

Proceso divisorio 005-2022-00056 00

CARLOS LOPEZ <calpiraquive@gmail.com>

Jue 24/03/2022 1:41 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes:

Adjunto contestación de la demanda del proceso 2022-0056 Divisorio, anexando avalúo para determinar un nuevo valor de avalúo.

Atentamente

CARLOS A. LOPEZ P.

T.P. No. 52442 del C.S.J

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Ciudad

Referencia : Proceso Divisorio venta No. 2022- 0056

Demandantes :

HELENA LARGO PAEZ

ISMAEL LARGO PAEZ

Demandados:

MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO

DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO

CARLOS ALBERTO LOPEZ PIRAQUIVE mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, con domicilio en la Calle 18 No. 4-91 Oficina 507, con correo electrónico calpiraquive@gmail.com Abogado en ejercicio identificado con la cédula de ciudadanía No. 19217798 de Bogotá y Tarjeta Profesional de Abogado No. 52442 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO mayor de edad, identificada con la C.C. No. 39712542 de Bogotá correo electrónico milenabl_1@yahoo.es y de DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO mayor de edad. identificada con la C.C. 52354929 de Bogotá correo electrónico dianiba@hotmail.com de acuerdo con el PODER ESPECIAL adjunto, procedo a CONTESTAR LA DEMANDA del proceso DIVISORIO VENTA de la referencia , en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO.- Se admite y me atengo a lo manifestado por los demandantes en cuanto a que se trata de un bien inmueble Casa ubicado en la Calle 78 A No. 69B-40 Barrio las Ferias donde figuran los linderos y medidas tomados de un título de adquisición.

AL SEGUNDO.- Es cierto, ya que los propietarios se encuentran inscritos en el certificado de libertad y tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No 050C-01225821.

AL TERCERO.- Es cierto tal como se hace referencia al folio antes anotado

AL CUARTO.- Es cierto y lo ratifica los títulos de adquisición y el folio tantas veces dicho.

AL QUINTO.- Es una apreciación que se da dentro de las comunidades

AL SEXTO.- Este tipo de situaciones se da siempre dentro de las comunidades.

AL SEPTIMO.- Por esta apreciación nos encontramos ante este estrado judicial.

AL OCTAVO.- Si bien en el año de pandemia no permitió la venta, consideramos que el avalúo de CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS (471.000.000) M/cte, está un poco por debajo del valor comercial real.

AL NOVENO .- Efectivamente es este estrado judicial el que resuelve las inquietudes sobre el precio con el cual se debe negociar el inmueble.

AL DECIMO.- Al respecto las autoridades mencionadas por el apoderado de los demandantes actuarán al respecto.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Desde ahora le manifiesto al despacho que de mis representados no se oponen a la venta de esta inmueble, teniendo en cuenta QUE NADIE ESTA OBLIGADO A VIVIR EN COMUNIDAD.-

Sobre las pretensiones, se efectúan los siguientes pronunciamientos:

A LA PRIMERA.- Como se dijo antes, mis representados no se oponen a la venta del bien que tienen en comunidad con los demandados

A LA SEGUNDA .- No se está de acuerdo con el avalúo presentado por los demandados, y por lo tanto mas adelante presentamos el dictamen pericial que determinó un avalúo superior al propuesto por los demandantes.

Lo anterior en los términos del artículo 409 del Código General de Proceso, que dice:

"... Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia era interrogarlo..."

A LA TERCERA .- En cuanto a la medida solicitada en el auto admisorio existe pronunciamiento.

A LA CUARTA.- La medida de secuestro, siempre se da como continuación de la inscripción de demanda.

A LA QUINTA.- En momento procesal el despacho debe resolver al respecto-

A LA SEXTA.- En momento procesal el despacho deberá resolver al respecto

A LA SEPTIMA.- En momento procesal el despacho debe resolver al respecto.

DICTAMEN PERICIAL.- Avalúo

De acuerdo con lo anunciado anteriormente, y los dispuesto en el artículo 409 del Código General del Proceso se anexa a la presente el dictamen pericial determinado sobre el inmueble :

Calle 78 A No. 69 B- 40 de esta ciudad CASA DE HABITACION

VALOR COMERCIAL para el año 2022 :

QUINIENTOS DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$502.606.824) Moneda Corriente.

PERITO: RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR
C.C. 79987264 de Bogotá
ABOGADO -PERITO-AUXILIAR DE LA JUSTICIA
DIRECCION OFICINA : Calle 12 -B No. 7-90 Oficina 518
Correo electrónico : abogadoperito@hotmail.com
ANEXO: LOS DOCUMENTOS DEL ARTICULO 226 del CGP

DE ACUERDO CON EL PERITAZGO EL VALOR SE DETERMINO CON EL SIGUIENTE CALCULO:

PROMEDIOS AREA DE CONSTRUCCION	325 M2
PROMEDIO VALOR EN MILLONES	\$716.666.000
VALOR METRO CUADRADO	\$ 2.225.409
VALOR MAXIMO	\$ 2.407.401
VALOR MINIMO	\$ 2.165.653

CUANDO EL COEFICIENTE DE VARIACION SEA INFERIOR A MAS (+) O A MENOS DE (7.5%) LA MEDIDA OBTENIDA SE PODRA ADOPTAR CONMO EL MAS FAVORABLE VALOR ASIGNADO AL BIEN.

MEDIA ARITMETICA

VALOR METRO CUADRADO	\$ 2.225.409
AREA CONSTRUIDA (AC)	\$ 293.79 M2
VALOR M2 (X)AREA CONSTRUIDA	\$ 653.802.910

VALOR METRO CUADRADO CONSTRUIDO NUEVO = \$1.400.000

VALOR AREA CONSTRUIDA \$411.306.000
DEPRECIACION :CLASE 3 36.76%
\$1.400.000(-)36.76 = 886.360

VALOR M2 CONSTRUIDO = 885.360 (X)293.79 M2
VALOR AREA CONSTRUIDA \$260.109.914

AREA TERRENO (AT) 138.60 M2
VALOR ARREA TERRENO = \$242.496.910
VALOR M2 AREA TERRENO= \$ 1.749.616

VALOR AREA CONSTRUIDA \$260.109.914
VALOR AREA TERRENO \$242.496.910
TOTAL AC (+) AT = \$502.606.824

SON : QUINIENTOS DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS.-

PRUEBAS

Solicito al despacho tener como prueba pericial, el dictamen anexo y anunciado en el capítulo anterior

FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundamento la presente con base en lo dispuesto en los artículos 96, artículos 406 siguientes y concordantes del Código General del Proceso, (ley 1564 del 2012).

NOTIFICACIONES

Mis apoderadas reciben notificaciones en la Calle 78 A No. 69 B- 40 de esta ciudad de Bogotá

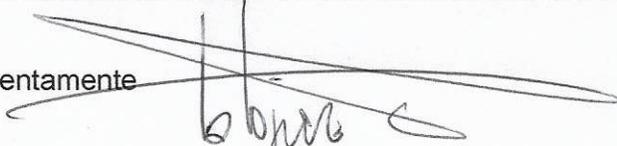
MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO milenabl_1@yahoo.es

DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO dianiba@hotmail.com

El suscrito apoderado en la Calle 18 No 4-91 Oficina 507 de Bogotá calpiraquive@gmail.com

LOS DEMANDANTES en sitio señalado en la demanda

Atentamente



CARLOS ALBERTO LOPEZ PIRAQUIVE

C.C. 19217798 de Bogotá

T.P. 52442 del C.S.J

134

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Ciudad

Referencia: Proceso Divisorio Venta No. 2022-00056
Demandantes: HELENA LARGO PAEZ e
ISMAEL LARGO PAEZ

Demandados: MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO
DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO

MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad de Bogotá, identificada con la C.C. 39.712.542 y DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO también mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad identificada con C.C. 52.354.929 de Bogotá, actuando en nuestro propio nombre por medio del presente le conferimos PODER ESPECIAL, amplio y suficiente al Abogado CARLOS ALBERTO LOPEZ PIRAQUIVE quien se identificada con la C.C. 19.217.798 de Bogotá T.P. No 52442 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación CONTESTE LA DEMANDA de Divisorio Venta instaurada por HELENA LARGO PAEZ e ISMAEL LARGO PAEZ, sobre el inmueble también de nuestra propiedad ubicada en esta ciudad de Bogotá en la Calle 78ª No 69B – 40.

Nuestro apoderado queda facultado para recibir, transigir, conciliar y en fin para ejercer las facultades propias del mandato de que trata el Artículo 77 del Código General del Proceso.

Solicitamos de manera atenta reconocer personería a nuestro apoderado.

Atentamente,

MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO
C.C. No 39.712.542 Btd

DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO
C.C. No 52.354.929 Btd

Acepto

CARLOS ALBERTO LOPEZ PIRAQUIVE
C.C. No. 19.217.798 de Bogotá
T.P.No 52442 del C..S.J





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



9457434

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diecinueve (19) de marzo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Primera (1) del Circuito de Bogotá D.C., compareció: MARTHA LILIA LARGO DE BAQUERO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 39712542 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



drzp6roddjl1
19/03/2022 - 10:57:54



DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 52354929 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



drzp6roddjl1
19/03/2022 - 10:58:27



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento, sobre: JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO .



LUZ AMANDA GARAVITO RODRIGUEZ



Notaria Primera (1) del Circuito de Bogotá D.C. - Encargada

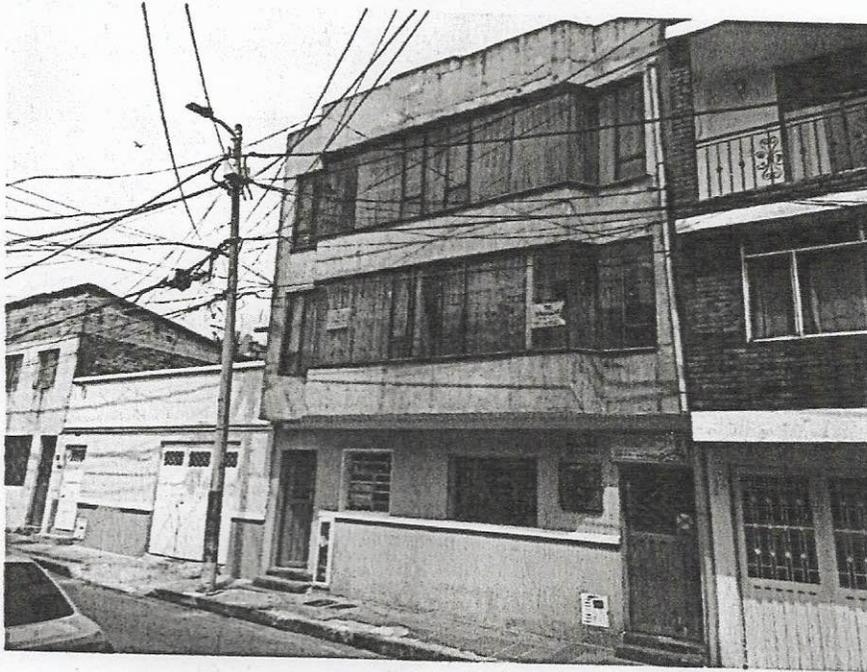
Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: drzp6roddjl1





ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

AVALUO COMERCIAL PROCESO DIVISORIO



DIRECCION: CALLE 78 A 69 B 40, Bogota D.C.
MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1225821

VALOR COMERCIAL AÑO 2022: \$502.606.824
(QUINIENTOS DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS VENTICUATRO PESOS)

VALOR CATASTRAL AÑO 2022: \$284.897.000
VALOR CATASTRAL (+) 50% = \$427.345.500

DIVISION MATERIAL: NO ADMITE DIVISION MATERIAL

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



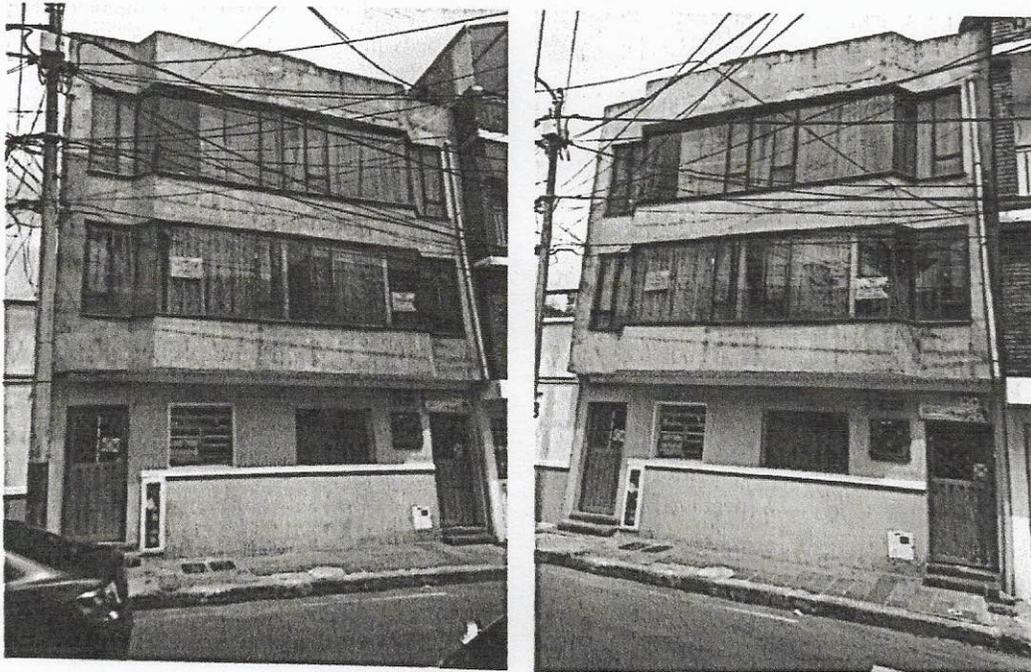
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

Doctor:
Carlos Alberto López
Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial en Proceso Divisorio

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial de la casa ubicada en la Calle 78 A 69 B 40, en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50C-1225821.

Toda inquietud que se tenga al respecto, le solicitamos hacérsela saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.



ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

1. **PROPOSITO:** Determinar el valor comercial de la casa ubicada en la Calle 78 A 69 B 40, en la ciudad de Bogotá D.C., y determinar si el inmueble es objeto de división material, donde no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ y LA LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y AVALUADORES PROFESIONALES.
- 1.1 **METODOLOGIA:** para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio se visitó técnicamente el predio con el propósito de realizar un correspondiente análisis del sector donde se localiza, su vecindario, sus amplios corredores en zonas comunes, espaciamientos, acabados generales, diseño y tipo de construcción, conservación, vetustez para lo cual se cuantificaron los siguientes aspectos.
- 1.2 **FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:** Se identificaron los factores generales, tanto del predio en cuestión, como de los inmuebles de similares características en el sector, se analizaron los diferentes valores de mercado en la zona objeto de estudio, incluyendo valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.
- 1.3 **FACTOR ESPECIFICO:** Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del sector, volumetría, diseño arquitectónico, comercio, estado de conservación y otros aspectos inherentes al inmueble.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

1.4 FACTOR PROFESIONAL: El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medible, además de aspectos subjetivos basados en la experiencia del avaluador, se analiza el conocimiento del mercado sustentado en un análisis comprobable sobre estudios realizados en la zona objeto de estudio sobre el mercado inmobiliario, lo cual es de gran importancia en la cualificación, cuantificación para determinar el precio comercial del inmueble objeto de estudio.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA E INFORMACION DEL PREDIO

2.1 DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 78 A 69 B 40, Bogotá D.C.

2.2 TIPO DE INMUEBLE: Casa

2.3 DESTINACION ACTUAL: Vivienda segunda planta y primera planta Jardín Bienestar familiar.

2.4 FECHA INSPECCION OCULAR: Noviembre 13 de 2021

2.5 FECHA ENTREGA DEL AVALUO: Marzo 22 de 2022 (entrega estaba sujeta a autorización del cliente por posibilidad de negociación.)

