

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

150

DIRECCIÓN INMUEBLE:

Bogotá D.C, Calle 76 A Sur # 8 B-09 Localidad 05 Usme, UPZ 57 Gran Yomasa,
Barrio Almirante Padilla.

Bogotá D.C, septiembre 2021

159

1 IDENTIFICACION DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

1.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Nombres y Apellidos: JOSE HERMES SILVA VELANDIA Cedula de ciudadanía: 19'288.588 expedida en Bogotá.

2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Jurídico: ser presentado como prueba pericial dentro del proceso divisorio: 11001-31-03-022-2001-00063-00 Demandado: José Hermes Silva Velandia Demandante: Clara Gaona Cepeda.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

3.2 El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Septiembre 24 de 2021

4.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Septiembre 30 de 2021

5. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para cumplir el presente encargo valuatorio, tendré como base; la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

Dando cumplimiento al capítulo sexto, "Prueba Pericial" artículo 226 "Procedencia", del Código General del Proceso, Ley 1564 del 12 de julio de 2012.

Yo **MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO** CC 80'441.018, manifiesto:

Bajo juramento, entiendo prestado por la firma, del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

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

MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO Cedula de ciudadanía: 80'441.018 de Bogotá. Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Identificado con el registro RAA: AVAL-80441018

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

Dirección: Carrera 12J # 31F -29 Sur Barrio Bosque de San Carlos Bogotá. Telefono:3112011159, cedula de ciudadanía: 80'441.018, correo electrónico: miguel1018.ma@gmail.com.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Técnico laboral por competencias en avalúos - Categoría 1 Inmuebles Urbanos., Categoría 2 Inmuebles Rurales, Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6 Inmuebles Especiales.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

No he realizado publicaciones

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito, o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial, en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

NRO	FECHA	JUZGADO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO	PROCESO
01	23-02-2021	Juzgado 08 de Familia	Demandante: Miguel Fernández Guerrero Demandado: Leticia Ávila Ruiz. Radicado: 2019-0947	Abogado Andrés Martínez Mayorga	Liquidacion de sociedad patrimonial
02	13-04-2021	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá	Demandante: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A BBVA COLOMBIA, demandado: LUIS MANUEL MORA VIZCAINO. Radicado:2018-00141,	Abogado Jorge Eliecer Cogua Mayorga	Ejecutivo
03	21-06-2021	Juzgado 47 Civil del circuito de Bogotá	Marcela Martínez Díaz	Abogado José de Jesús Palacios Gómez	Divisorio
04	19-08-2021	Juzgado 38 civil municipal de Bogotá.	Demandante: Jorge Luis Barrios Demandado: Adriana Yiseth Barrios. Radicado: 11001-40-03-038-2021-672-00	Abogado Jorge Buitrago	Divisorio

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No he sido designado en procesos anteriores.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los métodos que emplearé, para realizar la revisión del avalúo, son los que están escritos en la resolución 620 del IGAC. Así como la NTS I 01 ICONTEC-RNA

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los métodos efectuados en esta revisión, los utilizo en todos los encargos valuatorios de mis clientes.

162

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Norma Técnica Sectorial NTS I 01 Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, ICONTEC-RNA
- Tablas de excel, con estudio de mercado y depreciación.

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Determinar el valor comercial de un inmueble, ubicado en Bogotá D.C, Calle 76 A Sur # 8 B-09 Localidad 05 Usme, UPZ 57 Gran Yomasa, Barrio Almirante Padilla. **En el estado actual en que se encuentra.**

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este, el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado, y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares, actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

6 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERÉS QUE HAN DE VALORARSE

No	Apellidos Y Nombres	Cedula	Matricula Inmobiliaria	Tipo de predio	% Propiedad
01	Silva Velandia José Hermes	19288588	50S-1044158	Casa	100%

Fuente: Certificado de tradición PIN: 210927874149044802

7 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

7.1 PAIS DE UBICACIÓN

Colombia

7.2 DEPARTAMENTO

Cundinamarca

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Bogotá D.C

7.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Calle 76 A Sur # 8 B-09

7.5 NOMBRE DEL BARRIO

163

Almirante Padilla

7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO

No aplica.

7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.7.1 Localización

Localidad 05 Usme, UPZ 57 Gran Yomasa

7.7.2 Servicios públicos

Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Natural, internet y televisión por cable.

7.7.3 Usos predominantes

Residencial.

7.7.4 Normatividad urbanística del sector

El Distrito Capital adoptó su primer POT, mediante el Decreto Distrital 619 de 2000 y fue revisado, por primera vez; mediante el Decreto Distrital 469 de 2003 .Posteriormente, el alcalde mayor, adoptó el Decreto Distrital 190 de 2004 y en él se compilaron las normas contenidas en los dos decretos anteriores; junto con el decreto que se han producido en desarrollo de su reglamentación así: Decreto 411 de 2004, decreto 159 de 2004

Fuente: secretaria Distrital de Planeación.

7.7.5 Vías de acceso

PRINCIPALES				
Nombre	Estado	Pavimentada	Andenes	Sardineles
Avenida Caracas	Bueno	X	X	X
Avenida Boyacá	Bueno	X	X	X

SECUNDARIAS				
Nombre	Estado	Pavimentada	Andenes	Sardineles
Calle 81 Sur	Bueno	X	X	X
Carrera 76 A	Bueno	X	X	X

164

7.7.5.1 Elementos

ELEMENTOS	PAVIMENTO	ANDENES	SARDINELES
Calle 76 B Sur	SI	SI	SI
Carrera 8 A	SI	SI	SI

7.7.5.2 Estado de conservación

Las vías de acceso al predio se encuentran en su totalidad bien conservadas, calles y carreras pavimentadas, con andenes y sardineles,

7.7.6 Amoblamiento urbano

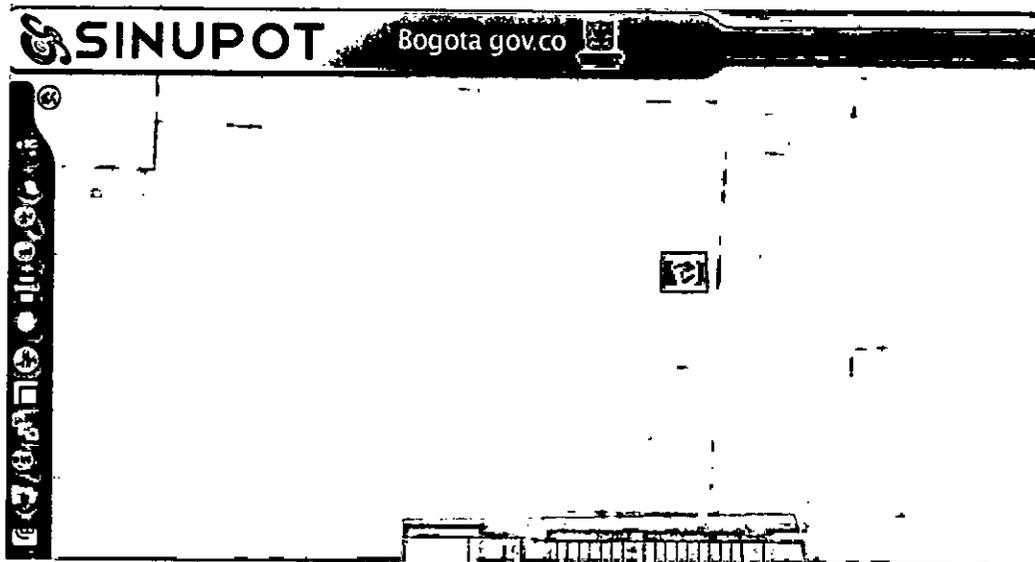
MOBILIARIO URBANO	ESTADO
Señalización (Elementos de nomenclatura, elementos de señalización vial)	Bueno

7.7.7 Estrato socioeconómico

El predio ubicado en la dirección: Calle 76 A Sur # 8 B-09, se localiza en la manzana catastral 00252480, a la cual se le asignó el estrato dos (2), 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. Decreto 411 de 2004, decreto 159 de 2004.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

7.7.8 Legalidad de la urbanización



165

Como se puede apreciar, en la imagen de consulta en el ítem de **legalización**; de la aplicación **SINUPOT de la Alcaldía Mayor de Bogotá**, el predio objeto del encargo valuatorio, se encuentra legalizado (parte sombreada en amarillo).

Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

7.7.10 Topografía

El área de la localidad de Usme, ubicada al sur de la ciudad, limita al norte con las localidades de San Cristóbal, Rafael Uribe y Tunjuelito; al sur con la localidad de Sumapaz; al oriente con los municipios de Ubaque y Chipaque, y al occidente con la localidad de Ciudad Bolívar y el municipio de Pasca.

La mayor parte del territorio es montañoso y sus pisos térmicos varían de frío a páramo en la parte alta de los cerros surorientales; al sureste, en el sector comprendido entre Usme y Soacha, las temperaturas oscilan entre los 7 y 14 grados centígrados; el promedio en la zona rural es de 8 grados centígrados y en la zona urbana es de 13 grados centígrados. La localidad se encuentra dentro de la cuenca alta del río Tunjuelito.

El barrio Almirante Padilla se encuentra en un sector ondulado, con pendientes de 3 al 5%.

Fuente: <https://www.shd.gov.co/shd/sites/default/files/documentos/RECORRIENDO%20USME.pdf>

7.7.11 Servicio de transporte público

En el sector, funciona el SITP, taxis y empresas de aplicaciones.

