



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3º, OFICINA 207
EDIFICIO VIRREY - BOGOTÁ

Expediente: 2011-712

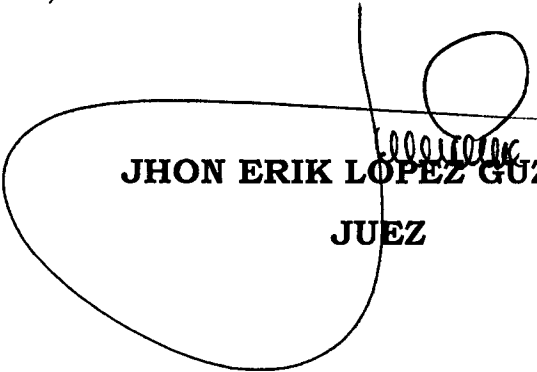
Bogotá D.C., treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Conforme al informe secretaría que precede se **DISPONE**:

Del dictamen pericial elaborado por **JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE** córrase traslado por el término de tres (3) días (numeral 1, artículo 228 del C.G.P) (fls. 333 a 385).

De otra parte, en forma oficiosa, con apoyo en el artículo 286 del Código General del Proceso, se corrige en numeral 1 del auto proferido el 24 de septiembre de 2020, en el sentido que la dirección correcta del fundo es Carrera 78 P No. 41-59 Sur, Bogotá D.C. y no como allí se señaló.

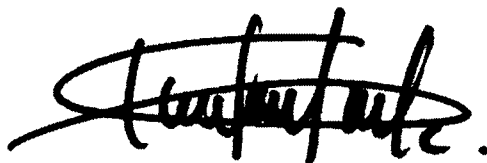
NOTIFIQUESE,


JHON ERIK LOPEZ GUZMÁN
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL
CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO

No. 83 en el día de hoy 01 DIC 2020



LUZ ADRIANA GUERRERO

CABEZAS

Secretaria

AVALUO PERICIAL PROCESO 2011-00712 DE PEDRO AGUAZACO CASTAÑEDA(
DIVISORIO) Y OTRO *Divisorio 0-0505*

Eliberto Arevalo <abogadoelibertoarevaloant@yahoo.es>

Jue 8/10/2020 4:16 PM

Para: Juzgado 406 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C <j406cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (9 MB)

DOCUMENTO INTEGRADO JUZGADO 2 TRANSITORIO, 406 CIVIL CTO BTA, 2011-712 DE PEDRO AGUAZACO CASTAÑEDA.pdf;

COMEDIDAMENTE ME PERMITO APORTAR DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO DE INMUEBLE EN PDF Y ELEVAR SOLICITUD DE ACLARACIÓN DE NÚMERO DE NOMENCLATURA, EN EL SIGUIENTE PROCESO:

JUZGADO: SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTA (406 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA)

PROCESO: DIVISORIO

RADICADO: 11001-31-03-018-2011-00712-00

DEMANDANTE: PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA

DEMANDADOS: LUCILA CASTAÑEDA DE AGUASACO, HECTOR ALFONSO AGUASACO CASTAÑEDA Y OTROS.

CONOCIERON ESTOS JUZGADOS: 18 CIVIL DEL CIRCUITO, 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN Y 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

Cordialmente,

ELIBERTO ARÉVALO ANTONIO

APGDERADO DEL ACTOR

EMAIL: abogadoelibertoarevaloant@yahoo.es

tel. 3168289732

ELIBERTO ARÉVALO ANTONIO

Abogado
CALLE 12 B No. 9-20 Oficina 209
Teléfonos Celulares: 3168289732-3158017560, Fijo: 2438374
e-mail: abogadoelibertoarevaloant@yahoo.es
Bogotá D.C. Cundinamarca, Colombia, Sur América.

Señor
JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTA.
E.....S.....D.

REF.- PROCESO DIVISORIO No. 110013103-018-2011-00712-00
DEMANDANTE: PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA
DEMANDADOS: HECTOR ALFONSO AGUASACO CASTAÑEDA y OTROS.
JUZGADO DE ORIGEN: DIECIOCHO (18) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA.
OTROS JUZGADOS: SEXTO (6) CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C., y, 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
Asunto: Presentación de avalúo comercial del predio auto 24-09/2020

ELIBERTO AREVALO ANTONIO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial del demandante PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA, dentro del referenciado, con todo respeto me permito dar cumplimiento al auto de fecha 24 de septiembre de 2020, en sus numerales 3 y 4, para lo cual lo hago así:

ALLEGO

El dictamen pericial en PDF, requerido por el despacho.

SOLICITO:

- 1.- Dar el traslado legal del mismo y ordenar su aprobación por auto.**
- 2.- Solicito aclarar por el despacho que la dirección correcta del predio objeto de la acción, es: CARRERA 78 P No. 41- 59 Sur, Bogotá D.C y no como se dijo en el auto del 24 de septiembre de “ Carrera 78 P No 49-59 sur ” dado que por un error humano de escritura se cambió el número 1 por el 9, dado que 41 y no 49, como obra en el Folio inmobiliario 50 S 40344251, certificado catastral, dictamen pericial etc.**

Anexo lo enunciado.

Del señor Juez, atentamente,



ELIBERTO AREVALO ANTONIO
C.C. No. 19.493.959 EXPEDIDA EN BOGOTA D.C.
T.P. No. 61.220 EXPEDIDA POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

332

ELIBERTO ARÉVALO ANTONIO

Abogado

CALLE 12 B No. 9-20 Oficina 209

Teléfonos Celulares: 3168289732-3158017560, Fijo: 2438374

e-mail: abogadoelibertoarevaloant@yahoo.es

Bogotá D.C. Cundinamarca, Colombia, Sur América.

Señor

JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTA.

E.....S.....D.

REF.- PROCESO DIVISORIO No. 110013103-018-2011-00712-00

DEMANDANTE: PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA

DEMANDADOS: HECTOR ALFONSO AGUASACO CASTAÑEDA y OTROS.

JUZGADO DE ORIGEN: DIECIOCHO (18) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA.

OTROS JUZGADOS: SEXTO (6) CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C., y, 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

Asunto: Presentación de avalúo comercial del predio auto 24-09/2020

ELIBERTO AREVALO ANTONIO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial del demandante PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA, dentro del referenciado, con todo respeto me permito dar cumplimiento al auto de fecha 24 de septiembre de 2020, en sus numerales 3 y 4, para lo cual lo hago así:

ALLEGO

El dictamen pericial en PDF, requerido por el despacho.

SOLICITO:

- 1.- Dar el traslado legal del mismo y ordenar su aprobación por auto.
- 2.- Solicito aclarar por el despacho que la dirección correcta del predio objeto de la acción, es: CARRERA 78 P No. 41- 59 Sur, Bogotá D.C y no como se dijo en el auto del 24 de septiembre de " Carrera 78 P No 49-59 sur " dado que por un error humano de escritura se cambió el número 1 por el 9, dado que 41 y no 49, como obra en el Folio inmobiliario 50 S 40344251, certificado catastral, dictamen pericial etc.

Anexo lo enunciado.

Del señor Juez, atentamente,



ELIBERTO AREVALO ANTONIO

C.C. No. 19.493.959 EXPEDIDA EN BOGOTA D.C.

T.P. No. 61.220 EXPEDIDA POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Bogotá D.C, octubre 5 de 2020

Señor:

PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA
 Bogotá D.C.

Asunto. Entrega de Avalúo Comercial.

Distinguido Señor:

De acuerdo con su solicitud me permito presentar Informe de Avalúo Comercial del Inmueble ubicado en la CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR de la Ciudad de Bogotá D.C.

1. Objeto del Avalúo e Información Básica
2. Titulación
3. Características
4. Sustentación del Avalúo
5. Cálculo del Valor
6. Certificado de imparcialidad, objetividad ética y aplicación de estándares internacionales.
7. Vigencia del Avalúo.
8. Anexos.

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

-C.C 79.701.062 de Bogotá

-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS" REGISTRO 1018-1062

-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-79701062

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
 REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO INMUEBLE PROPIEDAD NO HORIZONTAL

Inmueble ubicado en CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR de la Ciudad de Bogotá D.C

En este informe valuatorio se busca establecer en forma aproximada pero metódica, la cantidad de dinero por la cual puede negociarse el Inmueble anteriormente enunciado.

El presente documento constituye un estudio eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. Este trabajo es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa.

Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Corredor Inmobiliario en la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas" y la Lonja Nacional de Propiedad Raíz, inscrito en el registro abierto de avaluadores.

1. OBJETO DEL AVALUO E INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE OBJETO MATERIAL DEL AVALUO.

El presente avalúo recae sobre PREDIO del BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR de la ciudad de Bogotá D.C. Vivienda urbana matricula inmobiliaria 050S-40344251 CHIP AAA0042XLDM

OBJETO COMERCIAL DEL AVALUO

El objeto de este avalúo es calcular el valor más probable en el mercado para operaciones de compra, venta o permuta del predio. Este Avalúo Comercial se hace a solicitud del señor PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Inmueble ubicado en la CARRERA 78P # 41-59 SUR (DIRECCION CATASTRAL).

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Bogotá D.C.

CLASE DE AVALÚO

Comercial

TIPO DE INMUEBLE

Casa en PROPIEDAD NO HORIZONTAL.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

DESTINACION ACTUAL

Vivienda.

SOLICITANTE

PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA

PERITO AVALUADOR

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

INSPECCION OCULAR

OCTUBRE 1 DE 2020, entre las 10:00 HORAS Y 11:00 horas

FECHA EDE AVALUO

OCTUBRE 5 DE 2020

2. TITULACION

Según Certificado de libertad predio con matricula inmobiliaria número 050S-40344251
impreso el día 4 de octubre de 2020

De acuerdo con la ANOTACION No 005, 006, 008

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-04-2011 Radicación: 2011-30057
Doc: ESCRITURA 00733 del 18-03-2011 NOTARIA PRIMERA de SOACHA(CUND)
VALOR ACTO: \$28,569,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA
DERECHOS DE CUOTA SOBRE EL 50% DEL INMUEBLE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGUASACO PEDRO CC# 127214
A: AGUASACO CASTA/EDA PEDRO CC# 19364285 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-08-2011 Radicación: 2011-78019
Doc: ESCRITURA 02428 del 20-08-2011 NOTARIA 1 de SOACHA VALOR ACTO:
\$28,569,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA
PROPIEDAD DERECHO DE CUOTA 50%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTA/EDA DE AGUASACO LUCILA CC# 20258194
A: AGUASACO CASTA/EDA HECTOR ALFONSO CC# 19272221 X
A: AGUASACO CASTA/EDA MIGUEL ROBERTO CC# 79397251 X
A: AGUASACO CASTA/EDA NELSON ARTURO CC# 79285684 X
A: AGUASACO CASTA/EDA YANIRA CC# 41649613 X
A: AGUAZACO CASTA/EDA JOHN HENRY CC# 79497530 X

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-02-2012 Radicación: 2012-17839
Doc: OFICIO 320 del 14-02-2012 JUZGADO 18 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN
PROCESO DIVISORIO N.2011-712
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,
I-Titular de dominio incompleto)**
DE: AGUASACO CASTA/EDA PEDRO CC# 19364285
A: AGUASACO CASTA/EDA HECTOR ALONSO
A: AGUASACO CASTA/EDA JOHN HENRY
A: AGUASACO CASTA/EDA MIGUEL ROBERTO CC# 79397251
A: AGUASACO CASTA/EDA NELSON ARTURO CC# 79285684
A: AGUASACO CASTA/EDA YANIRA CC# 41649613
A: CASTA/EDA DE AGUASACO LUCILA CC# 20258194

LO ANTERIOR NO CONSTITUYE UN ESTUDIO DE TITULOS.

SOPORTES

Certificado de libertad predio con matricula inmobiliaria número 050S-40344251 impreso el día 4 de octubre de 2020

3. CARACTERISTICAS

TIPO DE PROPIEDAD

Particular

CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE (CONSTRUCCION)

Es una casa medianera de dos pisos en vía vehicular. Casa inicialmente entregada por el instituto de crédito territorial. No presenta remodelaciones recientes, sus acabados son antiguos. No cuenta con plancha de segundo piso siendo la estructura del piso en madera. Este inmueble presenta un regular estado de conservación, para remodelar o reconstruir. Los pisos se encuentran en regular estado. La pintura de muros y techos está en buen estado. La cubierta es en teja. Baño y cocina con enchape. Se observan algunas humedades y/o descascaramientos, la carpintería metálica de puertas y ventanas en buen estado. Las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias en buen funcionamiento, hay presencia de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica con sus respectivos contadores. La estructura de este inmueble está en buen estado, es en muros de carga, no se observan fisuras, ni asentamientos. Es un inmueble antiguo en regular estado.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
 REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

ACABADOS**Fachada:** En ladrillo pañetada en buen estado.**Cubierta:** Teja de fibrocemento buen estado.**Puertas exteriores:** Puerta en lámina de hierro en regular estado buen estado y pintada.**Pisos:** Piso en madera, y baldosín, en regular y mal estado, tableta en buen estado..**Muros:** Pañetados y pintados, otros en ladrillo y bloque a la vista pintados**Cielos rasos:** Cielo raso en madera y láminas de madeflex en regular y mal estado.**Baño:** Con enchape, lavamanos y sanitario en porcelana.**Cocina:** Con enchape**Instalación eléctrica:** Con polo a tierra, tubería oculta, caja de tacos, buen estado de funcionamiento.**Instalación hidráulica:** Tubería de ½" en buen estado de funcionamiento.**Ventanería:** En lámina de hierro en buen estado.**VETUSTEZ**

Superior a 57 años.