2.6 PROPIETARIOS: (se adjunta certificado de tradición y libertad)

MARTHA LILIANA LARGO DE BAQUERO X 25%

HELENA LARGO PAEZ X 25%

ISMAEL LARGO PAEZ X 25%

DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO X 25%

2.7 CEDULA CATASTRAL: 78A 63 10

2.8 MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1225821

2.9 CODIGO CHIP: AAA0059CYHY

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722

Certificación Catastral

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

 Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
 párrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69
 "Derecho constitucional de Habeas Data"

18/03/2022

Radicación No.:

161101

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	MARTHA LILIANA LARGO DE BAQUERO	C	39712542	25	N
2	HELENA LARGO PAEZ	C	51786423	25	N
3	ISMAEL LARGO PAEZ	C	79040898	25	N
4	DIANA YOLANDA BAQUERO LARGO	C	52354929	25	N
Total de propietarios: 4					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	1480	11/05/2018	SANTA FE DE	54	050C01225821

Información Física

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

CL 78A 69B 40 - Código postal 111061

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la
 CL 78A 69B 42

Dirección(es) anterior(es):

CL 78A 63 40 FECHA:03/05/2004

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

005404 54 07 000 00000

78A 63 10

CHIP: AAA0059CYHY

Número Predial 110010154100400540007000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2)

138.60

Total área de construcción

293.79

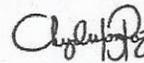
Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$284,897,000	2022
2	\$300,372,000	2021
3	\$298,462,000	2020
4	\$268,416,000	2019
5	\$282,010,000	2018
6	\$241,023,000	2017
7	\$188,204,000	2016
8	\$186,478,000	2015
9	\$175,432,000	2014
10	\$138,032,000	2013

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Artículo 29 Resolución 1149 de 2021 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7800

EXPEDIDA A LOS 18 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2022



ANGELA ADRIANA DE LA HOZ PAEZ

SUBGERENTE DE PARTICIPACION Y ATENCION AL CIUDADANO

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: D4D4DE5D3621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código Postal: 111311

Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 6012347600 - Info: Línea 195





ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

2.10 VETUSTEZ: 64 años aproximadamente con mejoras progresivas (sujeto a verificación), puesto que mediante documentación inicialmente se adquirió un lote y no se puede determinar mediante documentación, pero la señora Diana Yolanda Baquero Largo mediante informe testimonial manifiesta que la construcción de segunda y tercera planta se realizó aproximadamente hace 20 años.

3. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

3.1. LOCALIZACION: El inmueble objeto de estudio se encuentra en la UPZ 26 de Barrio Catastral las Ferias, en la localidad 10 de Engativa, con vías principales de acceso Avenida Calle 80, AV KR 68, y vías secundarias Carrera 69B, Carrera 69H, Calle 78 A, y calle 79 entre otras vías vecinales.

3.2. DESARROLLO Y VALORIZACION: El inmueble objeto de estudio se encuentra en un sector de actividad residencial en una zona residencial con actividad económica en la vivienda con acceso cercano a vías principales, y entre otros aspectos en el momento que se realicen mejoras debidamente legalizadas con Licencia de construcción se podrá obtener un mejor valor del metro cuadrado que permitiera valorizar el inmueble objeto de estudio.

3.3 SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto con tres (3) medidores
Energía eléctrica con tres (3) medidores
Gas domiciliario con tres (3) medidores

3.4 VECINDARIO: El inmueble objeto de estudio se encuentra en un sector residencial con actividad económica en la vivienda, donde podemos verificar que encontramos instituciones educativas, centros comerciales, y diferente comercio en el sector.

3.5 TRANSPORTE PUBLICO: Bueno, con acceso y cercanía estación de Transmilenio, Buses SITP, colectivos, taxis.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

3.6 ESTRATO: 3 localizado manzana catastral 00540454. (Se anexa certificación)

3.7 AREA TOTAL CONSTRUCCION: 293.79 m2. (se anexa certificación catastral.)

3.8 AREA DE TERRENO: 138.60 m2

4. INVESTIGACION DIRECTA E INDIRECTA: Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis del inmueble objeto de estudio donde se analiza el Método COMPARATIVO DE MERCADO, en relación a diferentes variables endógenas y exógenas con predios ubicado con similares características. De igual forma para verificar el tipo de construcción se utilizó el METODO DE REPOSICION para determinar el valor de la construcción utilizando las TABLAS DE FITTO Y CORVINI, con el fin de verificar la depreciación de la construcción de acuerdo a su estado de conservación y vida útil del inmueble teniendo en cuenta el estudio del comparativo de mercado.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Artículo 1º. Ley 620 de 2008 - 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.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Fecha: 18/03/2022

Hora: 22:58:11

Bogotá, D.C.

Señor(a)

USUARIO

CL 78A 69B 40

Localidad

ENGATIVA

CHIP

AAA0059CYHY

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00540454, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 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.

Cordialmente,

DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

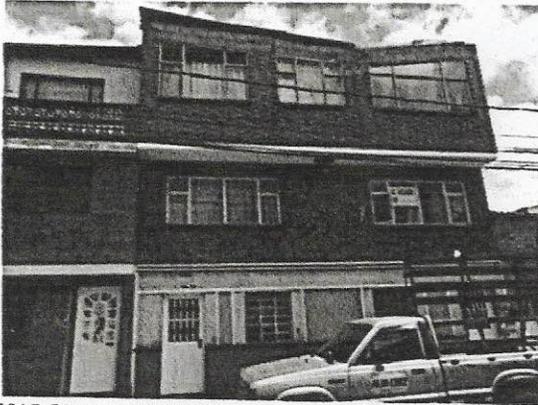
3 0CL078A00000069B0000400000000000000 10994189

33

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



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$2.024.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/6368240>

Inmueble ubicado en el barrio de las ferias con similares características por sus vías de acceso, estrato, tipo de construcción, área similar y dependencias similares.

ANUNCIO: JHYD INMOBILIARIA – TEL: 3102633127



VALOR M2: \$2.380.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/6968312>

Inmueble verificado con similares características endógenas y exógenas en relación al estrato, vías de acceso, zonas comerciales cercanas, área construida, zonas vecinales entre otras variables.

ANUNCIO: FAST SERVICIOS INMOBILIARIOS – TEL: 3227683991

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$ 2.469.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/6493439>

Inmueble ubicado en el barrio las ferias con similares características por su estrato, vías de acceso, tipo de construcción, zonas vecinales.

ANUNCIO: FAST SERVICIOS INMOBILIARIOS – TEL 3227683991

Después de realizar la Homogenización teniendo en cuenta diferentes variables endógenas y exógenas se logra determinar después de analizar 7 diferentes inmuebles comparables con el predio objeto de estudio, se toman 3 referencias que se encuentran en el promedio, puesto que cuando el coeficiente de variación sea inferior a mas (+) o a menos (7.5%) la media obtenida se podrá adoptar como el mas probable valor asignable al bien, puesto que estas referencias se encuentran entre el valor máximo y valor mínimo ajustable a determinación del valor a tener en cuenta.

