Calderón Vargas
49 C MPAL	PERTENENCIA	2017-01115	José Wilson Arias Sánchez	Adriano Cantor Melo y otros
24 C CTO	PERTENENCIA	2018-00418	María Chiquinquirá Torres	Germán Gutiérrez
29 C CTO	PERTENENCIA	2018-00359	Carlos Alberto Sáez	Luis Alberto Marín y otra

Respetuosamente,

  
**TITO IGNACIO TORRES PALACIOS**  
**C.C. 14.203.420 de Ibagué**

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.  
 Teléfonos 3103092894-4043533  
[titoiseguros@hotmail.com](mailto:titoiseguros@hotmail.com)

220



PIN de Validación: 31350250



https://www.raa.com.co



### 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) TITO IGNACIO TORRES PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14203420, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14203420.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TITO IGNACIO TORRES PALACIOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	13 Jun 2018	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 02 de Mayo de 2022, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CARRERA 8 # 16 - 79  
 Teléfono: 3103092894  
 Correo Electrónico: titoiseguros@hotmail.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)



PIN de Validación: ac350a5b



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



señor(a) TITO IGNACIO TORRES PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14203420.  
El(la) señor(a) TITO IGNACIO TORRES PALACIOS 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 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**

**ac350a5b**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
Catastro Distrital

# Certificación Catastral

Página 1 de 1  
Página: 3 de 3

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3

Fecha

00/05/2021

Radicación No.:

425410

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Cooproiedad	Calidad de inscripción
1	VIVIANA ALEXANDRA PIAR RODRIGUEZ	C	52733988	100	N
					Total de propietarios: 1

## Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	4393	22/10/2008	BOGOTÁ D.C.	19	050S40243541

### 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.

KR 2A 17A 34 SUR IN 11 AP 103 - Código postal

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

**Dirección(es) anterior(es):**

KR 2A 18 34 SUR IN 11 AP 103 FECHA 13/07/2012

**Código de sector catastral:**

001114 10 01 002 01011

**Cédula(s) Catastral(es):**

001114100100201011

**CHIP:** AAA0001HNRJ

**Número Predial:** 110010111041400100001902010011

**Destino Catastral:** 01 RESIDENCIAL

**Uso:** 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** 03B HABITACIONAL EN PROPIEDAD

**Total área de terreno (m2):** 32.33 **Total área de construcción:** 60.78

32.33

60.78

### Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$111,234,000	2021
2	\$110,527,000	2020
3	\$98,786,000	2019
4	\$90,698,000	2018
5	\$77,168,000	2017
6	\$60,548,000	2016
7	\$64,522,000	2015
8	\$63,523,000	2014
9	\$60,321,000	2013
10	\$55,009,000	2012

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

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias> Punto de Servicio: SuperCADE. TEL

EXPEDIDA A LOS 06 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2021

*Ligia Gonzalez*

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingresar a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 2C175E181621

v. Cra 30 No 25-90

Código postal: 111311

Corre A Pisos 11 y 12 Torre B

Fono 25-90

tel: 234 7600 - Info Línea 195

[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ**

MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ  
ABOGADA ESPECIALIZADA

230

Señor:

**JUEZ 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C.**

S.

D.

REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO de **GERMAN CELIS MARTINEZ VS VIVIANA ALEXANDRA PIAR RODRIGUEZ**

No. 2014-00963

Juzgado Origen 38 CM

En mi calidad de apoderada del demandante dentro del asunto de la referencia, acudo a su despacho Sr. Juez, para anexar avalúo realizado por el auxiliar de la Justicia TITO TORRES del Apartamento 103 ubicado en el Int 11 de la Kra 2 A No. 17 A 34 sur; predio embargado y secuestrado dentro de este proceso, por lo que solicito se corra traslado del mismo y al no ser objetado se le imparta aprobación.

ANEXO. Certificación Catastral

Cordialmente;



**MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ**

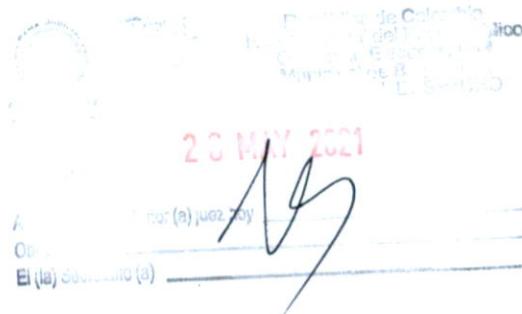
C.C. No. 51.948.748 de Bogotá

T.P. No. 66.269 del C.S. de la J.

Celular 311 285 91 59  
E-mail [riveragonzalez89@gmail.com](mailto:riveragonzalez89@gmail.com)  
BOGOTA-COLOMBIA

**TITO IGNACIO TORRES DALACIOS**  
Perito Avaluador

## AVALÚO COMERCIAL



**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Carrera 2A #17A-34 sur  
interior 11 apto 103

**TIPO DE INMUEBLE:** Apartamento.

**SOLICITANTES:** German Celis Martinez

**CIUDAD Y FECHA:** Bogotá 13 mayo del 2021.

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.  
Teléfonos 3103092894-4043533  
[titoiseguros@hotmail.com](mailto:titoiseguros@hotmail.com)

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL

231



**JUZGADO DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
DE BOGOTÁ**  
**Carrera 10 n.º 14-33 mezzanine**

Bogotá D.C., veinticinco (25) de junio de dos mil veintiuno (2021)

**Radicado n.º 11001 40 03 038 2014 00963 00**

Del avalúo del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-40243541 el cual antecede presentado por la parte demandante (fls. 223 a 230), por secretaría córrase traslado de este por el término de diez (10) días, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 444 del C. G del P.

De otro lado, se insta a las partes que alleguen la liquidación del crédito, conforme se ordenó en el auto que se ordenó seguir adelante la ejecución adiado 12 de noviembre de 2015 (fl. 121).

**NOTIFÍQUESE**

**JOHANNA MARCELA MARTÍNEZ GARZÓN**  
**Juez**

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE  
SENTENCIAS DE BOGOTÁ.**

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2021  
Por anotación en estado n.º 073 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.  
Secretario,

**MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR**