

33

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.
Septiembre 29 de 2020
Bogotá.

Página 1 de 40

Señor(es):
ALVARO ROA
E. S. M.

Asunto: Avalúo Comercial de Bien Inmueble.

Me permito presentar informe de avalúo comercial del LOTE EPAR ROA – MOCHUELO ALTO, del barrio MOCHUELO ALTO municipio de Bogotá identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No.50S-1098315. CHIP. AAA0156OUCX.

Valor comercial del Avalúo de este informe: Ochocientos setenta y nueve millones cuatrosientos seis mil ochocientos siete pesos m/c (\$879.406.807 m/c).

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

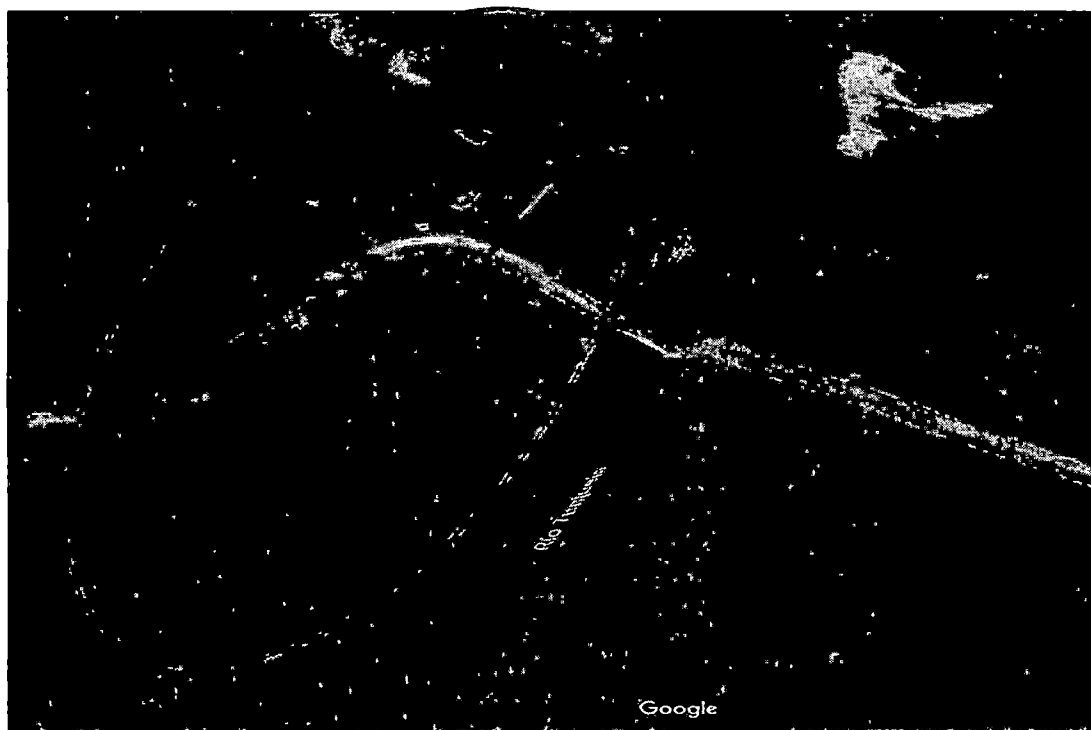


Imagen 1. Inmueble (Lote)

Fuente: <https://www.google.com/maps/@4.4721904,-74.1326302,343m/data=!3m1!1e3?hl=es>

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1) 6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.
CONTENIDO

Página 2 de 40

1. INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERAL	3
2. INFORMACIÓN JURÍDICA	4
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.	6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	10
7. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE	11
8. CONSIDERACIONES GENERALES.	12
9. MÉTODO DE AVALÚO.	12
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	14
11. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR.....	18
12. VALOR ADOPTADO.	19
13. ESTUDIO FOTOGRÁFICO.....	20
14 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.....	21
15. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.	21
16. VIGENCIA DEL AVALÚO.....	21
17. DERECHOS DE AUTOR.....	22
18. ANEXOS.....	23



304

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 3 de 40

1. INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERAL

DATOS DEL SOLICITANTE		
NOMBRE DEL SOLICITANTE		
ALVARO ROA		
ELABORADO POR	Avaluador(a): Jennifer Mesa Castro AVAL 53076078 Avaluador(a): Jaqueline Pachón Reyes AVAL 52433029 Analista: Tatiana Bernal Reyes	
OFICIO DE LA SOLICITUD	Avaluó # 77103	
TIPO DE INMUEBLE	Lote	
TIPO DE AVALÚO	Comercial	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	
MUNICIPIO	Bogotá	
SECTOR	Mochuelo alto, localidad 19 - Ciudad Bolívar	
NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA		
NOMBRE CERTIFICADO DE TRADICIÓN		MATRICULA
EPAR ROA – MOCHUELO ALTO		5OS-1098315
MARCO JURÍDICO	• Ley 1673 del 2013 / Regula la actividad valuatoria en Colombia. • Decreto 556 de las 2014 categorías valuatorias. • Decreto 1420 de 98 Normas para dictaminar el valor comercial. • Resolución 620 del 2008/ establece los procedimientos para los avalúos. • POT / Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo N° 06 del 05 de agosto de 2002. • Decreto 422 del 2000 Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.	
DESTINACION ACTUAL	No habitado	
FECHA DE VISITA	02 de septiembre de 2020	
FECHA DE INFORME	29 de septiembre de 2020	
INFORMACIÓN CATASTRAL		
CODIGO CATASTRAL	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
104131011000000000	EPAR ROA- MOCHUELO ALTO	37.831.80 m ²
ÁREAS CONSTRUIDAS	AVALÚO CATASTRAL 2020	
676,10 m ²	\$254.703.000	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Certificado de tradición Impreso 16/09/2020 - Impuesto predial unificado 2020	



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 4 de 40

2. INFORMACIÓN JURÍDICA.

TITULO DE ADQUISICIÓN: Según certificado de tradición No.5OS-1098315 impreso el 16 de septiembre del 2020.

* **Anotación No.013**, Sentencia 842 - 96 del 13 - 05 - 2013 juzgado 19 de familia de Bogota D.C. Especificacion, Adjudicación en sucesión 0109 Adjudicación en Sucesión No. 29 DEL 23-01-2015 NOTARIA UNICA DE GUATAVITA.

* **Anotación No.014** Escritura 29 del 25-01-2015 Notaria Unica de Guatavita. Especificacion, Compraventa Derechos de Cuota 0307.

FOLIO DE MÁTRICULA: Activo.

PROPIEDAD HORIZONTAL: No aplica para el bien inmueble objeto de avalúo ya que no tiene constituido reglamento de propiedad horizontal ley 675 del 2001.

GRAVAMENES/AFECTIONES: Se evidencia en el certificado de tradición No.5OS-1098315 impreso el 16 de septiembre del 2020 en la Anotación N° 015, de 15 junio de 2016 - Radicado No. 2016 - 79674.Demanda en proceso divisorio, Proceso divisorio 0415

PROPIETARIO ACTUAL: Según certificado de tradición No. 5OS-1098315 impreso el 16 de septiembre del 2020.

Anotación No.013, Sentencia 842 - 96 del 13 - 05 - 2013 juzgado 19 de familia de Bogota D.C. Especificacion, Adjudicacion en sucesion No. 29 DEL 23-01-2015 NOTARIA UNICA DE GUATAVITA.

- Roa Ferro Diana Carolina		C.C.51747060	X	0,4989684461%
- Roa Fierro Enrique		C.C.1032432980	X	0,4989684461%
- Roa Pérez Álvaro		C.C.16751430		
- Roa Pérez Gloria		C.C.36753284	X	17,83346360%

Anotación No.014 Escritura 29 del 25-01-2015 Notaria Unica de Guatavita. Especificacion, Compraventa Derechos de Cuota 0307.

- **Sociedad Dealing Ni Fresh S.** Nit. 9004348086

NOTA. La información acotada en este ítem del avalúo es fiel copia del certificado original teniendo en cuenta que la labor del avaluador en los títulos en verificación de que la información sea verídica y congruente entre documentos.

305

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

3.1. SECTOR,

La zona rural de Ciudad Bolívar cuenta con tres corregimientos (cada una con sus veredas: Mochuelo (Mochuelo Alto y Mochuelo Bajo), Quiba (Quiba Alta y Quiba Baja) y Pasquilla (Pasquilla, Pasquillita, Santa Bárbara, Santa Rosa y Las Mercedes).