7.7.11.1 Tipo de transporte

EMPRESA	MEDIO DE TRANSPORTE
SITP	Buses, busetas, colectivos
Empresas de Taxis	Automóviles
Empresa aplicaciones	Camionetas, automóviles

7.7.11.2 Cubrimiento

La cobertura geográfica de las empresas, que cubren el servicio de transporte se extiende por todo el territorio de Bogotá.

7.7.11.3 Frecuencia

EMPRESA	FRECUENCIA
---------	------------

166

SITP	15 minutos
Empresas de Taxis	5 minutos
Empresa aplicaciones	10 minutos

7.7.12 Edificaciones importantes del sector

Centro de Salud Betania
Colegio Distrital Almirante Padilla
Colsubsidio Santa Librada

7.8 INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

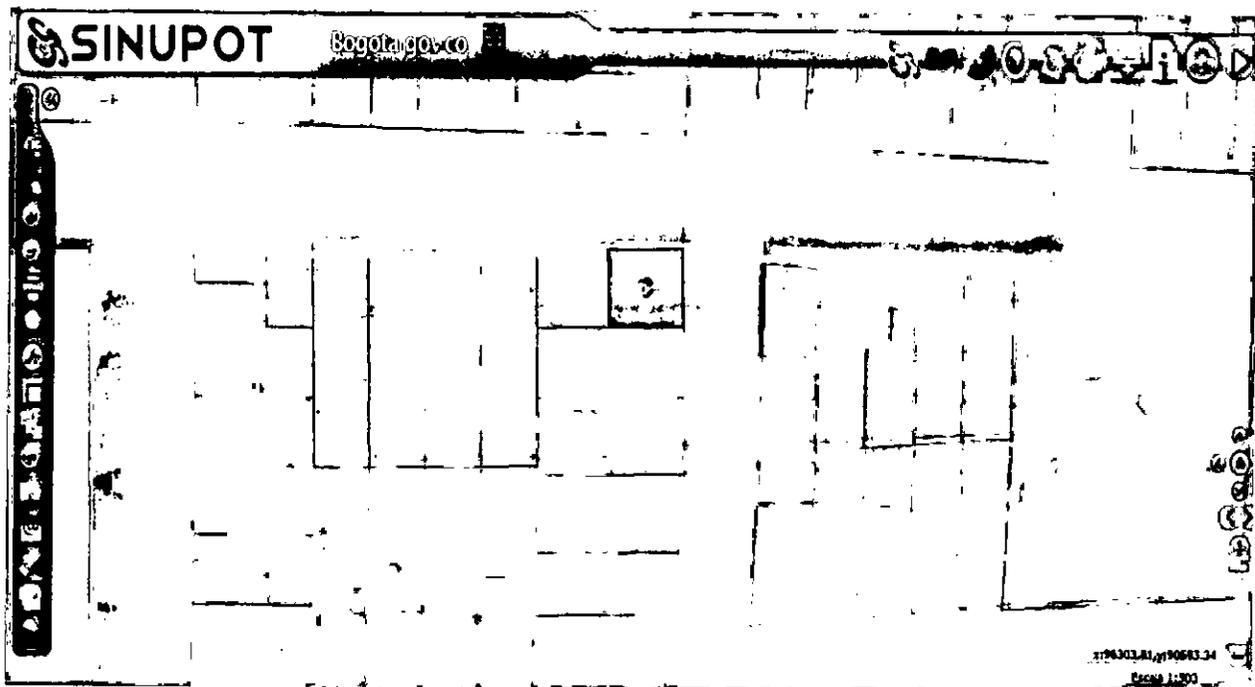
7.8.1 Tipo del bien inmueble

Casa.

7.8.2 Uso actual

Vivienda.

7.8.3 Ubicación: Casa esquinera.



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

Ubicación dentro del sector



Fuente: Google Earth.

7.8.4 TERRENO

7.8.4.1 Linderos

DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS

LOTE 268 MANZANA M O LOTE 6 MANZANA 80 CON UNA **EXTENSION SUPERFICIARIA DE 160.00 MTRS CUADRADOS** DEL BARRIO ALMIRANTE PADILLA. CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 1778 DEL 27 DE MAYO DE 1.985 NOTARIA 14 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984

Fuente: Certificado de tradición PIN: 210927874149044802

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-06-1988 Radicación: 88-95320Doc: **ESCRITURA 1949 del 19-05-1988 NOTARIA 14. de BOGOTA VALOR ACTO: \$250,000 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL EX.80M2 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GIL DE GUZMAN MARIA LUCIA CC# 41691481

DE: GUZMAN RAFAEL CC# 19173801

A: FERNANDEZ SILVA ISABEL CC# 20071693 X

Fuente: Certificado de tradición PIN: 210927874149044802

ANOTACION: Se aclara con las anteriores anotaciones del **certificado de tradición** citado, que al predio con la anotación dos (2) se le realizo una venta parcial del terreno. Para el caso del área del terreno y construcción, tendré en cuenta el **certificado catastral**, en razón que Catastro de Bogotá realiza actualizaciones anuales.

168

7.8.4.2 Topografía

Ondulada

7.8.4.3 Cerramientos

No aplica

7.8.4.4 Forma

Rectangular

7.8.4.5 Superficie

94.50 m². Fuente: certificado catastral. Radicación Nro: 2021-1046615

7.8.4.6 Reglamentación uso del suelo

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA UPZ 57 GRAN YOMASA	
NORMATIVA URBANÍSTICA	Localidad 05 Usme, UPZ 57 Gran Yomasa, Barrio Almirante Padilla
CONJUNTO NORMATIVO	Con frente a corredores de movilidad local (CML)
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial
MODALIDAD	Consolidación
ZONA	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
DECRETO	411 de 2004, decreto 159 de 2004
ALTURA MAXIMA PISOS	3
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	Continua
VOLADIZOS	60 cm
USOS PRINCIPALES:	Vivienda multifamiliar, unifamiliar, bifamiliar.
USOS COMPLEMENTARIOS:	Comercio, dotacional, servicios personales.

Fuente: Decreto 411 de 2004

7.8.5 CONSTRUCCIÓN

7.8.5.1 Número de pisos

Dos (2) y terraza cubierta

7.8.5.2 Número de sótanos

Cero (0)

7.8.5.3 Área Construida

295,92 m². Fuente: certificado catastral. Radicación Nro: 2021-1033027

169

7.8.5.4 Vetustez

Primer Piso: Veintisiete (27) años
 Segundo Piso: Veintitrés (23) años
 Terraza: Dos (2) años
 Fuente: Entrevista al propietario del inmueble

7.8.5.5 Estado de la construcción

Usada.

7.8.5.6 Estado de conservación

ELEMENTO	DESCRIPCIÓN	ESTADO
ESTRUCTURA	Vertical muros de carga	Bueno
CIMENTACION	Se supone ciclópeos con zapatas	Buena
MUROS	Se presume bloque	Bueno
CUBIERTA	Teja metálica	Buena
ACABADOS	Varios, por piso	Bueno

7.8.5.7 Estructura

Ciclópea, se observan once (11) columnas, pero no hay vigas que amarren la estructura.

7.8.5.8 Fachada

Pañetada

7.8.5.9 Cubierta

Canaleta galvanizada

7.8.5.10 Dependencias

Ítem Dependencia	Alcobas	Baños	Cocinas	Sala	Escalera	Hall	Patio	Deposito
Primer Piso	4	2	2	1	1	1	1	1
Segundo Piso	4	2	2	1	1	0	1	0

170

Terraza	1	0	0	0	0	0	1	0
Totales	9	4	4	2	2	1	3	1

7.8.5.11 Condiciones de iluminación

NATURALES	ARTIFICIAL
Buena	Buena

7.8.5.12 Condiciones de ventilación

NATURALES	ARTIFICIAL
Buena	Buena

7.8.5.13 Acabados

ACABADOS	DESCRIPCION	ESTADO DE CONSERVACION
PISOS	Primer Piso: cerámica, Segundo Piso: cerámica Tercer Piso: Aplanado en concreto	Primer Piso: bueno Segundo Piso: bueno Tercer Piso: regular
MUROS	Primer Piso: pañetados pintados Segundo Piso: pañetados pintados, muros escaleras pañetados, muro colindante posterior bloque a la vista. Tercer Piso: bloque a la vista	Primer Piso: bueno Segundo Piso: bueno Tercer Piso: bueno
TECHOS	Primer Piso: pañetados y pintados Segundo Piso: pañetados pintados Tercer Piso: Canaleta galvanizada.	Primer Piso: bueno Segundo Piso: bueno Tercer Piso: bueno
BAÑOS	Primer Piso: baños pequeños, tres servicios, pisos enchapados en cerámica, paredes enchapadas en cerámica hasta el techo, techo pañetado y pintado. Segundo Piso: baños pequeños, tres servicios, pisos enchapados en cerámica, paredes enchapadas en cerámica hasta el techo, techo pañetado y pintado.	Primer Piso: regular Segundo Piso: bueno
CUBIERTA	Canaleta galvanizada, con un espacio en teja plástica semitransparente que cubre el patio.	Buena
COCINAS	Primer Piso: Cocinas pequeñas, mesón doble en concreto enchapado en cerámica, con lavaplatos empotrado pisos enchapados en cerámica, paredes	Primer Piso: regular Segundo Piso: bueno Tercer Piso: bueno

191

	enchapadas en cerámica a la altura del techo. techo pañetado y pintado. Segundo Piso: Cocinas pequeñas, mesón doble en concreto enchapado en cerámica, con lavaplatos empotrado pisos enchapados en cerámica, paredes enchapadas en cerámica a la altura del techo, techo pañetado y pintado.	
CARPINTERIA MADERA	Primer Piso: Dos Puertas de alcobas.	Primer Piso: bueno
ORNAMENTACION	Primer Piso: Puerta ventana ingreso sala, portón de ingreso a escalera que conducen al segundo piso, ventanería, puerta de salida a la carrera 8B. Segundo Piso: ventanería de la fachada, puertas de ingreso alcobas y baños, rejas que separan los dos apartamentos. Tercer Piso: Una ventana	Primer Piso: bueno Segundo Piso: bueno Tercer Piso: bueno

7.8.6 Servicios públicos domiciliarios

Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Natural, televisión por cable, internet.

