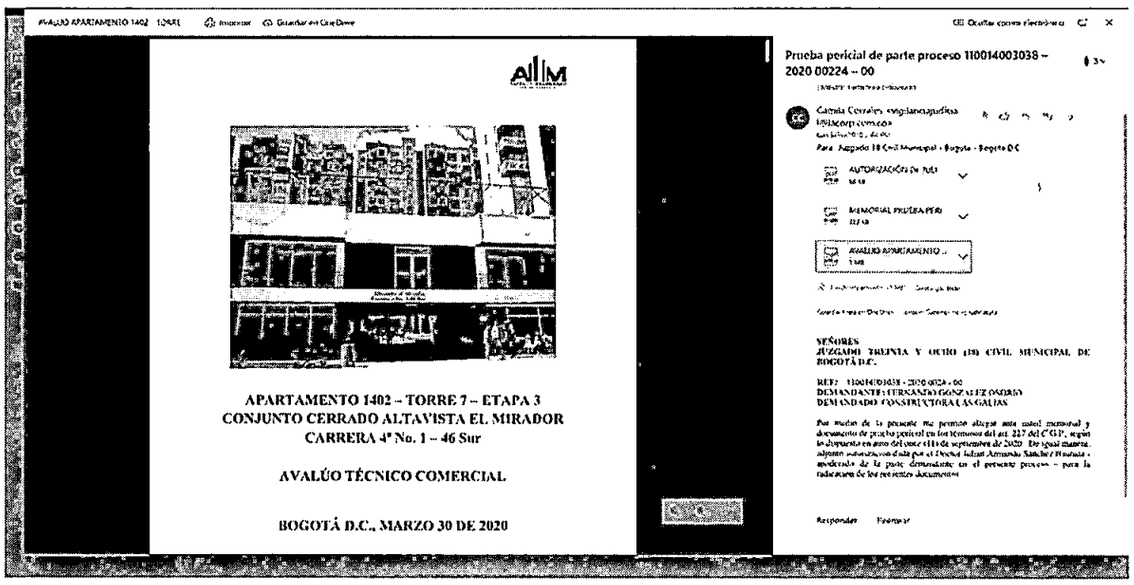
República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D. C.
Carrera 10 n.° 14-33 piso 11

Bogotá D.C., 18 AGO. 2021

Rad. 11001-40-03-038-2020-00224-00.
VERBAL
DE: FERNANDO GONZÁLEZ OSORIO
CONTRA: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Para todos los efectos legales a que haya lugar téngase en cuenta que como quiera que con la reforma de la demanda la parte demandante afirma haber allegado el dictamen pericial y verificado el correo efectivamente se encuentra tal dictamen en fecha 5 de octubre de 2020, como se observa a continuación:



Previo a continuar con el trámite correspondiente, por secretaría córrase el traslado del dictamen pericial allegado y solicitado con la reforma de la demanda conforme lo dispone el art. 110 del CGP.

De otra parte, por secretaría imprímase el dictamen pericial enunciado y adjúntese al presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DAVID ADOLFO LEÓN MORENO
Juez

LACORP
Lawyers Associated Corporation

83

SEÑORES
Corte Suprema de Justicia, Tribunales Superiores del Distrito Judicial y Consejo de Estado

SEÑORES JUECES
Penales del Circuito, de Familia, Civiles del Circuito, Laborales del Circuito, Penales Municipales, Civiles Municipales, Promiscuos Municipales y del Circuito a Nivel Nacional y de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple.

Cordial saludo,

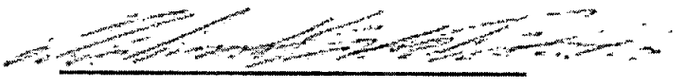
JULÍAN ARMANDO SÁNCHEZ BAUTISTA, identificado con C.C. 1.000.942.812 de Bogotá D.C, con tarjeta profesional 264.841 del C.S de la J, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., obrando en mi condición de abogado, **AUTORIZO** a la señorita **LAURA CAMILA CORRALES CARTAGENA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con C.C. No. 1.015.462.233 de Bogotá D.C, de conformidad con el Decreto 196 de 1971 artículos 26 y 27 y el Decreto 806 de 2020 que pretende privilegiar la utilización de medios virtuales para la prestación del servicio de justicia, para que actué ante los Despachos Judiciales como: asistente en Derecho y/o Dependiente Judicial para que en consecuencia pueda conocer, examinar, radica los expediente en los que actuó, ya sea como representante de la parte actora o de la parte pasiva, quedando igualmente facultado para retirar despachos comisorios, oficios, títulos e igualmente conocer las fechas de las diligencias judiciales a las cuales debo asistir.

Así mismo, queda autorizado para radicar solicitudes vía correo electrónico ante los Despachos Judiciales en los cuales actúo como apoderado, en el marco de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica y en concordancia con el Decreto 806 de 2020.

Las anteriores autorizaciones otorgadas al señor NICOLÁS DUCÓN identificado con C.C N° 1.000.706.329, quedan **REVOCADAS.**

314

Respetuosamente,



JULÍAN ARMANDO SÁNCHEZ BAUTISTA
C.C. No. 1.000.942.812 de Bogotá D.C.
T.P. No. 264.841 del C.S de la J.

LACORP
Lawyers Associated Corporation

315

SEÑORES
JUZGADO TREINTA Y OCHO (38) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REF: 110014003038 – 2020 00224 – 00
DEMANDANTE: FERNANDO GONZÁLEZ OSORIO
DEMANDADO: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

ASUNTO: PRUEBA PERICIAL

JULÍAN ARMANDO SÁNCHEZ BAUTISTA, identificado con C.C. 1.000.942.812 de Bogotá D.C, con tarjeta profesional 264.841 del C.S de la J, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., actuando como apoderado del señor **FERNANDO GONZÁLEZ OSORIO** dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar a este despacho **PRUEBA PERICIAL DE PARTE,** en los términos señalados por el artículo 227 del Código General del Proceso. Adjunto documento – prueba de AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL, realizada al Apartamento 1402 – Torre 7 – Etapa 3 – Conjunto cerrado Altavista el Mirador, ubicado en la Carrera 4ª N° 1 – 46 Sur, con fecha 30 de marzo de 2020.

PERITO: LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA
C.C. N° 19475321
N° de Avaluador: AVAL-19475321
Tel: 315-8576733
e-mail: maldonado.luisalfredo3@gmail.com

Respetuosamente,

JULÍAN ARMANDO SÁNCHEZ BAUTISTA
C.C. No. 1.000.942.812 de Bogotá D.C.
T.P. No. 264.841 del C.S de la J.

