



Paulo Jiménez Chaguala
Abogado-Consultor

Bogotá D.C., octubre 4 de 2021

SEÑOR:
JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
CIUDAD.-

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: LUIS EVELIO SEDANO BARBOSA
DEMANDADO: NIRIDA ELVA ACERO VARELA Y PERSONAS INDETERMINADAS.
RADICADO: 2018-871

PAULO JIMENEZ CHAGUALA, persona mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando en calidad de apoderado judicial en el proceso referenciado con todo respeto dando alcance al auto fechado el día 8 de septiembre de 2021, en la cual se ofició de decreto la prueba de dictamen pericial, con todo respeto me permito anexarlo para lo pertinente.

Por otro lado es de aclarar que no se le corrió el respectivo traslado a las demás partes como quiera que desconozco el correo electrónico, por lo tanto:

1. Solicito que se le corra el respectivo traslado por parte de la secretaria del despacho.
2. Que se me envíe el link para acceder al proceso.

ANEXOS

Me permito anexar el dictamen en los términos solicitados en el auto del 8 de septiembre de la presente anualidad, dentro del término legal.

Con el usual respeto,

PAULO JIMENEZ CHAGUALA
C.C. NRO. 93.086.515 DEL GUAMO TOLIMA
T.P. NRO. 234937 DEL C. S. DE LA J.

Conciliador En Derecho, Equidad Y Amigable Composición
Avenida Tierranegra 40-30 Torre 22 Oficina 401, Ciudad Verde, Conjunto
Caobo, Soacha Cundinamarca - Colombia. Teléfono 3123032889-
3176068188 mail: juridico985@gmail.com

Bogotá, septiembre 29 de 2021

Señor
LUIS EVELIO SEDANO BARBOSA
Atn. Sr. Sedano.
Carrera 103B No. 82 – 92 INT. 3 APT.208
Celular: 320-8087634 - 3195557305
La Ciudad.

1

Asunto: ENTREGA DE AVALUO COMERCIAL.

Respetados Señores:

De acuerdo a su solicitud, adjunto enviamos el avalúo comercial del terreno y construcción, Para el predio ubicado en:

CIUDAD.
MUNICIPIO/DEPTO.
ZONA/LOCALIDAD.
UPZ.
DIRECCION.
BARRIO.

BOGOTA.D.C.
CUNDINAMARCA
ENGATIVA (10)
BOLIVIA (72)
CARRERA 103B No.82 – 92, INT. 3. APT. 208. P.H.-
BOCHICA II, 005644.-

Cordialmente,



FONCOMER LTDA, Asesores Inmobiliarios.
NIDIA ROA ALDANA
Secretaria Gerencia Comercial.

C. Archivo: Avalúo Comercial. /21.

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *

AVALUO COMERCIAL [☆]®



2

BOGOTÁ - COLOMBIA. -
ZONA/MUNICIPIO: CUNDINAMARCA
LOCALIDAD: ENGATIVA (10).
UPZ.: BOLIVIA (72)
BARRIO: BOCHICA II. 005644.
- P.H. -.



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**



FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *



CARRERA 24 No: 51 - 21 * PBX. 571-915 95 55 - * MOVIL 3107914800 - 3175793086
foncomeritda@gmail.com - www.foncomerinmobliaria.inmo.co



CONTENIDO.

1. INFORMACION BASICA.
2. TITULACION.
3. CARACTERISTICAS.
4. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS.
5. INDICADORES ECONOMICOS.
6. CALCULO DE VALOR.
7. CERTIFICACION DEL AVALUO.
8. ANEXOS.

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPÓ, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *

AVALUO COMERCIAL GLOBO DE TERRENO, Y CONSTRUCCION.

1. INFORMACION BASICA.

DIRECCION DEL INMUEBLE:	CARRERA 103 B No. 82 – 92 INT. APT.208.- SUPERMANZANA 5, TIPO B,- URBANIZACION BOCHICA MULTICENTRO. - P.H.-
TIPO DE INMUEBLE:	APARTAMENTO. -
CLASE DE AVALUO:	COMERCIAL. -
SOLICITANTE:	Sr. LUIS EVELIO SEDANO BARBOSA, C.C. 17103390. -
DESTINACION ACTUAL:	1. TRATAMIENTO/ USO: CONSOLIDACION. 2.-AREA DE ACTIVIDAD: RG-RESIDENCIAL; 3.-TIPO DE USO PPAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR, UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR.- 4.- SUB-USO: ZONA RESIDENCIAL, CON ACGTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA, ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. – TOPOLOGIA: CONTINUA, - VOLUMETRIA: 05, (Aplica Dec 309 de 2004 Mod.= Circular No. 001 de 2008. Dec 182 de 2017). -
LOCALIZACION	BOGOTA. D.C. LOCALIDAD (10) ENGATIVA, UPZ (72) BOLIVIA BARRIO CATASTRAL: 005644 – BOCHICA II, MANZANA CATASTRAL: 00564405; LOTE CATASTRAL: 0056440532- P.H.
CIUDAD / MUNICIPIO:	BOGOTA. D.C. - CUNDINAMARCA
FECHA DE INSPECCION OCULAR:	SEPTIEMBRE 23 DE 2021.
FECHA DE AVALUO:	SEPTIEMBRE 29 DE 2021.
SOPORTE:	COPIA CERTIFICADO DE LIBERTAD, COPIA ESCRITURA 3771 30/10/1998, PARA LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-1274612.-

2. TITULACIONES.

PROPIETARIO:	ACERO VARELA NIRIDA ELVIA, CC# 52562352.-
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:	*- EL PREDIO PRESENTA, GRAVAMENES O LIMITACIONES AL DOMINIO. – **(0210)-HIPOTECA DE CUERPO CIERTO, ANOT. 008.- *** (0370)-CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOT.009.- **** (0412)- DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA, REF:2018-00871, ANOT. 11 DEL 19/02/2019.-
TITULOS DE ADQUISICION:	(0101) COMPRAVENTA. - ESCR. 3771 DE 30/10/1998, NOTARIA 40, DEL CIRCUITO DE BOGOTA. D.C.
TIPO DE PROPIEDAD:	APARTAMENTO, SECTOR. 4; ESTRATO (3) TRES.- PARTICULAR. (5).