8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA

50S-1044158

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-05-2013 Radicación: 2013-44187 Doc: OFICIO 388 del 20-03-2013 JUZGADO 028 CIVIL MUNICIPAL DE B de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ Se cancela anotación No: 7 ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO NO.110014003028200601149 **PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VELANDIA ELVENIA

A: SILVA VELANDIA JOSE HERMES CC# 19288588

Fuente: Certificado de tradición PIN: 210927874149044802

Nota: Un informe valuatorio en sí mismo, no constituye un estudio de títulos.

8.3 CHIP

AAA0023XBHK

8.4 NÚMERO PREDIAL NACIONAL

110010125052400800014000000000

8.5 LICENCIA DE CONSTRUCCION

No tiene según entrevista al propietario.

8.6 CODIGO POSTAL

110521

8.7 CEDULA CATASTRAL

76BS 2E 6

9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No aplica.

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

10.1 INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

Mediante Telegrama fechado el 31 de agosto de 2021 el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil de Circuito de Bogotá, me designa como perito dentro del proceso ordinario: 110001-31-03-22-2001 de CLARA GAONA CEPEDA contra JORGE HERMES SILVA. Mediante acta fechada el 21 de septiembre tomé posesión del cargo, en el cual se me especifica que **debo presentar la experticia dentro de los siguientes 10 días siguientes a la fecha de posesión**, cumpliendo los puntos requeridos por el peticionario. De tal forma mediante auto fechado el 8 de noviembre de 2018, se **ordena al perito realizar un dictamen pericial, atendiendo los errores invocados por la parte demandada fechado en enero 11 de 2018, donde objeta el avalúo elaborado por el perito JOSE HERNAN ACOSTA PINEDA** quien se posesionó en el cargo el día 13 de febrero de 2017.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se observan problemas de estabilidad sin embargo por la cercanía a las montañas se pudieren producir remoción de masas.

11.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDISIONES DE SALUBRIDAD

A la visita del inmueble, no se observan condiciones insalubres que pudieran interferir en la cotidianidad de los habitantes del predio objeto del encargo valuatorio.

11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

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

11.4 SEGURIDAD

En el sector donde se encuentra el inmueble motivo del encargo valuatorio, es Zona Residencial con actividad económica en la vivienda, por lo que se observa un constante movimiento de personas en la vía pública, hecho que afecta positivamente a la seguridad del sector.

11.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICA

No se observan problemáticas socioeconómicas cercanas.

11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El área que aparece en las escrituras y certificado de tradición no corresponde con el certificado catastral, sin embargo, para este encargo valuatorio, tomare el valor del terreno y del área construida del certificado catastral.

Por último, al tratarse de diferentes acabados en la construcción; divido la construcción en tres ítems así: primer piso, segundo piso y terraza. Lo anterior teniendo en cuenta la vetustez de las construcciones es diferente, de acuerdo con lo manifestado en la entrevista realizada al propietario.

13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DEL MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

13.1 METODOLOGIA (S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para realizar el avalúo del predio en mención, tomé como base la resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997".

Artículo 10. Método de comparación o de mercado: Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios

Artículo 13. Método de costo de reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra.

Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación

13.2 JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)

Al tratarse de un bien inmueble, que no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, debo emplear, el método de Comparación o de Mercado, para calcular el valor del terreno.

Para conocer el valor de la construcción, utilizaré el método de Costo de Reposición empleando el sistema de Fitto y Corvini, que es el autorizado por la resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

13.3 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

N	TIPO DE INMUEBLE	BARRIO	VALOR PREGO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	VM2	ÁREA EN M2	VM2				
1	CASA	BETANA	\$ 360.000.000	1%	\$ 355.000.000	72,00	\$ 937.500,00	250,0	\$ 1.150.000	\$ 287.500.000	ANISO	Jesus Hernandez	3203455420
2	CASA	A. PADILLA	\$ 500.000.000	1%	\$ 494.000.000	160,00	\$ 1.075.000,00	280,0	\$ 1.150.000	\$ 322.000.000	ANISO	Luz Ramirez	3012589300
3	CASA	A. PADILLA	\$ 220.000.000	2%	\$ 215.000.000	81,00	\$ 1.092.592,59	110,0	\$ 1.150.000	\$ 126.500.000	ANISO	Fernando	3103725730
4	CASA	A. PADILLA	\$ 350.000.000	1%	\$ 345.000.000	144,00	\$ 958.333,33	180,0	\$ 1.150.000	\$ 207.000.000	ANISO	Gloria Triana	3108709433
5	CASA	BETANA	\$ 350.000.000	1%	\$ 348.000.000	160,00	\$ 953.125,00	170,0	\$ 1.150.000	\$ 195.500.000	INTERNET	Jose Lopez	3208704462
6	CASA	STALBRADA	\$ 300.000.000	1%	\$ 298.000.000	72,00	\$ 944.444,44	200,0	\$ 1.150.000	\$ 230.000.000	INTERNET	Seinco	6062444
7	CASA	STALBRADA	\$ 199.000.000	1%	\$ 197.000.000	78,00	\$ 903.844,74	110,0	\$ 1.150.000	\$ 126.500.110	INTERNET	Sabine Cruz	3102452091
8	CASA	STALBRADA	\$ 300.000.000	2%	\$ 295.000.000	78,00	\$ 980.769,23	190,0	\$ 1.150.000	\$ 218.500.000	INTERNET	Freddy	3103076216

OFERTA	VALOR M2 DE TERRENO
1	\$ 937.500,00
2	\$ 1.075.000,00
3	\$ 1.092.592,59
4	\$ 958.333,33
5	\$ 953.125,00
6	\$ 944.444,44
7	\$ 903.844,74
8	\$ 980.769,23
PROMEDIO	\$ 993.499
N° DE DATOS	8
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 70.528
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,10%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,95
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.064.027
LÍMITE INFERIOR	\$ 922.971
VALOR ADOPTADO	\$ 922.971

Estudio de mercado, realizado con ocho ofertas, para calcular el valor del terreno, adopte el límite inferior, teniendo en cuenta el estado actual de los predios del sector.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	40	70	57,14%	2	46,32%	\$ 2.144.010	\$ 993.059	\$ 1.150.951	\$ 1.150.000
2	27	70	38,57%	2	28,58%	\$ 2.144.010	\$ 612.764	\$ 1.531.246	\$ 1.530.000
3	22	70	31,43%	2	22,66%	\$ 2.144.010	\$ 485.793	\$ 1.658.217	\$ 1.660.000
4	2	30	6,67%	2	6,00%	\$ 37.243	\$ 2.234	\$ 35.009	\$ 35.000

Ítem 1 Cálculo del valor metro cuadrado de la construcción realizando para el estudio de mercado,

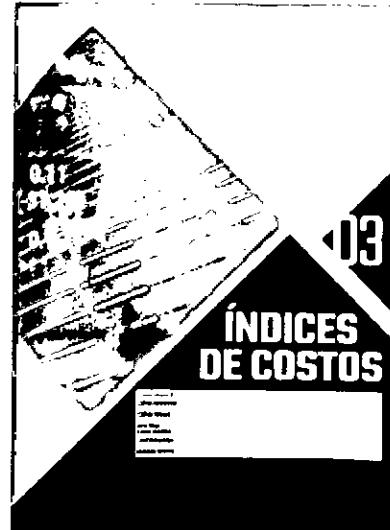
Ítem 2, cálculo de valor del metro cuadrado del primer piso.

775

Ítem 3, cálculo del valor del metro cuadrado de construcción segundo piso.

Ítem 4, cálculo del valor depreciado del metro cuadrado de la canaleta galvanizada en donde una canaleta tiene un valor actual de \$186.218, cada canaleta tiene un cubrimiento de 5 m², al dividir el valor de la canaleta $\$186.218 / 5 = \37.243 , que es el valor adoptado para realizar la depreciación.

Datos de la depreciación, del valor actual del metro cuadrado de vivienda unifamiliar medio; extraído de la revista Construdata edición 200 septiembre a diciembre 2021, sección tres: índices de Costos, sección cuatro insumos, cubiertas metálicas.



13.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En el estudio de mercado que realicé; pude establecer, que la oferta de bienes inmuebles para venta en el sector del es medio, las ofertas se encontraron en el barrio Almirante Padilla y aledaños.

13.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El sector cuenta con un desarrollo comercial, lo que hace que el predio en mención tenga una buena expectativa de valorización.

13.6 CONCEPTO DE LA GARANTIA

No aplica.