APARTAMENTO 1402 – TORRE 7 – ETAPA 3
CONJUNTO CERRADO ALTAVISTA EL MIRADOR
CARRERA 4ª No. 1 – 46 Sur

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL

BOGOTÁ D.C., MARZO 30 DE 2020

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

CONTENIDO

1. **RESÚMEN**

2. **DESARROLLO**
   - 2.1 Metodología
   - 2.1.1 Agentes de Carácter General
   - 2.1.2 Agentes de Carácter Particular

3. **MEMORIA DESCRIPTIVA**
   - 3.1 Inmueble Objeto del Avalúo

4. **ASPECTO JURÍDICO**

5. **GENERALIDADES DEL SECTOR**

6. **ANÁLISIS DEL INMUEBLE**
   - 6.1 Aspecto técnico
   - 6.2 Descripción y distribución
   - 6.3 Especificaciones de construcción

7. **ÁREAS GENERALES**

8. **CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL**

9. **CONSIDERACIONES GENERALES**

10. **CERTIFICACIÓN**

11. **ANEXOS**

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

1. RESÚMEN

INFORME DE AVALÚO

INMUEBLE	ÁREA	UND	VALOR M2	TOTAL
APARTAMENTO 1402 TORRE 7	47,57	M2	$2.751.000,00	$130.865.070,00
VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL				**$130.865.070,00**

CIENTO TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETENTA PESOS M/CTE

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

2. DESARROLLO

2.1. METODOLOGÍA

Para determinar el **VALOR COMERCIAL,** se consultó por medio de imagen satelital, el sector donde está ubicada la copropiedad, teniendo en cuenta la imposibilidad de estar físicamente, dadas las medidas de precaución por causas del problema sanitario a nivel mundial, con el propósito de realizar el correspondiente análisis y determinar los elementos más importantes que inciden en el valor del mismo. Dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes agentes:

2.1.1. AGENTES DE CARÁCTER GENERAL

Permiten identificar todos los aspectos del Sector donde se localiza el inmueble, tales como: Sistemas de Servicios (Vial - Infraestructura, Servicios Públicos, Transporte, Equipamientos y Espacio Público), Estrato, Reglamentación y Normativa de la Zona, con el fin de conocer las características o tendencias del sector. Generalidades que solo sirven de información.

2.1.2. AGENTES DE CARÁCTER PARTICULAR

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de la Edificación, relacionados con el diseño arquitectónico y constructivo: la estructura, las fachadas externas e internas, los materiales, los acabados, la disponibilidad de servicios, entre otros, además, aspectos inherentes a las edificaciones con relación a su entorno inmediato (urbanización).

Determinar mediante la documentación suministrada, es decir, escrituras, formularios de impuesto predial, certificados de tradición de matrícula inmobiliaria, las áreas de terreno y áreas construidas, para poder encontrar muestras que permitan el resultado final.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

Solicitante:	FERNANDO GONZÁLEZ
Tipo de avalúo:	COMERCIAL
Fecha de Solicitud:	28 de Marzo de 2020
	"Teniendo en cuenta que no se hizo visita al inmueble, no tenemos registro fotográfico; se tomó información del formulario de impuesto predial del Año 2020 y de la Escritura 4753 del 16 de Septiembre de 2019, Notaría 21 de Bogotá, D. C.
Fecha del informe:	30 de Marzo de 2020

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

3.1 INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO

Dirección:	Apartamento 1402 Torre 7 Etapa 3 Conjunto Cerrado ALTAVISTA EL MIRADOR
Barrio:	Las Brisas
Localidad:	4 de San Cristóbal
Estrato:	Tres
Ciudad:	Bogotá, D. C. / Cundinamarca

4. ASPECTO JURÍDICO

Propiedad:	APARTAMENTO 1402 TORRE 7
Propietario:	YIBETH FAISURY SALAZAR ABRIL

Inmueble	Escritura			Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	CHIP
	Número	Fecha	Notaría			
Apartamento 1402 Torre 7	4753	16/09/2019	21	50C-2025585	001101065800714002	AAA0264SDZE

Información obtenida de la Escritura de compraventa del Apartamento y del Formulario de Impuesto Predial del Año 2020.

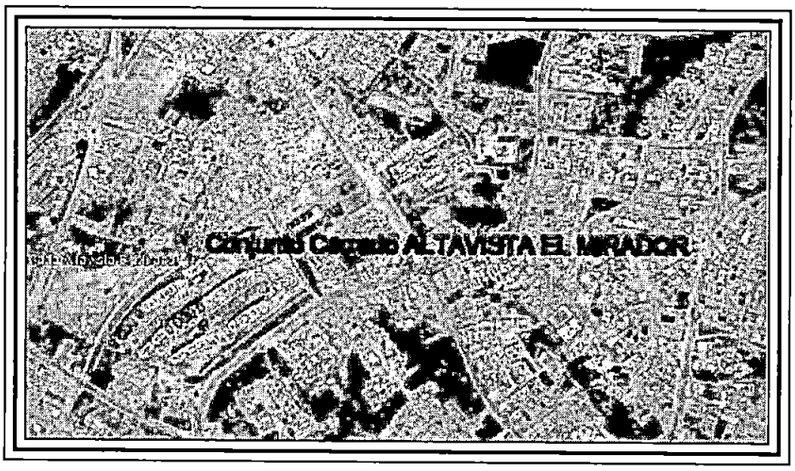
5. GENERALIDADES DEL SECTOR

De acuerdo al Plan de ordenamiento territorial vigente, el uso del suelo para este sector, permite una actividad de tipo industrial, destacando sectores urbanos especiales, para lo cual se observan proyectos de vivienda multifamiliar de Interés Social, con edificaciones de hasta 14 pisos de altura; como usos complementarios se encuentran zonas de comercio urbano y zonal, equipamiento cultural, deportivo y de abastecimientos.