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES. COMPRA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *



CARRERA 24 No: 51 – 21 * PBX. 571-915 95 55 – * MOVIL 3107914800 – 3175793086
foncomeritda@gmail.com - www.foncomerinmobiliaria.inmo.co



2.1. NORMATIVA APLICADA.

2.1.1. Normativa Avalúos.

El presente informe cumple con las normas legales del decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecida en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- La Ley 1673 de 2013 tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia.
- Los Artículos 15, 16 y siguientes de la Ley 1673 de 2013, establece los deberes para con los clientes y el público en general.
- Impedimentos, artículos 8, 16 y 17 de la Ley 1673 de 2013.

I. “ARTICULO 1.” Metodología Aplicada.

METODO DE COMPARACION O MERCADO. Es la técnica que consiste en valorar el bien que se va a tasar comparándolo con otros bienes similares cuyo valor sea conocido. La normativa exige mínimo 5 “inmuebles testigo” que serán ponderados por coeficientes para asemejarlos al bien objeto de valoración.

II. “ARTICULO 2.” Método de costo de reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de **avalúo** a partir de estimar el costo total **para** construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de **avalúo**, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPÓ, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *

3. CARACTERISTICAS.

3.1. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIÓN DEL TERRENO ZONAL.

Identificación:

Ciudad: Bogotá. D.C.
Alcalde Bogotá: CLAUDIA LOPEZ HERNANDEZ.
2020 – 2024
Dirección Alcaldía: CARRERA 8 No.10-65
Conmutador: 571+ 381 3000.
Temperatura Media: 6 y 24°C, con una media anual de 15 °C 24°C
Altitud: 2600 a 3250 msnm
Distancia: 414 km a  Medellín
440 km a  Cali
1066 km a  Cartagena
210 km a  Ibagué.

3.1.1. INFORMACIÓN GENERAL.

3.1.1.1. Datos demográficos:

Bogotá, oficialmente Distrito Capital de Bogotá, abreviado Bogotá, D.C. (durante la época colonial española y desde 1991 hasta 2000 llamada Santafé de Bogotá) es la capital de la República de Colombia y del departamento de Cundinamarca. Está organizada como Distrito Capital gozando de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley. A diferencia de los demás distritos de Colombia, Bogotá es una entidad territorial de primer orden en Colombia, con las atribuciones administrativas que la ley le confiere a los Departamentos. Está constituida por 20 localidades y es el epicentro político, económico, administrativo, industrial, artístico, cultural y turístico del país.

Está ubicada en el centro de Colombia, en la región natural conocida como la sabana de Bogotá, que hace parte del altiplano cundiboyacense, formación montañosa ubicada en la cordillera Oriental de los Andes. Es la tercera capital más alta en América del Sur (después de La Paz y Quito), a un promedio de 2625 metros sobre el nivel del mar. Posee el páramo más grande del mundo, localizado en la localidad de Sumapaz.

Según los datos del censo nacional 2005 extrapolados a 2010, Bogotá posee una población de 7.363.782 habitantes. Tiene una longitud de 33 km de sur a norte, y 16 km de oriente a occidente. Como capital, alberga los organismos de mayor jerarquía de la rama ejecutiva (Casa de Nariño), legislativa (Congreso de Colombia) y judicial (Corte Suprema de Justicia, Corte Constitucional, Consejo de Estado y el Consejo Superior de la Judicatura).

3.1.1.2. LÍMITES

El Distrito Capital. Cuando se creó el Distrito Especial de Bogotá, en 1955, parte de su objetivo era integrar y funcionar como la futura Área Metropolitana de Bogotá. Además del municipio de Bogotá, se integraron los municipios de Usaquén, Suba, Fontibón, Engativá (parte del cual luego fue anexado a Fontibón, Bosa (Bogotá) Bosa y Usme (del que luego se segregó Tunjuelito al quedar totalmente unida a la ciudad. A Chapinero (que había sido el primer barrio satélite de la ciudad desde 1812) se le integró directamente como barrio dentro del perímetro urbano. En los años 1960, por razones principalmente concernientes al orden público, grandes sectores rurales del sur del

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

departamento de Cundinamarca, correspondientes al páramo de Sumapaz, se integraron al Distrito Especial.

La ciudad de Bogotá y los cascos urbanos de las cabeceras municipales de estos municipios anexos, fueron creciendo hasta fundirse casi totalmente. En 1991, cuando se expidió una nueva constitución en Colombia, eran indistinguibles los límites urbanos entre la ciudad de Bogotá y los municipios anexos (salvo el viejo casco urbano de Usme). La nueva constitución, que incluye un estatuto orgánico para Bogotá, redefine el Distrito Especial como Distrito Capital y elimina el concepto de «municipio anexo» para introducir el concepto de «localidad». De las veinte localidades definidas, diecinueve parten a la ciudad, algunas incluyendo alguna zona rural adyacente.

La localidad de Usme, incluye así al casco urbano de Usme (no integrado urbanísticamente a la ciudad de Bogotá), parte de la Ciudad de Bogotá con múltiples barrios y extensas zonas rurales al suroriente de la ciudad. La localidad de Ciudad Bolívar (Bogotá) Ciudad Bolívar, incluyen una franja densamente habitada de barrios en la ciudad de Bogotá y extensas áreas rurales al suroccidente de la ciudad. La localidad de Sumapaz (Bogotá) Sumapaz es la única localidad que no divide a la ciudad de Bogotá, y cubre casi toda la mitad sur del Distrito Capital.

Si bien Sumapaz posee algunos pocos centros urbanos, estos son muy pequeños y ninguno sería considerable «cabecera municipal». La sede de la alcaldía local de Sumapaz se encuentra fuera de la localidad, en el barrio Veraguas Central en la ciudad de Bogotá, en lo que geográficamente correspondería a la localidad de Puente Aranda.

Si bien desde un punto de vista jurídico la localidad de Sumapaz sería parte del Área Metropolitana de Bogotá, desde un punto de vista urbanístico, Sumapaz y las grandes extensiones rurales de Usme y Ciudad Bolívar, no formarían parte de un área metropolitana.