FUENTE QUE PERMITE INFERIR LA VETUSTEZ.

Certificado de tradición e información suministrada por los propietarios.

ESTADO DE CONSERVACION.

Regular

ILUMINACION.

La iluminación del inmueble objeto de este avalúo comercial es buena

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble posee redes de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica.

Cuenta también con servicios públicos complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.

DEPENDENCIAS

Piso 1: Antejardín descubierto, sala, comedor, habitación, cocina, baño, patio semi cubierto con zona de lavado, escaleras.

Piso 2: sala, 2 habitaciones.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CABIDA Y LINDEROS

Frente; 6,00 mts, con calle de la urbanización. Fondo; en 6,00 mts, con el lote 11 de la manzana 14 de la urbanización. Por un costado: en 20,01 mts, con lote 45 de la manzana 14 de la Urbanización. Por el otro costado; en 20,01 mts, con lote 47 de la manzana 14 de la urbanización. La casa alinderada corresponde a la supermanzana 10.cdg.555

ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Topografía: Plana

FICHA TECNICA Y FORMA

Forma rectangular.

TOTAL AREA TERRENO (M2):

120,00 según catastro

TOTAL AREA DE CONSTRUCCION (M2):

86,49 Según medición

LOCALIDAD:

8-KENNEDY

BARRIO CATASTRAL:

004507-CIUDAD KENNEDY SUR

MANZANA CATASTRAL:

00450726

LOTE CATASTRAL:

0045072638

UPZ:

47-KENNEDY CENTRAL

PLANO DE UBICACIÓN



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías secundarias y principales en buen estado de conservación, con una buena capacidad y continuidad, las vías peatonales (andenes) están en condiciones normales para la movilidad de los habitantes del sector. Vías principales: Carrera 80, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Primero de Mayo, Avenida Ciudad de Villavicencio.

ENTORNO

El inmueble se encuentra en el barrio CIUDAD KENNEDY SUR en el sur occidente de Bogotá, su entorno inmediato es de carácter residencial, hay presencia de viviendas habilitadas para comercio y servicios. Cuenta con cercanía a la troncal de transmilenio Portal de las Américas al igual que cuenta con diversas rutas del Sitp. En su entorno cercano se encuentra el Parque Mundo Aventura, Notaria 68, Distrito Militar No.3, Corabastos, Alcaldía Local de Kennedy, Hospital de Kennedy, Centro comercial Plaza de las Américas, Parque Timiza, Registraduría Auxiliar Kennedy, parque Cayetano Cañizares.



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

La estratificación se encuentra determinado como estrato socio-económico tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Zona residencial con áreas delimitadas de comercio y servicios. Se destaca la presencia de establecimientos de comercio y tiendas de barrio en los alrededores.

USO DEL SUELO

Residencial.

RONDAS DE RIO

El predio identificado no se encuentra afectado por rondas de río ni en zona de amenaza por inundación ni se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa.

4. SUSTENTACION DEL AVALUO.

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 cualificación, estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros similares
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del precio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Estudio de planos, normas y demás.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

5. CALCULO DEL VALOR

METODOLOGIA COMPARATIVA HOMOGENEIZACION

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el estándar internacional del I.S.V.C.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

1

2 3

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIO PANAMERICANA DE AVALUADORES y del I.S.V.C, INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

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

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

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

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INMUEBLES QUE SIRVIERON PARA EL MUESTREO COMERCIAL
Y TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN

#	FUENTE	AREA CONSTRUIDA	AREA TERRENO	VALOR TOTAL INMUEBLE	VALOR CON DESCUENTO	VR CONSTRUCCIONES	VR TERRENO	VR M2 DE TERRENO HOMOGENEIZADO
1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/kennedy-det-5403230.aspx	230	120	360.000.000	342.000.000	110.400.000	231.600.000	1.930.000
2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/ciudad kennedy central-det-4107436.aspx	295	118	380.000.000	361.000.000	132.750.000	228.250.000	1.934.322
3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/bogota/kennedy central-det-5404425.aspx	-	124	289.900.000	275.405.000	-	275.405.000	2.221.008
4	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/bogota/ciudad kennedy central-det-5233665.aspx	120	120	280.000.000	266.000.000	36.000.000	230.000.000	1.916.667
5	https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta/bogota/kennedy central-det-5220637.aspx	120	120	280.000.000	266.000.000	36.000.000	230.000.000	1.916.667
6	https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta/bogota/ciudad kennedy central-det-4695243.aspx	215	215	470.000.000	446.500.000	64.500.000	382.000.000	1.776.744
PROMEDIO								1.949.235
DESV ESTANDAR								145.827
COEFICIENTE DE VARIACION								7,5%
LIMITE SUPERIOR								2.095.062
LIMITE INFERIOR								1.803.408

Homogeneización: El cálculo del valor del metro cuadrado de terreno se genera sobre muestra de inmuebles de similares características al inmueble objeto de Avalúo en el sector CIUDAD KENNEDY SUR y alrededores. Se aplica un factor de descuento por negociación del -5%. Se descuenta al valor de las construcciones.

Según el ejercicio de homogeneización el valor por metro cuadrado de terreno tendría un valor mínimo de \$1.803.408 /m2, un valor medio de \$.1.949.235 /m2 y un valor Máximo de \$2.095.062 /m2.

Según reglas de experiencia, sana crítica y teniendo en cuenta el estado de conservación y condiciones particulares del predio y siendo estas comparadas con la muestra me inclino por el valor medio de \$1.949.235 /m2 como el precio de venta más probable del metro cuadrado de terreno.

$$\text{VALOR TERRENO} = (\$1.949.235 \text{ m}^2) \times (120 \text{ m}^2) = \$233.908.152$$

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CALCULO DE VALOR AREA CONSTRUIDA

Con el fin de determinar el valor de área construida tenemos en cuenta la vida útil del inmueble, sus características físicas y estado de conservación determinando así el factor de depreciación de metro cuadrado en la tabla de Fitto y Corvinni según los lineamientos de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

CRITERIO	VALOR
M2 CONSTRUIDOS	86,49
VIDA UTIL	100
EDAD CONSTRUCCION	57
TIPO CONSTRUCCION	ESTRUCTURAL
FACTOR EDAD	57
FACTOR ESTADO	4
FACTOR DEPRECIACION FITTO Y CORVINI	73,81
VR M2 CONSTRUDATA	1.081.854
VR M2 DEPRECIADO	283.338
VR TOTAL CONSTRUCCION	24.505.866

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE DEL INMUEBLE:

La sumatoria entre el valor total del terreno más las construcciones determinan el valor del Inmueble teniendo así los 2 componentes del precio del inmueble:

VALOR TERRENO	+ VALOR CONSTRUCCION	= VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$233.908.152	\$24.505.866	\$258.414.018

EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR, LOCALIDAD KENNEDY DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C ES DE: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL DIECIOCHO PESOS MCTÉ (\$258.414.018)**

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

344

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

6. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

Por medio de la presente certifico que:

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 a 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 Avaluadores de la Propiedad Raíz. Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas de la Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS" y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Perito Avaluador ante la Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS", Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el Estado Colombiano".

7. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de un año, contados a partir de la fecha OCTUBRE 5 DE 2020

8. ANEXOS

Se encontrarán a manera de complemento y para una mejor comprensión de este avalúo.

- Registro fotográfico del inmueble
- Informe uso del suelo permitido para la CARRERA 78P # 41-59 SUR
- Fotocopia Cedula de Ciudadanía de JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
- Registro de perito Avaluador ante la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS CONFEDELONJAS
- Registro abierto de Avaluador R.A.A.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
 REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Con el fin de dar cumplimiento a lo expresado en el artículo 226 y 227 del código general del proceso me permito manifestar lo siguiente:

- Este avalúo constituye un concepto profesional eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. El presente concepto es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa. Manifiesto adicionalmente bajo la gravedad de juramento que el concepto aquí expresado y respaldada con mi firma es independiente y corresponde a mi convicción real profesional.
- Estoy en la disposición de respaldar y sustentar el presente Avalúo ante las autoridades competentes que lo soliciten como parte de los procesos que se surtan para tal fin.
- Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales de la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas" bajo el registro 1018-1062. Y con registro abierto de avaluador AVAL-79701062, Graduado como administrador de empresas de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, con especialización en gestión de Proyectos. Adjunto al avalúo se encuentran las certificaciones correspondientes que acreditan mi condición de Perito Avaluador.
- La metodología aplicada en el presente avalúo es el método comparativo de mercado que se encuentra debidamente explicado y sustentado junto con los cálculos que llevan a la determinación del valor final tal de acuerdo con lo exigido en la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no han presentado variaciones metodológicas respecto de los que se han utilizado en peritajes rendidos en el ejercicio de mi profesión y en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO han presentado diferencia respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- A la fecha del avalúo manifiesto no haber realizado ningún otro trabajo anterior o actual de tipo valuatorio o relacionado para las partes de este proceso o sus apoderados.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso en lo pertinente.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



346

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

- No he realizado publicaciones en medio alguno, relacionadas con la actividad de perito evaluador
- Anexo la relación de Avalúos recientes que he realizado del mismo tipo al hoy presentado:

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	CASA	FONTIBON	05/12/2019	3142975140	Juzgado tercero civil del circuito de bogotá, proceso 20180122 verbal de declaradon de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante ernesto ochoa y Gloria de dios de Ochoa, demandados "Invarco" Ltda "en liquidación"
MARGARITA MARIA VELASQUEZ MONTOYA	CASA	CARRERA 11A # 3-29 BARRIO SAN BERNARDINO	30/11/2019	3138931302	Juzgado cuarto civil del circuito de bogotá, proceso 1101 31 030 04 2019 00462 - 00 verbal de declaradon de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante Margarita María Velasquez Montoya, Octavio de Jesus Montoya Gómez demandados herederos indeterminados de ana elvira garda vda de arías y personas indeterminadas
MARIA CLAUDIA ARAUJO RODRIGUEZ	APARTAMENT O	CARRERA 63 # 22A-41 ETAPA 2 APARTAMENTO 506 Y GARAJES 68 Y 69 del CONJUNTO ALMENARES PARQUE RESIDENCIAL	29/10/2019	3108312756	Proceso administrativo de cobro de la DIAN contra el contribuyente ARAUJO RODRIGUEZ SAUL identificado con el NIT 16747554 Expediente 201210734 código NSC3
MAURICIO RODRIGUEZ CASTIBLANCO	CASA	CARRERA 40C 1H 68 del barrio MONTES	02/10/2019	3142638789	Juzgado tercero Civil del circuito proceso ordinario de pertenencia N° 2016 00297 de Mauricio Rodriguez Castiblanco contra Lucía Castiblanco y otros
MARICELA BELTRAN	FINCA	LOTE SAN ANTONIO DE PADUA ubicado en la VEREDA SAN RAIMUNDO DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA	18/09/2019	3156057667	Juzgado promiscuo municipal de granada cundinamarca. proceso verbal de division material de sector isauro diaz pardo contra eladio parra muñoz
OSCAR PEÑARANDA	APARTAMENT O	KR 62 169A 51 IN 1 AP 202 Y KR 62 169A 51 IN 1 GI 8 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JULIA	11/09/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berno y otro
OSCAR PEÑARANDA	CASA	CARRERA 5 S 55/ 57 del municipio de VENADILLO DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	11/09/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berno y otro
FABIOLA Y RICARDO VALCARCEL	APARTAMENT O	CL 86 # 95D-03 BLOQUE 2 APTO 208, CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 2	16/05/2019	3158972297	Radicado N° 11001400304620190042 juzgado 62 civil municipal
PATRICIA HELENA ALVAREZ BENITEZ (ABOGADO CARLOS FINO)	APARTAMENT O	KR 52A # 134A 56 APTO 23B, AGRUPACION DE VIVIENDA MADEIRA 2 de la Ciudad de Bogotá D.C	12/05/2019	3182739202	Radicado N° 11001400305220190043300 juzgado 52 civil municipal
URIEL AMADO	CASA	CALLE 5 # 10-63 BARRIO SAN BERNARDINO de la Ciudad de Bogotá D.C.	09/05/2019	320 9541298	reclamación ante catastro
MARTHA SANCHEZ GALEANO	CASA	KR 11A # 4A-28 BARRIO SAN BERNARDINO	03/05/2019	3134383596	reclamación ante catastro
HELIODORO GAMEZ MENDEZ	APARTAMENT O	CALLE 165 # 7-39 APTO 101 EDIFICIO 20 INT 7, AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA	29/04/2019	3143553142	proceso N° 11001400302620190032100 Juzgado 26 civil municipal de bogotá
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCAL COMERCIAL	local 30-54 ubicado en la KR 100 21 48 BARRIO FONTIBON	27/04/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis Felipe Jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCALES COMERCIALES	LOCALES 99-25 Y 99-37 del Inmueble ubicado en la KR 100 21 24	27/04/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis Felipe Jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
JULIO CESAR CASTIBLANCO	CASA	CALLE SC 31B 41 BARRIO VERAGUAS de la Ciudad de Bogotá D.C.	16/04/2019	+521551067 6580	Consecutivo 151310 juzgado 16 civil del circuito
ANDRES NAVARRETE	CASA	CALLE 129A 135-04 BARRIO TIBABUYES	16/04/2019	3103029821	Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, proceso de expropiación. Radicado N° 2018-0250
MERY GALINDO	CASA	KR 109C 140A 20 BARRIO LAS FLORES SUBA	09/04/2019	3177693159	ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION N° 2631 DE 30 DE ABRIL DE 2019 NOTARIA 51 BOGOTA
VICTOR MANUEL ROMERO	LOTE	CALLE S # 10-77 Y 2 CASAS MAS	15/03/2019	3164895660	reclamación ante catastro
HERNANDO CANO	APARTAMENT O	TRANSVERSAL 78D # 18D-37 INT 25 APTO 303 CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA REAL	18/02/2019	3102111882	EJECUTIVO HIPOTECARIO 20140363 JUZGADO 61 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