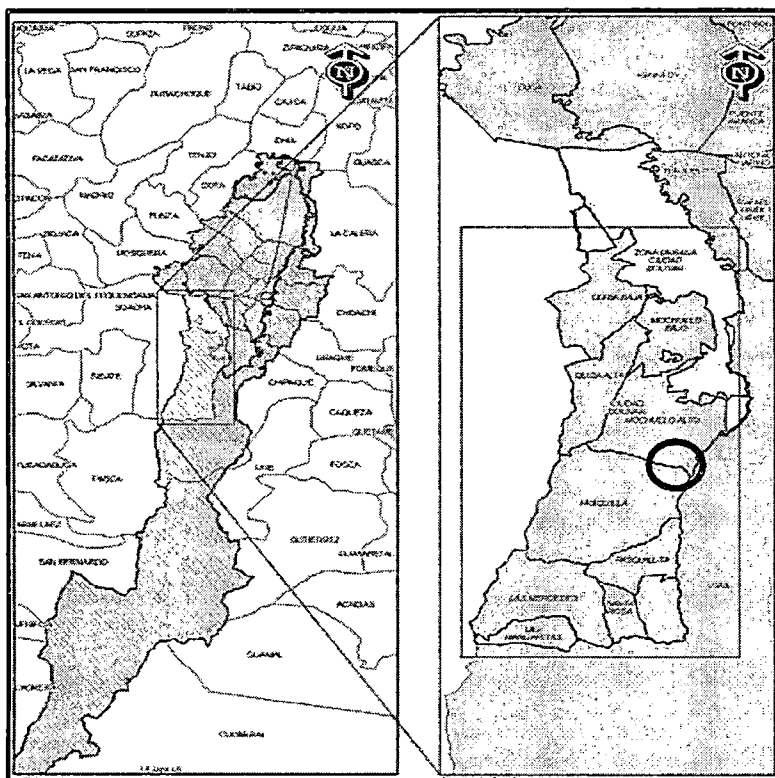


Imagen 2. Ubicación De Las Localidades y UPZ.

Fuente: <http://www.ambientebogota.gov.co/documents/10157/2883179/PAL+CBol%C3%ADvar+2013-2016.pdf>

3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

UPZ de Mochuelo alto con un área total de 1.455,07 hectáreas y un 15,14% de participación sobre el suelo rural de la Localidad, la Vereda limita al norte con el área urbana de la Localidad de Ciudad Bolívar y la Vereda de Mochuelo Bajo, al occidente con la Vereda de Quiba Alta, al sur con la Vereda Pasquilla y al oriente con el área urbana la Localidad.

3.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, se observan los usos residenciales y agropecuarios de estratos bajo – medio..

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.

Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401

Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.

Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.

Calle 93B No.15-34 Local 301

C.C. Galería de la 93. Chico.

Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 6 de 40

3.4. ESTRATIFICACIÓN.

Vivienda rural identificada con el código predial 104131011000000000, se le asignó el estrato uno (1), mediante el Decreto 304 del 16 de diciembre de 2008 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. Fuente. <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

3.5. VIAS PRINCIPALES.

En la actualidad Ciudad Bolívar cuenta con vías principales que facilitan el acceso de las personas a la localidad, una de ellas es la Autopista Sur, que sirve de acceso a la población a diferentes lugares por la intersección de las otras dos avenidas importantes de la localidad.

La Avenida Ciudad de Villavicencio, que nace en el barrio Patio Bonito de la localidad de Kennedy y termina en el barrio Santa Lucía de la localidad de Tunjuelito, atraviesa de noroccidente a suroriente las cuatro localidades del suroccidente de Bogotá, (Kennedy, Bosa, Ciudad Bolívar y Tunjuelito). Diagonalmente a esta encontramos la Avenida Boyacá, que sirve como fuente principal a los barrios montañosos del sur, y la Avenida Jorge Gaitán Cortés, para los barrios montañosos del Oeste de la localidad.

3.6. VIAS DE ACCESO.

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad, La carrera 4, calle 139 sur y la avenida carrera 3 y la vía al parque Natural de Sumapaz.

3.7. TRANSPORTE PÚBLICO.

El sector cuenta con el servicio de transporte público urbano al sector es bueno, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad por medio de SITP y otros servicios especiales en concordancia con los planes de desarrollo que permiten llegar sin ningún problema al predio.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

4.1. LOCALIZACIÓN.

El inmueble objeto del avalúo se encuentra ubicado a veinte (20) minutos del centro de usme por vía pavimentada en concreto. Al llegar al paradero del SITP se sigue por un vía terciaria en igualmente pavimentada en concreto y para el ingreso encontramos una trocha, la cual cruza sobre el río Tunjuelo.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1) 6165154



306



Imagen 3. Ubicación de inmueble imagen satelital.

Fuente. <https://www.google.com/maps/@4.4721904,-74.1326302,343m/data=!3m1!1e3?hl=es>

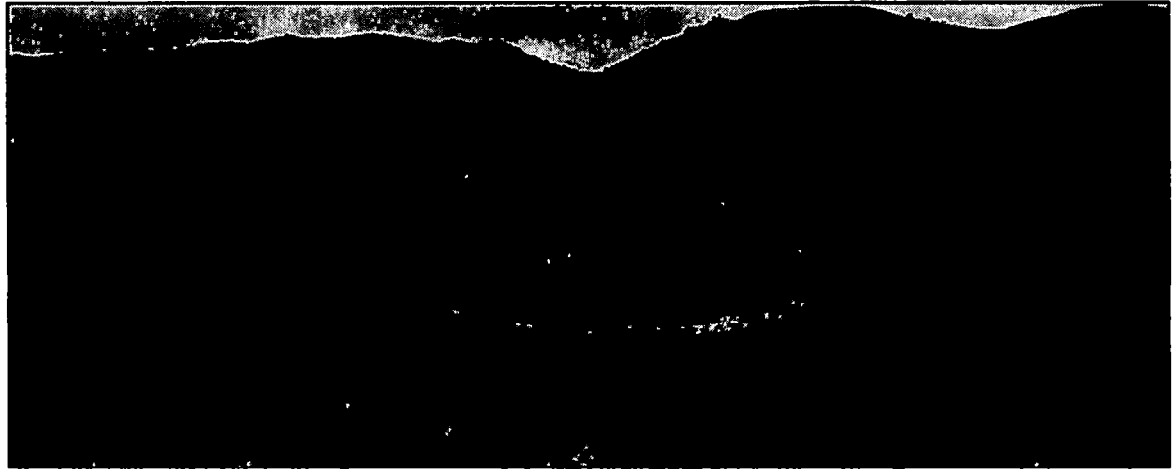


Imagen 4. Ubicación de inmueble imagen panorámica.

Fuente. Propia (Fotografía tomada por avaluador)

Vías de ingreso



Imagen 5 Vía terciaria en Concreto
Fuente: propia, imagen tomada por perito avaluador.

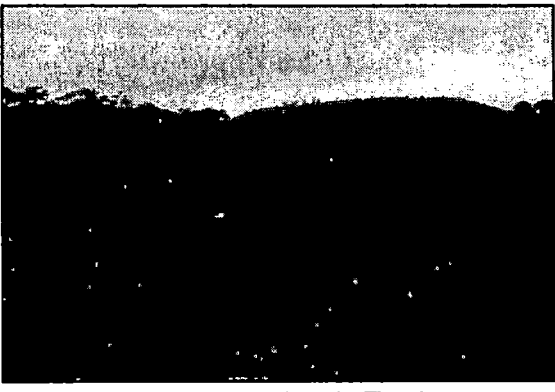


Imagen. 6 camino de Trocha.
Fuente: propia, imagen tomada por perito avaluador.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C. Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401 Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá. Contacto: (1) 2812313 - 3017930829	SEDE NORTE BOGOTÁ D.C. Calle 93B No.15-34 Local 301 C.C. Galería de la 93. Chico. Contacto: (1)6165154
---	---



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 8 de 40

4.2. LINDEROS.

Según certificado de tradición y libertad No. Matrícula 50S – 1098315 en descripción y linderos, obran en la Escritura No. 5049 del 18-08-87, Notaria 9 de Bogotá, según decreto 1711 del 06-07-84.