13.7 VALUACION

13.7.1 Descripción de los componentes del bien valuado

13.7.1.1 Terreno

13.7.1.2 Construcción primer piso

13.7.1.3 Construcción segundo piso

13.7.1.3 Construcción cubierta terraza

13.7.2 Cantidades

976

Las cantidades están expresadas en **METROS CUADRADOS**

13.7.3 Valores unitarios

TERRENO	VALOR
1 m ²	\$ 922.971
CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO	VALOR
1 m ²	\$ 1'530.000
CONSTRUCCIÓN SEGUNDO PISO	VALOR
1 m ²	\$ 1'660.000
CUBIERTA TERRAZA	VALOR
1 m ²	\$ 35.000

13.7.4 Valor resultado de la valuación

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR M2	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	94,5	M2	\$ 922.971	\$ 87.220.760
CONSTRUCCION PRIMER PISO	94,5	M2	\$ 1.530.000	\$ 144.585.000
CONSTRUCCION SEGUNDO PISO	100	M2	\$ 1.660.000	\$ 166.000.000
CUBIERTA TERRAZA	101,4	M2	\$ 35.000	\$ 3.549.000
TOTAL AREA CONSTRUIDA	295,9	M2	TOTAL	\$ 401.354.760
			VALOR REDONDEADO	\$ 401.355.000

SON CUATROCIENTOS UN MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS COP (Unidad monetaria de curso legal en la República de Colombia).

13.7.5 FIRMA DEL VALUADOR

MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO
Número de Registro ante el RAA: AVAL-80441018

14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador". Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Nadie ha proporcionado asistencia profesional en el presente informe.

16. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL

16.1 NOMBRE DEL VALUADOR

MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO

16.2 REGISTRO DE ACREDITACION PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

16.2.1 Técnico Laboral en Avalúo de Bienes Centro de Estudios Derecho y Propiedad

16.2.2 Registro ante el RAA (Registro de Autocontrol de Avaluadores): AVAL-80441018,

16.2.3 Registrado ante la ERA (Entidad Reconocida de Autoevaluación) ANA (Autorregulador Nacional de Avaluadores): 80441018.

16.2.4 Registrado en el "Listado de Peritos Auxiliares de la Justicia" Instituto Geográfico Agustín Codazzi Resolución 639 del 7 de julio de 2020: MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO.

16.3 DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para su análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

17. VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe, y tiene una vigencia de un año; en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

18. ANEXOS

Estudio de mercado

Registro fotográfico

Registro RAA

Certificado como técnico laboral por competencias en avalúos con intensidad de 700 horas, expedido por la institución para el trabajo y el desarrollo humano "Centro de Estudios Derecho y Propiedad".