REFERENCIA 1	VALOR METRO CUADRADO: \$2.173.913
REFERENCIA 2	VALOR METRO CUADRADO: \$2.314.815
REFERENCIA 3	VALOR METRO CUADRADO: \$2.187.500

VALOR PROMEDIO M2 INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO: \$2.225.409

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

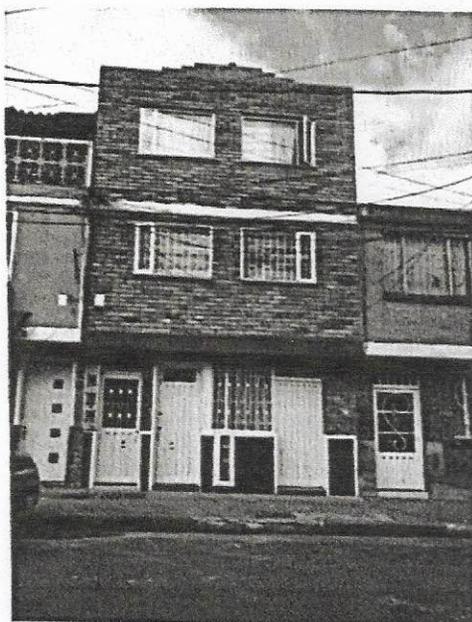
Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$ 2.173.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/7006608>

VALOR VENTA: 700 MILLONES

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

AREA CONSTRUIDA: 322 M2

ESTRATO 3

BARRIO LAS FERIAS -UBICACION

VIAS DE ACCESO

ZONAS VECINALES

TIPO DE CONSTRUCCION

VETUSTEZ MAYOR A 30 AÑOS

TELEFONO CONTACTO: 3005949348 DE L Y L SOLUCIONES INMOBILIARIAS

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

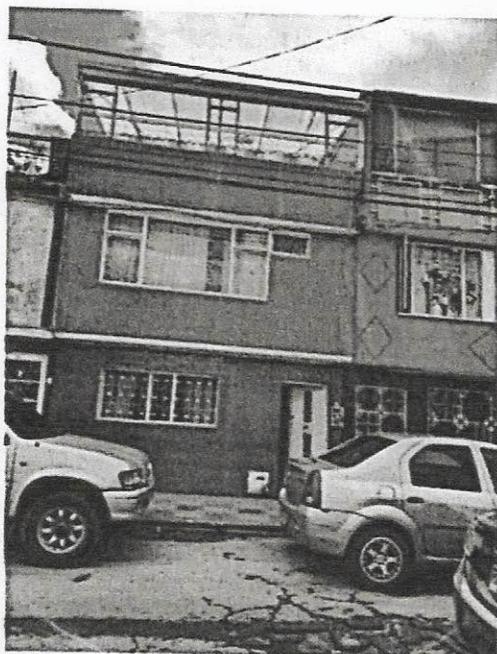
Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$2.469.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/7127333>

VALOR VENTA: 820 MILLONES

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

AREA CONSTRUIDA 332 M2
VETUSTEZ: MAYOR 30 AÑOS
BARRIO LAS FERIAS - UBICACION
VIAS DE ACCESO
ZONAS VECINALES
TIPO DE CONSTRUCCION

TELEFONO CONTACTO: 3108653148 – 3144007163 – INTERSIGLO 21 SAS

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

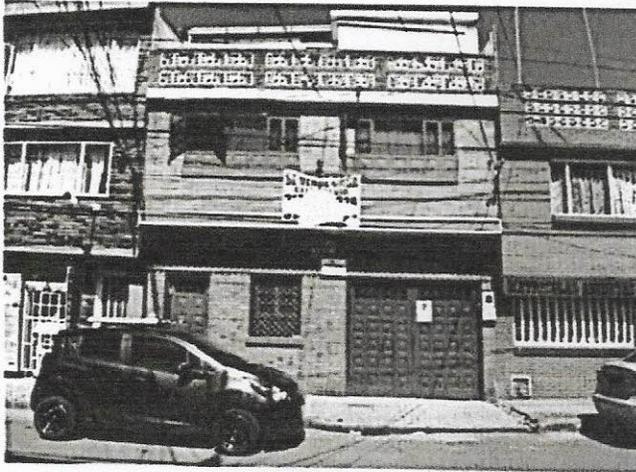
Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$2.187.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/6075354>

VALOR VENTA: \$700 MILLONES

AREA CONSTRUIDA: 320M2

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

BARRIO LAS FERIAS - UBICACION

ESTRATO 3

VIAS DE ACCESO

ZONAS VECINALES

VETUSTEZ SUPERIOR 30 AÑOS CON REMODELACIONES

TIPO DE CONSTRUCCION

TELEFONO CONTACTO: 3227683991 – INMOBILIARIOS SAS

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

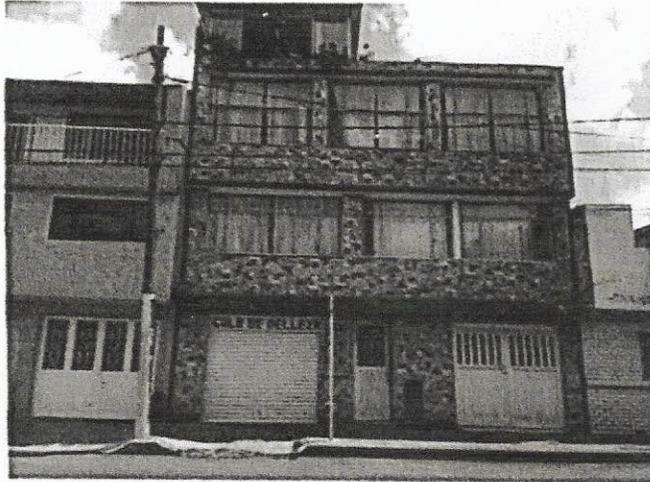
Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001



VALOR M2: \$2.098.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-ferias/bogota/6127859>

VALOR VENTA: \$750 MILLONES

AREA CONSTRUIDA: 324M2

DIFERENTES ASPECTOS SIMILARES

BARRIO LAS FERIAS - UBICACION

ESTRATO 3

VIAS DE ACCESO

ZONAS VECINALES

VETUSTEZ SUPERIOR 30 AÑOS CON REMODELACIONES

TIPO DE CONSTRUCCION

TELEFONO CONTACTO: 3227683991 – INMOBILIARIOS SAS

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

5. INFORME DEPRECIACION

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

ANALISIS PERSONAL DEPRECIACION

Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de estudio es catalogado pertenecer a la categoría 3, por su vetustez de acuerdo a la documentación aportada se puede establecer una vetustez de un lote de 64 años, pero no se logra determinar mediante ningún documento cual es la verdadera edad de vetustez de la construcción, aspecto que se puede evidenciar en el certificado de tradición y libertad número 50C-1225821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, razón por la cual lograr una vida útil de 36 años no sería posible realizar, puesto que aunque no existe licencia de construcción que permita evidenciar construcciones recientes o facturas que logren evidenciar lo mencionado, después de realizar la visita técnica al inmueble objeto de estudio, se puede evidenciar que algunas dependencias han sido remodeladas o sujeto de mejoras de forma progresiva por su estado de conservación, de igual forma después de realizar el método comparativo de mercado, los inmuebles utilizados como referencia para determinar los valores aportados presentan una vetustez superior a 30 años, razón por la cual en la determinación de la depreciación de la construcción después de la visita técnica se establece una vetustez mayor a 30 años, puesto que los inmuebles utilizados como referencia no presentan depreciación sobre

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

el valor presentado en el mercado, pero ante la necesidad de realizar la labor encomendada y profesional se debe realizar una depreciación del inmueble de acuerdo al estado actual de conservación que esta determinada por los materiales utilizados en algunas dependencias que no presentan vetustez de 64 años, análisis presentado de acuerdo a mi experiencia como perito evaluador.