4.3. ÁREA DE TERRENO.

DOCUMENTO	ÁREA M2
Certificado de tradición y libertad con matrícula No,50S - 1098315	38.400
Recibo de impuesto predial al año 2020	37.831,80

Nota: Se recomienda al solicitante pedir al ente encargado la verificar el área del predio. Para el presente informe se tomará la medida reflejada en el Certificado de tradición y libertad con matrícula No. 50S – 1098315, área (38,400 m2).

4.4. TOPOGRAFÍA.

Presenta en general una topografía inclinada y montañosa.

4.5. FORMA.

En el momento de vista se evidencio un terreno irregular.

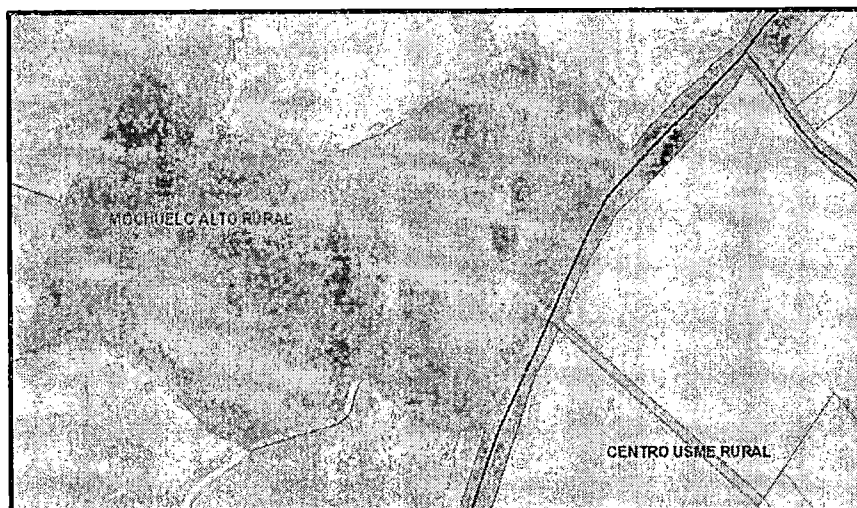


Imagen 7 Forma del predio.

Fuente. Geoportal SINUPOT (<https://sinupot.sdp.gov.co/visor/>)

4.6. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN.

DOCUMENTO	ÁREA M2
Certificado de tradición y libertad con matrícula No,50S – 1098315	0
Recibo de impuesto predial al año 2019	676.10 M2

NOTA: En el momento de la visita no se logro acceder al predio y verificar medidas ni estado de la construcción.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154

307

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 9 de 40

4.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

4.7.1. VETUSTEZ

Treinta y tres (33) años, aproximadamente.

4.7.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Bueno: información aportada por el solicitante, y nos regimos bajo el principio de la buena fe, ya que en la visita realizada por el suscrito evaluador no fue posible en ingreso al predio.

4.7.3. USO ACTUAL.

El inmueble es un lote de uso agropecuario con dos (2) construcciones habitadas.

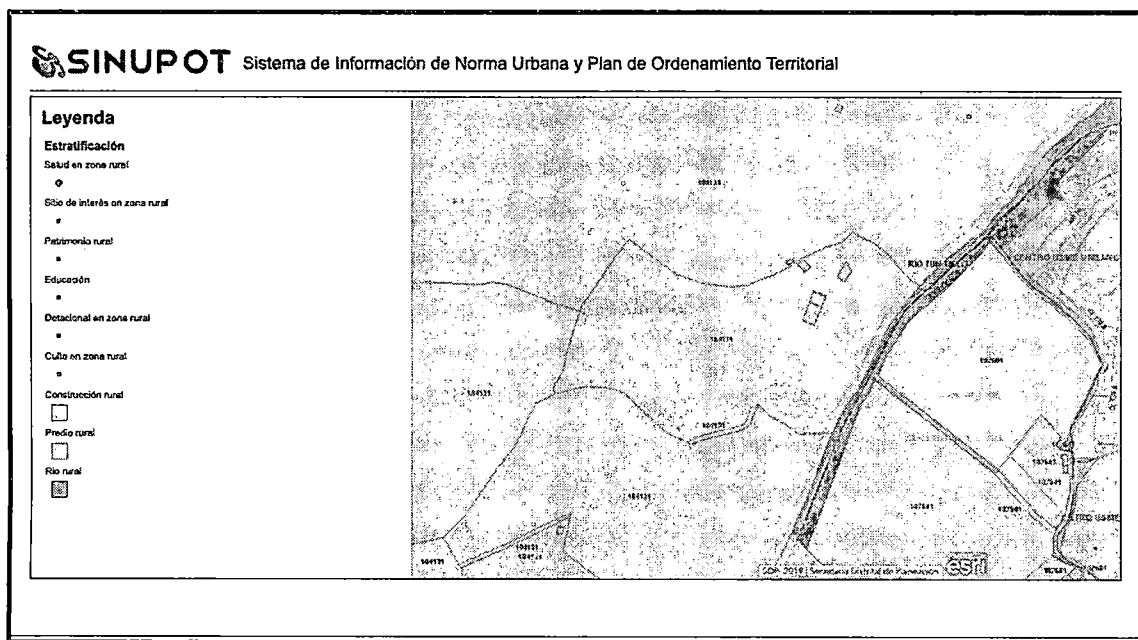


Imagen 8 usos del predio.

Fuente. Geoportal SINUPOT (<https://sinupot.sdp.gov.co/visor/>)

4.7.4. ESTADO DE OCUPACIÓN

En el momento de vista se evidencio que este se encuentra ocupado.

4.7.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector se encuentra cubierto por los servicios públicos debidamente instalados; referentes a energía, agua potable y alcantarillado.

4.7.6. RESERVA VIAL.

El predio se encuentra afectado por una reserva vial que corresponde a la Avenida paisajística de Tunjuelo, según el concepto de uso de sueto expedido por la Secetaria Distrital de Planeación y reglamentado por el Decrcto 190 de 2004.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico
Contacto: (1) 6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 10 de 40

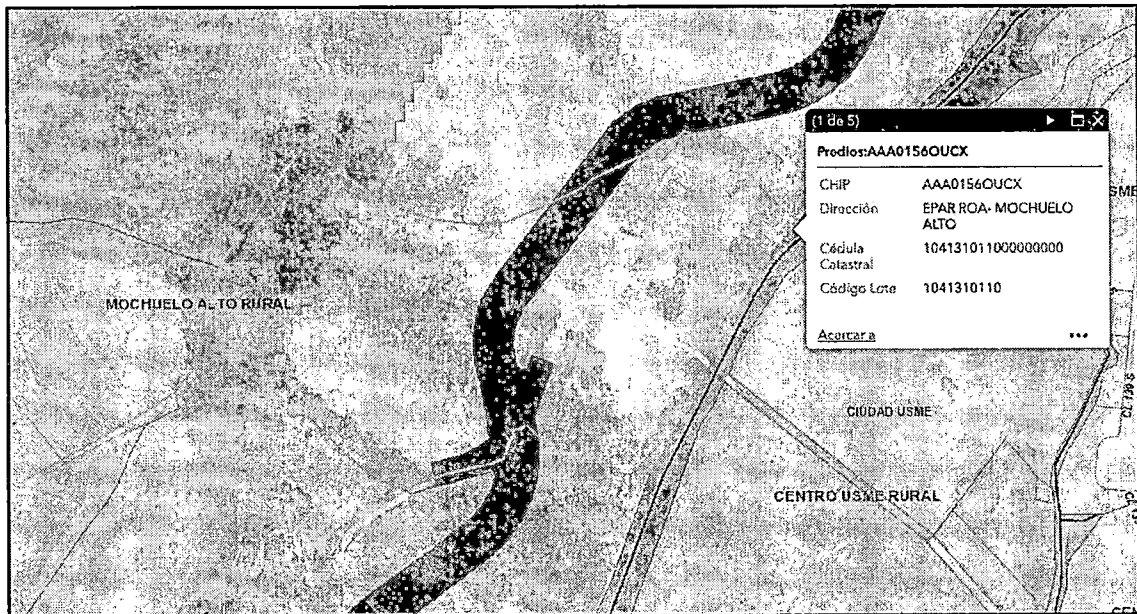
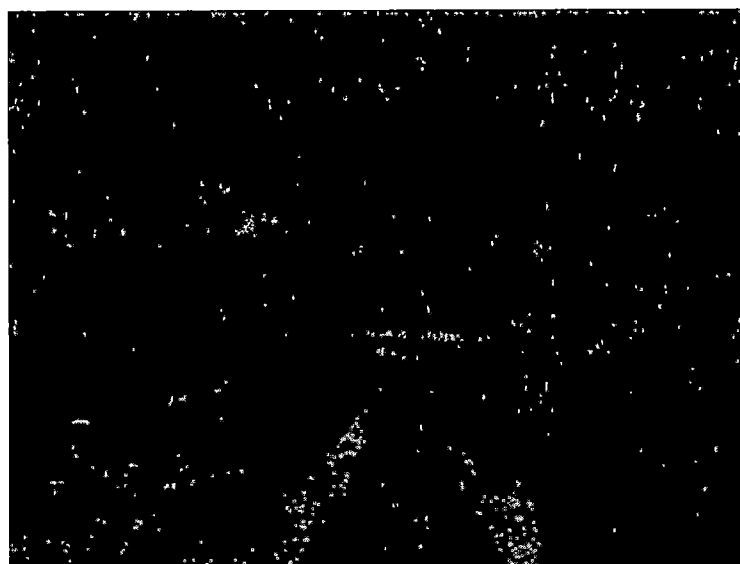