Certificado de tradición,

Certificado catastral

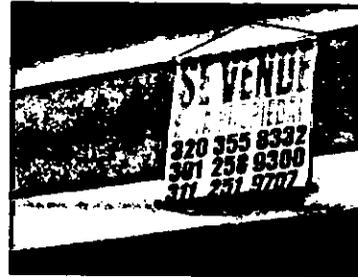
179

ESTUDIO DE MERCADO

1. Oferta 1 Jesús Hernández Teléfono 3203455420 \$ 360.000.000 Área terreno: 72 m²



2. Oferta 2 Luz Dary Ramírez Teléfono 3012589300 \$ 500.000.000 Área terreno: 160 m²



3. Oferta 3 Fernando Teléfono 3103725730 \$ 220.000.000 Área terreno: 81 m²



4. Oferta 4 Gloria Triana Teléfono 3108709433 \$ 350.000.000 Área terreno 144 m²

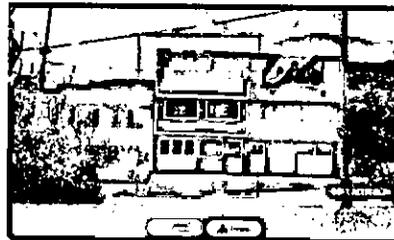


30

5. Oferta 5 José Danilo López Teléfono 3208704462 \$ 350.000.000 Área terreno 160 m²



6. Oferta 6 Inmobiliaria Seinco Teléfono 6062444 código propiedad: 6915289 \$ 300.000.000 Área terreno 72 m²



7. Oferta 7 Salome Cruz 3102452091 \$ 199.000.000 Área terreno 78 m²



8. Oferta 8 Freddy 3103076216 \$ 300.000.000 Área terreno 78 m²



181

REGISTRO FOTOGRAFICO

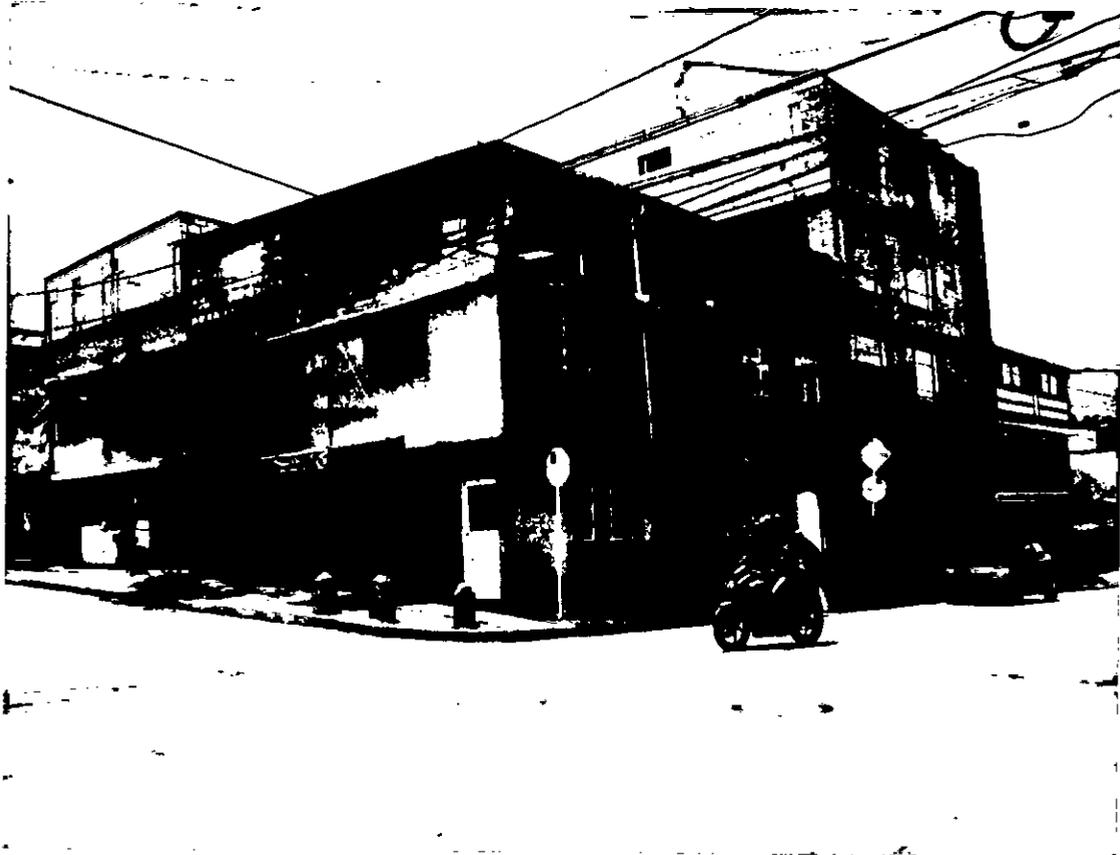


Ilustración 1, fachada casa esquinera



*Ilustración 2, nomenclatura principal,
ingreso por la calle 76 A Sur*

182



Ilustración 4, sala apartamento 1 piso 1

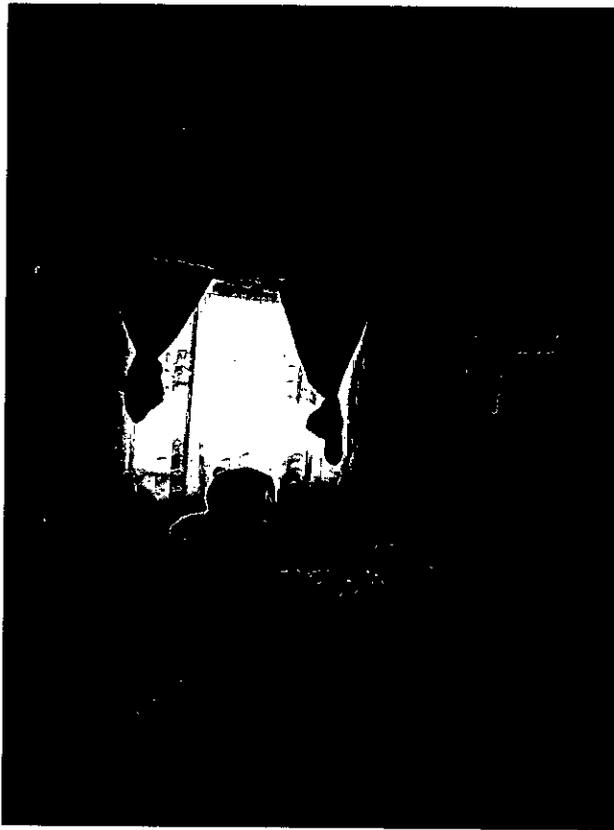


Ilustración 3, alcoba 1 apartamento 1 piso 1

103



Ilustración 5, alcoba 2 apartamento 1 piso 1



Ilustración 6, cocina apartamento 1 piso 1

784

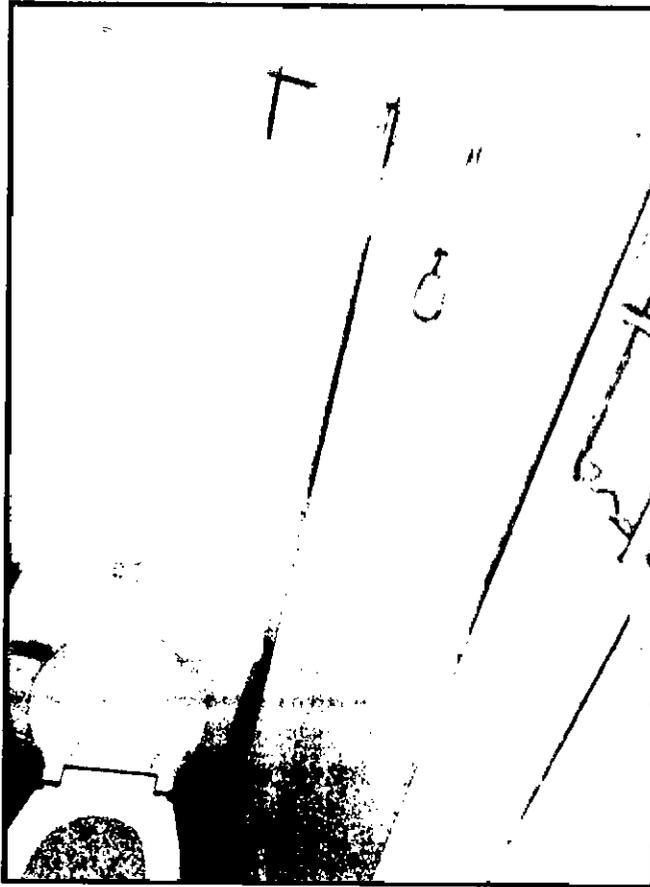


Ilustración 7, baño apartamento 1 piso 1

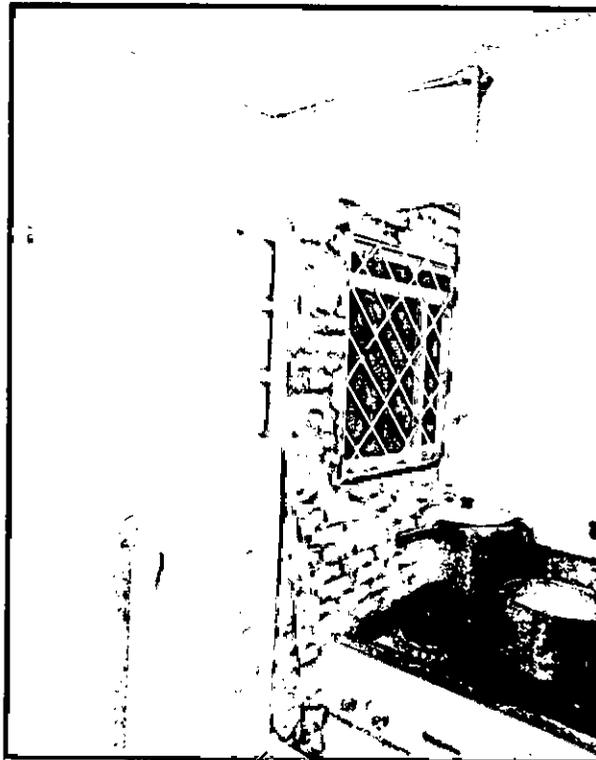


Ilustración 8, patio apartamento 1 piso 1



105



Ilustración 9, ingreso apartamento 2 piso 1 ingreso por la carrera 8 B.