3.1.1.3. LOCALIDAD DE ENGATIVA (10).

La localidad de Engativá es el número 10 de Bogotá, está ubicada al noroccidente de la capital, Engativá es una localidad caracterizada por la perseverancia de sus habitantes, quienes fueron construyendo sus barrios de manera progresiva y autogestionada. El 17 de diciembre de 1954 mediante el Decreto Legislativo No. 3640, Engativá se anexa al naciente Distrito Especial de Bogotá al igual que Bosa, Fontibón, Suba, Usme y Usaquén.

Engativá limita al norte con la localidad de Suba, con el río Juan Amarillo y el Humedal Jaboque, al oriente con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo, con la Avenida del Congreso Eucarístico; al sur con la localidad de Fontibón, con las Avenidas José Celestino Mutis y Jorge Eliécer Gaitán y al occidente con los municipios de Cota y Funza, con el río Bogotá. Su desarrollo económico ha estado jalonado por pymes y microempresas constituidas por familias de la comunidad y también centros comerciales e industriales, que contribuyen al crecimiento local. Cuenta con tres humedales: (La Florida, Jaboque y Santa María del Lago). Tiene una extensión de 3.612 hectáreas, que corresponde a 4,18% del área del Distrito Capital; por su extensión es la décima localidad del Distrito Capital. Según fuente del DANE se estima que la localidad cuenta con 1.300.000 habitantes.

La localidad de Engativá presentó en el año 2002, predios con estratos 1, 2, 3 y 4, con la misma distribución para el año 2012. La mayor concentración de vivienda en NPH se produce para el año 2002 en el estrato 3 con un 75,93% que representó 9.709.792 m2 construidos; para el año 2012 continuó predominando este estrato, con un porcentaje, aunque inferior fue de 71.36%, y con 9.617.450,87 m2 construidos.

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

✓ **Límites**

Norte: Humedal Juan Amarillo, con la localidad de Suba.
Sur: Avenida El Dorado, con la localidad de Fontibón.
Este: Avenida Carrera 68, con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo.
Oeste: Río Bogotá, con los municipios de Funza y Cota (Cundinamarca).

3.1.1.4. UPZ 72 – BOLIVIA

La UPZ 72 - Bolivia se localiza en la zona noroccidental de la localidad de Engativá, tiene una extensión de 474,5 hectáreas, que equivalen al 13,2% del total de área de las UPZ de esta localidad.

se localiza al oriente del río Bogotá y al sur de la localidad de Suba, tiene una extensión de 475 ha., que equivalen al 13,2% del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con el río Juan Amarillo; al oriente, con la futura avenida Longitudinal de Occidente (ALO); al sur, con la avenida Medellín (calle 80), y al occidente, con el río Bogotá

El Decreto Distrital 309 del 27 de septiembre de 2004, reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.72 Bolivia, ubicada en la Localidad de Engativá, según las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004.

3.1.1.5. USOS PREDOMINANTES EN LA UPZ:

Los usos predominantes de los predios de la UPZ 72 - El uso de vivienda en PH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 22.641 unidades de uso con 1.287.086,6 m², lo que representó un 85% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ.

Para el año 2012, esta participación bajó al 81%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 27.682 unidades y un aumento a 1.589.686,8 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar. En segundo lugar se ubica el uso de parqueadero que figuró en el año 2002 con 2.187 unidades de uso con 23.253 m² construidos y una participación de 1.5%, el cual aumentó a un 2.3% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 4.290 e igualmente aumentó a 45.333,5 m² construidos.

Los usos predominantes de los predios de la UPZ 72 – Bolivia, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del uso residencial en PH, ya que allí se ubican grandes urbanizaciones residenciales como son la ciudadela Colsubsidio, agrupación de vivienda Bolivia, agrupación el Cortijo, entre otras. Las viviendas en NPH presentes en esta localidad, pertenecen a conjuntos de casas ubicadas en su mayoría en las urbanizaciones

3.1.1.6. TRANSPORTE:

Engativá es una de las localidades con mayor tránsito vehicular, por ende, su malla vial se ve afectada constantemente en el Anexo A se muestra Inventario Vial de la Localidad Engativá. La falta de solución frente a este tema por parte de la alcaldía de Bogotá, nos ha propuesto una meta que es comenzar a hacer mantenimiento de la malla vial para este sector.

En el marco del programa Mejor Movilidad para Todos, existe el proyecto No 1032, de “Gestión y control de tránsito y transporte”, cuyo punto de inversión para la localidad de Engativá, es contribuir con el mejoramiento de la movilidad de Bogotá, a través de la gestión y el control del tránsito y el transporte, generando conciencia del adecuado uso del espacio público y de los dispositivos de

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *



CARRERA 24 No: 51 – 21 * PBX. 571-915 95 55 – * MOVIL 3107914800 – 3175793086
foncomeritda@gmail.com - www.foncomerinmobliaria.inmo.co



control en vía, incrementando la disponibilidad de los mismos y mejorando la calidad de vida de los ciudadanos. Es así como para esta localidad.

3.1.1.7. POLÍTICA GENERAL DE LA NORMA.

Las agrupaciones o conjuntos contruidos con unidad de diseño y sometidos al régimen de copropiedad, así como los predios que concluyan el proceso de urbanización, mantienen sus condiciones originales, en los aspectos relativos a usos y/o volumetría, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y voladizos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por lo definido en la correspondiente ficha normativa.

Parágrafo. Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto, vigente a la fecha de publicación del presente Decreto, incluidas las modificaciones de las mismas. Igualmente, constituyen norma original los actos administrativos expedidos con fundamento en el régimen.

3.1.1.8. POLÍTICA DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a las normas específicas adoptadas por el presente decreto, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias, o podrán acogerse a las disposiciones del presente decreto mediante una nueva licencia. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto todas las solicitudes de licencias quedan sujetas a los elementos del espacio público con los de la estructura ecológica principal y la movilidad interna de la UPZ.