Imagen 9 Reserva Vial

Fuente. Geoportal SINUPOT (<https://sinupot.sdp.gov.co/visor/>)

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

En el momento de visita ocular por parte del perito evaluador se evidencio para ingresar un porton de reja con candado y se evidencia un terreno con dos (2) construcciones, encerrado con postes de madera y alambre de púa de dos y tres líneas, un cultivo de arboles, y una polisobra que el solicitante nos informa que era utilizado en un cultivo de arándanos.



SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 11 de 40

Imagen 10 portón de ingreso
Fuente: propia, imagen tomada por perito avaludor.



Imagen 11 Predio y poli sombra
Fuente: propia, imagen tomada por perito avaludor.

5.1. CONSTRUCCIONES.

De acuerdo a lo anterior mencionado no se pudo ingresar al predio, pero información aportada por el solicitante nos indica que son dos construcciones.

1. Bodega altura sencilla
2. Casa de un piso.

La fachada, en pañete con acabado en estuco y vinilo, la cubierta es a dos aguas en teja de fibrocemento sobre cercha metálicas, y su estructura es en muros de carga.

6. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.

6.1 INFORMACIÓN CATASTRAL

Según información compilada en el certificado de impuesto predial 2020.

Se trata de un inmueble, ubicado en la dirección EPAR ROA- MOCHUELO ALTO identificado con cedula catastral 104131011000000000, con área de terreno de 37831.80 m2, con área de construcción 676.10 m2 presentando un avalúo catastral del 2020 de: Doscientos cincuenta y cuatro millones setecientos tres mil pesos m/c (\$254.703.000m/c).

7. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.

7.1 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA .

Según el decreto 190 del 2004, los usos de suelo del predio son los de área Productos Sostenibles de Alta Fragilidad y área de Reserva vial De La Avenida Paisajista del Tunjuelo.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 12 de 40

Artículo 410 del Decreto 619 de 2000. Identificadas por su baja aptitud agrológica, en el contexto de las áreas rurales distritales, asociada a una alta fragilidad ambiental, en las cuales se han consolidado usos agropecuarios tradicionales. Su aprovechamiento está condicionado a una intensa incorporación de prácticas de conservación de suelos, agua y biodiversidad.

Para dichas áreas se define el siguiente régimen de usos:

- 1. Usos principales:** Agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor y residencial campesino.
- 2. Usos compatibles:** recreación pasiva, ecoturismo, dotacional de seguridad y comercial de vereda
- 3. Usos condicionados:** recreación activa, agrícola, pecuario, forestal productor, agroindustrial, industrial manufacturero e industrial minero, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, comercial minorista, servicios de alimentación, expendios de licores, servicios hoteleros, servicios al automóvil, dotacional administrativo, dotacional de culto, dotacional de educación, dotacional de salud y asistencial, dotacional de gran escala y residencial de baja densidad.
- 4. Usos prohibidos:** Son prohibidos los usos definidos en el presente Plan, que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados. *FUENTE.* <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>.

8. CONSIDERACIONES GENERALES.

Las consideraciones a tener en cuenta detalladas en el momento de la visita ocular y la obtención del valor comercial fueron:

- Area y topografía del terreno.
- Uso del suelo.
- Producción del agua.
- La ubicación del predio en la zoná rural de la ciudad de Bogotá D.C.
- Estado de las vías de acceso.
- La afectación de la reserva vial

9. MÉTODO DE AVALÚO.

De acuerdo con la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del I.G.A.C "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 13 de 40

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes.

9.1 MÉTODO COMPARATIVO (Comparación de mercado).

"ARTÍCULO 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."

9.1.1 PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN.

"ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado.

En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas resolución 620 de 2008).

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. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las Construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado."

Fuente: http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION%20620+DE+2008.pdf

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.

Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401

Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.

Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.

Calle 93B No. 15-34 Local 301

C.C Galería de la 93. Chico

Contacto: (1) 6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 14 de 40

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación:

- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio.
- Servicios públicos y privados.
- Servicios de transporte.
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles comparables con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Este es el perfil del inmueble objeto del avalúo en el que se resaltan las características del inmueble para proceso de comparación con las muestras de estudio en el mercado.

INMUEBLE REFERENCIA	
AREA TERRENO Ha.	3,84
AREA TERRENO m ²	38.400,
AREA CONSTRUIDA m ²	676,1
AGUA	SI
SERVICIOS	SI
USO	AGRICOLA
ESTADO	BUENO
UBICACIÓN	BUENO
VÍAS DE ACCESO	REGULAR
TRANSPORTE	BUENO
ESTRATO SECTOR	1

10.1 MUESTRAS.

Según investigación de mercado y fuentes de información como internet y terreno, la información obtenida es tabulada de acuerdo a las características encontradas y seleccionada estos inmuebles cuentan con características similares de acuerdo a su funcionalidad y servicios ofertados en el mercado.

Las muestras a continuación relacionadas se obtuvieron de internet en portales de ventas inmobiliarias confirmando la información con los números de contacto encontrados en las mismas.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1) 6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 15 de 40

Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. sin embargo, la labor del Avaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta **cinco (5) inmuebles (testigos)** homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m2 de venta para cierre de negocio.

- MUESTRA 1 https://inmuebles.wasi.co/finca-vender-bogota-d-c-cundinamarca/2674780?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
- MUESTRA 2 https://www.properati.com.co/detalle/11ifs_venta_otro_usme_gestiones-inmobiliarias_fl9#sug_src
- MUESTRA 3 https://www.properati.com.co/detalle/11ift_venta_otro_usme_gestiones-inmobiliarias_fl9?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
- MUESTRA 4 https://suscasas.com/propiedad/venta-finca-el-mochuelo/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
- MUESTRA 5 <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-bogota-usme-1-habitaciones/495-1473036L7>

MUESTRA 1		MUESTRA 2		MUESTRA 3	
VALOR	\$ 1.400.000.000	VALOR	\$ 2.015.610.900	VALOR	\$ 370.230.600
VALOR Ha	\$ 186.666.667	VALOR Ha	\$ 300.837.448	VALOR Ha	\$ 48.714.553
VALOR m2	\$18.543	VALOR m2	\$ 30.000	VALOR m2	\$ 30.000
AREA TERRENO M²	75.500	AREA TERRENO M²	67.187	AREA TERRENO M²	12.341
CONSTRUCCION	SI	CONSTRUCCION	SI	CONSTRUCCION	SI
AGUA	SI	AGUA	SI	AGUA	SI
SERVICIOS	SI	SERVICIOS	SI	SERVICIOS	SI
USO	AGRICOLA	USO	AGRICOLA	USO	CAMPESTRE
ESTADO	BUENO	ESTADO	BUENO	ESTADO	OPTIMO
UBICACIÓN	OPTIMO	UBICACIÓN	BUENO	UBICACIÓN	BUENAS
VÍAS DE ACCESO	OPTIMAS	VÍAS DE ACCESO	BUENO	VÍAS DE ACCESO	BUENAS
TRANSPORTE	OPTIMO	TRANSPORTE	OPTIMO	TRANSPORTE	OPTIMO
ESTRATO SECTOR	1	ESTRATO SECTOR	1	ESTRATO SECTOR	2
PAG	Wasi.com	PAG	PROPERATY	PAG	PROPERATI
CODIGO	2674780	CODIGO	VGES1473037	CODIGO	VGES1473038
CEL - TEL	313 4108506	CEL - TEL		CEL - TEL	