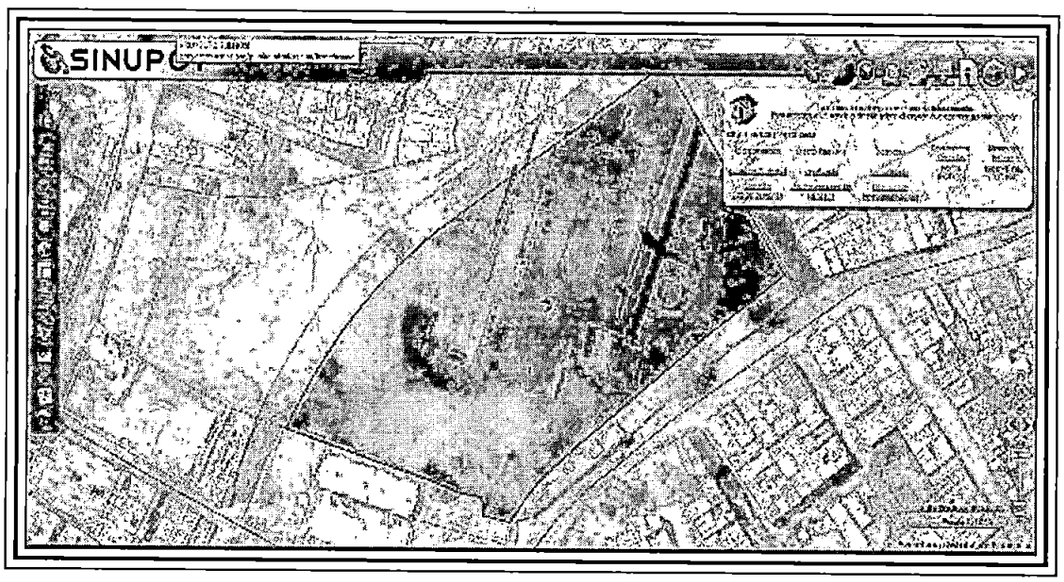
Como vías principales podemos citar, la Carrera 3ª, la Carrera 7ª, la Calle 1ª, en buen estado de mantenimiento; el predio, no se encuentra en zona de amenaza por inundación, ni por remoción en masa, como tampoco en zona de reserva vial, para la malla vial arterial.

El transporte se centra en el servicio del Sistema Integrado de Transporte – SITO, transporte público convencional; cuenta con servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, gas natural, teléfono, gas natural, alcantarillado y servicio de recolección de basuras.

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com



Coordenadas 4°34'57" Norte – 74°04'51" Oeste



Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

6. ANÁLISIS DEL INMUEBLE

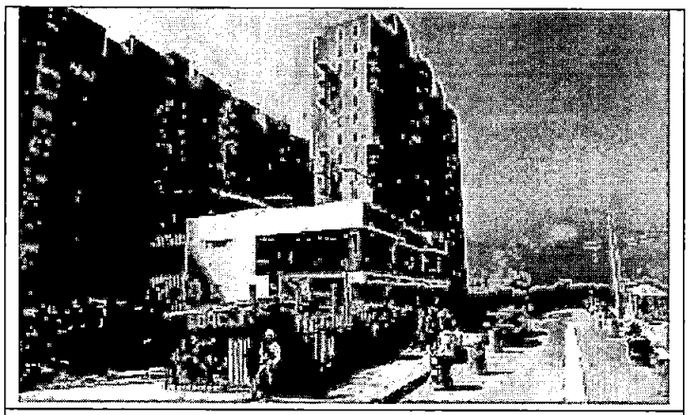
6.1. ASPECTO TÉCNICO

DEL CONJUNTO

Topografía:	Inclinada
Forma:	Rectangular
Ubicación:	Esquinero
Linderos:	Contenidos en la escritura pública / reglamento de propiedad horizontal No. 2727 del 12 de Julio de 2017, Notaría 21 de Bogotá, D. C.
Vecindades:	Norte: Calle 1ª Sur Sur: Conjunto de Edificios Oriente: Carrera 3ª Occidente: Carrera 4ª
Estratificación:	Tres
Antigüedad:	4 Años (Año de Construcción 2016)

DEL APARTAMENTO

Forma:	Rectangular
Ubicación:	Interior
Linderos:	Contenidos en la escritura pública No. 4753 del 16 de Septiembre de 2019, Notaría 21 de Bogotá, D. C.



Vista perimetral del conjunto

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

6.2. DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

El Apartamento objeto de este estudio valuatorio, se encuentra ubicado en el piso 14 de la Torre 7, que corresponde a la Etapa 3, del proyecto urbanístico Altavista El Mirador, que tiene acceso por terreno inclinado, andenes en concreto, puertas en reja metálica.

6.3. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

EDIFICIOS

CIMENTACIÓN: Placa de cimentación con vigas coincidentes, apoyadas sobre pilotes Caissons.

ESTRUCTURA: Muros y placas macizas en concreto reforzado.

CUBIERTA: teja en fibrocemento y cubierta verde transitable con impermeabilización en manto asfáltico.

FACHADA: Ladrillo a la vista, muros en concreto reforzado con acabado en pintura.

VENTANERÍA: En aluminio.

Nota: Las especificaciones son de forma general, basadas en consultas realizadas del conjunto, teniendo en cuenta que no se hiso visita física al inmueble.

7. ÁREAS GENERALES

Se relacionan las áreas que aparecen en la escritura de compraventa No. 4753 del 16 de Septiembre de 2019, Notaría 21 de Bogotá, D. C.

INMUEBLE	ÁREA PRIVADA EN M2	ÁREA CONSTRUIDA EN M2
Apartamento 1402	43,36	47,57

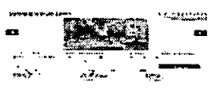
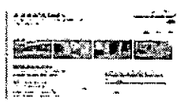
Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

8. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL

Se empleó el enfoque de **Comparación de Mercado**, 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 del avalúo, de acuerdo a la resolución 620 de 2008. Con este enfoque, buscamos la media que nos permita establecer el valor de M2 comercial para el sector, teniendo en cuenta que el coeficiente de variación no supere el 7.5%.

El mismo enfoque aplica para determinar el canon de arrendamiento, teniendo en cuenta, además, lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 820 de 2003, que entre sus apartes dice que el valor del arriendo no puede exceder el 1% del valor comercial.

TABLA DE COMPARACIÓN DE MERCADO VALOR COMERCIAL

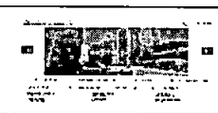
PREDIO	ÁREA EN M2	VALOR OFERTA	VALOR M2	SOPORTE
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 119.000.000,00	$2.644.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 130.000.000,00	$2.889.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	43,00	$ 120.000.000,00	$2.791.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	47,00	$ 128.000.000,00	$2.723.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	48,00	$ 130.000.000,00	$2.708.000,00	
			$ 13.755.000,00	
		Muestra	5	
		Media	$ 2.751.000,00	
		Desviación Estándar	83337,87	
		Coeficiente de Variación	3,03%	

VALOR M2 APARTAMENTO	$ 2.751.000,00
ÁREA APARTAMENTO EN M2	47,57
VALOR AVALÚO	**$ 130.865.070,00**

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

327

TABLA DE COMPARACIÓN DE MERCADO CANOS DE ARRENDAMIENTO

PREDIO	ÁREA EN M2	VALOR OFERTA	VALOR M2	SOPORTE
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 700.000,00	$ 16.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 750.000,00	$ 17.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 800.000,00	$ 18.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	48,00	$ 750.000,00	$ 16.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 770.000,00	$ 17.000,00	
			$ 84.000,00	
		Muestra	5	
		Media	$ 16.800,00	
		Desviación Estándar	748,33	
		Coeficiente de Variación	4,45%	

VALOR M2 APARTAMENTO	$ 16.800,00
ÁREA APARTAMENTO EN M2	47,57
VALOR CANON ARRENDAMIENTO	**$ 799.176,00**

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la determinación del valor comercial, se han tenido en cuenta variables endógenas y exógenas, que influyen para su calificación y el precio, además, los enfoques valuatorios soportados en la resolución 620 de 2008. Estas variables son las siguientes:

- ✓ La ubicación dentro del sector y características de la edificación, el tipo de construcción, el estado de conservación, los materiales y acabados utilizados.
- ✓ La reglamentación de la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.
- ✓ La implementación de servicios públicos.
- ✓ Análisis y comparación de la oferta y demanda en la zona, de inmuebles similares con el que es objeto del estudio.
- ✓ Estratificación y nivel socieconómico del sector.
- ✓ Vetustez para efectos de depreciación, teniendo en cuenta sus condiciones.