3.1.1.9. ESTRATEGIAS DEL POT:

Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a las normas específicas adoptadas por el presente decreto, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias, o podrán acogerse a las disposiciones del presente decreto mediante una nueva licencia. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto todas las solicitudes de licencias quedan sujetas a los elementos del espacio público con los de la estructura ecológica principal y la movilidad interna de la UPZ.

a. Exigencia. Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, industrial o dotacional con más de 800 m², que compartan áreas comunes, salvo los proyectos con uso dotacional educativo, deberán prever, con destino a equipamiento comunal privado, las proporciones, en la norma.

b. Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a las normas específicas adoptadas por el presente decreto, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias, o podrán acogerse a las disposiciones del presente decreto mediante una nueva licencia. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto todas las solicitudes de licencias quedan sujetas a los elementos del espacio público con los de la estructura ecológica principal y la movilidad interna de la UPZ.

c. Edificabilidad Se regula mediante los índices de ocupación y de construcción establecidos en cada ficha normativa.

d. Área total Suma de las superficies de los pisos, excluyendo: azoteas, áreas duras sin cubrir o techar,

e. Construida instalaciones mecánicas, puntos fijos y estacionamientos en sótanos, semisótanos y hasta en un piso como máximo.

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *

3.2. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO.

3.2.1. CODIGOS DEL SECTOR Y LINDEROS:

Apartamento; ubicado en Bogotá, D.C. Carrea 103B # 82-92, Int. 3. Apto.208, Etapa II, Supermanzana 5, Tipo B, Urbanización Bochica Multímetro. P.H.- Destinación Catastral: RM: Residencial. Tratamiento: A: Consolidación, Tipo de Uso: C.- Estrato (03), (mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019). 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. - Código Sector: 4, Sector Demanda: C. Lote catastral; 0056440502, Localidad 10 Engativá, UPZ 72 Bolivia, Manzana Catastral 00564405, Barrio catastral 005644 – Bochica II. -

Apartamento; con un área total del terreno de 44,44 mt². Área construida Privada Aproximada de 46,133 m²; -(incluyendo vigas y paredes). - Los linderos técnicos son:

Lindero 1 (Norte-Oeste)

En este sentido el apartamento colinda en toda su extensión **7.42Mts** con un sendero peatonal o zona común del mismo conjunto Bochica III Opción (al cual pertenece).

Lindero 2 (Norte-Este)

En este sentido el apartamento colinda en toda su extensión **6.66Mts** con el apartamento 204 del interior 3

Lindero 3 (Sur-Este)

En este sentido el apartamento colinda en una extensión total de **6.42Mts** con una zona común que separa los bloques del mismo conjunto.

Lindero 4 (Sur-Oeste).

En este sentido el apartamento colinda en una extensión total de **4.58Mts** con el apartamento 207 interior 3 y en una extensión **2.60Mts** colinda con la zona común de acceso a los apartamentos de dicho interior y piso.

- **Parágrafo 1:** Se encuentran consignados en la toma realizada por Topometrica SAS. Con fecha 30/11/2020, (Topógrafo Ing. Fernando Herrera). - (Según artículo 11 del decreto 1711 del 6 de julio de 1984).- Bajo la matrícula inmobiliaria número 50C-1274612.-
- **Parágrafo 2:** Las vías de acceso al conjunto, por la carrera 103 B, ingreso principal, Interior 3, segundo piso, anexo a este se encuentran las vías colindantes al conjunto la calle 82, costado sureste, y 83 costado noreste, y carrera 82, al costado oriental.
- **Parágrafo 3:** En la visita al inmueble nos recibe el señor LUIS EVELIO SEDANO BARBOSA, C.C. 17103390. Quien habita actualmente en el inmueble.- Para la tasación, bajo las Normas legales del decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y la Ley 1673 de 2013.).-

3.2.2. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:

Presenta una topografía plana nivelado, Urbana. Calles pavimentadas, sobre vía secundaria. Zonificado. Con desarrollo urbanístico, a tres cuerdas de la av. Calle 80. -

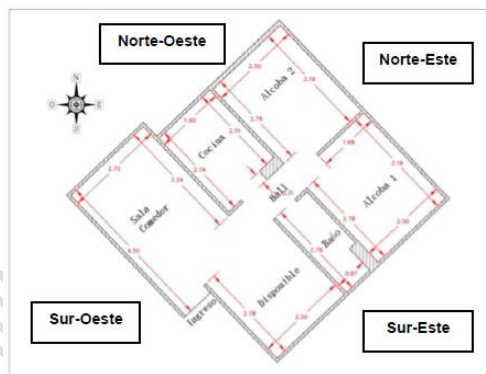
3.2.3. ESTRATIFICACION.

El predio ubicado en la dirección KR 103B 82 92, se localizan en la manzana catastral 00564405, CHIP AAA0069WJKL, respectivamente, a la cual tienen asignado, el estrato (3) TRES bajos decreto 551 del 12 de septiembre de 2019. **Este por tener uso exclusivamente residencial**, de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.-

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

Cada zona de la ciudad está clasificada dependiendo del nivel de ingresos de sus residentes, el entorno urbano de la zona y el contexto urbanístico. Esto con el fin de identificar zonas de acción y distribuir el costo de los servicios públicos; en donde los estratos más altos subvencionan a los más bajos y estos a la vez pueden acceder a beneficios educativos o de salud dada la estratificación. Es así como la ciudad se subdivide en 6 estratos socio-económicos, siendo el 1 el más bajo y el 6 el más alto. Esto le ha permitido a la ciudad identificar rápidamente sectores vulnerables y es así como, entre otras cosas, ha logrado garantizarles gratuitamente a los estratos 1 y 2 el consumo mínimo vital de agua (primera y única ciudad de Colombia).

3.2.4 FICHA TECNICA Y FORMA:



La forma de su globo de terreno y construcción geométrica, es rectangular irregular.-

3.2.4.1. DEPENDENCIAS:

Acceso: Identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá con los numero 82 - 92, de la carrera 103B, como principal. -

DEPENDENCIAS: Entrada principal al inmueble: Segundo piso, Apto. 208; Entrada, sala-comedor, área libre (estudio), Hall, Cocina, Baño, dos alcobas.-

3.2.4.2. CONSTRUCCION:

De acuerdo a lo dispuesto en el **Artículo 5.3.1** de la **Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**, las construcciones se clasifican de acuerdo a su material predominante y al tipo de estructura. Tipo y clasificación A, B, Tipología según Barry y Paulson.