- La información utilizada para la elaboración del avalúo se relaciona a continuación y hacen parte integral del avalúo presentado y de la documentación del presente proceso:
- - Registro fotográfico del inmueble
- - Informe consolidado del predio emitido por la secretaria de planeación
- En constancia de lo expresado anteriormente adjunto mi número de identificación dirección de domicilio, teléfono y correo en caso de ser requerido:

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE CC. 79701062
Calle 151g 117 20 apto 301. Celular 3228475972. Correo: maojavier8@gmail.com

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR, LOCALIDAD KENNEDY DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C ES DE: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL DIECIOCHO PESOS MCTE (\$258.414.018)**

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
-C.C 79.701.062 de Bogotá
-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR INSCRITO EN LA
CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS"REGISTRO
1018-1062
-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-79701062

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INFORME FOTOGRAFICO

NOMENCLATURA INMUEBLE UBICADO EN CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO
CIUDAD KENNEDY SUR LOCALIDAD KENNEDY BOGOTÁ D.C.



FACHADA



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

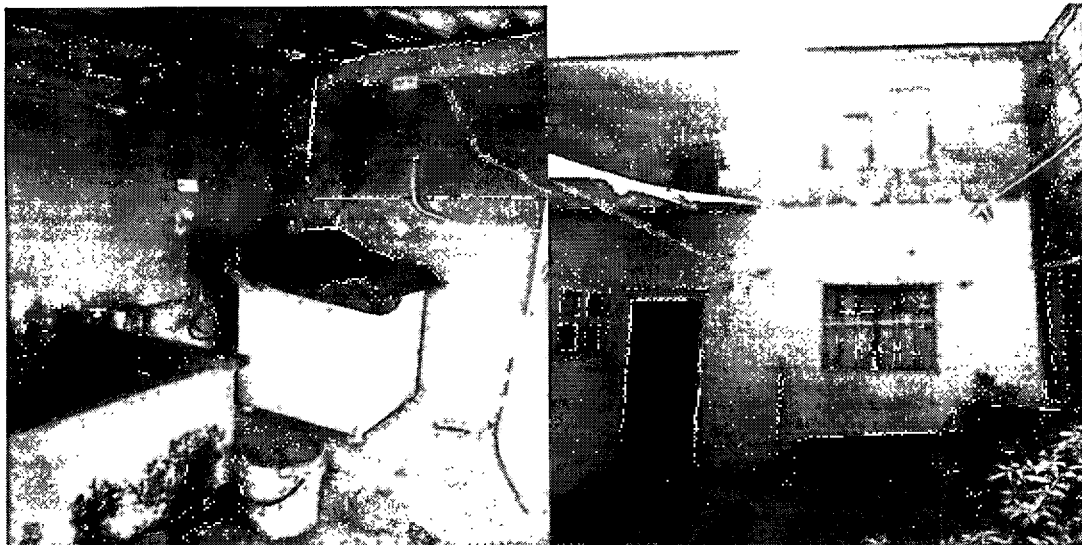


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

352

Miembro activo

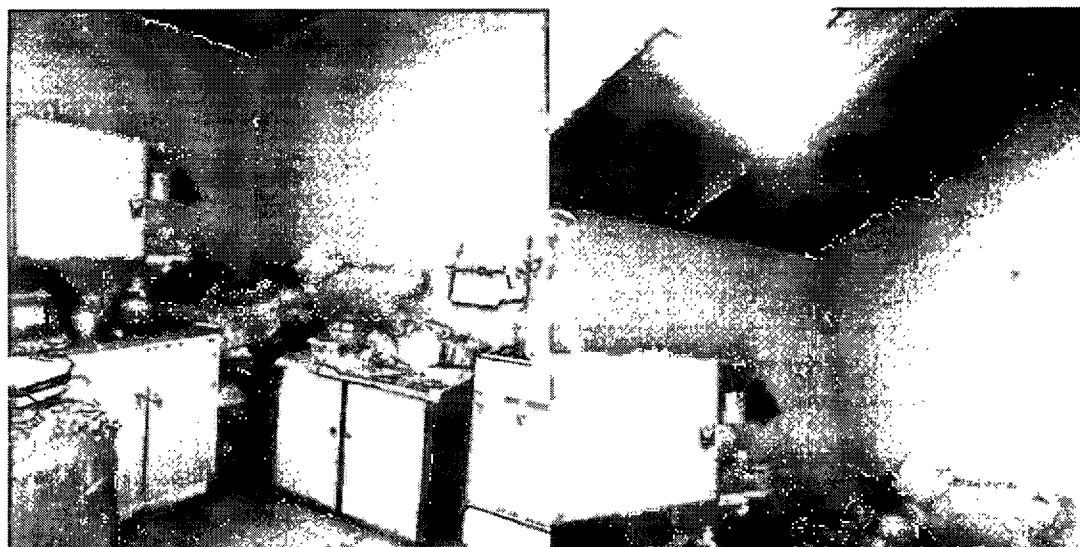
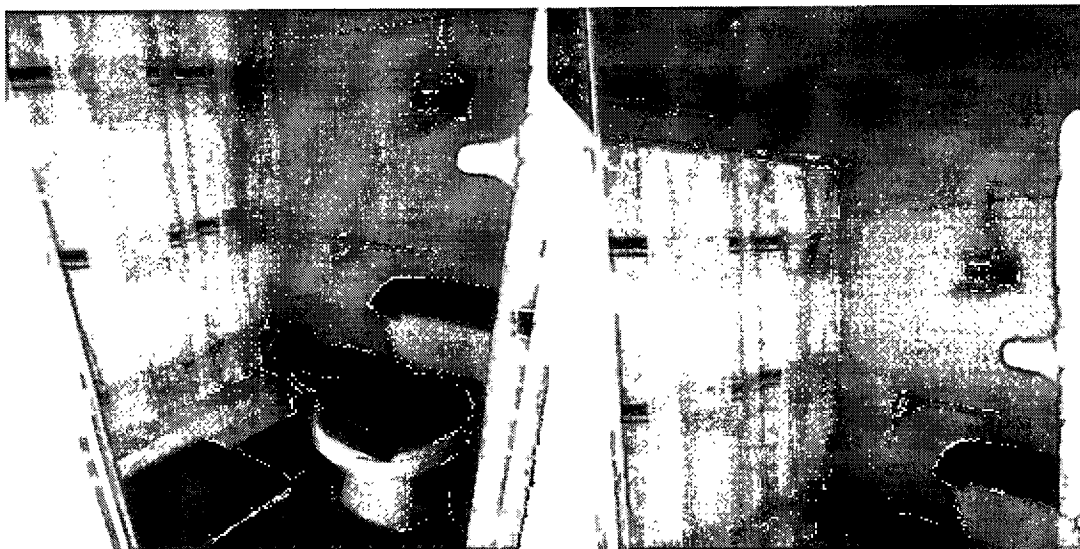


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

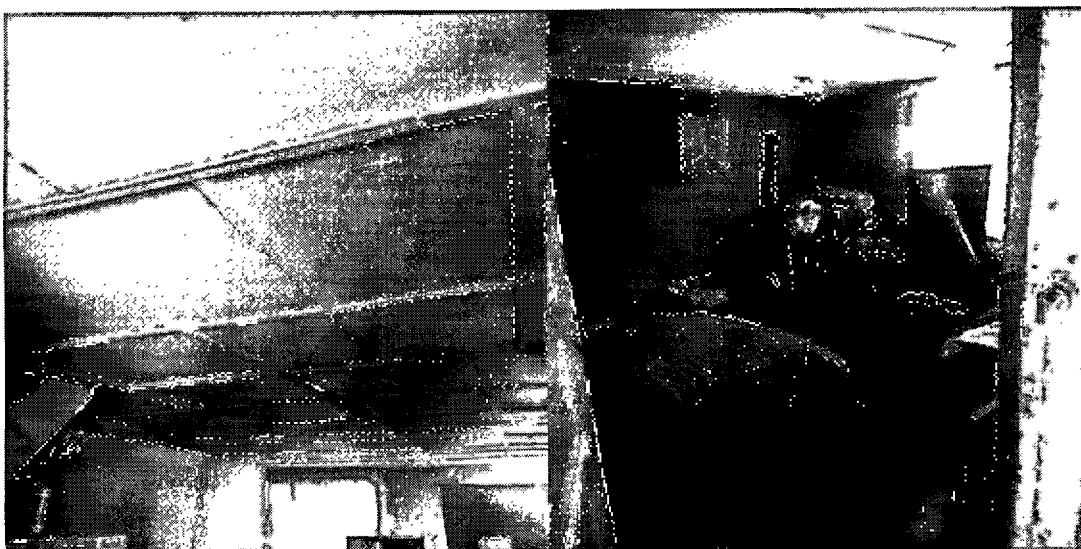


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

354

Miembro activo

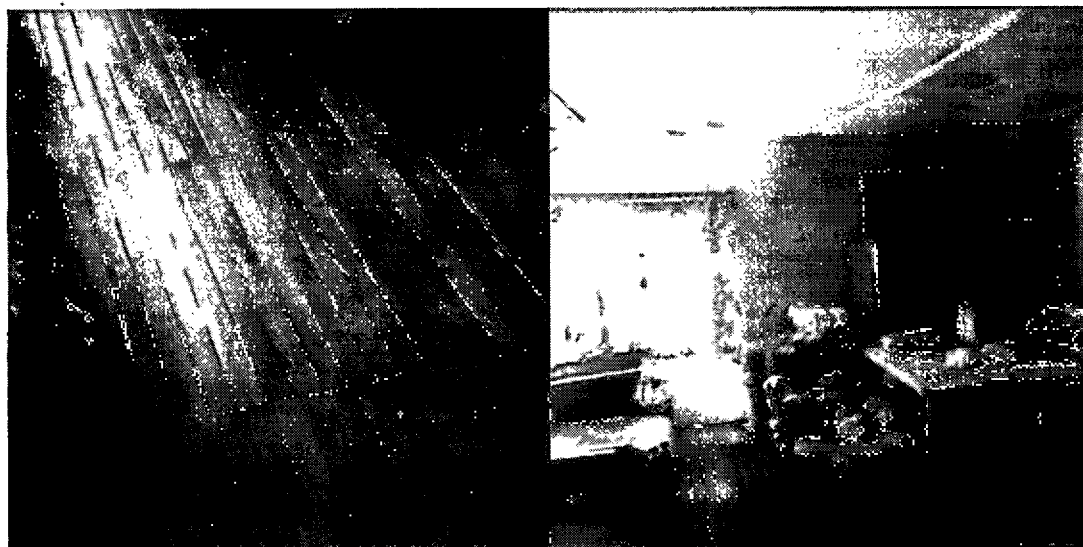


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

355

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

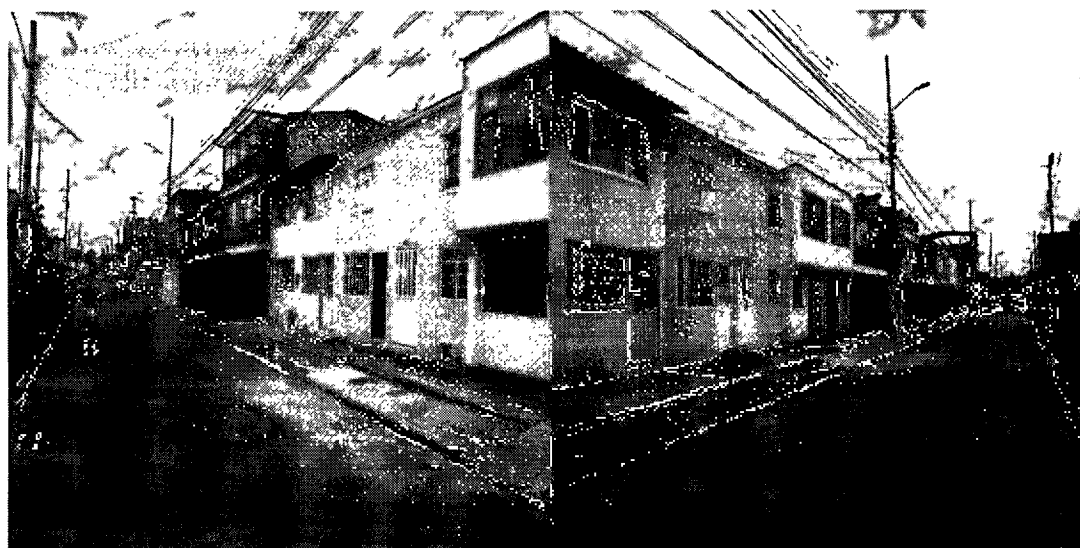


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Acreditaciones:

CEDULA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
79.701.062

NUMERO

FANDIÑO DUARTE

APELLIDOS

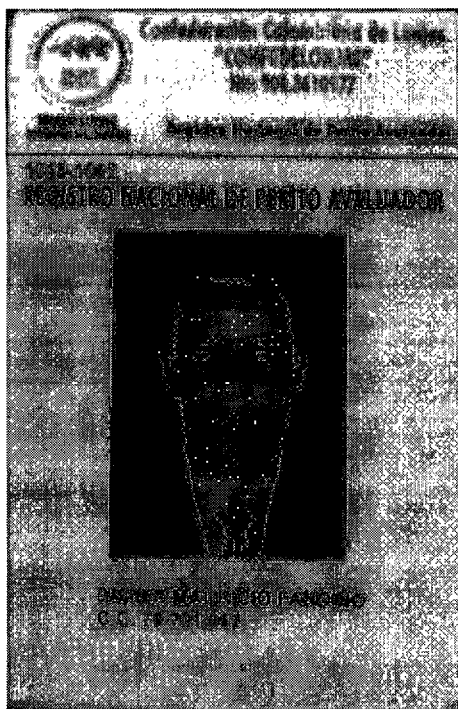
JAVIER MAURICIO

NOMBRES

FIRMA



LICENCIA



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



Miembro activo



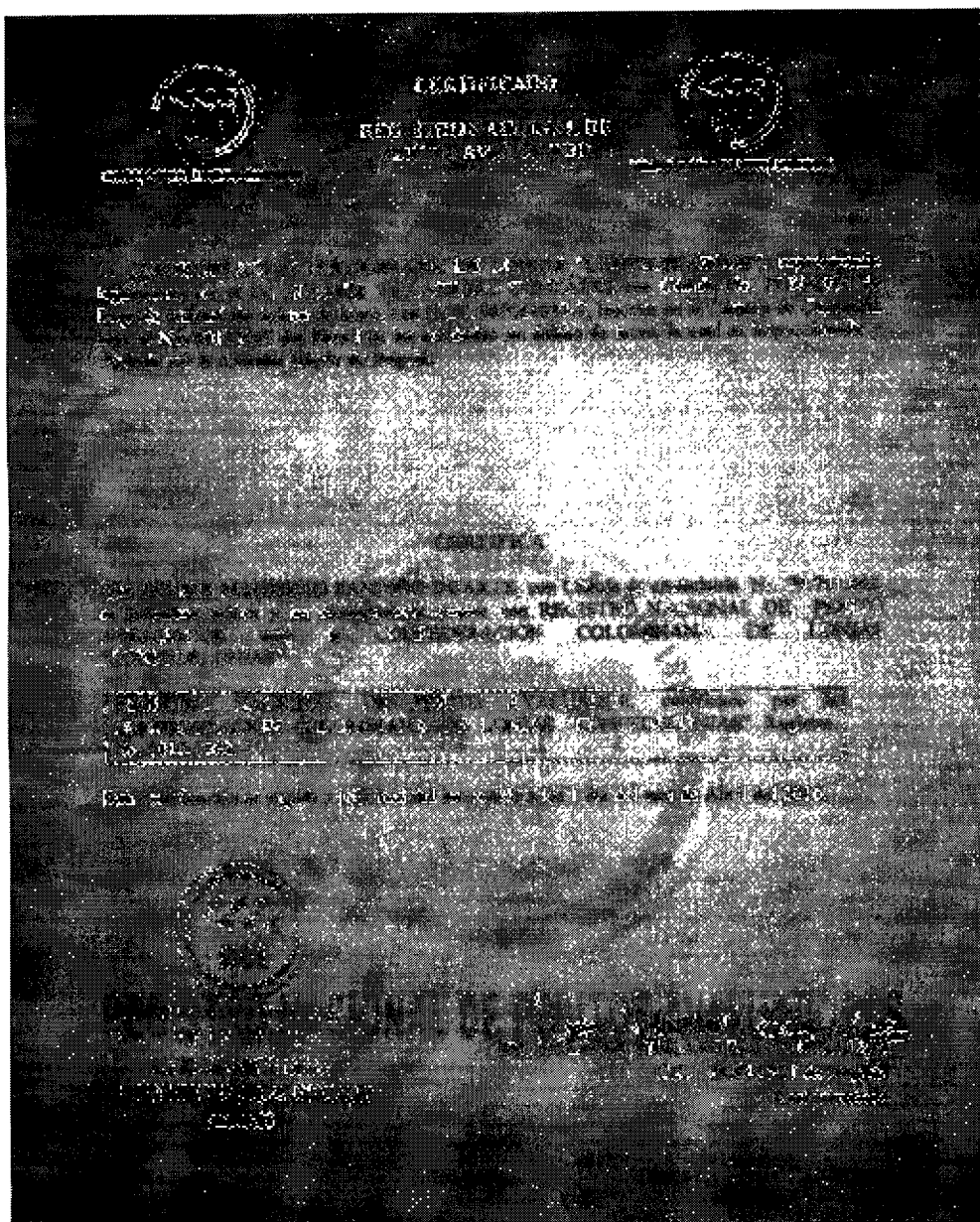
Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

AGREMIACIÓN



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com





PIN de Validación: b5270aa1



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79701062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		12 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		12 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		12 Feb 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 151G # 117-20 APTO 301

Teléfono: 3228475972



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 SUR)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I							
Categoría: Complementario							
Uso, Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS		
				Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, conlitteria, lácteos, carnes, salameñaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal				
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Plantelos educación preescolar, básica y media, hasta 650 alumnos. Plantelos de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2	
	CULTURAL	Salones comunitarios, Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2	
	SALUD	Nivel 1, Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UPA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CAA, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.	zonal		1 x 60 m2	1 x 350 m2	
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TECNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, conlecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	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 este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2020 10 04

Página 2 de 6

Escaneado con CamScanner

362

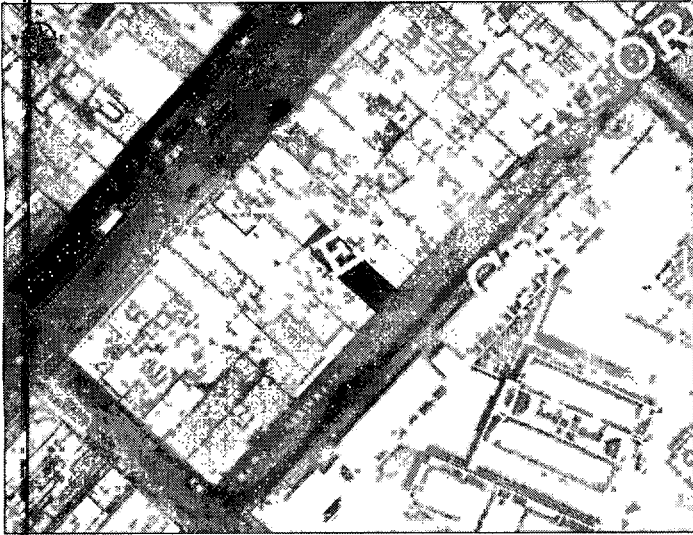


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 78 P 41 59 SUR (KR 78P 41 61 SUR)

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA:	6
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC	LOCALIDAD:	8 KENNEDY
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 308 de 2004	COT:	47 KENNEDY CENTRAL
				SECTOR:	6 KENNEDY CENTRAL
Sector de Demanda: C					

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- ☒ Bienes de Interes Cultural
- ☐ Excepciones de Norma
- ☐ Subsectores Uso
- ☐ Subsectores Edificabilidad
- ☐ Sectores Normativos
- ☐ Acuerdo 6
- ☐ Lotes de adiclon
- ☐ Malla Vial
- ☐ Lotes
- ☒ Parques Metropolitanos
- ☒ Parques Zonales
- ☐ Manzanas
- ☐ Cuerpos de Agua
- ☐ Barrios

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 2020 10 04

Página 1 de 6

Escaneado con CamScanner

.

!

!



!

!



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 SUR)

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: E		
Variable	Condiciones	EDIFICABILIDAD
TIPO FRENTE: Norma Moderada		
Aislamiento Lateral (Metros)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Aislamiento Posterior (Metros)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Altura Máxima (Pisos)	3	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Antejardín (Metros)	2.0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Área Mínima (Mts 2)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.

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 2020 10 04

Página 3 de 6

Escaneado con CamScanner

364



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 SUR)

		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Cerramiento (Si/No)		NOTA 8. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.
		NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Engrabe (Si/No)		NOTA 8. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.
		NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Frente Mínimo (Metros)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.
		NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Índice de Construcción	2.0	NOTA 8. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.
		NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Índice de Ocupación	0.70	NOTA 8. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.
		NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO

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 2020 10 04

Página 4 de 6

Escaneado con CamScanner



365



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(XCR 78P 41 61 SUR)

		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Ancho de vía igual o mayor a 12 mts (Piso)	0	NOTA B. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Ancho de vía menor a 12 mts (Piso)	0	NOTA B. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Semáforo (Si/No)		NOTA B. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Seto (Si/No)		NOTA B. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Subdivisión Mínima (Metros)	0	NOTA B. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ

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 2020 10 04

Página 5 de 6

Escaneado con CamScanner

366



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 SUR)

Tipología	CONTINUA	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Voladizo (Metros)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ

Nota No.:	1	NOTA A. AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto Común Reglamentario de las UPZ.
Nota No.:	2	NOTA B. SEMISOTANO: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Nota No.:	3	NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Nota No.:	4	NOTA D. DOTACIONALES: (Los sectores normativos: 2 Subsector C, Sector 3, sector 4, Sector 5 Subsector B y C, Sector 6 subsectores C y D, Sector 7 subsectores D, G y H, sector 10, sector 11, sector 13, subsector G, Sector 14, sector C, Según disposiciones del POT y Normas Reglamentarias
Nota No.:	5	NOTA E. Los sectores y subsectores que mantienen su norma original.
Nota No.:	6	NOTA F. ANTEJARDINES: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ, Artículo 368 del Decreto 190 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 2020 10 04

Página 6 de 6

Escaneado con CamScanner

9/11/2020

Correo: Juzgado 406 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C - Outlook

Fw: AVALUO PERICIAL PROCESO 2011-00712 DE PEDRO AGUAZACO CASTAÑEDA (DIVISORIO) Y OTRO

Diviso-otro 367

Eliberto Arevalo <abogadoelibertoarevaloant@yahoo.es>

Mié 4/11/2020 4:52 PM

Para: Juzgado 406 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C <j406cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (9 MB)

DOCUMENTO INTEGRADO JUZGADO 2 TRANSITORIO, 406 CIVIL CTO BTA, 2011-712 DE PEDRO AGUAZACO CASTAÑEDA.pdf;

Por favor acusar recibido

----- Mensaje reenviado -----

De: Eliberto Arevalo <abogadoelibertoarevaloant@yahoo.es>

Para: j406cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co <j406cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: jueves, 8 de octubre de 2020 16:16:17 GMT-5

Asunto: AVALUO PERICIAL PROCESO 2011-00712 DE PEDRO AGUAZACO CASTAÑEDA (DIVISORIO) Y OTRO

COMEDIDAMENTE ME PERMITO APORTAR DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO DE INMUEBLE EN PDF Y ELEVAR SOLICITUD DE ACLARACIÓN DE NÚMERO DE NOMENCLATURA, EN EL SIGUIENTE PROCESO:

JUZGADO: SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTA (406 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA)

PROCESO: DIVISORIO

RADICADO: 11001-31-03-018-2011-00712-00

DEMANDANTE: PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA

DEMANDADOS: LUCILA CASTAÑEDA DE AGUASACO, HECTOR ALFONSO AGUASACO CASTAÑEDA Y OTROS.

CONOCIERON ESTOS JUZGADOS: 18 CIVIL DEL CIRCUITO, 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN Y 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

Cordialmente,

ELIBERTO ARÉVALO ANTONIO

APODERADO DEL ACTOR

EMAIL: abogadoelibertoarevaloant@yahoo.es

tel. 3168289732

368

ELIBERTO ARÉVALO ANTONIO

Abogado

CALLE 12 B No. 9-20 Oficina 209

Teléfonos Celulares: 3168289732-3158017560, Fijo: 2438374

e-mail: abogadoelibertoarevaloant@yahoo.es

Bogotá D.C. Cundinamarca, Colombia, Sur América.

Señor

JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTA.

E.....S.....D.

REF.- PROCESO DIVISORIO No. 110013103-018-2011-00712-00

DEMANDANTE: PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA

DEMANDADOS: HECTOR ALFONSO AGUASACO CASTAÑEDA y OTROS.

JUZGADO DE ORIGEN: DIECIOCHO (18) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA.