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

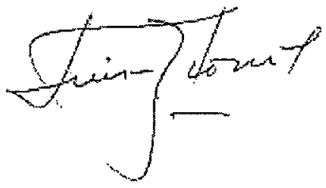
327

10. CERTIFICACIÓN

Certifico no poseer interés alguno en el inmueble objeto del Avalúo, igualmente manifiesto no tener ninguna vinculación comercial diferente a la derivada a este trabajo valuatorio, con el propietario o solicitante del presente estudio. También certifico no divulgar o revelar directa o indirectamente el resultado o cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento, en razón de este avalúo.

Para tal efecto se firma a los treinta (30) días del mes de Marzo de 2020.

Cordialmente,



LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA
RAA AVAL-19475321

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

11. ANEXOS

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19475321, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19475321.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA 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** 28 Ago 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** 28 Ago 2019	**Regimen** Régimen Académico

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

329

AM
ALFREDO MALDONADO
Avalúos inmobiliarios

AÑO GRAVABLE	ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HACIENDA	Factura Impuesto Predial Unificado	No. Referencia Recaudo	401
2020			20011016899	
			Factura Número: 2020201041603053515	Código QR Indicaciones de uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP	2. DIRECCIÓN	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA
AAA0264SDZE	KR 4 1 46 SUR ET 3 TO 7 AP 1402	050C02025585

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	1032367179	YISETH FASURY SALAZAR ABRIL	100	PROPIETARIO	CL 5 26A 19 AP 401	BOGOTA, D.C. (Bogota,

11.

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 76,880,000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0 / 16. % EXCLUSIÓN
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 231,000	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 19,000		19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 212,000

D. PAGO

DESCRIPCIÓN		HASTA 03/04/2020 (dd/mm/aaaa)	HASTA 19/06/2020 (dd/mm/aaaa)
20. VALOR A PAGAR	VP	212,000	212,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	21,000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	191,000	212,000
E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO			
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	21,000	21,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	212,000	233,000

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 03/04/2020 (dd/mm/aaaa) — HASTA 19/06/2020 (dd/mm/aaaa)

☐ BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA
[illegible]

☐ BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA
[illegible]

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

República de Colombia

1

Aa059455769

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA 21 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

CÓDIGO Nº 1100100021

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: Nº 4753

CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES

DE FECHA: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE REGISTRO

I.- Actos:

1.- COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Código: 125.

2.- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA.- Código: 315.

3.- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTÍA. Código: 219.

4.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.- (NO) Código: 304.

5. PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA VIS. Código: 362.

6. DERECHO DE PREFERENCIA OTORGANTE SUBSIDIO. Código: 369.

7.- PODER ESPECIAL.

II.- Valores:

1.- $111.795.000,00.

2.- Sin cuantía.

3.- $76.428.252,00.

4.- Sin cuantía.

5.- Sin cuantía.

6.- Sin cuantía.

7.- Sin cuantía.

III.- Inmueble(s):

APARTAMENTO NÚMERO CATORCE CERO DOS (1402) DE LA TORRE NÚMERO SIETE (7), ETAPA 3 DEL CONJUNTO CERRADO "ALTAVISTA EL MIRADOR" – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (Cra. 4ª) NÚMERO UNO – CUARENTA Y DOS SUR (Nº 1-42 SUR)

COPIA INFORMAL

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

331

TORRE 7 APARTAMENTO 1402.- Tiene su acceso por la Entrada Principal del CONJUNTO CERRADO "ALTAVISTA EL MIRADOR" – PROPIEDAD HORIZONTAL. Ubicado en la CARRERA CUARTA (CR. 4) NÚMERO UNO -

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

6

CUARENTA Y DOS SUR (N° 1-42 SUR), DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C. Se halla ubicado en el décimo cuarto piso de la Torre. El Coeficiente de Copropiedad sobre los Bienes Comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su Altura Libre es de: dos punto veinte metros (2.20 m) aproximadamente. ----------

Cuenta con un ÁREA TOTAL CONSTRUIDA de cuarenta y siete punto cincuenta y siete metros cuadrados (47,57M2); de los cuales cuarenta y tres punto treinta y seis metros cuadrados (43,36M2) corresponden al ÁREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA y cuatro punto veintiún metros cuadrados (4,21M2) corresponden al ÁREA TOTAL COMÚN DEL APARTAMENTO de Muros Medianeros, Muros de Fachada, Muros Internos Estructurales, Elementos Estructurales, Ductos, Placas de Piso, Entrepisos los cuales son comunes a toda la copropiedad y éstos no podrán demolerse o modificarse en forma alguna por su carácter estructural de la Edificación. ----------

Dentro del área privada está incluida el área de Balcón Privado de aproximadamente dos punto cero metros cuadrados (2,00M2). ----------

NFORMAL

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

ALFREDO MALDONADO
Avalúos Inmobiliarios

332

Bogotá, D.C.

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

Fecha: 30/03/2020

Hora: 11:25:44

Señor(a)

USUARIO

KR 4 1 46 SUR ET 3 TO 7 AP 1402

Localidad SAN CRISTOBAL **CHIP** **AAA0264SDZE**

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00110106, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

Fecha 2020 03 29

Informe de Predios en Zonas de Amenaza

- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remoción en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