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.	SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401	Calle 93B No. 15-34 Local 301
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.	C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829	Contacto: (1)6165154



MUESTRA 4		MUESTRA 5	
VALOR	\$700.000.000	VALOR	\$1.357.779.600
VALOR Ha	\$291.666.667	VALOR Ha	\$301.728.800
VALOR m2	\$34.166	VALOR m2	\$30.000
AREA TERRENO M²	20488	AREA TERRENO M²	45259
CONSTRUCCION	SI	CONSTRUCCION	SI
AGUA	SI	AGUA	SI
SERVICIOS	SI	SERVICIOS	SI
USO	CAMPESTRE	USO	RECREACION
ESTADO	BUENO	ESTADO	BUENO
UBICACIÓN	BUENO	UBICACIÓN	BUENO
VÍAS DE ACCESO	OPTIMAS	VÍAS DE ACCESO	BUENAS
TRANSPORTE	BUENO	TRANSPORTE	BUENO
ESTRATO SECTOR	1	ESTRATO SECTOR	2
PAG	SU CASA	PAG	metro cuadrado
CODIGO	35184	CODIGO	495-1473036L7
CEL - TEL	319 5746575	CEL - TEL	3153277577

10.2 TABLA COMPARATIVA.

Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de cinco (5) características relevantes las cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

CARACTERISTICAS	PORCENTAJE	%
5	100%	20%

Teniendo en cuenta las características con respecto a servicios y descripción del inmueble objeto de avalúo nos da como resultado la siguiente tabla del método de comparación estadístico.

MUESTRA	SERVICIOS	PUNTAJE	UBICACIÓN	PUNTAJE	VÍAS DE ACCESO	PUNTAJE	TRANSPORTE	PUNTAJE	ESTRATO	PUNTAJE	% SIMILITUD
1	SI	20%	OPTIMA	10%	OPTIMAS	10%	OPTIMO	10%	1	20%	70%
2	SI	20%	BUENO	20%	BUENA	20%	OPTIMO	10%	1	20%	90%
3	SI	20%	REGULAR	5%	BUENA	20%	OPTIMO	10%	2	10%	65%
4	SI	20%	INTERMEDIO	10%	OPTIMAS	10%	BUENO	20%	1	20%	80%
5	SI	20%	BUENO	20%	BUENA	20%	BUENO	20%	2	10%	90%
										PROMEDIO	79%
										DES.VEST	10%

El método comparativo nos da como resultado las muestras con mayor porcentaje de similitud siendo las muestras 2, 4 y 5 a las cuales se les realizara el procedimiento estadístico de homogeneización.



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 17 de 40

10.3 TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN.

De acuerdo a lo descrito anteriormente en el artículo 11 y 12 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, se realizan procesos estadísticos con el fin de encontrar el valor del inmueble.

Estos son realizados cuando el promedio y la desviación de los valores de metros cuadrados de las muestras seleccionados en el método comparativo dan un coeficiente mayor a 7,5 %, o en su defecto si las muestras cuentan con características de relevancia que afectan sus valores y a los cuales se les debe homogeneizar, después de homogeneizar los metros cuadrados anteriores por medio estadístico se obtuvo lo especificado por la resolución 620 con un coeficiente de 6.62% como se evidenciará a continuación:

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	VALOR Ha.	VALOR INMUEBLE	AREA TOTAL Ha.	FACTOR TAMAÑO	UBICACION	FACTOR UBICACION	FUENTE	FACTOR FUENTE	VALOR M2 HOMOG
2	FINCA	\$300.389.106	\$ 2.015.610.900	6,71	0,95	BUENA	1	INTERNET	0,8	\$228.295.720
4	FINCA	\$336.538.462	\$700.000.000	2,08	1,05	INTERMEDIA	1,05	INTERNET	0,72	\$267.144.231
5	FINCA	\$300.393.717	\$1.357.779.600	4,52	1	BUENA	1	INTERNET	0,8	\$240.314.973
PROMEDIO		\$318.463.784	PROMEDIO	4					PROMEDIO	\$245.251.642
DESVIACION		\$18.074.678	DESVIACION	3,3					DESVIACION	\$16.239.452
COEFECIE		5,68%							COEFECIE	6,62%
VALOR MAX		\$336.538.462							VALOR MAX	\$261.491.094
VALOR MIN		\$300.389.106							VALOR MIN	\$229.012.189

VALOR DE Ha. EN LETRA: Doscientos veintinueve millones doce mil ciento ochenta y nueve pesos (\$229.012.189 m/c).

10.3.1 TABLA PARA FACTORIZAR

Para lograr la anterior homogeneización se califican factores de ubicación, tamaño y fuente de cada muestra teniendo en cuenta estas características de mi inmueble objeto de avalúo.

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN.

Factorizar ubicación. Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (Mejor ubicación menor factor = peor ubicación mayor factor).

UBICACIÓN	FACTOR
OPTIMO	0,95
BUENO	1
INTERMEDIO	1,05
REGULAR	1,1

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C. Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401 Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá. Contacto: (1) 2812313 - 3017930829	SEDE NORTE BOGOTÁ D.C. Calle 93B No.15-34 Local 301 C.C Galería de la 93. Chico. Contacto: (1)6165154
---	--



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 18 de 40

TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO.

Factorizar tamaño Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (Mayor tamaño- menor factor = menor tamaño - mayor factor).

TAMAÑO (Ha)	FACTOR
0 – 2,08	1,05
2,09 – 5,39	1
5,40 – 8,7	0,95
8,9+	0,9

TABLA PARA FACTORIZAR FUENTE.

Factorizar fuente: Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: Según la demanda y la oferta en el mercado teniendo en cuenta la media.

FUENTE	FACTOR
INTERNET	0 – 1
TERRENO	1,1 – 2
AVALÚO	2,1 – 3
VENTA	3,1+

11. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR.

El valor referente de venta es el **MINIMO** de la homogenización en la técnica aplicada debido los inmuebles utilizados como referencia contaban con un porcentaje alto de similitud con el inmueble objeto de avalúo, más no con la misma uso y estrato, por lo tanto, el valor de la hectarea es de: **Doscientos veintinueve millones doce mil ciento ochenta y nueve pesos (\$229.012.189 m/c).**

A continuación, se darán a conocer los valores obtenidos del proceso de homogeneización resaltando el valor seleccionado en el mismo:

REFERENCIA	ÁREA Ha.	VALOR Ha.	VALOR TOTAL
PROMEDIO	3,84	\$245.251.642	\$941.766.304
MAXIMO	3,84	\$261.491.094	\$1.004.125.800
MINIMO	3,84	\$229.012.189	\$879.406.807

VALOR EN LETRA DEL PREDIO: Ochocientos setenta y nueve millones cuatrosientos seis mil ochocientos siete pesos m/c (\$879.406.807 m/c).

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 19 de 40

12. VALOR ADOPTADO.

El valor adoptado de acuerdo a lo anterior descrito es:

DESCRIPCION	VALOR
VALOR TOTAL DE PREDIO	\$879.406.807

VALOR TOTAL : Ochocientos setenta y nueve millones cuatrosientos seis mil ochocientos siete pesos m/c (\$879.406.807 m/c).