OTROS JUZGADOS: SEXTO (6) CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C., y, 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

Asunto: Presentación de avalúo comercial del predio auto 24-09/2020

ELIBERTO AREVALO ANTONIO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial del demandante PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA, dentro del referenciado, con todo respeto me permito dar cumplimiento al auto de fecha 24 de septiembre de 2020, en sus numerales 3 y 4, para lo cual lo hago así:

ALLEGO

El dictamen pericial en PDF, requerido por el despacho.

SOLICITO:

- 1.- Dar el traslado legal del mismo y ordenar su aprobación por auto.
- 2.- Solicito aclarar por el despacho que la dirección correcta del predio objeto de la acción, es: CARRERA 78 P No. 41- 59 Sur, Bogotá D.C y no como se dijo en el auto del 24 de septiembre de " Carrera 78 P No 49-59 sur " dado que por un error humano de escritura se cambió el número 1 por el 9, dado que 41 y no 49, como obra en el Folio inmobiliario 50 S 40344251, certificado catastral, dictamen pericial etc.

Anexo lo enunciado.

Del señor Juez, atentamente,



ELIBERTO AREVALO ANTONIO

C.C. No. 19.493.959 EXPEDIDA EN BOGOTA D.C.

T.P. No. 61.220 EXPEDIDA POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

Miembro activo



Miembro activo



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Bogotá D.C, octubre 5 de 2020

Señor:

PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA
Bogotá D.C.

Asunto. Entrega de Avalúo Comercial.

Distinguido Señor:

De acuerdo con su solicitud me permito presentar Informe de Avalúo Comercial del Inmueble ubicado en la CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR de la Ciudad de Bogotá D.C.

1. Objeto del Avalúo e Información Básica
2. Titulación
3. Características
4. Sustentación del Avalúo
5. Cálculo del Valor
6. Certificado de imparcialidad, objetividad ética y aplicación de estándares internacionales.
7. Vigencia del Avalúo.
8. Anexos.

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

-C.C 79.701.062 de Bogotá

-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS" REGISTRO 1018-1062

-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-79701062

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO INMUEBLE PROPIEDAD NO HORIZONTAL

Inmueble ubicado en CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR de la Ciudad de Bogotá D.C

En este informe valuatorio se busca establecer en forma aproximada pero metódica, la cantidad de dinero por la cual puede negociarse el Inmueble anteriormente enunciado.

El presente documento constituye un estudio eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. Este trabajo es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa.

Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Corredor Inmobiliario en la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas" y la Lonja Nacional de Propiedad Raíz, inscrito en el registro abierto de avaluadores.

1. OBJETO DEL AVALUO E INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE

OBJETO MATERIAL DEL AVALUO.

El presente avalúo recae sobre PREDIO del BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR de la ciudad de Bogotá D.C. **Vivienda urbana** matricula inmobiliaria 050S-40344251 CHIP AAA0042XLDM

OBJETO COMERCIAL DEL AVALUO

El objeto de este avalúo es calcular el valor más probable en el mercado para operaciones de compra, venta o permuta del predio. Este Avalúo Comercial se hace a solicitud del señor **PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA**

DIRECCION DEL INMUEBLE

Inmueble ubicado en la CARRERA 78P # 41-59 SUR (DIRECCION CATASTRAL).

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Bogotá D.C.

CLASE DE AVALÚO

Comercial

TIPO DE INMUEBLE

Casa en PROPIEDAD NO HORIZONTAL.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

DESTINACION ACTUAL

Vivienda.

SOLICITANTE

PEDRO AGUASACO CASTAÑEDA

PERITO AVALUADOR

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

INSPECCION OCULAR

OCTUBRE 1 DE 2020, entre las 10:00 HORAS Y 11:00 horas

FECHA EDE AVALUO

OCTUBRE 5 DE 2020

2. TITULACION

Según Certificado de libertad predio con matricula inmobiliaria número 050S-40344251
impreso el día 4 de octubre de 2020

De acuerdo con la ANOTACION No 005, 006, 008

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-04-2011 Radicación: 2011-30057

Doc: ESCRITURA 00733 del 18-03-2011 NOTARIA PRIMERA de SOACHA(CUND)

VALOR ACTO: \$28,569,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA

DERECHOS DE CUOTA SOBRE EL 50% DEL INMUEBLE

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

DE: AGUASACO PEDRO CC# 127214

A: AGUASACO CASTA/EDA PEDRO CC# 19364285 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-08-2011 Radicación: 2011-78019

Doc: ESCRITURA 02428 del 20-08-2011 NOTARIA 1 de SOACHA VALOR ACTO:

\$28,569,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA

PROPIEDAD DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: CASTA/EDA DE AGUASACO LUCILA CC# 20258194

A: AGUASACO CASTA/EDA HECTOR ALFONSO CC# 19272221 X

A: AGUASACO CASTA/EDA MIGUEL ROBERTO CC# 79397251 X

A: AGUASACO CASTA/EDA NELSON ARTURO CC# 79285684 X

A: AGUASACO CASTA/EDA YANIRA CC# 41649613 X

A: AGUASACO CASTA/EDA JOHN HENRY CC# 79497530 X

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-02-2012 Radicación: 2012-17839
Doc: OFICIO 320 del 14-02-2012 JUZGADO 18 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN
PROCESO DIVISORIO N.2011-712
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,
I-Titular de dominio incompleto)**
DE: AGUASACO CASTA/EDA PEDRO CC# 19364285
A: AGUASACO CASTA/EDA HECTOR ALONSO
A: AGUASACO CASTA/EDA JOHN HENRY
A: AGUASACO CASTA/EDA MIGUEL ROBERTO CC# 79397251
A: AGUASACO CASTA/EDA NELSON ARTURO CC# 79285684
A: AGUASACO CASTA/EDA YANIRA CC# 41649613
A: CASTA/EDA DE AGUASACO LUCILA CC# 20258194

LO ANTERIOR NO CONSTITUYE UN ESTUDIO DE TITULOS.

SOPORTES

Certificado de libertad predio con matricula inmobiliaria número 050S-40344251 impreso el día 4 de octubre de 2020

3. CARACTERISTICAS

TIPO DE PROPIEDAD

Particular

CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE (CONSTRUCCION)

Es una casa medianera de dos pisos en vía vehicular. Casa inicialmente entregada por el instituto de crédito territorial. No presenta remodelaciones recientes, sus acabados son antiguos. No cuenta con plancha de segundo piso siendo la estructura del piso en madera. Este inmueble presenta un regular estado de conservación, para remodelar o reconstruir. Los pisos se encuentran en regular estado. La pintura de muros y techos está en buen estado. La cubierta es en teja. Baño y cocina con enchape. Se observan algunas humedades y/o descascaramientos, la carpintería metálica de puertas y ventanas en buen estado. Las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias en buen funcionamiento, hay presencia de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica con sus respectivos contadores. La estructura de este inmueble está en buen estado, es en muros de carga, no se observan fisuras, ni asentamientos. Es un inmueble antiguo en regular estado.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

ACABADOS

Fachada: En ladrillo pañetada en buen estado.

Cubierta: Teja de fibrocemento buen estado.

Puertas exteriores: Puerta en lámina de hierro en regular estado buen estado y pintada.

Pisos: Piso en madera, y baldosín, en regular y mal estado, tableta en buen estado..

Muros: Pañetados y pintados, otros en ladrillo y bloque a la vista pintados

Cielos rasos: Cielo raso en madera y láminas de madeflex en regular y mal estado.

Baño: Con enchape, lavamanos y sanitario en porcelana.

Cocina: Con enchape

Instalación eléctrica: Con polo a tierra, tubería oculta, caja de tacos, buen estado de funcionamiento.

Instalación hidráulica: Tubería de ½" en buen estado de funcionamiento.

Ventanería: En lámina de hierro en buen estado.

VETUSTEZ

Superior a 57 años.

FUENTE QUE PERMITE INFERIR LA VETUSTEZ.

Certificado de tradición e información suministrada por los propietarios.

ESTADO DE CONSERVACION.

Regular

ILUMINACION.

La iluminación del inmueble objeto de este avalúo comercial es buena

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble posee redes de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica. Cuenta también con servicios públicos complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.

DEPENDENCIAS

Piso 1: Antejardín descubierto, sala, comedor, habitación, cocina, baño, patio semi cubierto con zona de lavado, escaleras.

Piso 2: sala, 2 habitaciones.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CABIDA Y LINDEROS

Frente; 6,00 mts, con calle de la urbanización. Fondo; en 6,00 mts, con el lote 11 de la manzana 14 de la urbanización. Por un costado: en 20,01 mts, con lote 45 de la manzana 14 de la Urbanización. Por el otro costado; en 20,01 mts, con lote 47 de la manzana 14 de la urbanización. La casa alinderada corresponde a la supermanzana 10.cdg.555

ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Topografía: Plana

FICHA TECNICA Y FORMA

Forma rectangular.

TOTAL AREA TERRENO (M2):

120,00 según catastro

TOTAL AREA DE CONSTRUCCION (M2):

86,49 Según medición

LOCALIDAD:

8-KENNEDY

BARRIO CATASTRAL:

004507-CIUDAD KENNEDY SUR

MANZANA CATASTRAL:

00450726

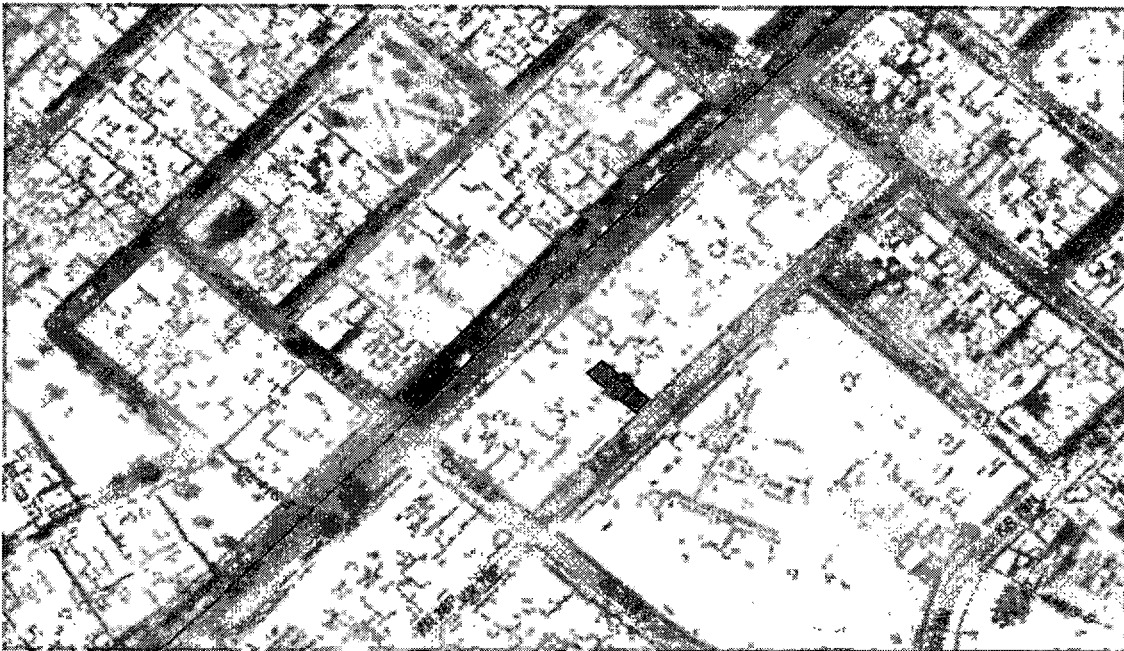
LOTE CATASTRAL:

0045072638

UPZ:

47-KENNEDY CENTRAL

PLANO DE UBICACIÓN



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

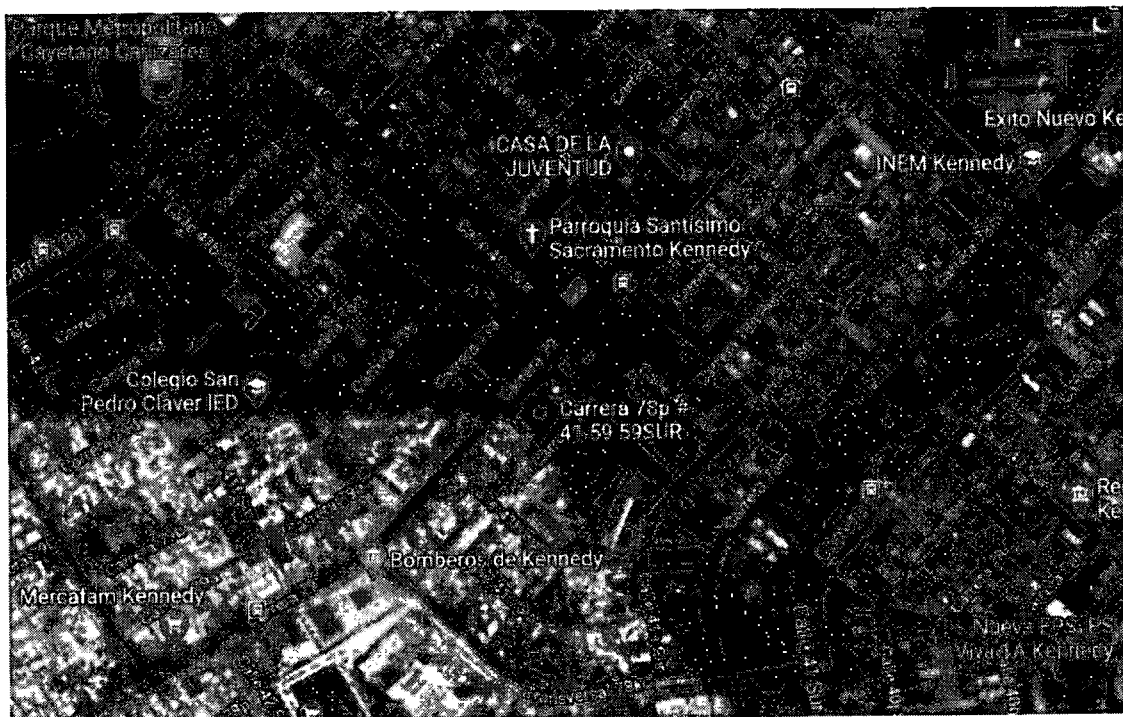
JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías secundarias y principales en buen estado de conservación, con una buena capacidad y continuidad, las vías peatonales (andenes) están en condiciones normales para la movilidad de los habitantes del sector. Vías principales: Carrera 80, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Primero de Mayo, Avenida Ciudad de Villavicencio.