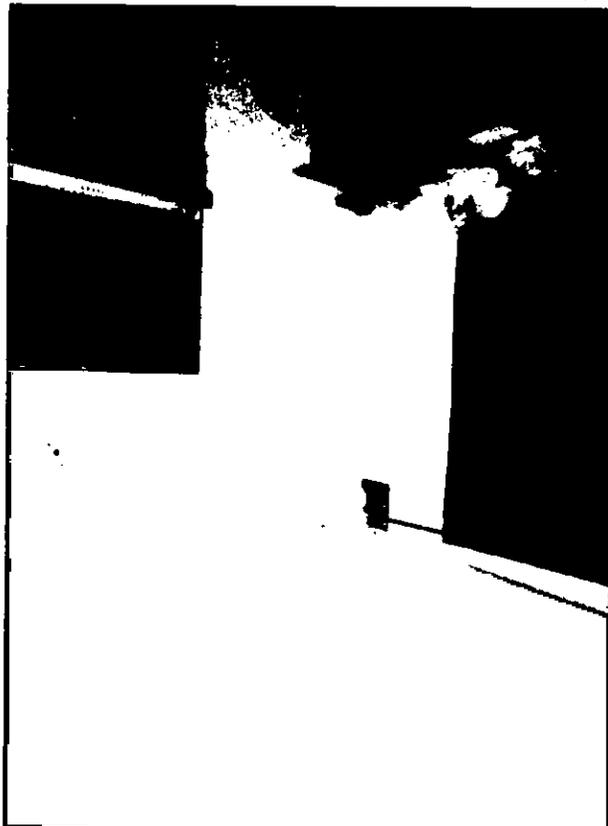


Ilustración 10, sala apartamento 2 piso 1

Ilustración 12, baño apartamento 2 piso 1



Ilustración 11, alcoba apartamento 2 piso 1



106



163



Ilustración 14, cocina apartamento 2 piso 1



Ilustración 13, ingreso segundo piso por la calle 76 A Sur

900

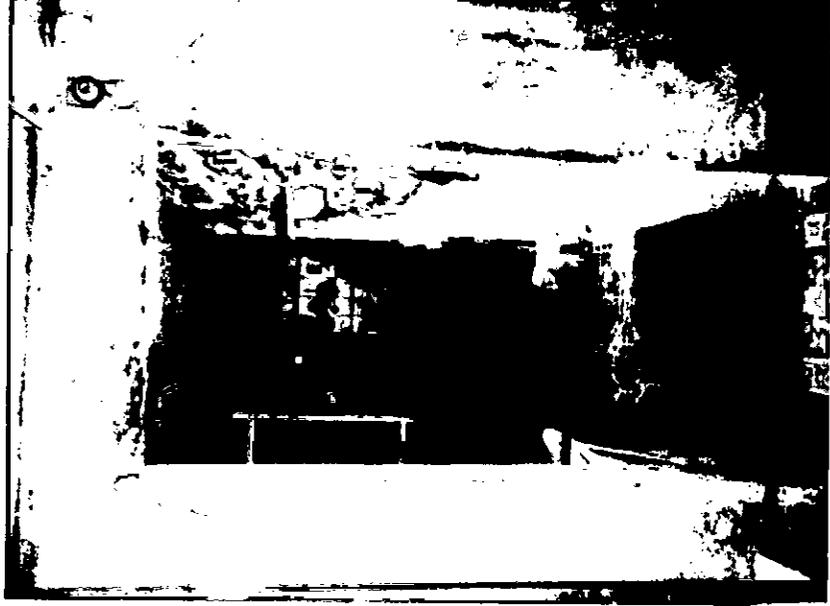


Ilustración 15, ingreso apartamento 1 piso 2

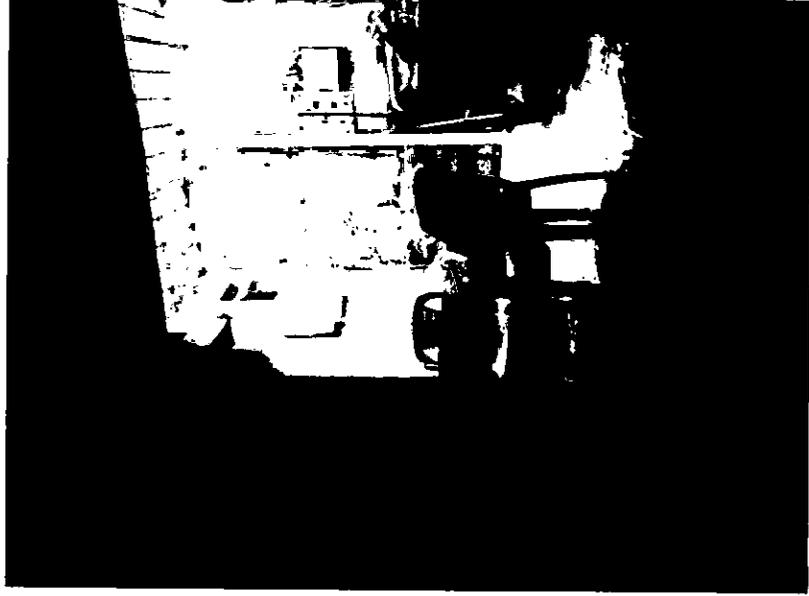


Ilustración 16, sala y patio apartamento 1 piso 2

189



Ilustración 17, alcoba 1 apartamento 1 piso 2

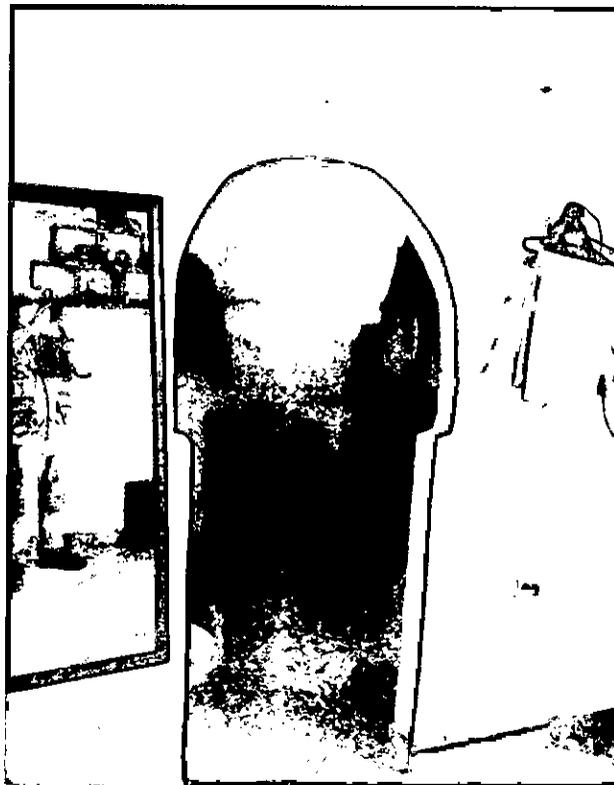


Ilustración 18, alcoba 2 apartamento 1 piso 2

190



Ilustración 19, cocina apartamento 1 piso 2



Ilustración 20, baño apartamento 1 piso 2

191



Ilustración 22, ingreso apartamento 2 piso 2

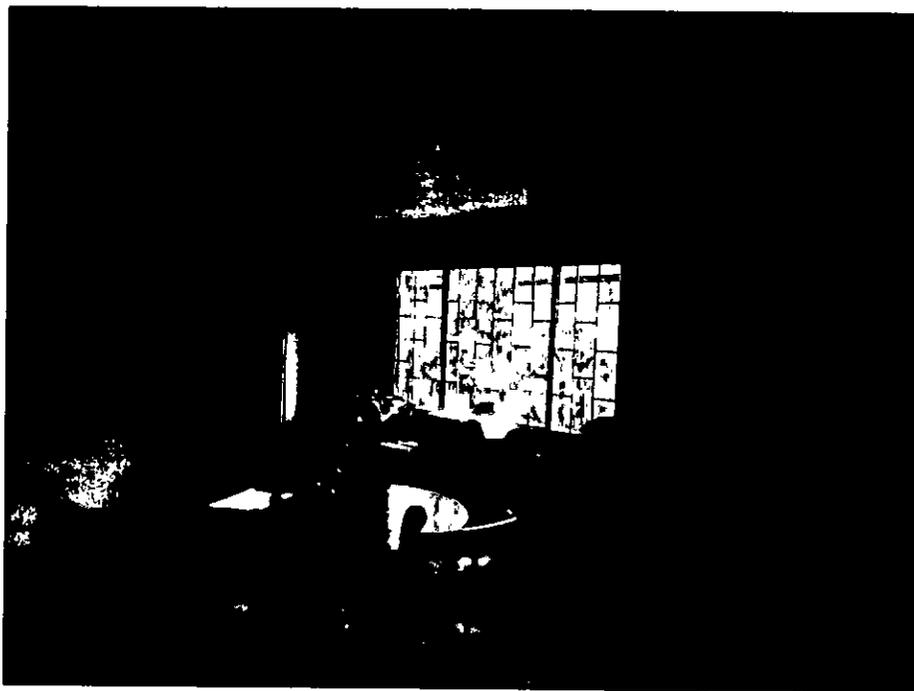


Ilustración 21, sala apartamento 2 piso 2

192



Ilustración 23, alcoba 1 apartamento dos, piso 2



Ilustración 24, cocina apartamento 2 piso 2

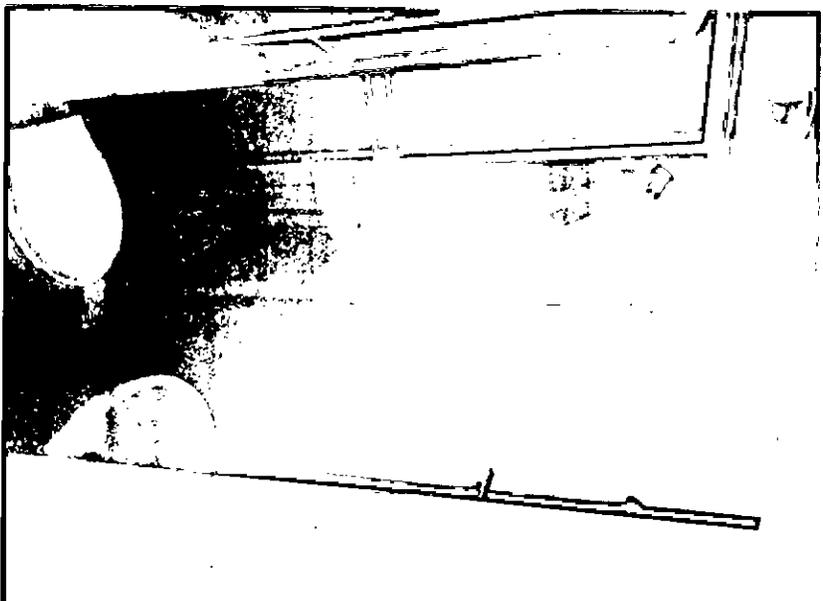


Ilustración 26, baño apartamento 2 piso 2

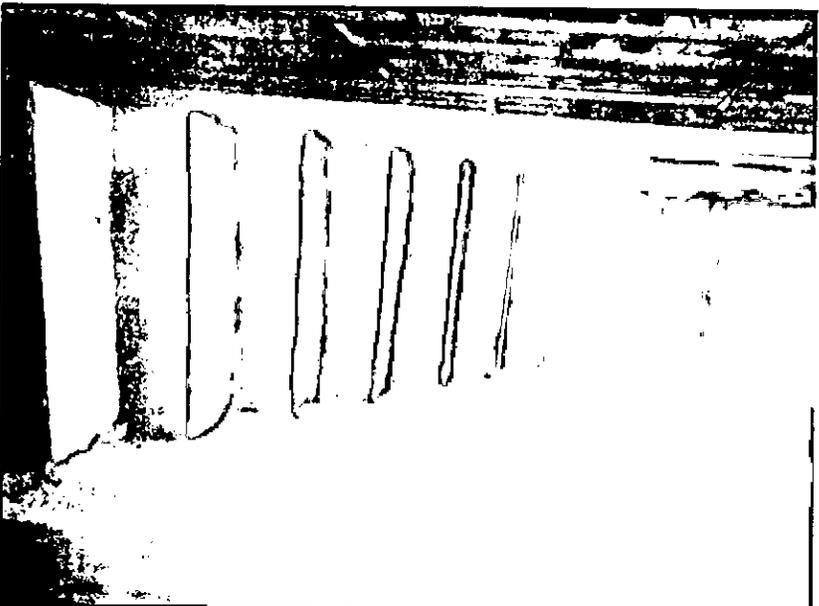


Ilustración 25. escaleras conducen del piso 2 a la terraza

194

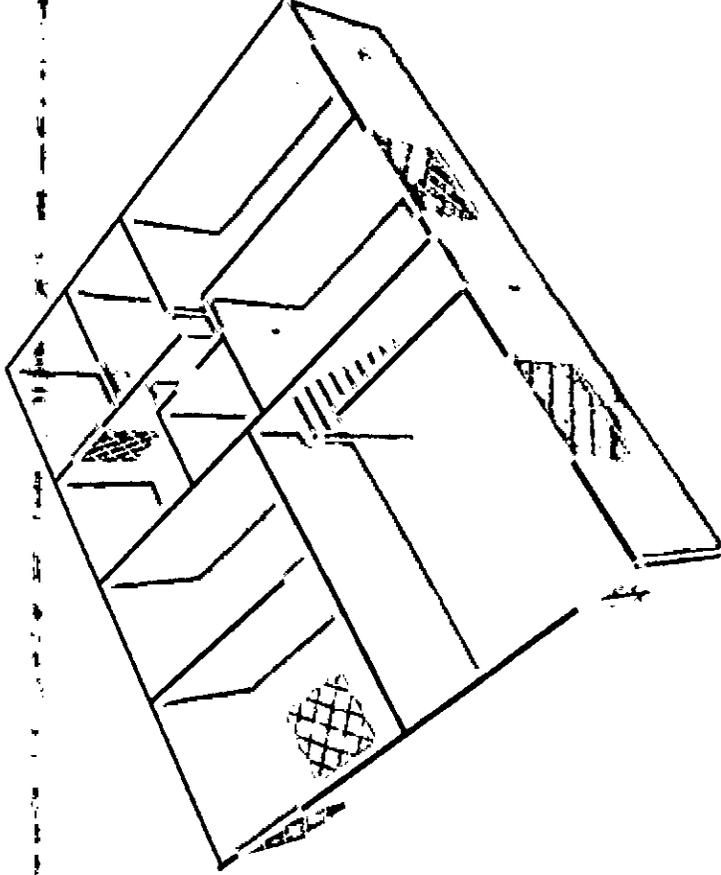
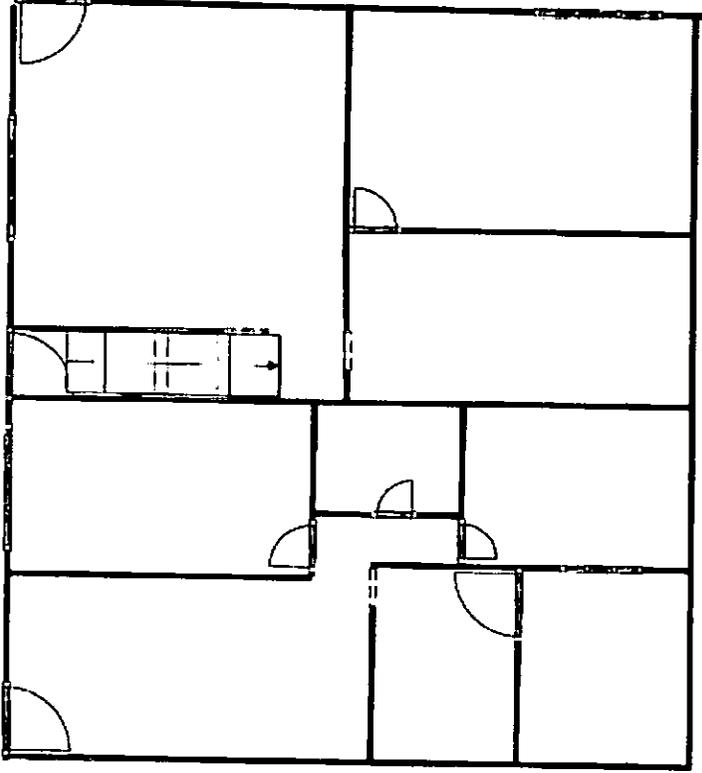