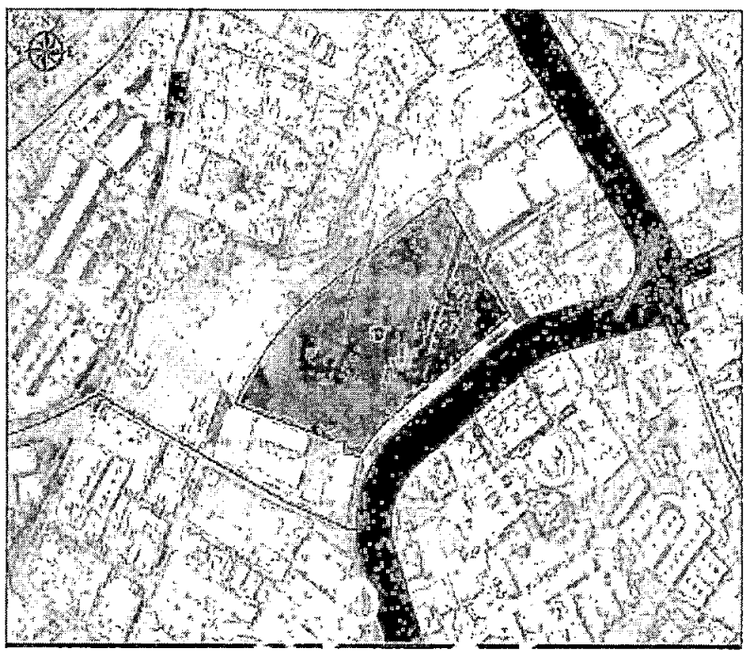
- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: KR 4 1 46 SUR

El predio correspondiente al lote de código **0011010658** NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



Dirección: KR 4 1 46 SUR

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: L20

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

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

LAS GALIAS
CONSTRUCTORA

Señores
Juzgado 38 Civil Municipal de Bogotá
cmpl38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Referencia: Verbal resolución del contrato.
Demandante: Fernando Gonzales Osorio.
Demandado: Constructora Las Galias S.A.
Radicado: 11001400303820200022400.
Asunto: Insistencia solicitud de dictamen pericial.

ERIKA DEL PILAR VARGAS RINCÓN, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada judicial de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.,** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con Nit. 800.161.633-4, respetuosamente me dirijo a su honorable despacho, con el fin de solicitar **NUEVAMENTE** el dictamen pericial referenciado en el auto de fecha 18 de agosto del año en curso, toda vez que la demandada no tiene conocimiento del mencionado documento, como se dijo en memorial de fecha 19 de agosto, el cual también fue remitido a la parte demandante.

La anterior solicitud se hace, toda vez que el despacho está corriendo traslado del mencionado dictamen pericial aportado por el demandante el 5 de octubre de 2020, sin embargo, como se dijo en párrafo anterior no tenemos conocimiento de dicho dictamen la fecha.

Por lo anteriormente expuesto, solicitamos de **carácter urgente** que el documento sea remitido por este mismo medio con el fin de ejercer nuestro derecho de defensa y contradicción, pues ya han transcurrido dos días y la entidad demandada no ha podido ver el documento en mención.

Con toda consideración y respeto.

La Apoderada

ERIKA DEL PILAR VARGAS RINCÓN
C.C. 1.030.562.901 de Bogotá
T.P. 340277 del C.S. de la J. 420.445 de Bogotá
CI:106318
ELB: ERV

Certificado: URGENTE DICTAMEN PERICIAL - PROCESO No. 2020 - 224 - FERNANDO GONZALEZ OSORIO Vs CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Departamento Jurídico <juridico@galias.com.co>

Lun 23/08/2021 8:44 AM

Para: Juzgado 38 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; julian.sanchez@lacorp.com.co <julian.sanchez@lacorp.com.co>

1 archivos adjuntos (147 KB)

SOLICITUD DICTAMEN PERICIAL .pdf;

Certimail: Email Certificado

Este es un Email Certificado™ enviado por **Departamento Jurídico**.

Señores
Juzgado 38 Civil Municipal de Bogotá
cmpl38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Referencia: Verbal resolución del contrato.
Demandante: Fernando Gonzales Osorio.
Demandado: Constructora Las Galias S.A.
Radicado: 11001400303820200022400.
Asunto: Insistencia solicitud de dictamen pericial.

ERIKA DEL PILAR VARGAS RINCÓN, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada judicial de **CONSTRUCTORA LASGALIAS S.A.,** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con Nit.800.161.633-4, respetuosamente me dirijo a su honorable despacho, con el fin de solicitar de carácter urgente el dictamen pericial aportado por el demandante del cual nos están corriendo traslado, sin que a la fecha lo hayan puesto en conocimiento de la pate demandada.

Atentamente,
ERIKA DEL PILAR VARGAS RINCÓN
Apoderada Judicial Constructora Las Galias S.A.

Departamento Jurídico
Constructora Las Galias S.A.
Tel: 7455179 | Dir: Av. Carrera 9 No 101-67 Oficina 601
NAOS Campus Empresarial NQS 101. Bogotá, Colombia.
www.galias.com.co

ELB:ERVR

Protege el planeta, no imprimas este correo

Constructora las Galias S.A. - Nit 800.161.633 -4 / Oficina Bogotá Cr 14 # 108 – 36 Bogotá - Tel 7455179 ext 0 / Manizales Cll 22 # 20 - 58 piso 9 - Tel (6)8841762

Empresa vigilada por la superintendencia de industria y comercio

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD
Este e-mail y cualquier archivo adjunto son confidenciales y pueden contener información privilegiada o protegida de la divulgación. Se está destinada únicamente a la persona (s) arriba mencionado. Si usted no es el destinatario, cualquier lectura, uso, divulgación, copia o distribución de la totalidad o partes de estos archivos adjuntos de correo electrónico o asociados está estrictamente prohibido. Si usted no es un destinatario, por favor notifique al remitente respondiendo a este mensaje o por teléfono y borrar este mensaje y cualquier archivo adjunto de forma permanente de su sistema.

Jose
23-8-21
8:00pm

ALFREDO MALDONADO
Avalúos Inmobiliarios

APARTAMENTO 1402 – TORRE 7 – ETAPA 3
CONJUNTO CERRADO ALTAVISTA EL MIRADOR
CARRERA 4ª No. 1 – 46 Sur

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL

BOGOTÁ D.C., MARZO 30 DE 2020

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

ALFREDO MALDONADO
Avalúos Inmobiliarios

CONTENIDO

1. **RESÚMEN**

2. **DESARROLLO**
   - 2.1 Metodología
   - 2.1.1 Agentes de Carácter General
   - 2.1.2 Agentes de Carácter Particular

3. **MEMORIA DESCRIPTIVA**
   - 3.1 Inmueble Objeto del Avalúo

4. **ASPECTO JURÍDICO**

5. **GENERALIDADES DEL SECTOR**

6. **ANÁLISIS DEL INMUEBLE**
   - 6.1 Aspecto técnico
   - 6.2 Descripción y distribución
   - 6.3 Especificaciones de construcción

7. **ÁREAS GENERALES**

8. **CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL**

9. **CONSIDERACIONES GENERALES**

10. **CERTIFICACIÓN**

11. **ANEXOS**

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

1. **RESÚMEN**

INFORME DE AVALÚO

INMUEBLE	ÁREA	UND	VALOR M2	TOTAL
APARTAMENTO 1402 TORRE 7	47,57	M2	$2.751.000,00	$130.865.070,00
VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL				**$130.865.070,00**