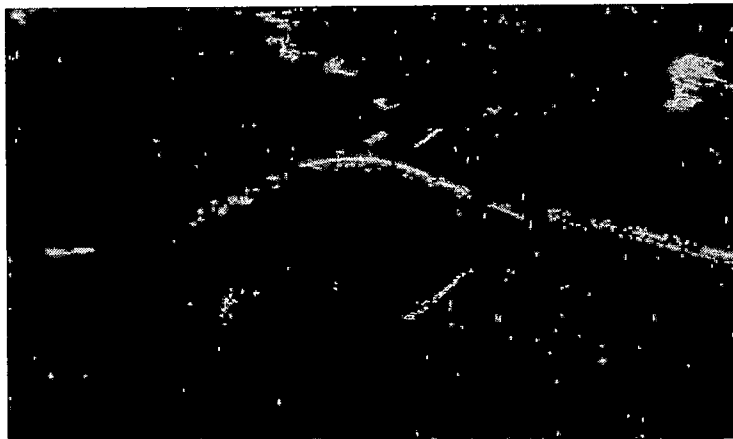
SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C. Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401 Edificio Valdés Frente al edificio Bacatá. Contacto: (1) 2812313 - 3017930829	SEDE NORTE BOGOTÁ D.C. Calle 93B No. 15-34 Local 301 C.C. Galería de la 93. Chico. Contacto: (1)6165154
---	---



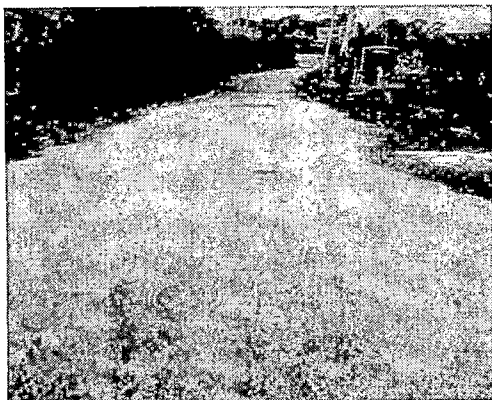
Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 20 de 40

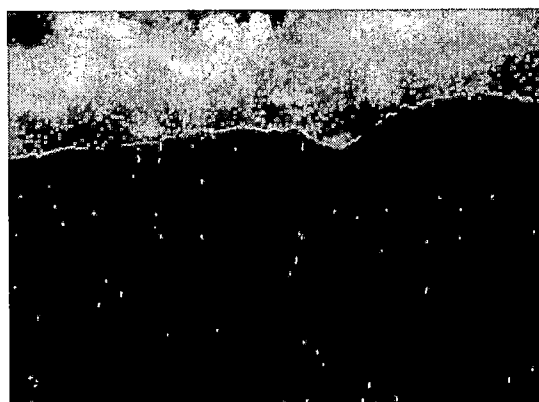
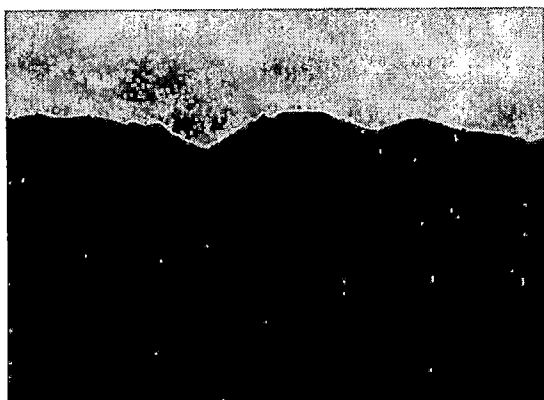
**13. ESTUDIO FOTOGRÁFICO. VEREDA MOCHUELO ALTO- FINCA
MATRICULA INMOBILIARIA 50S-1098315**



VIAS DE ACCESO



LOTE DE TERRENO



SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.

Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401

Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá

Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.

Calle 93B No.15-34 Local 301

C.C. Galería de la 93. Chico.

Contacto: (1)6165154



33

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 21 de 40

14 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC".

15. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

Me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante la Lonja nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Abierto de Avaluador (R.A.A), ante el ente regulador de avaluadores E.R.A.

16. VIGENCIA DEL AVALÚO.

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. Para manejo Normas de Información Financiera (NIIF) el máximo es de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega 29 de septiembre del 2020.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 22 de 40

17. DERECHOS DE AUTOR.

La Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia (ASOLNALPRAC). Se atribuye los derechos de autor sobre el avalúo realizado anteriormente. Por lo tanto, se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.

Dra. JENNIFER MESA CASTRO

C.C. 53.076.078 de Bogotá

Registro abierto de avaluadores

Ante la Corporación Autorregulador

Nacional de Avaluadores – ANAV

Registro No. AVAL-53076078

JAQUELINE PACHON REYES

C.C. 52. 433.029 de Bogotá

Registro abierto de avaluadores

Ante la Corporación Autorregulador

Nacional de Avaluadores – ANA

Registro No. AVAL-52433029



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 23 de 40

18. ANEXOS.

CERTIFICADO DE TREDICION Y LIBERTAD.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.bogotadepago.gov.co/certificado

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200916391733959494 Nro Matricula: 50S-1098315
Pagina 1

Impreso el 16 de Septiembre de 2020 a las 07:48:14 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGA VEREDA: BOGA
FECHA APERTURA: 24-09-1987 RADICACION: 87-120714 CON: SIN INFORMACION DE: 02-09-1987
CODIGO CATASTRAL: AAAD1550UEXCOO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE # 1: SITUADO EN EL EXTREMO NORTE DEL PREDIO A REPARTIR, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA 3 HECTAREAS, 8400 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 5049 DEL 18-08-87, NOTARIA 9. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

COMPLEMENTACION:
COMPLEMENTACION: HOYOS NRO CARLOS, HOYOS NRO MARTHA, HOYOS NRO JAIME Y HOYOS NRO GERMAN, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE HOYOS ROZO MIGUEL ANGEL POR SENTENCIA DEL JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO, DE BOGOTA DE FECHA 07-04-1981, REGISTRADO AL FOLIO 055-0514837, UNA PARTE OTRA PARTE LA ADQUIRIERON POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA QUE HIZO GERMAN HOYOS NRO A LLERAS DE LLERAS ALICIA, POR LA ESCRITURA N. 1022 DEL 12-03-1982 NOTARIA 9. DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A HOYOS NRO MARTHA, HOYOS NRO JAIME, HOYOS NRO CARLOS Y HOYOS NRO GERMAN, POR LA ESCRITURA 9304 DEL 17-21-1991 NOTARIA 9. DE BOGOTA Y, ESTOS ADQUIRIERON COMO SE EXPRESO ANTERIORMENTE, DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A UN 30%. HOYOS MIGUEL ANGEL ADQUIRIO POR COMPRA A PACHECO DE JIMENEZ CRISTINA POR LA ESCRITURA N. 2579 DEL 06-1993 NOTARIA 4. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
3) SIN DIR. EPAR ROA- MOCHUELO ALTO (DIRECCION CATASTRAL)
2) EPAR ROA- MOCHUELO ALTO (DIRECCION CATASTRAL)
1) LOTE 1 "EL BOSQUE"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)
50S - 514837

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-09-1987 Radicación: 87-120714
Doc: ESCRITURA 5049 del 18-08-1987 NOTARIA 9. de BOGOTA VALOR ACTO: 30
ESPECIFICACION: : 180 DIVISION MATERIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: HOYOS NRO CARLOS CCF 116850
DE: HOYOS NRO GERMAN CCF 160219
DE: HOYOS NRO JAIME CCF 17036533
DE: HOYOS NRO MARTHA CCF 20279117
A: HOYOS NRO MARTHA CCF 20279117 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-11-1988 Radicación: 8810011014
Doc: ESCRITURA 7528 del 07-10-1988 NOTARIA 9. de BOGOTA VALOR ACTO: \$2.000.000
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: HOYOS NRO MARTHA CCF 20279117

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.

Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401

Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.

Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.

Calle 93B No. 15-34 Local 301

C.C. Galería de la 93. Chico

Contacto: (1) 6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 24 de 40

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.tribunadepago.gov.co/validador/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200916391733959494

Nro Matrícula: 50S-1098315

Página 2

Impreso el 16 de Septiembre de 2020 a las 07:48:14 PM

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

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

A: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026497 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-05-1990 Radicación: 1990-27116

Doc: OFICIO 936 del 15-05-1990 JUZGADO 24 C-CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EN PROCESO DE SEPARACION

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

DE: PEREZ HIGUERA ANA ADELINA

CC# 41447664

A: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026497 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-1991 Radicación: 1991-21838

Doc: OFICIO 602 del 13-03-1991 JUZGADO 2 FAMILIA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO EN PROCESO DE SEPARACION DE BIENES

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

DE: PEREZ HIGUERA ANA ADELINA

CC# 41447664

A: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026497 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-10-1992 Radicación: 62459

Doc: ESCRITURA 838 del 19-02-1991 NOTARIA 15. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION SEPARACION DE BIENES.