Ilustración 27, alcoba terraza en obra negra



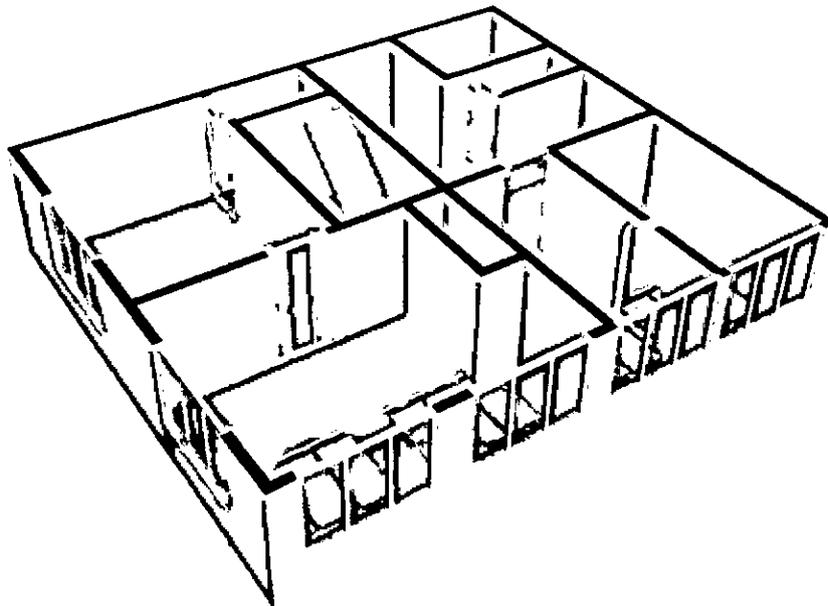
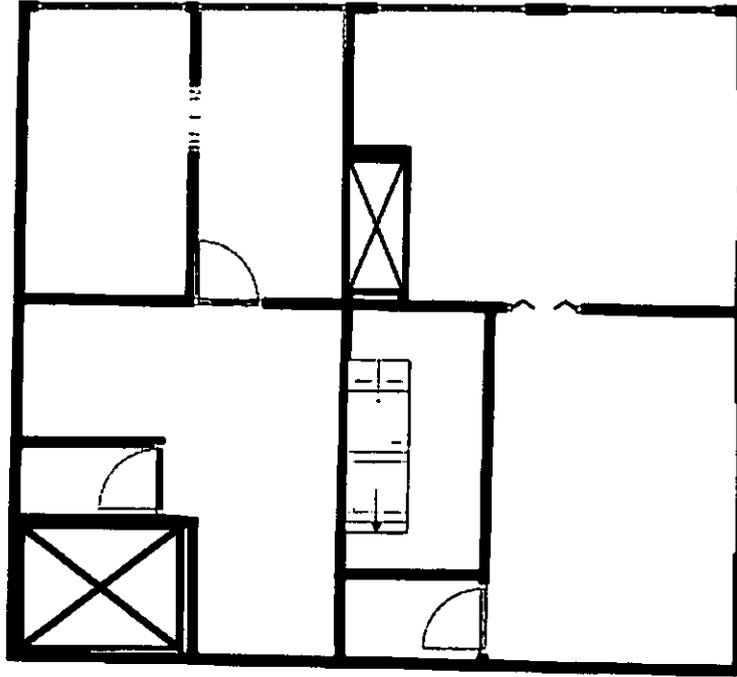
Ilustración 28, terraza y cubierta en canaleta galvanizada

BOSQUEJO PRIMER PISO



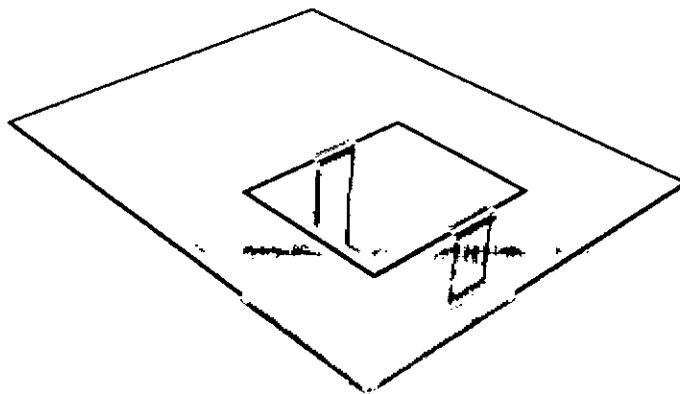
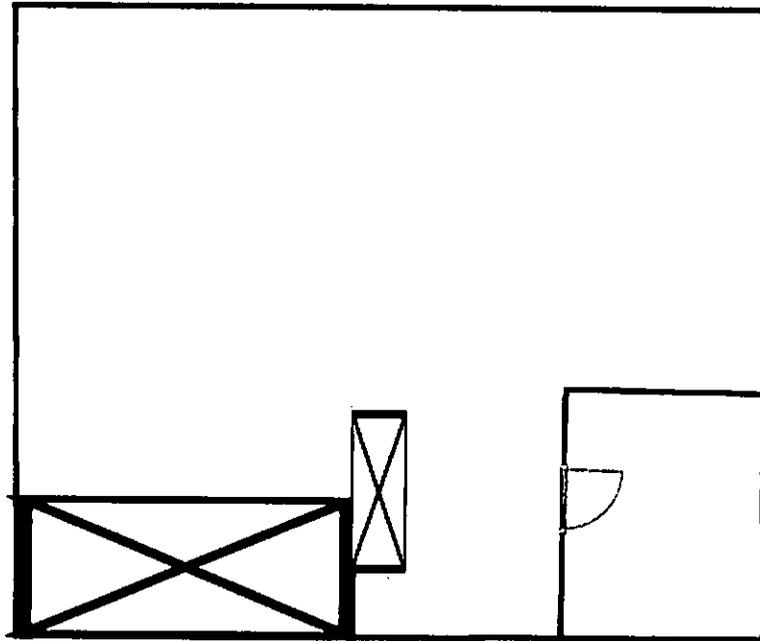
BOSQUEJO SEGUNDO PISO

196



BOSQUEJO TERRAZA

197





PIN de Validación: a81e0a25



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



198

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) MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80441018, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80441018.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 06 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 06 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	Fecha 06 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 06 Dic 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: a81e0a25



199

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: CARRERA 12J NO. 31F - 29 SUR
Teléfono: 3112011159
Correo Electrónico: miguel1018.ma@gmail.com

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

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) MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80441018.

El(la) señor(a) MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a81e0a25

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CENTRO DE ESTUDIOS
DERECHO & PROPIEDAD S.A. ¹



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

Derecho y Propiedad S.A.

Centro de Estudios

Institución para el Trabajo y el Desarrollo Humano
Resolución 160014 de 2008 S.E.D.

Certifica que

Miguel Antonio Álvarez Arévalo

C.C. 80.441.018

Ha cumplido con los requisitos de formación académica para la inscripción como evaluador de acuerdo a lo establecido en la ley 1673 de 2013, reconociendo la aptitud ocupacional como

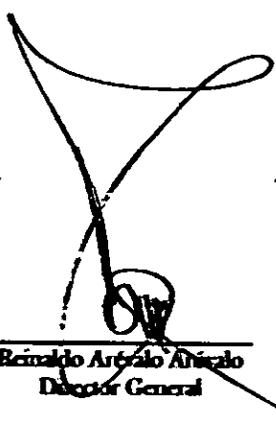
TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

Con una intensidad 700 horas

En constancia, se expide el presente certificado firmado y sellado por las directivas de la Institución, en la ciudad de Bogotá D.C., a los 22 días del mes de noviembre de 2019.