CIENTO TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETENTA PESOS M/CTE

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

2. DESARROLLO

2.1. METODOLOGÍA

Para determinar el **VALOR COMERCIAL,** se consultó por medio de imagen satelital, el sector donde está ubicada la copropiedad, teniendo en cuenta la imposibilidad de estar físicamente, dadas las medidas de precaución por causas del problema sanitario a nivel mundial, con el propósito de realizar el correspondiente análisis y determinar los elementos más importantes que inciden en el valor del mismo. Dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes agentes:

2.1.1. AGENTES DE CARÁCTER GENERAL

Permiten identificar todos los aspectos del Sector donde se localiza el inmueble, tales como: Sistemas de Servicios (Vial - Infraestructura, Servicios Públicos, Transporte, Equipamientos y Espacio Público), Estrato, Reglamentación y Normativa de la Zona, con el fin de conocer las características o tendencias del sector. Generalidades que solo sirven de información.

2.1.2. AGENTES DE CARÁCTER PARTICULAR

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de la Edificación, relacionados con el diseño arquitectónico y constructivo: la estructura, las fachadas externas e internas, los materiales, los acabados, la disponibilidad de servicios, entre otros, además, aspectos inherentes a las edificaciones con relación a su entorno inmediato (urbanización).

Determinar mediante la documentación suministrada, es decir, escrituras, formularios de impuesto predial, certificados de tradición de matrícula inmobiliaria, las áreas de terreno y áreas construidas, para poder encontrar muestras que permitan el resultado final.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

Solicitante:	FERNANDO GONZÁLEZ
Tipo de avalúo:	COMERCIAL
Fecha de Solicitud:	28 de Marzo de 2020
	"Teniendo en cuenta que no se hizo visita al inmueble, no tenemos registro fotográfico; se tomó información del formulario de impuesto predial del Año 2020 y de la Escritura 4753 del 16 de Septiembre de 2019, Notaría 21 de Bogotá, D. C.
Fecha del informe:	30 de Marzo de 2020

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

3.1 INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO

Dirección:	Apartamento 1402 Torre 7 Etapa 3 Conjunto Cerrado ALTAVISTA EL MIRADOR
Barrio:	Las Brisas
Localidad:	4 de San Cristóbal
Estrato:	Tres
Ciudad:	Bogotá, D. C. / Cundinamarca

4. ASPECTO JURÍDICO

Propiedad:	APARTAMENTO 1402 TORRE 7
Propietario:	YIBETH FAISURY SALAZAR ABRIL

Inmueble	Escritura			Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	CHIP
	Número	Fecha	Notaría			
Apartamento 1402 Torre 7	4753	16/09/2019	21	50C-2025585	001101065800714002	AAA0264SDZE

Información obtenida de la Escritura de compraventa del Apartamento y del Formulario de Impuesto Predial del Año 2020.

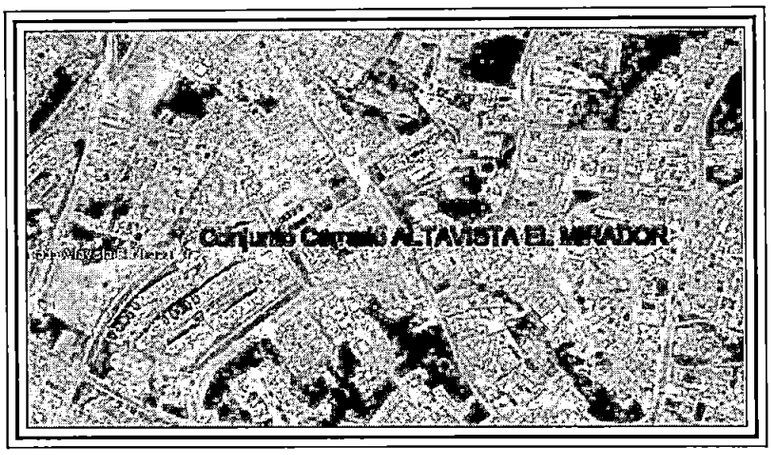
5. GENERALIDADES DEL SECTOR

De acuerdo al Plan de ordenamiento territorial vigente, el uso del suelo para este sector, permite una actividad de tipo industrial, destacando sectores urbanos especiales, para lo cual se observan proyectos de vivienda multifamiliar de Interés Social, con edificaciones de hasta 14 pisos de altura; como usos complementarios se encuentran zonas de comercio urbano y zonal, equipamiento cultural, deportivo y de abastecimientos.

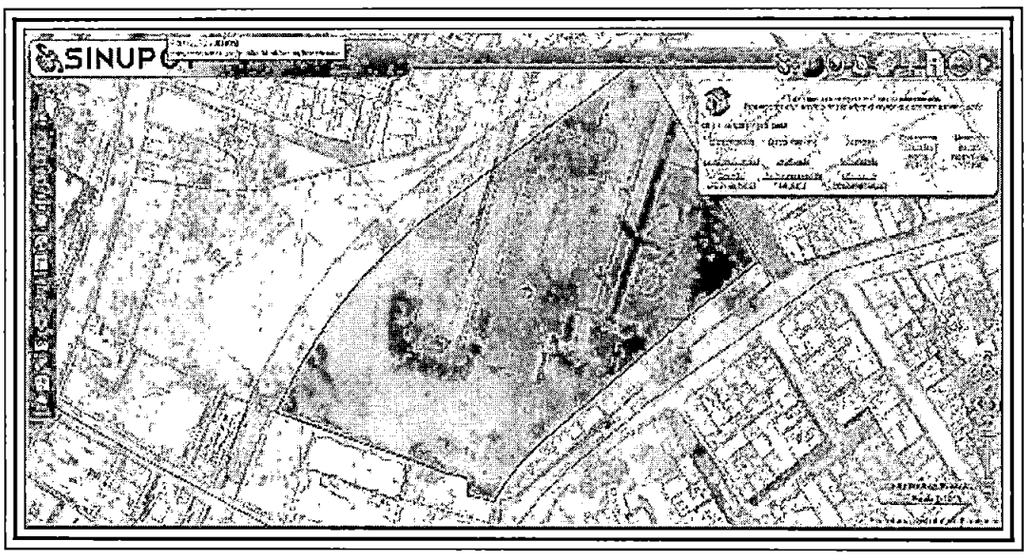
Como vías principales podemos citar, la Carrera 3ª, la Carrera 7ª, la Calle 1ª, en buen estado de mantenimiento; el predio, no se encuentra en zona de amenaza por inundación, ni por remoción en masa, como tampoco en zona de reserva vial, para la malla vial arterial.