ENTORNO

El inmueble se encuentra en el barrio CIUDAD KENNEDY SUR en el sur occidente de Bogotá, su entorno inmediato es de carácter residencial, hay presencia de viviendas habilitadas para comercio y servicios. Cuenta con cercanía a la troncal de transmilenio Portal de las Américas al igual que cuenta con diversas rutas del Sitp. En su entorno cercano se encuentra el Parque Mundo Aventura, Notaría 68, Distrito Militar No.3, Corabastos, Alcaldía Local de Kennedy, Hospital de Kennedy, Centro comercial Plaza de las Américas, Parque Timiza, Registraduría Auxiliar Kennedy, parque Cayetano Cañizares.



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
 REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

La estratificación se encuentra determinado como estrato socio-económico tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Zona residencial con áreas delimitadas de comercio y servicios. Se destaca la presencia de establecimientos de comercio y tiendas de barrio en los alrededores.

USO DEL SUELO

Residencial.

RONDAS DE RIO

El predio identificado no se encuentra afectado por rondas de río ni en zona de amenaza por inundación ni se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa.

4. SUSTENTACION DEL AVALUO.

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 cualificación, estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros similares
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del precio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Estudio de planos, normas y demás.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

5. CALCULO DEL VALOR

METODOLOGIA COMPARATIVA HOMOGENEIZACION

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el estándar internacional del I.S.V.C.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIO PANAMERICANA DE AVALUADORES y del I.S.V.C, INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

ARTÍCULO 10. 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.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

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

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INMUEBLES QUE SIRVIERON PARA EL MUESTREO COMERCIAL
Y TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN

#	FUENTE	AREA CONSTRUIDA	AREA TERRENO	VALOR TOTAL INMUEBLE	VALOR CON DESCUENTO	VR CONSTRUCCIONES	VR TERRENO	VR M2 DE TERRENO HOMOGENEIZADO
1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/kennedy-det-5403230.aspx	230	120	360.000.000	342.000.000	110.400.000	231.600.000	1.930.000
2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/ciudad_kennedy_central-det-4107436.aspx	295	118	380.000.000	361.000.000	132.750.000	228.250.000	1.934.322
3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/bogota/kennedy_central-det-5404425.aspx	-	124	289.900.000	275.405.000	-	275.405.000	2.221.008
4	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/bogota/ciudad_kennedy_central-det-5233665.aspx	120	120	280.000.000	266.000.000	36.000.000	230.000.000	1.916.667
5	https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta/bogota/kennedy_central-det-5220637.aspx	120	120	280.000.000	266.000.000	36.000.000	230.000.000	1.916.667
6	https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta/bogota/ciudad_kennedy_central-det-4695243.aspx	215	215	470.000.000	446.500.000	64.500.000	382.000.000	1.776.744
PROMEDIO								1.949.235
DESV ESTANDAR								145.827
COEFICIENTE DE VARIACION								7,5%
LIMITE SUPERIOR								2.095.062
LIMITE INFERIOR								1.803.408

Homogeneización: El cálculo del valor del metro cuadrado de terreno se genera sobre muestra de inmuebles de similares características al inmueble objeto de Avalúo en el sector CIUDAD KENNEDY SUR y alrededores. Se aplica un factor de descuento por negociación del -5%. Se descuenta al valor de las construcciones.

Según el ejercicio de homogeneización el valor por metro cuadrado de terreno tendría un valor mínimo de \$1.803.408 /m2, un valor medio de \$.1.949.235 /m2 y un valor Máximo de \$2.095.062 /m2.

Según reglas de experiencia, sana crítica y teniendo en cuenta el estado de conservación y condiciones particulares del predio y siendo estas comparadas con la muestra me inclino por el valor medio de \$1.949.235 /m2 como el precio de venta más probable del metro cuadrado de terreno.

$$\text{VALOR TERRENO} = (\$1.949.235 \text{ m}^2) \times (120 \text{ m}^2) = \$233.908.152$$

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CALCULO DE VALOR AREA CONSTRUIDA

Con el fin de determinar el valor de área construida tenemos en cuenta la vida útil del inmueble, sus características físicas y estado de conservación determinando así el factor de depreciación de metro cuadrado en la tabla de Fitto y Corvinni según los lineamientos de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

CRITERIO	VALOR
M2 CONSTRUIDOS	86,49
VIDA UTIL	100
EDAD CONSTRUCCION	57
TIPO CONSTRUCCION	ESTRUCTURAL
FACTOR EDAD	57
FACTOR ESTADO	4
FACTOR DEPRECIACION FITTO Y CORVINI	73,81
VR M2 CONSTRUCCION	1.081.854
VR M2 DEPRECIADO	283.338
VR TOTAL CONSTRUCCION	24.505.866

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE DEL INMUEBLE:

La sumatoria entre el valor total del terreno más las construcciones determinan el valor del Inmueble teniendo así los 2 componentes del precio del inmueble:

VALOR TERRENO	+ VALOR CONSTRUCCION	= VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$233.908.152	\$24.505.866	\$258.414.018

EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR, LOCALIDAD KENNEDY DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C ES DE: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL DIECIOCHO PESOS MCTE (\$258.414.018)**

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

6. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

Por medio de la presente certifico que:

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 a 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 Avaluadores de la Propiedad Raíz. Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas de la Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS" y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Perito Avaluador ante la Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS", Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el Estado Colombiano".

7. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de un año, contados a partir de la fecha OCTUBRE 5 DE 2020

8. ANEXOS

Se encontrarán a manera de complemento y para una mejor comprensión de este avalúo.

- Registro fotográfico del inmueble
- Informe uso del suelo permitido para la CARRERA 78P # 41-59 SUR
- Fotocopia Cedula de Ciudadanía de JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
- Registro de perito Avaluador ante la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS CONFEDELONJAS
- Registro abierto de Avaluador R.A.A.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Con el fin de dar cumplimiento a lo expresado en el artículo 226 y 227 del código general del proceso me permito manifestar lo siguiente:

- Este avalúo constituye un concepto profesional eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. El presente concepto es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa. Manifiesto adicionalmente bajo la gravedad de juramento que el concepto aquí expresado y respaldada con mi firma es independiente y corresponde a mi convicción real profesional.
- Estoy en la disposición de respaldar y sustentar el presente Avalúo ante las autoridades competentes que lo soliciten como parte de los procesos que se surtan para tal fin.
- Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales de la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas" bajo el registro 1018-1062. Y con registro abierto de avaluador AVAL-79701062, Graduado como administrador de empresas de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, con especialización en gestión de Proyectos. Adjunto al avalúo se encuentran las certificaciones correspondientes que acreditan mi condición de Perito Avaluador.
- La metodología aplicada en el presente avalúo es el método comparativo de mercado que se encuentra debidamente explicado y sustentado junto con los cálculos que llevan a la determinación del valor final tal de acuerdo con lo exigido en la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no han presentado variaciones metodológicas respecto de los que se han utilizado en peritajes rendidos en el ejercicio de mi profesión y en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO han presentado diferencia respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- A la fecha del avalúo manifiesto no haber realizado ningún otro trabajo anterior o actual de tipo valuatorio o relacionado para las partes de este proceso o sus apoderados.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso en lo pertinente.

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

375



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

- No he realizado publicaciones en medio alguno, relacionadas con la actividad de perito evaluador
- Anexo la relación de Avalúos recientes que he realizado del mismo tipo al hoy presentado:

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	CASA	FONTIBON	05/12/2019	3142975140	Juzgado Tercero civil del circuito de Bogotá, proceso 20180122 verbal de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante ernesto ochoa y Gloria de dios de Ochoa, demandados "Invarco" Ltda "en liquidación"
MARGARITA MARIA VELASQUEZ MONTOYA	CASA	CARRERA 11A # 3-29 BARRIO SAN BERNARDINO	30/11/2019	3138931902	Juzgado cuarto civil del circuito de Bogotá, proceso 1101 31 030 04 2019 00462 - 00 verbal de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante Margarita Maria Velasquez Montoya, Octavio de Jesus Montoya Gómez demandados herederos indeterminados de ana elvira garcia vda de arias y personas indeterminadas
MARIA CLAUDIA ARAUJO RODRIGUEZ	APARTAMENTO	CARRERA 63 # 22A-41 ETAPA 2 APARTAMENTO 506 Y GARAJES 68 Y 69 del CONJUNTO ALMENARES PARQUE RESIDENCIAL	29/10/2019	3108312756	Proceso administrativo de cobro de la DIAN contra el contribuyente ARAUJO RODRIGUEZ SAUL identificado con el NIT 16747554 Expediente 201210714 código NS03
MAURICIO RODRIGUEZ CASTIBLANCO	CASA	CARRERA 40C 1H 68 del barrio MONTES	02/10/2019	3142638789	Juzgado Tercero Civil del circuito proceso ordinario de pertenencia N° 2016 00297 de Mauricio Rodriguez Castiblanco Contra Luelia Castiblanco y otros
MARICELA BELTRAN	FINCA	LOTE SAN ANTONIO DE PADUA ubicado en la VEREDA SAN RAIMUNDO DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA	18/09/2019	3156057667	Juzgado promiscuo municipal de granada cundinamarca. proceso verbal de division material de nector isauro diaz pardo contra eladio parra mulloz
OSCAR PEÑARANDA	APARTAMENTO	KR 62 169A 51 IN 1 AP 202 Y KR 62 169A 51 IN 1 GI 8 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JULIA	11/09/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogota Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrio y otro
OSCAR PEÑARANDA	CASA	CARRERA 5 5 55/ 57 del municipio de VENADILLO DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	11/09/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogota Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrio y otro
FABIOLA Y RICARDO VALCARCEL	APARTAMENTO	CL 86 # 95D-03 BLOQUE 2 APTO 208, CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 2	16/05/2019	3158972297	Radicado N° 11001400304620190042 juzgado 62 civil municipal
PATRICIA HELENA ALVAREZ BENTEZ (ABOGADO CARLOS FINO)	APARTAMENTO	KR 52A # 134A 56 APTO 218, AGRUPACION DE VIVIENDA MADEIRA 2 de la Ciudad de Bogotá D.C	12/05/2019	3182739202	Radicado N° 11001400305220190043300 juzgado 52 civil municipal
URIEL AMADO	CASA	CALLE 5 # 10-63 BARRIO SAN BERNARDINO de la Ciudad de Bogotá D.C.	09/05/2019	320 9541298	reclamación ante catastro
MARTHA SANCHEZ GALEANO	CASA	KR 11A # 4A-28 BARRIO SAN BERNARDINO	03/05/2019	3134383596	reclamación ante catastro
HELIODORO GAMEZ MENDEZ	APARTAMENTO	CALLE 165 # 7-39 APTO 101 EDIFICIO 20 INT 7, AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA	29/04/2019	3143553142	proceso N° 11001400302620190032100 juzgado 26 civil municipal de bogota
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCAL COMERCIAL	local 30-54 ubicado en la KR 100 21 48 BARRIO FONTIBON	27/04/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis Felipe Jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCALES COMERCIALES	LOCALES 99-25 Y 99-37 del Inmueble ubicado en la KR 100 21 24	27/04/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis Felipe Jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
JULIO CESAR CASTIBLANCO	CASA	CALLE 5C 31B 41 BARRIO VERAGUAS de la Ciudad de Bogotá D.C.	16/04/2019	+5215551067 6580	Consecutivo 151310 Juzgado 16 civil del circuito
ANDRES NAVARRETE	CASA	CALLE 129A 135-04 BARRIO TIBABUYES	16/04/2019	3103029821	Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, proceso de expropiación. Radicado N° 2018-0250
MERY GALINDO	CASA	KR 109C 140A 20 BARRIO LAS FLORES SUBA	09/04/2019	3177693159	ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION n° 2631 DE 30 DE ABRIL DE 2019 NOTARIA 51 BOGOTA
VICTOR MANUEL ROMERO	LOTE	CALLE 5 # 10-77 Y 2 CASAS MAS	15/03/2019	3164695660	reclamación ante catastro
HERNANDO CANO	APARTAMENTO	TRANSVERSAL 78D # 10D-37 INT 25 APTO 303 CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA REAL	18/02/2019	3102111882	EJECUTIVO HIPOTECARIO 20140363 JUZGADO 61 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

- La información utilizada para la elaboración del avalúo se relaciona a continuación y hacen parte integral del avalúo presentado y de la documentación del presente proceso:
- - Registro fotográfico del inmueble
- - Informe consolidado del predio emitido por la secretaria de planeación
- En constancia de lo expresado anteriormente adjunto mi número de identificación dirección de domicilio, teléfono y correo en caso de ser requerido:

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE CC. 79701062
Calle 151g 117 20 apto 301. Celular 3228475972. Correo: maojavier8@gmail.com

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO CIUDAD KENNEDY SUR, LOCALIDAD KENNEDY DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C ES DE: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL DIECIOCHO PESOS MCTE (\$258.414.018)**

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
-C.C 79.701.062 de Bogotá
-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR INSCRITO EN LA
CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS"REGISTRO
1018-1062
-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-79701062

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INFORME FOTOGRAFICO

NOMENCLATURA INMUEBLE UBICADO EN CARRERA 78P # 41-59 SUR BARRIO
CIUDAD KENNEDY SUR LOCALIDAD KENNEDY BOGOTÁ D.C.