INFORME COMPARATIVO DE MERCADO: Después de realizar el correspondiente estudio de mercado se analizan inmuebles de similares características que se encuentran en el sector económico con variables endógenas y exógenas similares donde se logra determinar el valor promedio del metro cuadrado es \$2.225.409 (Dos millones doscientos veinticinco mil cuatrocientos nueve pesos m/cte).

De igual forma es importante mencionar que se visito de forma presencial el inmueble objeto de estudio y en relación a su fachada, vetustez, tipo de construcción, estrato, acceso a servicios públicos, vías de acceso, numero de plantas construidas y diferentes variables endógenas y exógenas se pudo determinar el valor del metro cuadrado, después de utilizar el método comparativo de mercado.

6. DETERMINACION DEL VALOR: 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:

- Estado de Conservación
- Vías de Acceso y transporte.
- Ubicación.
- Servicios Funcionales.
- Posibilidades de valorización.
- Remodelaciones y acabados.
- Nivel socioeconómico de la zona.
- Potencial de Desarrollo.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

- Vetustez y calidad de la construcción.
- Nivel de seguridad.
- Zonas Comunes

6.1 LINDEROS: Encontramos sus linderos mediante escritura publica numero 1480 del 11-05-2018 de la Notaria 54 del circulo de Bogotá D.C., (se adjuntan linderos descritos en certificado de tradición y libertad 50C-1225821).

6.2 DESCRIPCION DEPENDENCIAS: Se realiza visita fisica al inmueble objeto de estudio donde soy atendido en su primera y segunda planta por el señor Ismael Largo Paez quien me permite el ingreso a la Primera Planta donde encontramos la siguiente descripción: Zona adecuada para jardín de Bienestar Familiar con una zona de patio con techos en concreto y teja plástica, 4 habitaciones utilizadas como espacios para el jardín, 1 cocina integral con paredes enchapadas, techo en concreto, piso en baldosa, el piso del patio es en baldosín, puertas en madera, baño # 1 con su sanitario y lavamanos con paredes enchapadas, techo en madera, zona de ducha sin división, baño #2 especial para niños con lavamanos, sanitario, zona de ducha con división, encontramos otra zona de cocina con mesón en baldosín y sus paredes en mayor parte enchapadas, baño #3 con puerta corrediza plástica, sanitario, lavamanos, zona de ducha, paredes enchapadas y su techo en pvc. En la Segunda Planta encontramos: Ingreso en portón metálico donde se accede por escaleras enchapadas a segundo piso ingresando a zona de sala comedor, cocina integral con estufa empotrada toda enchapada, 1 habitación amplia que fue dividida para obtener otra habitación pequeña, encontramos otra habitación con sus paredes pintadas, techo en machimbre, pisos en baldosa, 1 baño con división en la zona de ducha, sanitario, lavamanos con sus paredes enchapadas y techo del baño enchapado. Posteriormente soy atendido por la señora Martha Lilia Largo de Baquero en la Tercera Planta con las siguientes dependencias: Entrada con puerta metalica que conduce zona de sala comedor, techo en concreto forrado con machimbre, paredes en concreto pintadas, piso porcelanato en la sala, 1 habitación con piso laminado en madera con techo en machimbre, paredes pintadas y ventanales

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



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

Certificado generado con el Pin No: 211111741851056449

Nro Matrícula: 50C-1225821

Pagina 1 TURNO: 2021-736771

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 03:32:29 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 23-10-1989 RADICACIÓN: 1989-160600 CON: SIN INFORMACION DE: 19-10-1989

CODIGO CATASTRAL: AAA0059CYHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN GLOBO DE TERRENO CON 210.90 V.C . EL CUAL SE SEGREGO DE LA PARTE ORIENTAL DEL LOTE N.18 DE LA MANZANA 57 DE LA URBANIZACION DEL BARRIO LAS FERIAS UBICADA EN ESTA CIUDAD Y SE DENOMINO PARA ESTOS EFECTOS DE REGISTRO COMO 18A, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTE, EN 7 1/2 METROS, CON LA CALLE 78A; ORIENTE, EN 18 METROS, CON EL LOTE N. 19; NORTE, EN 7 1/2 METROS CON EL LOTE N.24; OCCIDENTE, EN 18 METROS, CON PARTE DEL LOTE N.18, TODOS DE LA MISMA MANZANA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 78A 69B 40 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 78 A 63-40 LOTE 18 MANZANA 57 URBANIZACION BARRIO LAS FERIAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-05-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 668 del 22-05-1958 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: JIMENEZ MELO PABLO

DE: TORRES DE JIMENEZ CELIA

A: PAEZ ROBAYO ANA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-02-1997 Radicación: 1997-10414

Doc: OFICIO 0053 del 06-02-1997 JUZG. 24 CIVIL MPAL de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL EJECUTIVO



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

Certificado generado con el Pin No: 211111741851056449

Nro Matrícula: 50C-1225821

Pagina 2 TURNO: 2021-736771

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 03:32:29 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

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

DE: RODRIGUEZ DE SANCHEZ GLADYS AURORA

CC# 41359896

A: PAEZ DE LARGO ANA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-2005 Radicación: 2005-37109

Doc: OFICIO 0569 del 27-04-2005 JUZGADO 24 CIVIL MCPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL OFICIO #053 DE 06-02-97



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

DE: RODRIGUEZ DE SANCHEZ GLADYS AURORA

CC# 41359896

A: PAEZ DE LARGO ANA

La guarda de la fe pública X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-38592

Doc: ESCRITURA 750 del 08-04-2016 NOTARIA CUARENTA Y TRES 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: PAEZ DE LAGO ANA

CC# 20061802

A: LARGO DE BAQUERO MARTHA LILIA

CC# 39712542 X 25 %

A: LARGO PAEZ HELENA

CC# 51786423 X 25 %

A: LARGO PAEZ ISMAEL

CC# 79040898 X 25 %

A: TRIVIO DE GARCIA ANA CLEOFFE

CC# 41477596 X 25 %

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-06-2018 Radicación: 2018-48567

Doc: ESCRITURA 1480 del 11-05-2018 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 25%

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

DE: TRIVIO DE GARCIA ANA CLEOFFE

CC# 41477596

A: BAQUERO LARGO DIANA YOLANDA

CC# 52354929 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2018-17527

Fecha: 12-09-2018



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

Certificado generado con el Pin No: 211111741851056449

Nro Matrícula: 50C-1225821

Pagina 3 TURNO: 2021-736771

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 03:32:29 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

SE CORRIGE NOMBRE LEY1579/12 ART. 59 AUXDE101 C2018-17527

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-736771

FECHA: 11-11-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador. JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



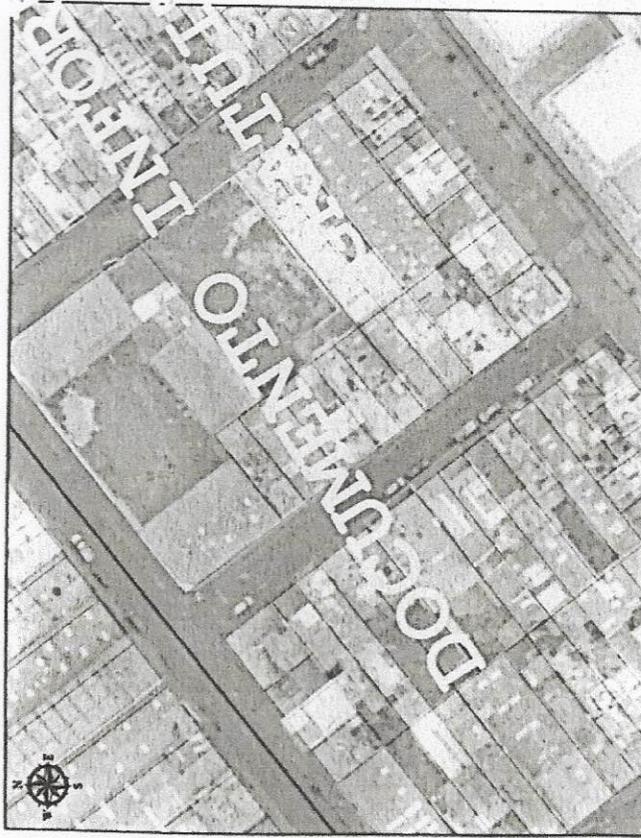
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 78 A 69 B 40 (CL 78A 69B 42)