Angélica Bello Barreto
Coordinadora Académica



Reinaldo Arévalo Arévalo
Director General



Jorge Eliecer Chacón Lasso
Director Centro de Estudios

Registro de Acta N° _____
Número de Folio _____

200



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

201

Certificado generado con el Pin No: 210927874149044802

Nro Matrícula: 50S-1044158

Pagina 1 TURNO: 2021-371841

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 10:50:22 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 04-03-1987 RADICACIÓN: 87-26267 CON: SIN INFORMACION DE: 26-02-1987

CODIGO CATASTRAL: AAA0023XBHKCOD CATASTRAL ANT: 17253

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 268 MANZANA M O LOTE 6 MANZANA 80 CON UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE 160.00 MTRS CUADRADOS DEL BARRIO ALMIRANTE PADILLA. CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 1778 DEL 27 DE MAYO DE 1.985 NOTARIA 14 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: %



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION. CASTRO DE CARRILLO ARACELY ,ADQUIRIO POR COMPRA A CARRILLO MORENO HELIODORO, POR LA ESCRITURA #0704 DEL 05-03-1973 NOTARIA 14 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FL. 050-0167544/.-ESTA HUBO POR COMPRA A JUAN PABLO BARRERA POR LA ESCRITURA N. 3239 DEL 19-08-1966 NOTARIA 10 DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 76A SUR 8B 09 (DIRECCION CATASTRAL)

CALLE 76 A SUR 8 B 09

2) KR 2 ESTE 76A 03 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE 268 MANZANA M O LOTE 6 MANZANA 80

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

50S - 167544

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-02-1987 Radicación: 87-26267

Doc: ESCRITURA 1778 del 27-05-1985 NOTARIA 14. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CASTRO DE CARRILLO ARACELY

CC# 20296407

A: GIL DE GUZMAN MARIA LUCIA

CC# 41691481 X

A: GUZMAN RAFAEL

CC# 19173801 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-06-1988 Radicación: 88-95320



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

202

Certificado generado con el Pin No: 210927874149044802

Nro Matrícula: 50S-1044158

Página 2 TURNO: 2021-371841

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 10:50:22 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 1949 del 19-05-1988 NOTARIA 14. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL EX.80M2

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

DE: GIL DE GUZMAN MARIA LUCIA

CC# 41691481

DE: GUZMAN RAFAEL

CC# 19173801

A: FERNANDEZ SILVA ISABEL

CC# 20071693 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-07-1994 Radicación: 49849

Doc: ESCRITURA 04029 del 05-07-1994 NOTARIA 14. de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GIL DE GUZMAN MARIA LUCIA

CC# 41691481

DE: GUZMAN VILLAMIL RAFAEL JOSE

A: GAONA CEPEDA ALCIRA

CC# 41680520 X

A: SILVA VELANDIA JOSE HERMES

CC# 19288588 X



La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-12-1999 Radicación: 1999-85528

Doc: ESCRITURA 3057 del 09-12-1999 NOTARIA 53 de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$5,750,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: GAONA CEPEDA ALCIRA

CC# 41680520

A: SILVA VELANDIA JOSE HERMES

CC# 19288588 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-10-2000 Radicación: 2000-68685

Doc: OFICIO 3550 del 04-10-2000 FISCALIA 85 SECCIONAL DELEGADA de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS CANCELACION ESCRITURA 3057 POR ORDEN DE LA FISCALIA 85 SECCIONAL DELEGADA ; UN. PRIM. DELIT C. PATR. ECONOM. Y FE PUBLICA. ORDENA ANULAR INSCRIPCION DE VENTA DE ALCIRA GAONA A JOSE HERMES SILVA VELANDIA.

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

A: FISCALIA 85 SECCIONAL DELEGADA UNIDAD PRIMERA DELITOS CONTRA LA FE PUBLICA Y PATRIMONIO ECONOMICO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-03-2001 Radicación: 2001-16727

Doc: ESCRITURA 329 del 06-02-2001 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50%.

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

DE: SILVA VELANDIA JOSE HERMES

CC# 19288588 X



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

203

Certificado generado con el Pin No: 210927874149044802

Nro Matrícula: 50S-1044158

Pagina 3 TURNO: 2021-371841

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 10:50:22 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 ultima página

A: VELANDIA ELVINIA

CC# 41313191

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-06-2007 Radicación: 2007-58744

Doc: OFICIO 0820 del 30-05-2007 JUZGADO 28 CIVIL MPAL. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF: 2006-1149; EL EMBARGADO

SOLO ES TITULAR DE DERECHOS DE CUOTA

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

DE: VELANDIA ELVINIA

A: SILVA VELANDIA JOSE HERMES



CC# 41313191

CC# 19288588 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-08-2010 Radicación: 2010-81029

Doc: OFICIO 2053 del 19-08-2010 JUZGADO 22 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO 1100131003022200100063

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

DE: GAONA CEPEDA ALCIRA

CC# 41680520

A: SILVA VELANDIA JOSE HERMES

CC# 19288588 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-05-2013 Radicación: 2013-44187

Doc: OFICIO 388 del 20-03-2013 JUZGADO 028 CIVIL MUNICIPAL DE B de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO NO.110014003028200601149

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

DE: VELANDIA ELVENIA

A: SILVA VELANDIA JOSE HERMES

CC# 19288588

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 1168938SIN INFORMACION

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-3207 Fecha: 07-03-2009

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: 0 Nro corrección: 2 Radicación: CI2017-177 Fecha: 22-04-2017

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y CHIP SEGUN ER 09115 DE 21-04-2017 CATASTRO DISTRITAL SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG.COR32

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-50619 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

204

Certificado generado con el Pin No: 210927874149044802

Nro Matricula: 50S-1044158

Pagina 4 TURNO: 2021-371841

Impreso el 27 de Septiembre de 2021 a las 10:50:22 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 ultima página

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

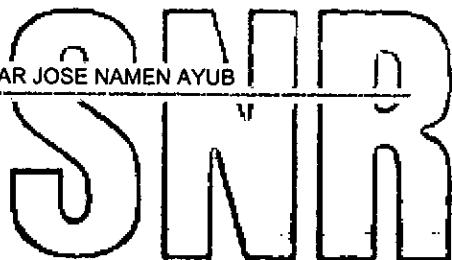
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-371841

FECHA: 27-09-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB



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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

205

Radicación N°: 2021-1046615

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 70 de 2011 Artículo 157 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Expedida el: 27 de septiembre de 2021

Hora: 11:50:02 am

Identificadores prediales:

CHIP: AAA0023XBHK Cédula(s) catastral(es): 76BS 2E 6
 Código de sector catastral: 002524801400000000 Número predial nacional: 110010125052400800014000000000

Nomenclatura:

Dirección Principal: CL 76A SUR 8B 09 Código postal: 110521
 Dirección secundaria y/o incluye: CL 76A SUR 8B 05
 KR 8B 76A 03 SUR

Nomenclatura anterior:

Fecha: 23/07/2013 Dirección: KR 2 ESTE 76A 03 SUR
 Fecha: 14/09/1999 Dirección: KR 2 ESTE 76A 03 SUR
 Fecha: 02/06/1999 Dirección: KR 2 ESTE 76A 03 SUR
 Fecha: 08/01/1999 Dirección: CL 84 BS 43 09E

Terreno vigencia actual:

Año vigencia: 2021 Área: 94.50

Construcción vigencia actual:

Año vigencia: 2021 Área: 295.92

Destino económico vigencia actual:

Año vigencia: 2021 Código: 01 Descripción: RESIDENCIAL

Uso predominante del predio vigencia actual:

Año vigencia: 2021 Código: 001 Descripción: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

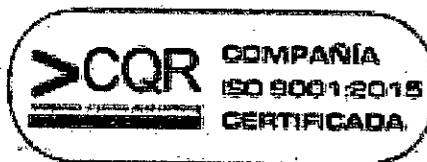
Usos del predio vigencia actual:

Año vigencia	Código	Descripción	Área
2021	RA001	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	193.29
2021	RB001	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	102.63

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrero 50 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 2347600 - Info: línea 195
 www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



206

Nota: La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución N°. 070/2011 del IGAC. MAYOR INFORMACIÓN: a través del portal de servicios <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>

Firma:

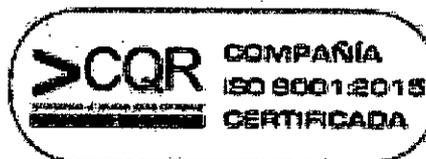
Nombre: LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Glosario de documento

Identificadores prediales	CHIP	Código homologado de identificación predial, es un código único que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro a cada predio que se inscribe en la base predial catastral de Bogotá.
	Cédula catastral	Conjunto de números o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georeferencia. Con el código de sector permite el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se pres
	Código de sector	Identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital.
	Número predial nacional	Código numérico asignado a cada predio según modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Nomenclatura	Dirección principal	Nomenclatura domiciliaria inscrita en la base predial catastral, corresponde al acceso principal del predio.
	Dirección secundaria y/o incluye	Nomenclatura domiciliaria adicional a la principal inscrita en la base predial catastral. La secundaria es asignada a los accesos localizados sobre la misma vía de la nomenclatura principal y la incluye, corresponde a accesos sobre vía diferente a donde se ubica el acceso principal del
	Código postal	Esquema que asigna a distintas zonas o lugares de un país un código de seis dígitos; junto con la dirección sirve para facilitar y mecanizar la entrega de correo como una carta.
Nomenclatura anterior	Nomenclatura anterior	Nomenclatura que en algún momento tuvo el predio y se encontraba inscrita en la base predial catastral.
Aspecto físico	Área de terreno	Extensión superficial del terreno de un predio, se expresa en metros cuadrados y corresponde a la información del año en que se expide el documento.
	Área de construcción	Área total construida de un predio, se calcula mediante la suma de las áreas de las diferentes edificaciones que se encuentran en el predio.
	Destino económico	Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto (terreno, construcciones o edificaciones), de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolla. Corresponde a la información de la(las) vigencia(s) (años) que se indica(n).
	Uso predominante	Es la actividad económica principal que se le está dando a la construcción en un predio cuando presenta varios usos al momento de su reconocimiento. Corresponde a la información de la vigencia (año) indicada.
	Vigencia área de terreno	Año para el cual figura el área de terreno indicada.
	Vigencia área de construcción	Año para el cual figura el área de construcción indicada.
	Usos del predio	Usos que tiene registrado el predio en la vigencia(s) indicada(s).
Código de verificación	Código de verificación	Código aleatorio asignado a las certificaciones que expide la UAECD con el cual es posible validar posteriormente la autenticidad de la certificación.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. CC-2020001454