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

DE: PEREZ HIGUERA ANA ADELINA

CC# 41447664

DE: ROA TORRES ALVARO

A: ROA TORRES ALVARO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-09-1993 Radicación: 58516

Doc: ESCRITURA 2765 del 22-08-1993 NOTARIA 33. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026497 X

A: LOZANO BARRERO FERNANDO

CC# 79215445

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-10-1994 Radicación: 75793

Doc: ESCRITURA 2877 del 23-08-1994 NOTARIA 33. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,500,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 860 CANCELACION HIPOTECA

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

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.

Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401

Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá

Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.

Calle: 93B No.15-34 Local 301

C.C Galería de la 93. Chico.

Contacto: (1)6165154



315

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 25 de 40

La validez de este documento para verificar en la página www.serviciopublico.gov.co/verificador



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200916391733959494

Nro Matricula: 50S-1098315

Página 3

Impreso el 16 de Septiembre de 2020 a las 07:48:14 PM

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

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

DE: LOZANO BARRERO FERNANDO

CC# 79215445

A: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026897 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-02-1995 Radicación: 1995-13933

Dec: OFICIO 0352 del 23-02-1995 JUZGADO 21 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 410 DEMANDA

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

DE: PEREZ HIGUERA ANA ADELINA

CC# 41147861

A: ROA TORRES ALVARO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-11-1998 Radicación: 1998-89280

Dec: OFICIO 2148 del 29-10-1998 JUZGADO 18 DE FAMILIA de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO EJECUTIVO SUCESION

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

A: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026897 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-07-2000 Radicación: 2000-16530

Dec: OFICIO 014768 del 10-07-2000 DIAN de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 408 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: LA NACION -ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES PERSONAS NATURALES

A: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026897 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-10-2014 Radicación: 2014-95697

Dec: OFICIO 4220 del 01-10-2014 DIAN - DIRECCION IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: LA NACION -ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES PERSONAS NATURALES

A: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026897 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-03-2015 Radicación: 2015-21491

Dec: OFICIO 788 del 17-02-2015 JUZGADO 018 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 26 de 40

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.scribelandepago.gov.co/certificados/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200916391733959494

Nro Matricula: 50S-1098315

Página 4

Impreso el 16 de Septiembre de 2020 a las 07:48:14 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0311 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMABRGO 1105131100191838-00842-00

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

A: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026497 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-03-2015 Radicación: 2015-21492

Doc: SENTENCIA 842-98 del 13-05-2013 JUZGADO 019 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ROA TORRES ALVARO JOSE

CC# 17026497

A: ROA ANGARITA MONICA

CC# 52087353 X 15.34459951%

A: ROA ANGARITA ALVARO

CC# 79539854 X 15.34459951%

A: ROA ANGARITA GERANIA

CC# 52160402 X 15.34459951%

A: ROA ANGARITA RODOLFO

CC# 79542130 X 15.34459951%

A: ROA FIERRO DIANA CAROLINA

CC# 51747060 X 0.4886584451%

A: ROA FIERRO ENRIQUE

CC# 1032432980 X 0.4989584451%

A: ROA PEREZ ALVARO

CC# 16751430

A: ROA PEREZ GLORIA

CC# 39753284 X 17.83246380%

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-04-2015 Radicación: 2015-34998

Doc: ESCRITURA 29 del 23-01-2015 NOTARIA UNICA de QUATAVITA

VALOR ACTO: \$220.968,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 61.37839804%

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

DE: ROA ANGARITA MONICA

CC# 52087353

DE: ROA ANGARITA ALVARO

CC# 79539854

DE: ROA ANGARITA GERANIA

CC# 52160402

DE: ROA ANGARITA RODOLFO

CC# 79542130

A: SOCIEDAD DEALING IN FRESH S. EN C

MIF# 0004248039X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 16-11-2018 Radicación: 2018-79874

Doc: OFICIO 1980 del 10-08-2018 JUZGADO 004 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO N. 2018-374

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

DE: ROA PEREZ ALVARO

CC# 16751430 X

DE: ROA PEREZ GLORIA

CC# 39753284 X

A: ROA FIERRO DIANA CAROLINA

CC# 51747060 X

A: ROA FIERRO ENRIQUE

CC# 1032432980 X

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



38

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.unibolondopago.gov.co/verificadoc/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200916391733959494

Nro Matricula: 50S-1098315

Página 6

Impreso el 16 de Septiembre de 2020 a las 07:46:14 PM

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "16"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-35938 Fecha: 14-12-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5308 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-7270 Fecha: 20-04-2015
EN DESCRIPCION CORREGIDO EXTENSION SUPERFICIERIA 3 HAS 8400 M2 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC.COR32
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2016-122 Fecha: 25-02-2016
CORREGIDO A TIPO DE PREDIO RURAL ER 1223 DEL 26-01-2016 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC.COR32
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: C2017-115399 Fecha: 02-02-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2017-115399 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5385 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-15919 Fecha: 05-10-2015
NOMBRE ROA PEREZ ALVARO CORREGIDO CON BASE EN LA SENTENCIA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC.COR23
Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-10271 Fecha: 03-08-2015
EN PERSONAS APELLIDOS ROA ANSARITA CORREGIDOS SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC.COR23...
Anotación Nro: 14 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-15919 Fecha: 05-10-2015
EN IDENTIDAD 79.539.854 CORREGIDO SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC.COR23...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-244873

FECHA: 16-09-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 28 de 40

RECIBO IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020.

 Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial		Referencia de Recaudó: 20010701337	
Formulario No. 202031164123401822			
AÑO GRAVABLE 2020			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA01E60UCX	2. Matricula Inmobiliaria 050S01098315	3. Cédula Catastral 104131011000000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio EPAR ROA- MOCHUELO ALTO			
B. INFORMACIÓN ÁREA DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 37831.80	7. Área construida en metros 676.10	8. Destino 69-PEQUEÑA PROPIEDAD RURAL DESTINADA A	
9. Tarifa 4		10.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellidos y Nombres o Razón Social DEALING IN FRESH S EN C		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 900424808	
12. Número de identificación de quien efectuó el pago NIT 900424808			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		254,703,000
14. IMPUESTO A CARGO	PU		1,019,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			279,000
F. APORTES PARA PREDIOS ACTUALIZADOS		UA	740,000
17. IMPUESTO AJUSTADO			
G. SALDO A CARGO		HA	0
18. TOTAL SALDO A CARGO			
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		0
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TP		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORSA	MI		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		0
24. APORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA		0
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 12/09/2020 00:00:00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 4144	
NOMBRES Y APELLIDOS DEALING IN FRESH S EN C		VALOR PAGADO: 0	
C.C. ☐ NIT ☐ D ☐ E ☐ E ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA	
200424808		TIPO FORMULARIO: Factura	
Amigo Contribuyente: Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá.			

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



378

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 29 de 40

INFORMACIÓN PERITO AVALUADOR

INFORMACION PERSONAL

NOMBRE: Jennifer Mesa Castro

IDENTIFICACION: CC No. 53.076.078 de Bogotá

RESIDENCIA: Bogotá D.C – Colombia.

CONTACTO: 6165154 – 28122313 - 316 6231466

REGISTROS:

- Registro abierto de avaluadores Ante la Corporación autorregulador Nacional de avaluadores – ANA Registro No. AVAL-53076078
- Registro Nacional de avaluador Ante la Superintendencia de Industria y Comercio Registro No.13-140609
- Registro Nacional de Experto avaluador, Ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz Registro. 107-6078.

PERFIL PROFESIONAL .

Profesional En Finanzas Y Negocio Internacional	2017 U. Republicana
Tecnóloga En Electricidad Industrial	2006 Sena
Técnico En Gestión Financiera Y Bancaria.	2011 U. Cafam FONEDE
Técnico En Contabilidad Sistematizada.	2011 U. Cafam FONEDE
Mercadeo Y Ventas.	2009 U. Cafam FONEDE
Servicio Al Cliente (Sena).	2011 Sena
Recursos Humanos (Sena).	2010 Sena
Diplomado En Normas NIIF.	2015 U. Republicana
Diplomado En Solución De Conflictos.	2015 U. Republicana
Diplomado En Avalúos Urbanos.	2013 Lonja Nacional.
Diplomado En Avalúos Rurales.	2013 Red Inmobiliaria.
Diplomado En Avalúos Activos Fijos.	2013 Red Inmobiliaria
Seminario En Negocios Inmobiliarios Y Avalúos.	2012 Corpolonjas.
Seminario En Normas ISO.	2012 Sena

RESUMEN.