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA:	11
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD:	10
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 438 - 2005 Mod. = Res 223 de 200	L.º:	26
				SECTOR:	11
					LAS FERIAS
					LAS FERIAS

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar al respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de normas urbanas; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha

2022 03 18

Página 1 de 6

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 78 A 69 B 40
(CL 78A 69B 42)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: UNICO

Categoría: Principal		CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS		
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas
Categoría: Complementario						
CONDICIONES GENERALES						
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y cosas de primera necesidad: frutas, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsermería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B	18. No se permiten sobre vías del Plan Arterial. 17. Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Plantales de educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	14. Se permiten únicamente los existentes.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	EDUCATIVO	Plantales educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Plantales de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	14. Se permiten únicamente los existentes. 4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal	5. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Regularización. 4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 60 m2	1 x 200 m2

Para desarrollar una dotación permitida, se deberá consultar al respectivo Plan Maestro Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbanística en consecuencia los datos contenidos en esta reportes son meramente informativos y su aplicación debe ser concordada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 03 18

Página 2 de 8



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACION

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 78 A 69 B 40 (CL 78A 69B 42)

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Privados	Visitantes		
CULTURAL	BIENESTAR SOCIAL	Salones comunales, guarderías, jardines infantiles, Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y/o 700 m2 de construcción como máximo.	vecinal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 14. Se permitan únicamente los existentes.	1 x 200 m2 1 x 60 m2	1 x 300 m2 No se exige	
CULTO	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	14. Se permiten únicamente los existentes.	No se exige	No se exige	
SERVICIOS - EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige	
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopia, remanetadora de calzado, marquetarías, vidrieras, floristerías, confectiones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	17. Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	No se exige	No se exige	
SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Aquilar de videos, servicios de Internet, Servicios de telefonía, Escuelas de baile, Biliarte, boleras, Juegos de habilidad y de destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, estereodramas y máquinas tragamonedas)	zonal	9. Las normas que se aplican con base en la nota 16 del cuadro anexo 2 del POT, se entenderán incorporadas a la presente reglamentación. 11. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá. 10. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales. 12. Únicamente los juegos electrónicos de pequeño formato, en locales de 20 m2 como máximo. 9. Las normas que se aplican con base en la nota 16 del cuadro anexo 2 del POT, se entenderán incorporadas a la presente reglamentación. 11. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá. 10. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1 x 100 m2	1 x 200 m2	
SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chances, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal		No se exige	No se exige	

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en esta reporta son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 03 18

Página 3 de 6



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 78 A 69 B 40 (CL 78A 69B 42)

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
				Privados	Visitantes	Privados	Visitantes
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetas.	zonal	1 x 80 m ²	1 x 80 m ²		
Categoría:	Restringido						
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
DOTACIONAL- EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Plantales de educación preescolar, básica y media, de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (Seminarios y conventos), Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos.	urbano	14. Se permiten únicamente los exteriores.	1 x 80 m ²	1 x 200 m ²	
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmorarias, servicios de máquinas dobladoras y coradoras, Carpintería metálica y de madera. Tipografía.	zonal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 13. Las actividades de manufactura y servicios técnicos especializados, en un área menor a 60 m ² de construcción, se aceptan como microempresa de bajo impacto según condiciones de manejo ambiental que para el efecto determina el DAVA. 14. Se permiten únicamente las existentes.	1 x 80 m ²	1 x 200 m ²	
	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHICULOS EN: Servitecas, talleres de mecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	zonal	2. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 m ²	1 x 40 m ²	

Nota No.:	1	ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial (Avenida del Congreso Eucarístico, Avenida Boycá, Avenida Medellín, Avenida del Salitre, Avenida Chile y Avenida José Celestino Mutis) se rigen por el Artículo 182 del Decreto 180 de 2004 (Recopilación POT).
Nota No.:	2	DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones allí contenidas al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regulación y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Además los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia otorgada por el Artículo 344 del POT Decreto 180 de 2004.
Nota No.:	3	INMUEBLES DE INTERES CULTURAL: Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 608 de 2001 y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.
Nota No.:	4	PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Sector 4 Subsector IV, Sector 9, Subsector V y demás se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004.
Nota No.:	5	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En el sector normativo 7, reglamentado por el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos adicionales a los que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actuamente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en esta reportación son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 03 18

Página 4 de 6



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACION

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 78 A 69 B 40 (CL 78A 69B 42)

Inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar.

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO

Variable	Condiciones	EDIFICABILIDAD
----------	-------------	----------------

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	3	CONTINUA NO APLICA SE PERMITE
Antejardín (Metros)	0	CONTINUA NO APLICA SE PERMITE
Área Mínima (Mts 2)	120	CONTINUA NO APLICA SE PERMITE
Frente Mínimo (Metros)	6	CONTINUA NO APLICA SE PERMITE
Índice de Construcción	2	CONTINUA NO APLICA SE PERMITE
Índice de Ocupación	0,7	CONTINUA NO APLICA

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 03 18

Página 5 de 8



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACION

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 78 A 69 B 40 (CL 78A 69B 42)

Tipología	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	NO APLICA	SE PERMITE
Voladizo (Metros)	0	CONTINUA	NO APLICA	SE PERMITE	

Nota No.: 1	AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).				
Nota No.: 2	DOTACIONALES: Las edificaciones de uso dotacional se regulan por el Decreto 159 de 2004.				
Nota No.: 3	PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: (Sector 4 Subsector D, Sector 9 Subsector E y demás) Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004.				
Nota No.: 4	TRATAMIENTO DE DESARROLLO : (Sector 1, subsector único) Se rige por lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004.				
Nota No.: 5	VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).				

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 03 18

Página 6 de 6



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

al exterior de la casa, habitación 2 con pisos en iguales condiciones a la primera habitación, de igual forma encontramos una tercera habitación en iguales condiciones, cocina con mesón en aluminio con gabinetes, sus paredes a mitad enchapar, el techo enchapado, zona de ropas con paredes a mitad de enchape lavadero y una parte aproximadamente la mitad de esa zona de ropas esta enchapado, 1 baño con división en vidrio totalmente enchapado con sanitario, lavamanos con ventana y puerta en madera. Posteriormente se accede a la terraza por unas escaleras en cemento y muros en ladrillo.

7. **INFORME DIVISION MATERIAL:** Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de estudio de acuerdo al artículo 407 del C.G.P, en relación a la procedencia se evidencia que **NO PUEDE SER DIVIDIDO MATERIALMENTE**, puesto que su fraccionamiento no permite que las partes obtengan igual beneficio.

Después de verificar el inmueble en forma física y realizar el correspondiente registro fotográfico con verificación de área de terreno y área de construcción se puede establecer que el predio objeto de estudio **NO** puede ser dividido materialmente.