Clase C: Construcción con muros soportantes de albañilería de ladrillo, confinado entre pilares y cadenas de hormigón. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

Clase D: Es una construcción con muros soportantes de albañilería de bloques o de piedra, confinado entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

➤ Su construcción elaborada, con vigas (a la vista en el techo) y columnas soportantes, Pisos de alcobas en madera laminada, pisos de sala-comedor, hall, cocina y baño, en baldosa, enchapados piso pared, (baldosa antigua), puerta principal metálica, la de alcobas y baño en madera tableada y pintada de blanco, cocina con muebles básicos y mesón fundido y enchapado con baldosa, la zona de lavandería continua a la cocina en la misma zona. -

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

3.2.4.3. VETUSTEZ: (25) Años (09) Mes.-. Su construcción inicial aproximadamente de los años 1995.-

3.2.4.4. SERVICIOS DOMICILIARIOS DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto del presente avalúo, poseen los servicios públicos; de agua potable, luz Monofásica, Gas Natural. Acometidas para servicios de teléfono y televisión por cable, e Internet, por la zona donde está ubicado, es de fácil acceso a los servicio domiciliarios y complementarios.

3.2.4.5. ESTADO DE CONSERVACION:

Su mantenimiento ha sido básico, paredes presentan pintura con desgaste normal debido a su uso, los techos presentan pintura con tipo carraplast igualmente con desgaste y falta de mantenimiento e incluso en la cocina se ha tratado de pintar parciales dejando notar parches en la pintura. En algunos pisos en baldosa (baño y Zona de lavandería, presenta baldosas rotas por su falta de mantenimiento. el estado en general, es básico y con falta de mantenimientos.- (Decreto 1400 de 1984), - La metodología de desarrollo tecnológico NO fue aplicada en su construcción inicial, pero se ajusta al POT. Vigente.-

12

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *



CARRERA 24 No: 51 – 21 * PBX. 571-915 95 55 – * MOVIL 3107914800 – 3175793086
foncomerltda@gmail.com - www.foncomerinmobliaria.inmo.co



4. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACION DE PRECIOS.

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, estos son los siguientes:

- ✓ Oferta y demanda de los terrenos en el sector específico o con sectores similares.
- ✓ Localización dentro del sector.
- ✓ La reglamentación de la zona y el predio particularmente.
- ✓ Servicios públicos y privados.
- ✓ Posibilidades de valorización.
- ✓ Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- ✓ Nivel socioeconómico de los pobladores del sector y sus alrededores.
- ✓ Estudio de Normas y demás. (Potencial de desarrollo).
- ✓ Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de Habitabilidad y explotación).

13

5. INDICADORES ECONOMICOS. (29/09/2021)

DÓLAR. (Tasa representativa del mercado).	\$3.834,68
U.V.R.	\$ 286,072
D.T.F. (E.A.)	\$ 3,49
IPC. Vivienda. DANE. Variación. (Acumulado desde enero, a de Agosto 31/2021)	\$ 4,44 %

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *



CARRERA 24 No: 51 - 21 * PBX. 571-915 95 55 - * MOVIL 3107914800 - 3175793086
foncomeritda@gmail.com - www.foncomerinmobliaria.inmo.co



6. CALCULO DE VALOR:

CLASE	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
APARTAMENTO	50C-1274612	AAA0069WJKL	44,44	\$ 3.268.654	\$ 145.258.984
GARAJE	0			\$ -	\$ -
VALOR FINAL				\$	145.258.984

Metodo de Comparación Art 1° Res 620/2008

Metodo de Costo de Resposición Art 3° Res 620/2008

VALOR TOTAL AVALUO:

\$145.259.000,00

SON: \$\$ CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS MDA. CTE.\$\$. -

NOTA: EL PREDIO PRESENTA GRAVAMENES - 0210-HIPOTECA DE CUERPO CIERTO. 0370-CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA. 0412-DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF:2018-00871. - M.I. 50C-1274612.-

7. CERTIFICACION DEL AVALUO.

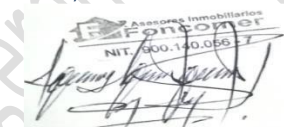
Por medio de la presente certifico que:

- ❖ No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
- ❖ Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional. -
- ❖ Aplicativo y regulación, ley 1673 de 2013.-

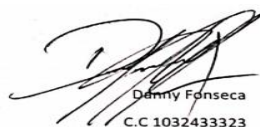
- ❖ **VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 422/200, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

FECHA DE AVALUO: septiembre 29 de 2021.

Cordialmente,


NIT. 900.140.056-7

EMILIANO FONSECA PARRA.
Gerente General.
Profesional en Avalúos.
RAA: AVAL-19430201