Avaluadora registrada en la Superintendencia De Industria Y Comercio desde el año 2013 registro No.13-140609, miembro de la Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores De Colombia "ASOLNALPRAC", con más de diez (10) años de experiencia en la realización de avalúos comerciales de inmuebles urbanos en las principales ciudades del país y rurales a nivel nacional.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.

Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 – 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.

Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 30 de 40

EXPERIENCIA.

Avalúos para empresas del estado como:

- Alcaldía De ISNOS (Huila).
- Alcaldía De Cúcuta.
- Alcaldía De Aguazul.
- Carmen Emilia Ospina.
- Instituto De Recreación Y Deporte IDRD.
- Entre Otros.

Avalúos para empresas particulares como:

- Asolnalprac.
- Bolsa Millonaria De Colombia.
- Celda Ingeniería.
- Centro Comercial Shangy.
- Contraescota.
- Clave Urbana SAS.
- Factores y mercadeo Ltda
- Fundación verde.
- Gamelec SAS.
- Grupo Irva SAS.
- La Roca Nacional.
- Montajes Y Procesos SAS.
- Sfhera SAS
- Sitios De Colombia
- Entre Otras.

Avalúos comerciales y bancarios

- Personas Naturales Más De 500 Informes Valuatorio

Avalúos auxiliares de la justicia

JUZGADO	Nº DE PROCESO	AVALUADOR DE	FECHA DE ASIGNACION
5 de ejecución civil del circuito de Bogotá D.C	11001340300520150026600	BIENES INMUEBLES	31/05/2017
6 civil del circuito de Bogotá D.C	11001310300620170021700	BIENES INMUEBLES	18/07/2017
51 civil del circuito de Bogotá D.C	11001310505120130056200	DAÑOS Y PERJUICIOS	03/08/2017
45 civil del circuito de Bogotá D.C	11001310504520120008101	BIENES INMUEBLES	02/10/2017
29 de familia del circuito de Bogotá D.C	11001311002920140063200	BIENES INMUEBLES	25/10/2017

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



318

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 31 de 40

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES JENNIFER MESA CASTRO



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900795614-2

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

El señor(a) JENNIFER MESA CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53076078, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador ANA-53076078.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JENNIFER MESA CASTRO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	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.	29 Dic 2017	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, corrales, 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.	29 Dic 2017	Regimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	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.	12 Sep 2019	Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	26 Ago 2020	Regimen Académico

Página 1 de 4

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 32 de 40



PMA de Mantenimiento 25220712



Registro Abierto de Avaluadores



Corporación Autorreguladora 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) JENNIFER MESA CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53079078, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-53079078.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) JENNIFER MESA CASTRO 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 29 Dic 2017	Regimen Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vial, 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 29 Dic 2017	Regimen Regimen 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 destinados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 12 Sep 2019	Regimen Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 26 Ago 2020	Regimen Regimen Académico

Página 1 de 4

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 33 de 40

35/

		
N de Validación: b3f00b1a		
Alcance * Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 26 Ago 2020	Regimen Regimen 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 26 Ago 2020	Regimen Regimen 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 26 Ago 2020	Regimen Regimen 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.	Fecha 12 Sep 2019	Regimen Regimen 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 Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. OTA: 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 Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013		

Página 3 de 4

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 34 de 40



RIN de Validación: b59c0b1a



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 93 B #15-34 LOCAL 301
Teléfono: 3108231466
Correo Electrónico: jameca22@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) señor(a) JENNIFER MESA CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 92076078.

El(la) señor(a) JENNIFER MESA CASTRO 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

b59c0b1a

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 trece y uno (31) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1) 6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 35 de 40

320

INFORMACION PERITO AVALUADOR .

INFORMACION PERSONAL

NOMBRE: Inés Jaqueline Pachón Reyes

IDENTIFICACION: CC No. 52.433.029 de Bogotá

RESIDENCIA: Bogotá D.C – Colombia.

CONTACTO: 6165154 – 28122313 – 301 7930829

REGISTROS:

- Registro abierto de avaluadores Ante la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA Registro No. AVAL-52433029
- Registro Nacional de Experto Avaluador, Ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz Registro. 122-3029.

EXPERIENCIA.

Avalúos para empresas del estado como:

- Alcaldía De Isnos (Huila).
- Alcaldía De Aguazul.
- Carmen Emilia Ospina.
- Tribunal de arbitramento.
- I.C.B.F.
- Entre Otros.

Avalúos para empresas particulares como:

- Asolnalprac.
- Celda Ingeniería.
- Centro Comercial Shangy.
- Cootranscota.
- Clave Urbana SAS
- E.P.S. Salud coop en liquidación.
- Factores y mercadeo
- Fundación verde
- Gamelec SAS.
- Grupo Irva SAS.
- Organización Hotelera DANN CARLTON.
- Sfhera SAS.
- Siculo inmobiliario.
- Entre Otras.

Avalúos comerciales y bancarios .

- Personas Naturales Más De 125 Informes Valuatorios.

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.

Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401

Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.

Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.

Calle 93B No.15-34 Local 301

C.C. Galería de la 93. Chico.

Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.
Avalúos auxiliares de la justicia

Página 36 de 40

JUZGADO	N° DE PROCESO	AVALUADO R DE	FECHA DE ASIGNACION
8 civil de Municipal de descongestión Bogotá D.C.	110014189008201401120	BIENES MUEBLES	20/04/2017
60 Sección Tercera- Oral administrativo	1100133360602010290	BIENES INMUEBLES	15/05/2017
38 civil de Circuito Bogotá D.C.	110013103038201500786	BIENES INMUEBLES	30/06/2017
48 civil de Circuito Bogotá D.C.	1100131030482013777	BIENES INMUEBLES	14/09/2017
8 civil de Circuito Bogotá D.C.	110013103003201500766	BIENES INMUEBLES	21/12/2017
26 civil municipal de Bogotá D.C.	110014003026201700189	BIENES INMUEBLES	11/04/2018
47 civil Circuito de Bogotá D.C	11001310504720100024200	BIENES INMUEBLES	14/07/2018

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 37 de 40

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES JAQUELINE PACHÓN REYES



PIN de validación: 8829015



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) INES JAQUELINE PACHON REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52433029, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52433029.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) INES JAQUELINE PACHON REYES 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
01 Jun 2018

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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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
01 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No.15-34 Local 301
C.C Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1)6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 38 de 40



FIN de Valuación: a6290986



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	05 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	05 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	01 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	05 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	01 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	05 Feb 2020	Régimen Académico

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1) 6165154



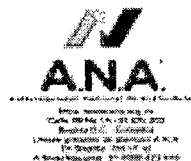
322

Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 39 de 40



PIN de Validación: a3280916



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
24 Abr 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
01 Feb 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.

Fecha
05 Feb 2020

Regimen
Régimen
Académico

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 08 de Marzo 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 INSCRIPCION 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: CALLE 93 B NO. 15 - 34

Teléfono: 3017930829

Correo Electrónico: jpachon.inm@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar de Avalúo - Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo

Página 3 de 4

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.

Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401

Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.

Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.

Calle 93B No. 15-34 Local 301

C.C Galería de la 93. Chico.

Contacto: (1) 6165154



Número de Avalúo 77103 FINCA MOCHUELO ALTO.

Página 40 de 40



PIN de Validación: a8290916



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



Humano Kaizen.

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) INES JAQUELINE PACHON REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52433029.

El(la) señor(a) INES JAQUELINE PACHON REYES 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

a8290916

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

SEDE CENTRO BOGOTÁ D.C.
Av. Calle 19 No. 5-51 Oficina 401
Edificio Valdés. Frente al edificio Bacatá.
Contacto: (1) 2812313 - 3017930829

SEDE NORTE BOGOTÁ D.C.
Calle 93B No. 15-34 Local 301
C.C. Galería de la 93. Chico.
Contacto: (1) 6165154

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D. C.

26 NOV. 2020

De la actualización del avalúo presentado por la parte activa, se corre traslado por tres días al extremo demandante

Notifíquese

El Juez

GERMAN PEÑA BELTRAN

lgm

<u>JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO</u>	
<u>DE BOGOTA D.C.</u>	
<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u>	
La anterior providencia se notifica por	
ESTADO No.	36
Hoy	27 NOV. 2020
El Srio.	
NUBIA ROCIO PINEDA PEÑA	