8. CALCULO DEL VALOR:

PROMEDIOS AREA CONSTRUCCION: 325 M2

PROMEDIO VALOR EN MILLONES: \$716.666.000

VALOR METRO CUADRADO: \$2.225.409

VALOR MAXIMO: \$2.407.401

VALOR MINIMO: \$2.165.653

CUANDO EL COEFICIENTE DE VARIACION SEA INFERIOR A MAS (+) O A MENOS DE (7.5%) LA MEDIDA OBTENIDA SE PODRA ADOPTAR COMO EL MAS PROBABLE VALOR ASIGNADO AL BIEN.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

MEDIA ARITMETICA

VALOR METRO CUADRADO = \$2.225.409

AREA CONSTRUIDA (AC) = 293.79 M2

VALOR M2 (X) AREA CONSTRUIDA = \$653.802.910

VALOR M2 CONSTRUIDO NUEVO = \$1.400.000

VALOR AREA CONSTRUIDA = \$411.306.000

DEPRECIACION: CLASE 3 – 36.76%

\$1.400.000 (-) 36.76% = \$885.360

VALOR M2 CONSTRUIDO = \$885.360 (X) 293.79 M2

VALOR AREA CONSTRUIDA = \$260.109.914

AREA TERRENO (AT) = 138.60 M2

VALOR AREA TERRENO = \$242.496.910

VALOR M2 AREA TERRENO = \$ 1.749.616

VALOR AREA CONSTRUIDA = \$260.109.914

VALOR AREA TERRENO = \$242.496.910

AC (+) AT = \$502.606.824

VALOR INMUEBLE: \$ 502.606.824

(Quinientos dos millones seiscientos seis mil ochocientos venticuatro pesos)

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

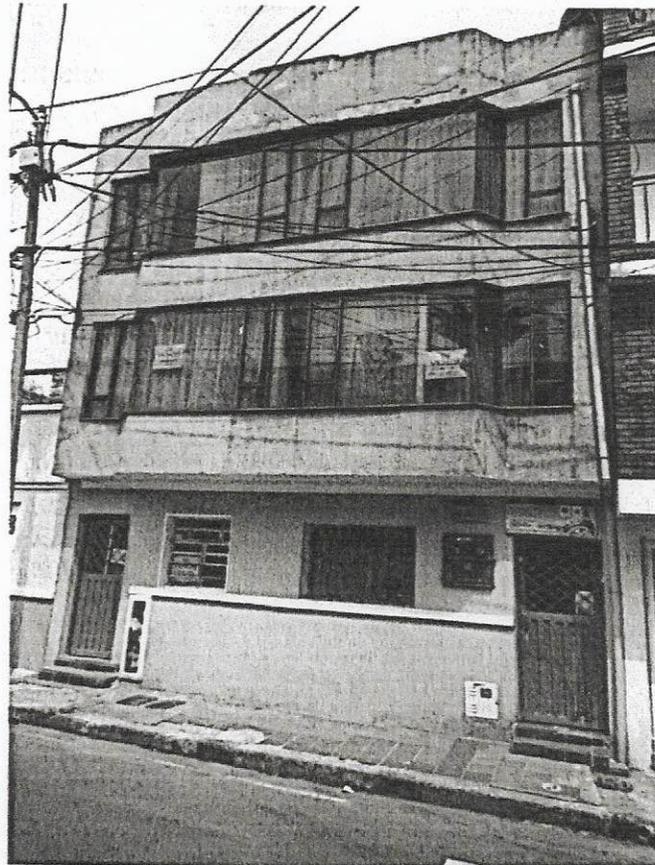
Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

7. VALOR AVALUO



VALOR FINAL: \$ 502.606.824

(QUINIENTOS DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS VENTICUATRO PESOS)

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

8. CERTIFICACION:

Informo no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio y el presente avalúo se aporta en conformidad con las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS, LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ bajo los estándares del REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA y LA LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y AVALUADORES PROFESIONALES, apoyado en la nueva normatividad con el Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA.

Toda inquietud que se tenga al respecto, le solicitamos hacémosla saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso, se aporta dirección de notificación en la calle 12 B 7-90 OF. 518 en la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico es abogadoperito@hotmail.com y teléfono 3203225722.

Cordialmente,

RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR
C.C. 79.987.264
Abogado Perito
T.P. 382277 del C.S.J.
REGISTRO AVALUADOR
AVAL - 79987264

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Dirección: Calle 12 B 7-90 Oficina 518, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



Dirección: CL 78 A 69 B 40
(CL 78A 69B 42)

El predio correspondiente al lote de código 0054045407 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.





ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

COMPLEMENTACION ART. 226 C.G.P.

De manera atenta y respetuosa **RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía numero 79.987.264, abogado en ejercicio con tarjeta profesional numero 332.277 del C.S. de la Judicatura, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR**, debidamente acreditado con Registro abierto de Avaluadores con numero AVAL-79.987.264 me permito aportar lo solicitado en relación al artículo 226 del Código General del proceso.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.

NOMBRE: Rahab Giovanni Rico Escobar
CC No. 79.987.264 de Bogotá.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten localización del perito.

RESIDENCIA: Calle 6 Bis 78 C28 apto 301, Bogotá D.C.
CONTACTO: 3203225722
DIRECCION OFICINA: CALLE 12 B 7-90 OFICINA 518.
CORREO: abogadoperito@hotmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración

PERFIL PROFESIONAL

Profesional en Derecho
Especialización Derecho Procesal Universidad Libre
Director Comercial Lonja Nacional de Avaluadores de la Propiedad Raiz.
Experiencia auxiliar de la justicia Perito Avaluador bienes muebles e inmuebles
Experiencia auxiliar de la justicia como Secuestre
Analista Avaluador de la Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores De Colombia "ASOLNALPRAC".
Avaluador de Lonja Inmobiliaria Nacional de Avaluadores Profesionales LINAP

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Consejo Superior
de la Judicatura



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

- Registro abierto de evaluadores Ante la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA Registro No. AVAL-79987264 en Inmuebles Urbanos, Registro Nacional de Avaluador Ante la Superintendencia de Industria y Comercio Registro No.11-072381
 - Registro Nacional de Analista Avaluador, Ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz Registro.383-7264.
 - Registro abierto de evaluadores Ante la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA Registro No. AVAL-79987264 en Avaluos Intangibles especiales, daño emergente y lucro cesante, daño moral, derechos herenciales y litigiosos, servidumbres, derechos herenciales, derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.
 - Registro ante La Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales con registro interno 773 en la Categoría de bienes Inmuebles Urbanos.
 - Registro como Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles con La Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS", con registro interno 01-7264.
4. No se han presentado Publicaciones.
 5. Se anexa con presente informe documentación solicitada.
 6. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte, el apoderado fue parte demandante dentro de un proceso de Pertenencia donde fui designado directamente por el Juzgado 5 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
 7. No me encuentro en curso de ninguna causal contenida en el artículo 50 en lo pertinente, me permito informar que actualmente no me encuentro excluido de la lista auxiliares de la justicia y que de acuerdo al nuevo sistema de registro como perito Avaluador cuento con la idoneidad para realizar la labor encomendada, de igual manera cuento con la última acreditación emitida por EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

8. Se declaran los métodos en relación de acuerdo a los sistemas valuatorios en todos mis informes periciales son utilizados los métodos internacionalmente aprobados como método comparativo de mercado, de rentabilidad, residual y de renta, los cuales son implementados en mis trabajos y el presente informe esta soportado en un método comparativo de mercado, no teniendo ninguna diferencia a todos mis informes, pues estos trabajos deben ser bajo los estándares aprobados.
9. Se utiliza método comparativo de mercado
10. En el dictamen pericial se aporta la documentación utilizada para el correspondiente informe en relación al certificado catastral, certificado de tradición y libertad, certificación de estratificación, Escrituras publicas, afectación vial.

RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR
C.C. 79.987.264
Perito Avaluador

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

EXPERIENCIA DIFERENTES PROCESOS

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

Asunto: INFORME PERICIAL PROCESO PERTENECIA

Proceso: 2015-0907

Demandante: Piedad Cecilia Garzón Burgos

Demandado: Blanca Inés Burgos De Garzón, Florentino Burgos Suarez, José Burgos y demás personas indeterminadas.