El transporte se centra en el servicio del Sistema Integrado de Transporte – SITO, transporte público convencional; cuenta con servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, gas natural, teléfono, gas natural, alcantarillado y servicio de recolección de basuras.

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com



Coordenadas 4°34'57" Norte – 74°04'51" Oeste



Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

6. ANÁLISIS DEL INMUEBLE

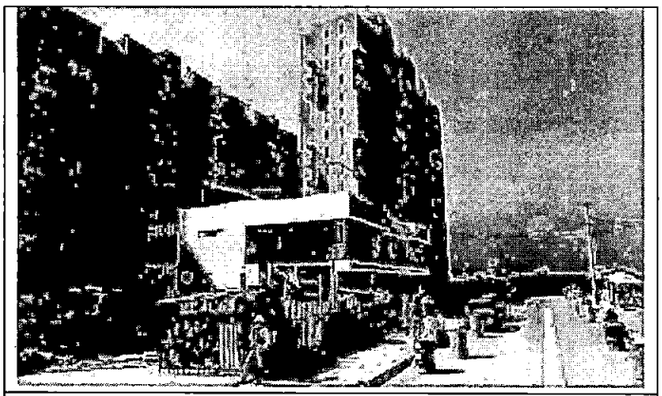
6.1. ASPECTO TÉCNICO

DEL CONJUNTO

Topografía:	Inclinada
Forma:	Rectangular
Ubicación:	Esquinero
Linderos:	Contenidos en la escritura pública / reglamento de propiedad horizontal No. 2727 del 12 de Julio de 2017, Notaría 21 de Bogotá, D. C.
Vecindades:	Norte: Calle 1ª Sur Sur: Conjunto de Edificios Oriente: Carrera 3ª Occidente: Carrera 4ª
Estratificación:	Tres
Antigüedad:	4 Años (Año de Construcción 2016)

DEL APARTAMENTO

Forma:	Rectangular
Ubicación:	Interior
Linderos:	Contenidos en la escritura pública No. 4753 del 16 de Septiembre de 2019, Notaría 21 de Bogotá, D. C.



Vista perimetral del conjunto

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

6.2. DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

El Apartamento objeto de este estudio valuatorio, se encuentra ubicado en el piso 14 de la Torre 7, que corresponde a la Etapa 3, del proyecto urbanístico Altavista El Mirador, que tiene acceso por terreno inclinado, andenes en concreto, puertas en reja metálica.

6.3. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

EDIFICIOS

CIMENTACIÓN: Placa de cimentación con vigas coincidentes, apoyadas sobre pilotes Caissons.

ESTRUCTURA: Muros y placas macizas en concreto reforzado.

CUBIERTA: teja en fibrocemento y cubierta verde transitable con impermeabilización en manto asfáltico.

FACHADA: Ladrillo a la vista, muros en concreto reforzado con acabado en pintura.

VENTANERÍA: En aluminio.

Nota: Las especificaciones son de forma general, basadas en consultas realizadas del conjunto, teniendo en cuenta que no se hiso visita física al inmueble.

7. ÁREAS GENERALES

Se relacionan las áreas que aparecen en la escritura de compraventa No. 4753 del 16 de Septiembre de 2019, Notaría 21 de Bogotá, D. C.

INMUEBLE	ÁREA PRIVADA EN M2	ÁREA CONSTRUIDA EN M2
Apartamento 1402	43,36	47,57

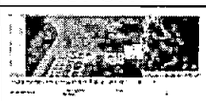
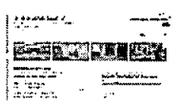
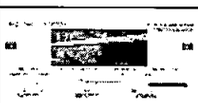
Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

8. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL

Se empleó el enfoque de **Comparación de Mercado**, 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 del avalúo, de acuerdo a la resolución 620 de 2008. Con este enfoque, buscamos la media que nos permita establecer el valor de M2 comercial para el sector, teniendo en cuenta que el coeficiente de variación no supere el 7.5%.

El mismo enfoque aplica para determinar el canon de arrendamiento, teniendo en cuenta, además, lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 820 de 2003, que entre sus apartes dice que el valor del arriendo no puede exceder el 1% del valor comercial.

TABLA DE COMPARACIÓN DE MERCADO VALOR COMERCIAL

PREDIO	ÁREA EN M2	VALOR OFERTA	VALOR M2	SOPORTE
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 119.000.000,00	$2.644.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 130.000.000,00	$2.889.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	43,00	$ 120.000.000,00	$2.791.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	47,00	$ 128.000.000,00	$2.723.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	48,00	$ 130.000.000,00	$2.708.000,00	
			$ 13.755.000,00	
		Muestra	5	
		Media	$ 2.751.000,00	
		Desviación Estándar	83337,87	
		Coeficiente de Variación	3,03%	

VALOR M2 APARTAMENTO	$ 2.751.000,00
ÁREA APARTAMENTO EN M2	47,57
VALOR AVALÚO	**$ 130.865.070,00**

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

ALFREDO MALDONADO
Avalúos inmobiliarios

TABLA DE COMPARACIÓN DE MERCADO CANOS DE ARRENDAMIENTO

PREDIO	ÁREA EN M2	VALOR OFERTA	VALOR M2	SOPORTE
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 700.000,00	$ 16.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 750.000,00	$ 17.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 800.000,00	$ 18.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	48,00	$ 750.000,00	$ 16.000,00	
Apartamento Las Brisas - Mirador de Altavista	45,00	$ 770.000,00	$ 17.000,00	
			$ 84.000,00	
		Muestra	5	
		Media	$ 16.800,00	
		Desviación Estándar	748,33	
		Coeficiente de Variación	4,45%	

VALOR M2 APARTAMENTO	$ 16.800,00
ÁREA APARTAMENTO EN M2	47,57
VALOR CANON ARRENDAMIENTO	**$ 799.176,00**

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la determinación del valor comercial, se han tenido en cuenta variables endógenas y exógenas, que influyen para su calificación y el precio, además, los enfoques valuatorios soportados en la resolución 620 de 2008. Estas variables son las siguientes:

- ✓ La ubicación dentro del sector y características de la edificación, el tipo de construcción, el estado de conservación, los materiales y acabados utilizados.
- ✓ La reglamentación de la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.
- ✓ La implementación de servicios públicos.
- ✓ Análisis y comparación de la oferta y demanda en la zona, de inmuebles similares con el que es objeto del estudio.
- ✓ Estratificación y nivel socieconómico del sector.
- ✓ Vetustez para efectos de depreciación, teniendo en cuenta sus condiciones.

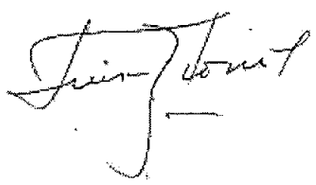
Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

10. CERTIFICACIÓN

Certifico no poseer interés alguno en el inmueble objeto del Avalúo, igualmente manifiesto no tener ninguna vinculación comercial diferente a la derivada a este trabajo valuatorio, con el propietario o solicitante del presente estudio. También certifico no divulgar o revelar directa o indirectamente el resultado o cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento, en razón de este avalúo.