C.C 1032433323

DANNY FONSECA ROA
Inspección e investigador
Psicólogo

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *

8. ANEXOS:

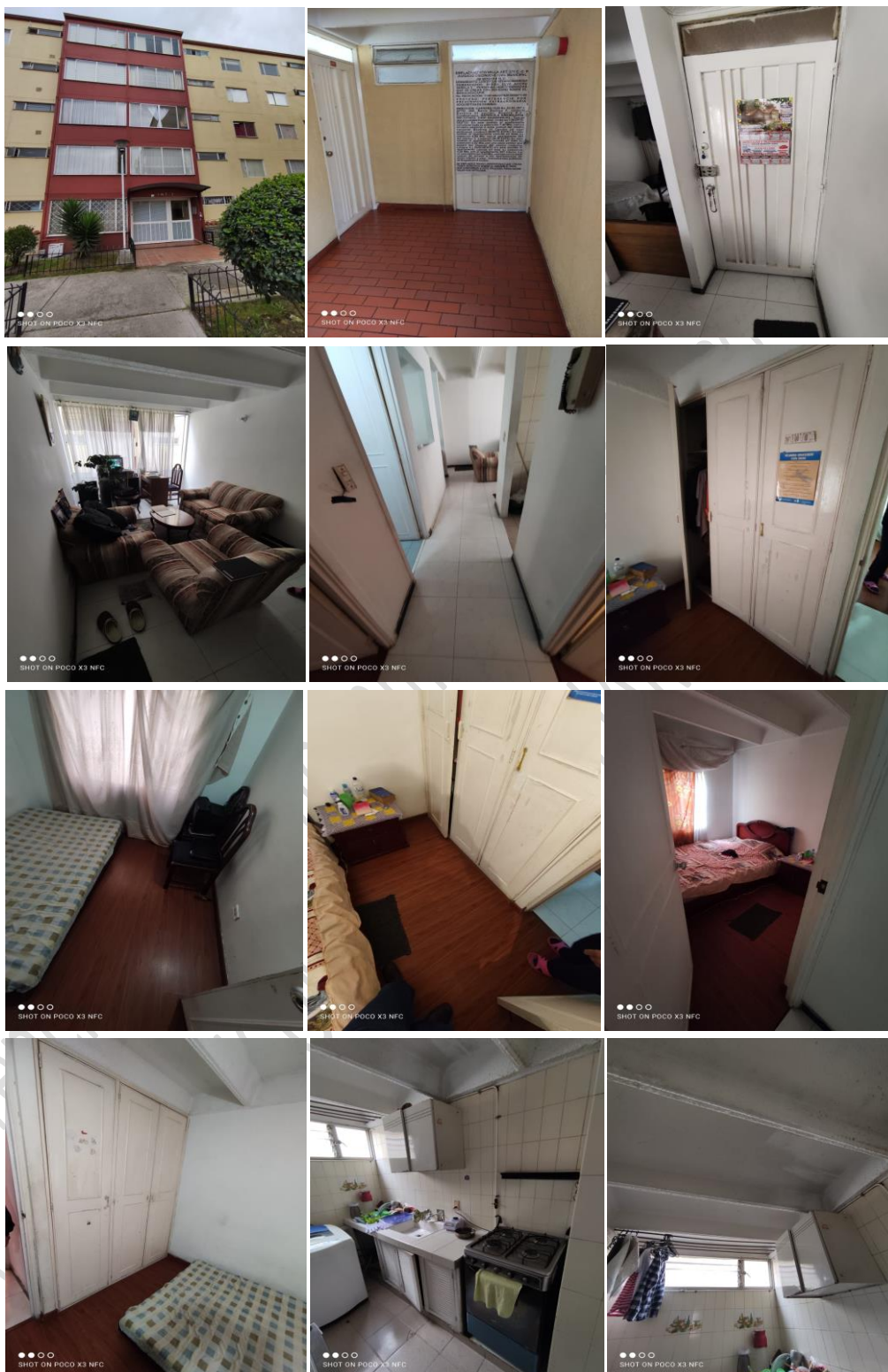
- Fotografías
- Copia plano ubicación por dirección.
- Copias Certificado de Tradición y Libertad, Matricula Inmobiliaria. 50C-1274612.-
- Consolidado del Predio en Catastro Distrital.
- Copia, Constancia estratificación.
- Copia Impuesto predial.

15

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPÓ, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *

REGISTRO FOTOGRAFICO – EVIDENCIA DEL ESTADO DEL INMUEBLE.

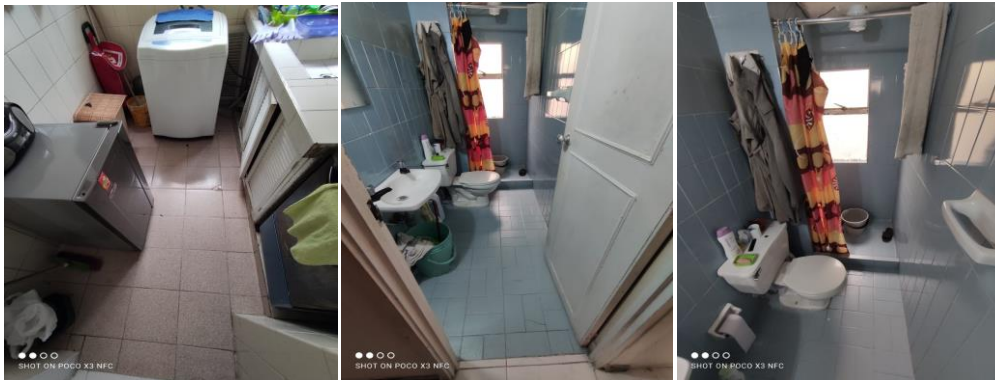


16

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

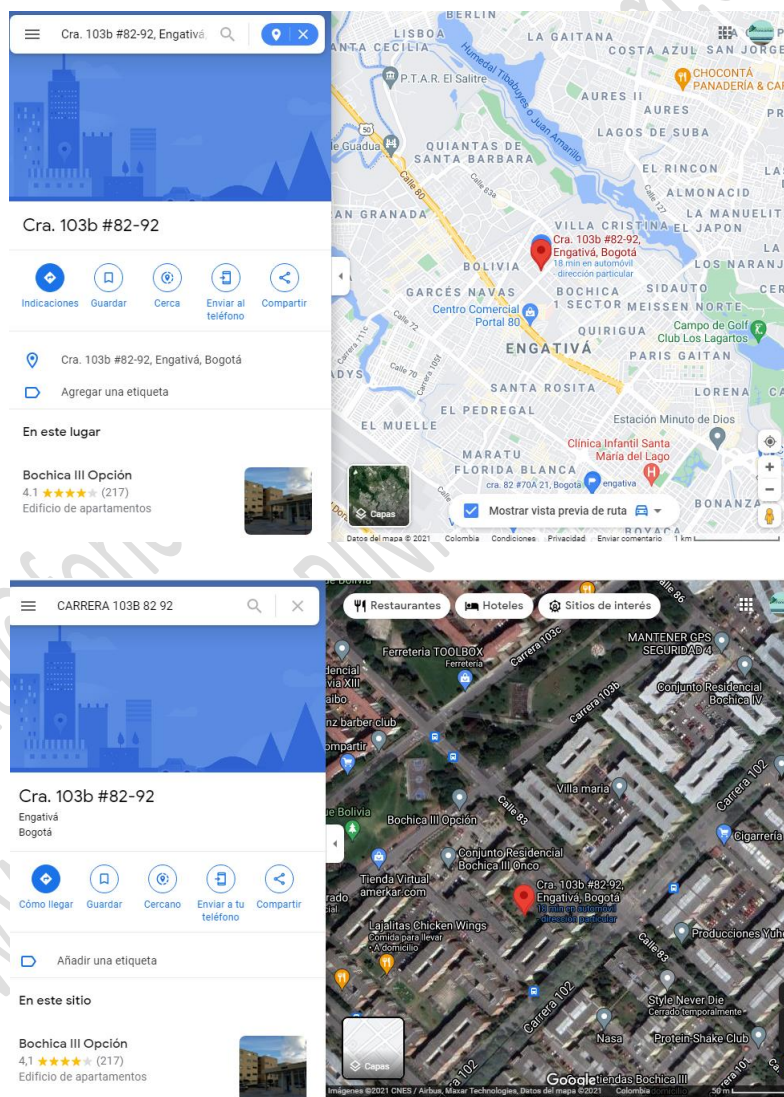
AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPÓ, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *

CARRERA 24 No: 51 – 21 * PBX. 571-915 95 55 – * MOVIL 3107914800 – 3175793086
foncomeritda@gmail.com - www.foncomerinmobliaria.inmo.co



17

REGISTRO Y UBICACIÓN SATELITAL.



FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPÓ, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.estruturadigital.gov.co/verificador

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210927215249047395 Nro Matricula: 50C-1274612
Pagina 1 TURNO: 2021-626879

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 11:11:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO BOGOTA D.C. MUNICIPIO BOGOTA D.C. VEREDA: BOGOTA D.C.
FECHA APERTURA: 10-10-1991 RADIACION: 1991-02298 CON SIN INFORMACION DE: 24-09-1991
CODIGO CATASTRAL: AAA0009WAKLCOO CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION
MURIE:

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

DESCRIPCION: CAMBIO Y LINDEROS
APTO. 208, TIPO B, INT. 3, AREA PRIVADA: 44.44M2, COEFICIENTE GENERAL SOBRE LA ACUMULACION 0.2024, COEFICIENTE PARTICULAR SOBRE EL EDIFICIO 1.84M2, SE HALLA SITUADO EN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO INCLUYENDO SUS LINDEROS, DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBLIGAN EN LA ESCRITURA N.º 049 DEL 12-05-61 NOTARIA 45 DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:
AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
CIUDAD BACHUE 555074. INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA A EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (TELECOM), SEGUN ESCRITURA 189 DE 05-06-75 NOTARIA 18 BOGOTA, ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A EDUARDO RICARTE Y OTROS, SEGUN ESCRITURA 3889 DE 16-10-45 NOTARIA 3. BOGOTA, Y A PARTE POR COMPRA A LA NACION, SEGUN ESCRITURA 5040 DE 11-10-72 NOTARIA 2. BOGOTA, ESTE ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A EDUARDO RICARTE M. Y OTROS POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4036 DE 22-12-45 NOTARIA 2 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: SIN INFORMACION
2) KR 103B 82 82 IN 3 AP 208 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 105 B 82-82 APARTAMENTO 208 ETAPA II INTERIOR 3 SUPERMANZANA 5 TIPO B URBANIZACION BOCHICA MULTICENTRO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
50C - 555074

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-09-1991 Radiación: 62298
Doc: ESCRITURA 0049 del 17-01-1991 NOTARIA 45 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LA MZ. 5 II ETAPA URB. BOCHICA II)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-04-1996 Radiación: 1996-38408

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.estruturadigital.gov.co/verificador

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210927215249047395 Nro Matricula: 50C-1274612
Pagina 2 TURNO: 2021-626879

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 11:11:08 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 4430 del 07-12-1995 NOTARIA 45 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$3,740,000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: INSTITUTO NACIONAL DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE
A: ARZA MORALES ELISA CCF 35407126 X
A: CORDERO TRILLOS MANUEL CCF 9262740 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-10-1996 Radiación: 1996-28392
Doc: OFICIO 1417 del 28-10-1996 JUZ. 41 C. MPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL DERECHO DE CUOTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE DESARROLLO Y AHORRO SOCIAL LTDA
A: CORDERO TRILLOS MANUEL CCF 9262740 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-04-1996 Radiación: 1996-38408
Doc: ESCRITURA 4430 del 07-12-1995 NOTARIA 45 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: CORDERO TRILLOS MANUEL CCF 9262740
A: LLEGARE (N) A TENER.
A: MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE
A: ARZA MORALES ELISA A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-08-1997 Radiación: 1997-78318
Doc: ESCRITURA 3528 del 20-08-1997 NOTARIA 51 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación Nro: 4
ESPECIFICACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: FAVOR SUYO NIT# 1000000
A: ARZA MORALES ELISA CCF 35407126 X
A: CORDERO TRILLOS MANUEL CCF 9262740 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-08-1997 Radiación: 1997-78317
Doc: ESCRITURA 3585 del 23-08-1997 NOTARIA, 51 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$8,700,000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.estruturadigital.gov.co/verificador

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210927215249047395 Nro Matricula: 50C-1274612
Pagina 3 TURNO: 2021-626879

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 11:11:08 AM

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

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: ARZA MORALES ELISA CCF 35407126
DE: CORDERO TRILLOS MANUEL CCF 9262740
A: VERGARA ALMEIDA CIRIO NEMESIO CCF 11431745 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-11-1998 Radiación: 1998-09021
Doc: ESCRITURA 3771 del 30-10-1998 NOTARIA 40 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$15,000,000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: VERGARA ALMEIDA CIRIO NEMESIO CCF 11431745
A: ACERO VARELA NIRIDA ELVA CCF 52962352 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-11-1998 Radiación: 1998-09021
Doc: ESCRITURA 3771 del 30-10-1998 NOTARIA 40 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$18,000,000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: ACERO VARELA NIRIDA ELVA CCF 52962352 X
A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-11-1998 Radiación: 1998-09021
Doc: ESCRITURA 3771 del 30-10-1998 NOTARIA 40 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: ACERO VARELA NIRIDA ELVA CCF 52962352 X
A: FAVOR SUYO NIT# 1000000

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-03-2003 Radiación: 2003-15434
Doc: ESCRITURA 105 del 21-01-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 0043 DE 17-01-1991 NOTARIA 45 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LA LEY 8752001
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
A: AGRUPACION SUPERMANZANA CINCO (S) II ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL - URBANIZACION BOCHICA MULTICENTRO, II ETAPA, (BOCHICA II) - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-03-2019 Radiación: 2019-17053
Doc: OFICIO 370 del 19-03-2019 JUZGADO 019 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D.C.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.estruturadigital.gov.co/verificador