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

Asunto: INFORME PERICIAL PROCESO DE PERTENENCIA

Proceso: 2015-1023

Demandante: Hernando Rodríguez Campo

Demandado: Moises Moreno Gutierrez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C.

Asunto: Entrega Informe Pericial Divisorio

Radicado del Proceso: 2012-061

Demandante: Esperanza Arenas Monsalve

Demandado: José Salvador Herrera y Carlos Enrique Salvador Herrera

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

Señores:

JUZGADO VEINTINUEVE (29) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

DEMANDANTE: ALVARO ENRIQUE PAVA VARGAS

DEMANDADO: LUIS ANTONIO TORRES ACOSTA Y OTROS

REF: 2019-0279

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL EN PROCESO PERTENENCIA

Señor:

José Humberto Lozano Piñeros

Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial Divisorio

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial de la casa ubicada en la Carrera 24 A 8-125, Multifamiliar 6, casa No 4, en Villavicencio departamento del Meta, que se identifica con código catastral número 50001010504260134801 y folio de matrícula inmobiliaria número 230-149233

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA

DEMANDANTE: INDUSTRIA NACIONAL DE GASEOSAS – INDEGA S.A.

DEMANDADO: MARCOS ORLANDO RODRIGUEZ ROJAS, SANDRA MILENA ROSAS

EXP. 2013-0403

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial Proceso Ejecutivo

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Consejo Superior
de la Judicatura



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

DEMANDANTE: ANAIS CUELLAR PENAGOS

DEMANDADO: JOAQUIN EDUARDO GOMEZ ARCILA

REF: Verbal No 11001400305320160021900

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial Proceso Pertenencia

Señores:

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

EXPEDIENTE: 110014003006-2016-00618-00

DEMANDANTE: RAFAEL HERNANDO MONROY Y OTRO

DEMANDADO: YANETH AGUILLON BELTRAN

Asunto: Avalúo Comercial Y Frutos Civiles

Señores:

**DIEGO FERNANDO GARCIA MORALES
BRAYAN DUBAN SANCHEZ MORALES**

Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial Proceso Divisorio

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial de la casa ubicada en la Calle 58 C sur 87 A 16 en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50S-891743.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Consejo Superior
de la Judicatura



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

Señores:

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE BOGOTA D.C

DEMANDANTE: EDIFICIO ATABANZA

DEMANDADO: KELLY YANETH POSSO ESCOBAR Y CESAR AUGUSTO CANIZALES

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 203-2014

Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo Comercial en Proceso Ejecutivo

Doctor:

JORGE ALBERTO LOPEZ PONTON

Ciudad

Asunto: AVALUO COMERCIAL PARA PROCESO SIMULACION

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial del inmueble ubicado, Carrera 46 136-14, ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20334167, con código chip: AAA0163EARU

JUZGADO CINCO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

DEMANDANTE: CARLOS ALBERTO PIRAQUIBE Y MARLENY MURCIA DE LOPEZ

DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS A MEDINA SILVA CONCEPCION

REF: 2017-0415

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL EN PROCESO PERTENENCIA

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.

Correo: abogadoperito@hotmail.com

Celular: 3203225722



Consejo Superior
de la Judicatura



ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-001

Doctor:
RICARDO ZAMBRANO

Ciudad
Asunto: Entrega de Avalúo Comercial Proceso Divisorio

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial de la casa ubicada en la CALLE 70 B SUR 77 J 33, en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50S-574928.

Señor:
Oscar Tulio Aldana Marentes
Ciudad

Asunto: Entrega Dictamen Pericial Proceso De Pertenencia

De acuerdo a su solicitud, hago entrega el avalúo comercial de la casa ubicada en la Carrera 24 49-73, en la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con número de matrícula inmobiliaria 50C-501764.

Nota: Es importante mencionar que he sido designado en otros diferentes procesos que en caso de ser necesario se aportara la información necesaria.

ABOGADO PERITO AVALUADOR – EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Calle 6 Bis 78 C 28 apto 301, Bogotá D.C.
Correo: abogadoperito@hotmail.com
Celular: 3203225722



PIN de Validación: ac540a0e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79987264, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79987264.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 08 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

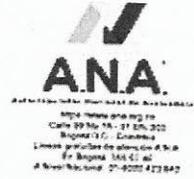
Alcance

- 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 de inscripción	Regimen
----------------------	---------



PIN de Validación: ac540a0e



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac540a0e



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

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.



PIN de Validación: ac540a0e



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



Fecha de inscripción
12 Feb 2020

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 de inscripción
16 Ago 2019

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 desde el 23 de Abril de 2018 hasta el 22 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

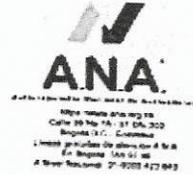
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 6 BIS 78 C 28 APTO 301
Teléfono: 3203225722
Correo Electrónico: abogadoperito@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Abogado - Corporación Universitaria Republicana.

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) RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79987264. El(la) señor(a) RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: ac540a0e



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

ac540a0e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

SABER
LONJA CERTIFICACIONES



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS

SABER LONJA CERTIFICACIONES

Otorga certificado en competencias laborales a:

Rahad Giovanni Pico Escobar

CC 79.987.264

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:

TCL 110302002 VRS 3 - NCL 210302001 VRS 2 - NCL 210302002 VRS 2

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 23 de Abril de 2018

Fecha Ultimo Mantenimiento: 22 de Abril de 2021

Fecha de Vencimiento: 22 de Abril de 2022

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026

AU-000579-18-1



ISO/IEC 17024:2012
16-OCF-001



Asociación Lonja Nacional
de Propiedad Raíz y
Avaladores de Colombia
"ASOLNALPRAC"
NIT.900.851.218-4



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR



RAHAB GIOVANNI RICO ESCOBAR
C.C 79.987.264
AVALUADOR
VIGENCIA DE **13-09-2021** HASTA **13-09-2022**

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CORP. U. REPUBLICANA



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CORP. U. REPUBLICANA

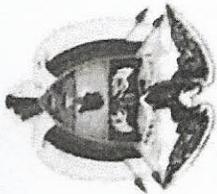
NOMBRE: RAHAB GIOVANNI
APELLIDOS: RICO ESCOBAR

PRESENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
MAX ALEJANDRO FLOREZ RODRIGUEZ

UNIVERSIDAD CORP. U. REPUBLICANA
C.C. 79987264

FECHA DE GRADO: 31/07/2019
FECHA DE EMISIÓN: 20/04/2019

CONSEJO SECCIONAL BOGOTÁ
TARJETA N°: 332277



LA REPUBLICA DE COLOMBIA
EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

Corporación Educativa Técnica y Empresarial

KAIZEN

Tic. de funcionamiento: Pto. 0020
Agosto de 2003 - Secretaría de Educación de Villavicencio



Confiere a:

Rafael Giovanni Rico Escobar

C.C. 79.987.264 DE BOGOTÁ, D.C.

DEL Título de

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN
AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN

Res. del Programa No. 3135 - Septiembre de 2019

por haber cursado y aprobado las unidades curriculares según
las planas y programas vigentes

Rector (a)
Zuley E. Soto T.
C.C. 10.312.302 de Villavicencio

Secretario (a)
Anderson Sánchez Salda
C.C. No. 1.003.406.653 de Chicago

Anotado folio No. 34 Del Libro de Registro No. 4
Dado en Villavicencio (Meta) el día veinte (20) del mes de Diciembre de 2019

No se requiere registro según Decreto Pto. 0921 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional P 2150 del 5 de Diciembre de 1995
de la Dirección de la República