FACHADA



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

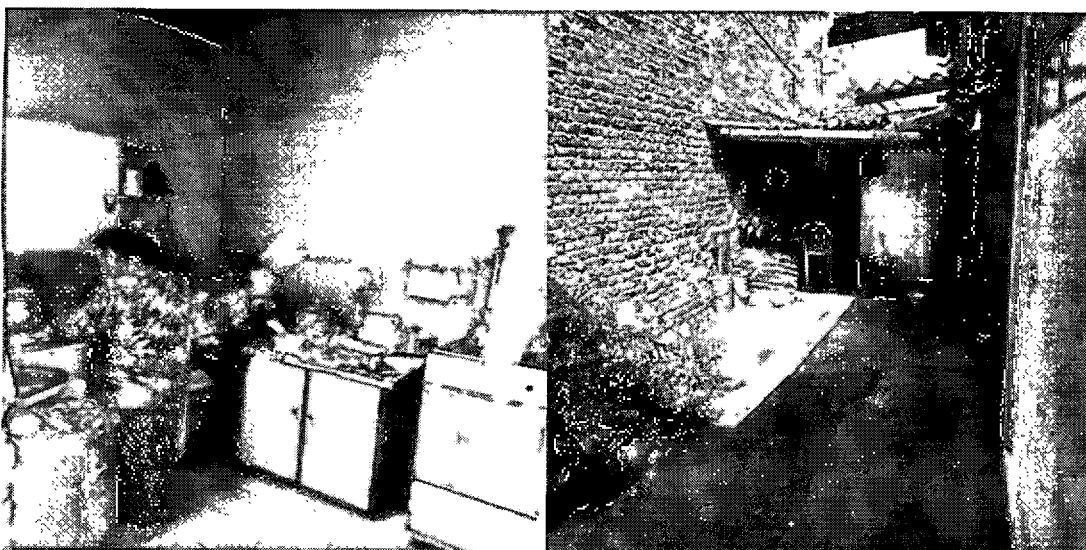


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

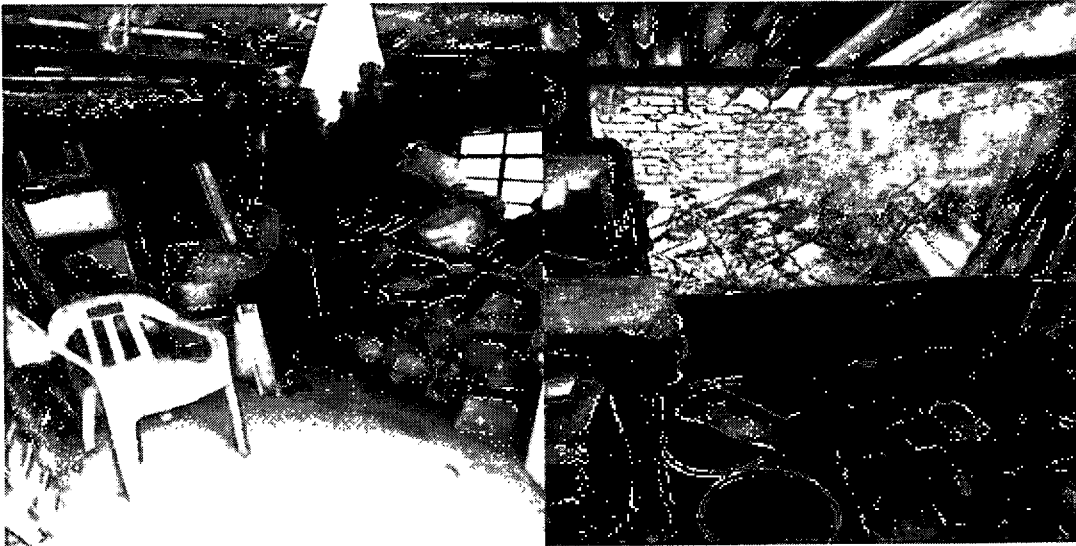


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

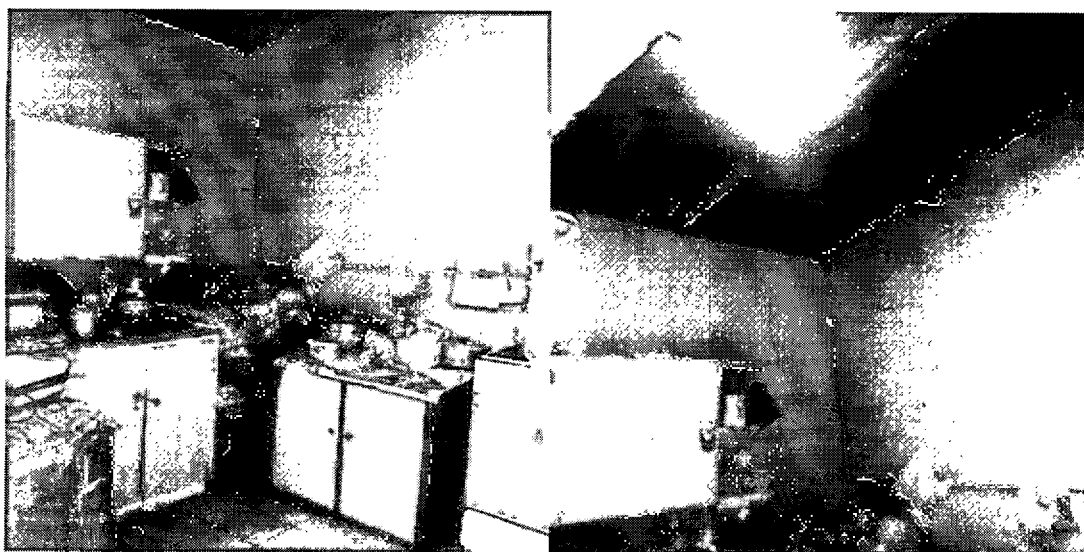


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

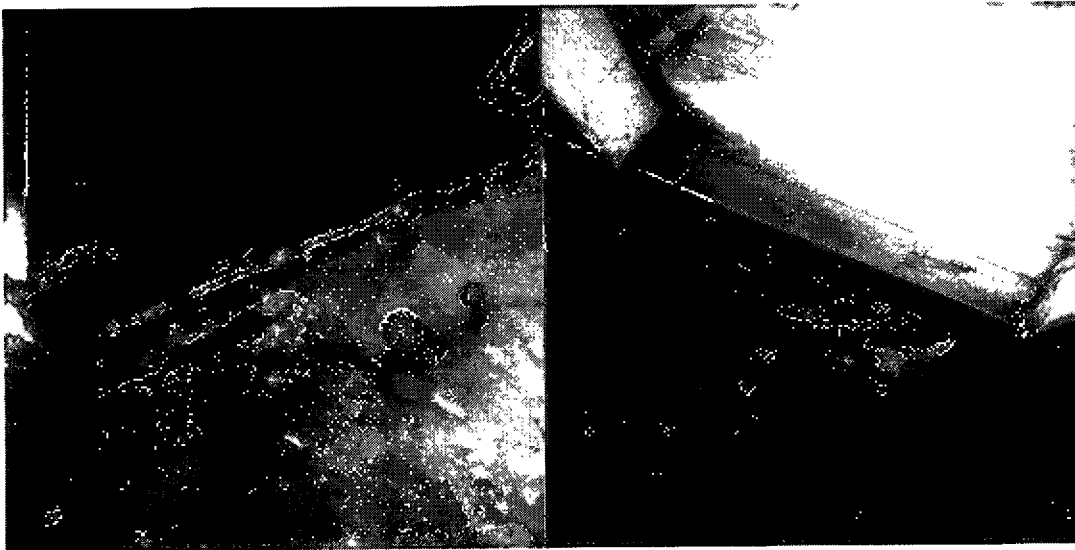
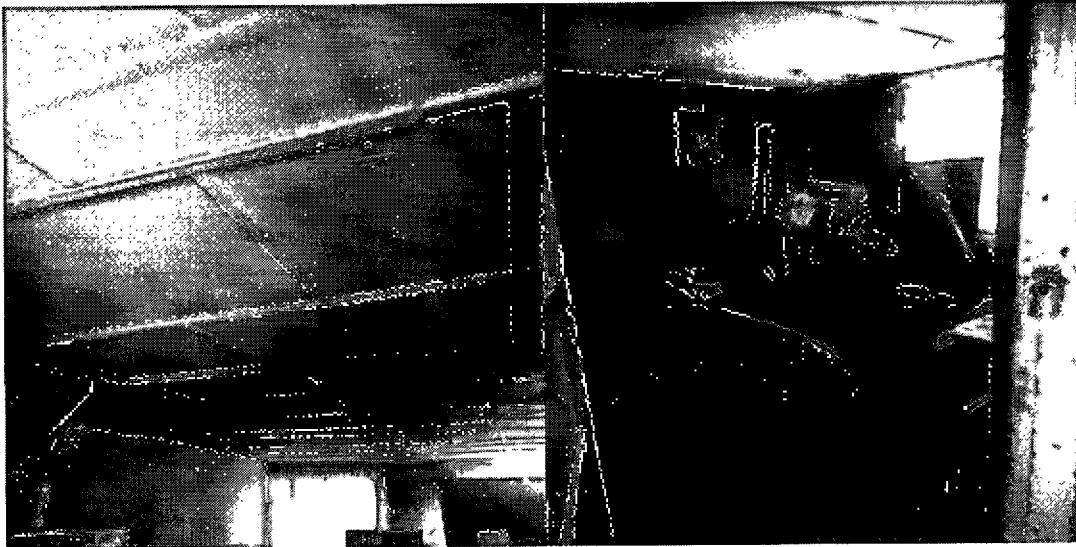


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

329

Miembro activo

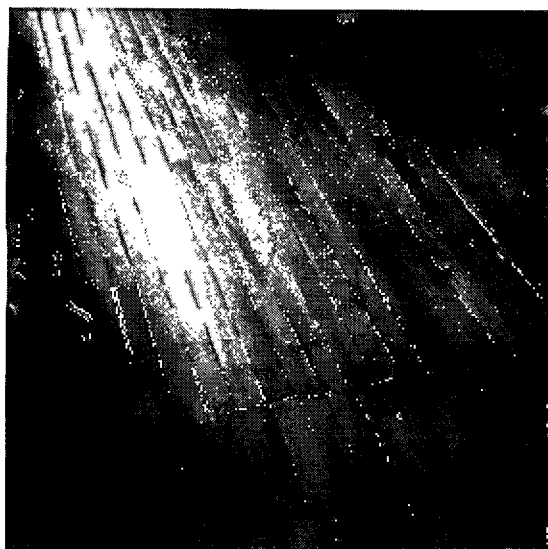
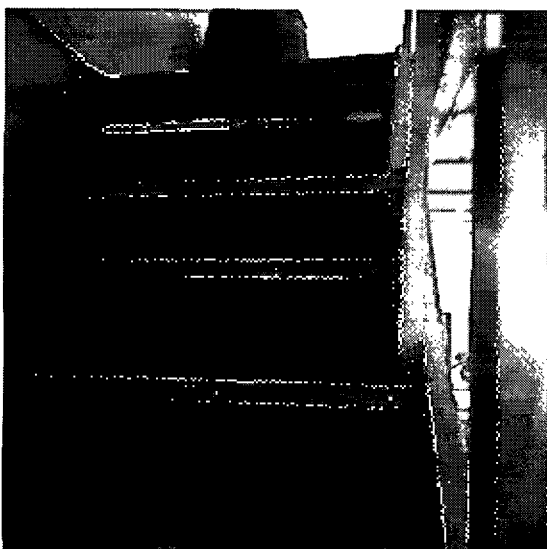