Para tal efecto se firma a los treinta (30) días del mes de Marzo de 2020.

Cordialmente,



LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA
RAA AVAL-19475321

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

11. ANEXOS

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900706814-2

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

El señor(a) LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19475321, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19475321.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA 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** 28 Ago 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** 28 Ago 2019	**Regimen** Régimen Académico

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

AÑO GRAVABLE		Factura	No. Referencia Recaudo	401
2020	ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Impuesto Predial Unificado	20011016899	
			Factura Número: 2020201041608063615	Código QR Información para uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP	2. DIRECCIÓN	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA
AAA0264SDZE	KR 4 1 48 SUR ET 3 TO 7 AP 1402	050C02025585

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	1032367179	YISETH FAISURY SALAZAR ABRIL	100	PROPIETARIO	CL 5 26A 15 AP 401	BOGOTÁ, D.C. (Bogotá,

11.

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL	76,268,000	13. DESTINO HACENDARIO	61-RES DENCIALES URBANOS Y RURALES	14. TARIFA	3	15. % EXENCIÓN	0	16. % EXCLUSIÓN	
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	231,000	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DE LEALTAD		19,000		20. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO		212,000	

D. PAGO

DESCRIPCIÓN		HASTA 03/04/2020 (dd/mm/aaaa)	HASTA 19/06/2020 (dd/mm/aaaa)
20. VALOR A PAGAR	VP	212,000	212,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	21,000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	191,000	212,000
E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO			
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	21,000	21,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	212,000	233,000

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

☐ HASTA 03/04/2020 (dd/mm/aaaa)

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

☐ HASTA 19/06/2020 (dd/mm/aaaa)

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

República de Colombia

Aa059455769

1

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA 21 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C

CÓDIGO Nº 1100100021

ESCRITURA PUBLICA NÚMERO: Nº 4753

CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES

DE FECHA: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE REGISTRO

I.- Actos:

1.- COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Código: 125.

2.- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA.- Código: 315.

3.- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA. Código: 219.

4.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.- (NO) Código: 304.

5. PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA VIS. Código: 362.

6. DERECHO DE PREFERENCIA OTORGANTE SUBSIDIO. Código: 369.

7.- PODER ESPECIAL.

II.- Valores:

1.- $111.795.000.00.

2.- Sin cuantía.

3.- $76.428.252.00.

4.- Sin cuantía.

5.- Sin cuantía.

6.- Sin cuantía.

7.- Sin cuantía.

III.- Inmueble(s):

APARTAMENTO NÚMERO CATORCE CERO DOS (1402) DE LA TORRE NÚMERO SIETE (7), ETAPA 3 DEL CONJUNTO CERRADO "ALTAVISTA EL MIRADOR" – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (Cra. 4ª) NÚMERO UNO – CUARENTA Y DOS SUR (Nº 1-42 SUR)

COPIA INFORMATIVA

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

TORRE 7 APARTAMENTO 1402.- Tiene su acceso por la Entrada Principal del CONJUNTO CERRADO "ALTAVISTA EL MIRADOR" – PROPIEDAD HORIZONTAL. Ubicado en la CARRERA CUARTA (CR. 4) NÚMERO UNO -

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

CUARENTA Y DOS SUR (N° 1-42 SUR), DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C. Se halla ubicado en el décimo cuarto piso de la Torre. El Coeficiente de Copropiedad sobre los Bienes Comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su Altura Libre es de: dos punto veinte metros (2.20 m) aproximadamente. ----------

Cuenta con un ÁREA TOTAL CONSTRUIDA de cuarenta y siete punto cincuenta y siete metros cuadrados (47,57M2); de los cuales cuarenta y tres punto treinta y seis metros cuadrados (43,36M2) corresponden al ÁREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA y cuatro punto veintiún metros cuadrados (4,21M2) corresponden al ÁREA TOTAL COMÚN DEL APARTAMENTO de Muros Medianeros, Muros de Fachada, Muros Internos Estructurales, Elementos Estructurales, Ductos, Placas de Piso, Entrepisos los cuales son comunes a toda la copropiedad y éstos no podrán demolerse o modificarse en forma alguna por su carácter estructural de la Edificación. ----------

Dentro del área privada está incluida el área de Balcón Privado de aproximadamente dos punto cero metros cuadrados (2,00M2). ----------

NFORMAL

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

ALFREDO MALDONADO
Avaluos Inmobiliarios

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

Bogotá, D.C.

Fecha: 30/03/2020

Hora: 11:25:44

Señor(a)

USUARIO

KR 4 1 46 SUR ET 3 TO 7 AP 1402

Localidad SAN CRISTOBAL **CHIP** **AAA0264SDZE**

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00110106, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

Fecha 2020 03 29

Informe de Predios en Zonas de Amenaza

- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remoción en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

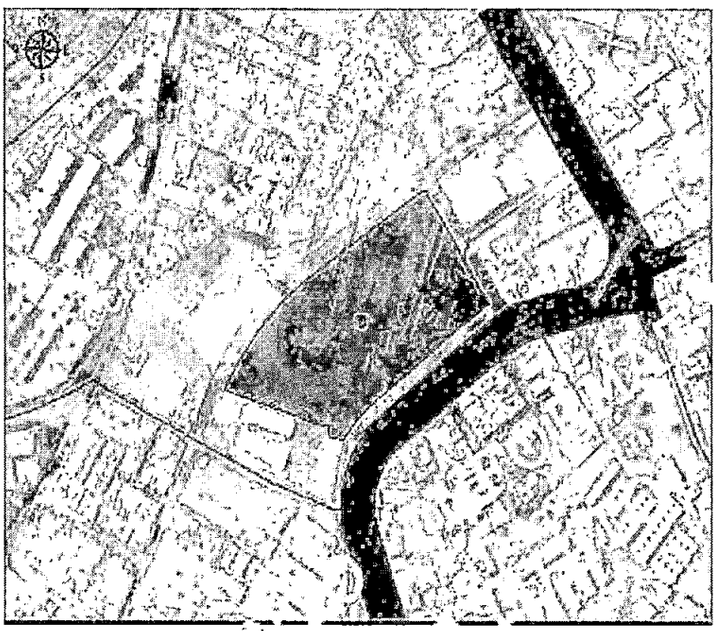
- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: KR 4 1 46 SUR

El predio correspondiente al lote de código 0011010658 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



Dirección: KR 4 1 46 SUR

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: L20

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

Luis Alfredo Maldonado Mahecha
315-8576733
maldonado.luisalfredo3@gmail.com