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210927215249047395 Nro Matricula: 50C-1274612
Pagina 4 TURNO: 2021-626879

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 11:11:08 AM

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF.2018-00871

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)
DE: SEDANO BARBOSA LUIS EVELIO CCF 17103390
A: ACERO VARELA NIRIDA ELVA CCF 52962352 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "11"

SALVEDADES: (Información Anterior o Completa)
Anotación Nro: 0 No corrección: 1 Radiación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL REGISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0050 DE 24/07/2007 PROPIEDAD POR EJERCITUD Y RES. NO. 0396 DE 14/05/2007 EJERCITUD POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 3 No corrección: 1 Radiación: Fecha: 04-06-1997
SE EXCLUYE LA ANOTACION OBLIGANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 807 DE 06-07.
Anotación Nro: 4 No corrección: 1 Radiación: Fecha: 04-06-1997
SE INCLUYE LA ANOTACION (A) Y SE CORRIJE EL NUMERO DE NOTARIA EN ANOTACIONES 02 Y 04 DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 807 DE 06-07.

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos
USUARIO: Raeltech
TURNO: 2021-626879 FECHA: 27-09-2021
EXPEDIDO EN BOGOTA

Janeth Cecilia Diaz Cervantes
El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

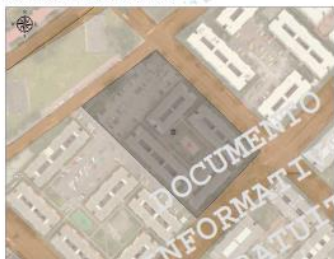
AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMPR * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 103 B 82 92

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

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Sitios de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Subsectores Normativos
- Acuerdo 6
- Loteo de edificación
- Manzana
- Lotes
- Parques Zonales
- Parques Zonales
- Parques Zonales
- Corredor de Agua
- Barrios

Localización

Localidad	10-ENGATIVA
Barrio Catastral	005644-BOCHICA II

Para descargar una información detallada, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, redacción y ajuste de la información de Fecha como objeto, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser contrastada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Página 1 de 3



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 103 B 82 92

Manzana Catastral	00564405
Lote Catastral	0056440502
UPZ	72-BOLIVIA

Las consultas por dirección, manzana, CHMP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAMCDO a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital - IDECA bimstralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 4 Sector Demanda: C Decreto: Dec 309 de 2004 Mod - Circular No. 001 de 2008. Dec 182 de 2017
Acuerdo 6 de 1990	Actividad: RG Tratamiento: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	V-D
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	D

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

Para descargar una información detallada, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, redacción y ajuste de la información de Fecha como objeto, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser contrastada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Página 2 de 3



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 103 B 82 92

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SIDA.

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

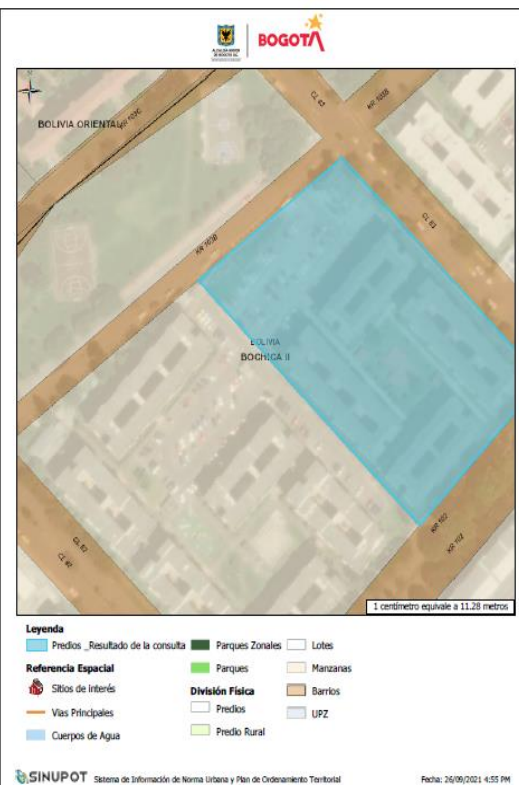
Altipicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información contenida en la fuente de la misma, según la metodología.

Para descargar una información detallada, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, redacción y ajuste de la información de Fecha como objeto, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser contrastada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Página 3 de 3



FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES. COMRA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *



CARRERA 24 No: 51 - 21 * PBX. 571-915 95 55 - * MOVIL 3107914800 - 3175793086
foncomeritda@gmail.com - www.foncomerinmobliaria.inmo.co





PIN de Validación: a4370a00



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) EMILIANO FONSECA PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19430201, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19430201.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	Régimen
• 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.	05 Nov 2020	Académico	Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	Régimen
• 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.	05 Nov 2020	Académico	Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	Régimen
• 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 Nov 2020	Académico	Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	Régimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	05 Nov 2020	Académico	Académico

Página 1 de 2



PIN de Validación: abe00a77



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 65B # 71 - 79
Teléfono: 3107914800
Correo Electrónico: foncomeritda@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo- Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) EMILIANO FONSECA PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19430201.

El(a) señor(a) EMILIANO FONSECA PARRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora 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 actualizada y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

abe00a77

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 Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2

FORMTO: 06-10 INFORME AVALUO (REV: OCTUBRE/19)

AVALUO DE ACTIVOS, NIIF, NIC: URBANO, RURAL, PLUSVALIA, SEGUROS, RENTA, ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, MUEBLES.
COMRPA * VENTA * ADMINISTRACION Y RENTA * ESTUDIO DE TITULOS * TOMA DE INVENTARIOS PLAQUETEO, DESARROLLO CONSTRUCTIVO *



CARRERA 24 No: 51 - 21 * PBX. 571-915 95 55 - * MOVIL 3107914800 - 3175793086
foncomeritda@gmail.com - www.foncomerinmobiliaria.inmo.co



proceso 2018-871

juan paulo <juridico985@gmail.com>

Lun 04/10/2021 10:11

Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <jcm19bta@notificacionesrj.gov.co>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

ofico remisiorio avaluo.pdf; avaluo.pdf;

4/10/2021

con todo respeto me permito adjuntar al presente oficio remisorio del dictamen pericial para lo pertinente.

con el usual respeto;

PAULO JIMENEZ CHAGUALA
ABOGADO
3123032889