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

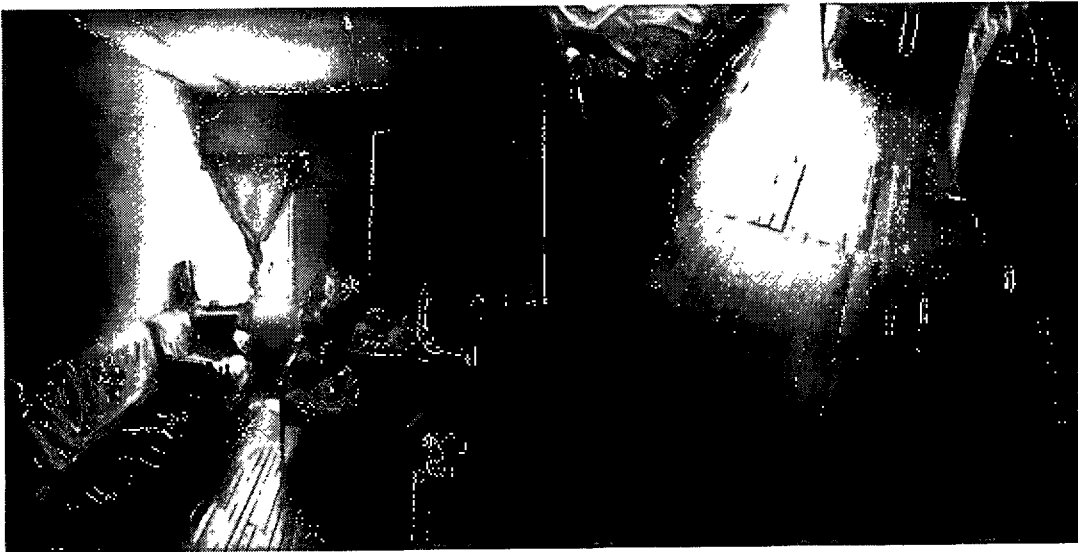
Miembro activo



Miembro activo



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

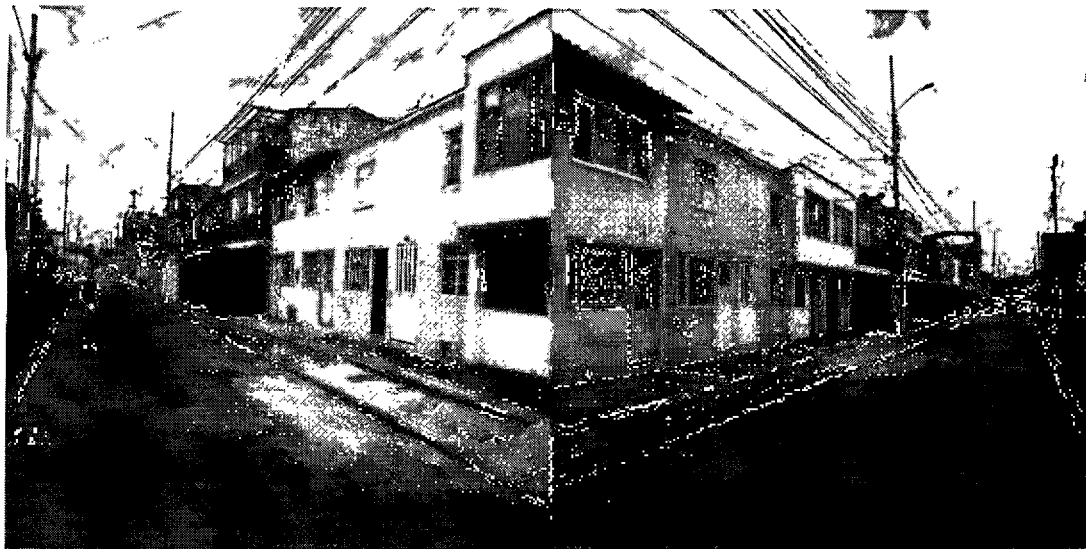


Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



Miembro activo



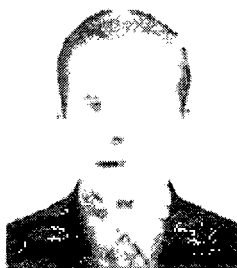
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Acreditaciones:

CEDULA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANO
NUMERO 79.701.062
FANDIÑO DUARTE
APELLIDOS
JAVIER MAURICIO
NOMBRES
FIRMA



LICENCIA



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo

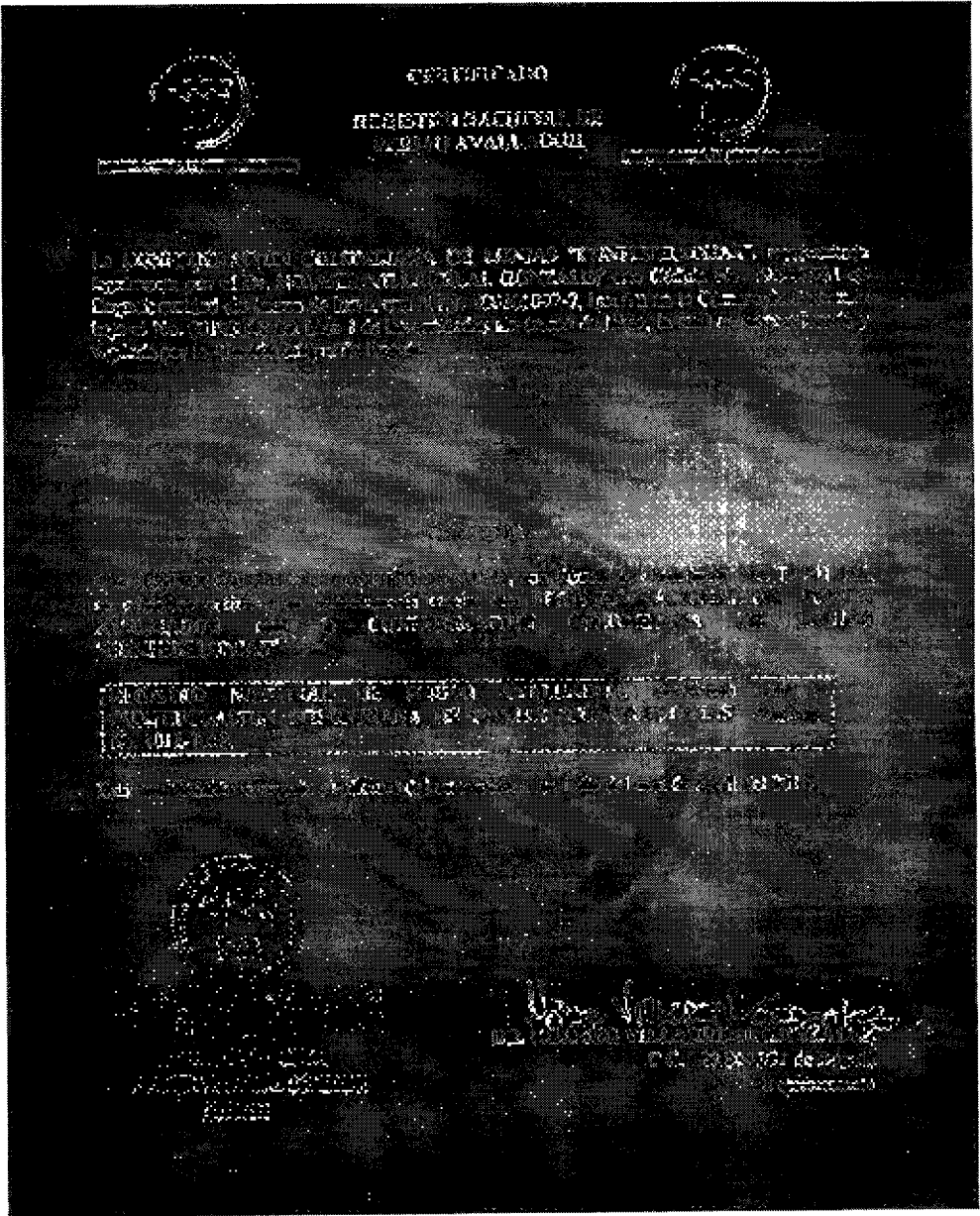


Miembro activo



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

AGREMIACIÓN



TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



PIV de Validación: b5270aa1



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79701062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE 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 12 Feb 2019	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 12 Feb 2019	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 12 Feb 2019	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 151G # 117-20 APTO 301

Teléfono: 3228475972

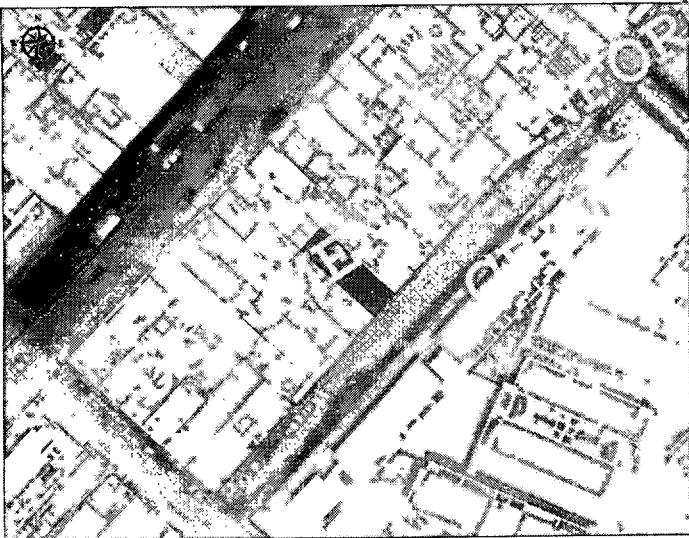


USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 SUR)

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA:	6	
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO	LOCALIDAD:	8	KENNEDY
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 308 de 2004	SECTOR:	47	KENNEDY CENTRAL
					6	KENNEDY CENTRAL

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- ☒ Bienes de Interes Cultural
- ☐ Excepciones de Norma
- ☐ Subsectores Uso
- ☐ Subsectores Edificabilidad
- ☐ Sectores Normativos
- ☐ Acuerdo 6
- ☐ Lotes de adiccion
- ☐ Malla Vial
- ☐ Lotes
- ☒ Parques Metropolitanos
- ☒ Parques Zonales
- ☐ Manzanas
- ☐ Cuerpos de Agua
- ☐ Barrios

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 2020 10 04

Página 1 de 5

Escaneado con CamScanner



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 SUR)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: Complementario

Uso Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salameñería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas	vecinal				
	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			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2	vecinal			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	SALUD	Nivel 1. Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CAA, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.	zonal			1 x 80 m2	1 x 350 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal			1 x 60 m2	No se exige
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzados, marqueterías, vidrierías, floristerías, collecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	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 este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2020 10 04

Página 2 de 6



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 50R)

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: E	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Aislamiento Lateral (Metros)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Aislamiento Posterior (Metros)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Altura Máxima (Pisos)	3	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Antejardín (Metros)	2.0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. SE PERMITE EL CERRAMIENTO NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Área Mínima (Mts 2)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.

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 2020 10 04

Página 3 de 6

384



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 SUR)

		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Cerramiento (Si/No)		NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Engrabe (Si/No)		NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Frente Mínimo (Metros)	0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Índice de Construcción	2.0	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO
		NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Índice de Ocupación	0.70	NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts. NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.
		SE PERMITE EL CERRAMIENTO

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 2020 10 04

Página 4 de 6

Escaneado con CamScanner

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 78 P 41 59 SUR
(KR 78P 41 61 SUR)

NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ	
Ancho de vía igual o mayor a 12 mts (Pisos)	0
NOTA B. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.	
NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts	
SE PERMITE EL CERRAMIENTO	
NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ	
Ancho de vía menor a 12 mts (Pisos)	0
NOTA B. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.	
NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.	
SE PERMITE EL CERRAMIENTO	
NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ	
Semisótano (Si/No)	
NOTA B. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.	
NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.	
SE PERMITE EL CERRAMIENTO	
NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ	
Sótano (Si/No)	
NOTA B. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.	
NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.	
SE PERMITE EL CERRAMIENTO	
NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ	
Subdivisión Mínima (Metros)	0
NOTA B. La dimensión del antejardín sera 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.	
NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts	
SE PERMITE EL CERRAMIENTO	
NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ	



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 78 P 41 59 SUR (KR 78P 41 61 SUR)

Tipología

CONTINUA

NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.

NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.

SE PERMITE EL CERRAMIENTO

NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ

Voladizo (Metros)

0

NOTA 8. La dimensión del antejardín será 2,00 mts con excepción de los predios localizados en la Calle 38 Sur donde se exige 3,50 mts.

NOTA 1. Se permite la reducción de antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts.

SE PERMITE EL CERRAMIENTO

NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ

Nota No.:	1	NOTA A. AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto Común Reglamentario de las UPZ.
Nota No.:	2	NOTA B. SEMISOTANO: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Nota No.:	3	NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ
Nota No.:	4	NOTA D. DOTACIONALES: (Los sectores normativos: 2 Subsector C, Sector 3, sector 4, Sector 5 Subsector B y C, Sector 6 subsectores C y D, Sector 7 subsectores D, G y H, sector 10, sector 11, sector 13, subsector G, Sector 14, sector C, Según disposiciones del POT y Normas Reglamentarias
Nota No.:	5	NOTA E. Los sectores y subsectores que mantienen su norma original.
Nota No.:	6	NOTA F. ANTEJARDINES: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ, Artículo 368 del Decreto 190 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 2020 10 04

Página 6 de 6

Escaneado con CamScanner

30 JUL 2021
VON

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO SEGUNDO CIVIL
DEL CIRCUITO TRANSITORIO
DE BOGOTÁ, D.C.

Al despacho hoy 10 NOV 2020

Secretario [Signature]

