Bogotá, Julio 23 de 2020

Señores:
TRIBUNALE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA- SALA DE FAMILIA
E S D

Asunto: Avalúo Comercial

Respecto del requerimiento hecho por la honorable magistrada LUCIA JOSEFINA HERRERA LOPEZ en ocasión al radicado **11001-31-10-021-2017-0017201,** UNION MARITAL DE HECHO de **BEYER NESTO IBAÑEZ CEPEDA CONTRA ALCIRA CAMARGO DE SUSPES, los suscritos peritos avaladores a petición del apoderado de IBAÑEZ CEPEDA, se permiten presentar a su despacho dictamen pericial de conformidad con lo requerido en el auto de fecha 8 de julio de 2020 y cumpliendo los requisitos de forma y fondo señalados en los artículos 226 del Código General del Proceso, así:**

RELACION DE BIENES:

Para efectos de que allá claridad en el presente dictamen en adelante nos referiremos a los predios enumerados del número (1) hasta el ocho (8) así;

(1) INMUEBLE Carrera 82 No. 53-21 en ciudad de Bogotá - Cundinamarca, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N. º 50C-537262. CHIP. AAA0062LAFZ

(2) INMUEBLE Calle 19 No 38-25 Casa 1 Luz Elena 2 Fusagasugá departamento de Cundinamarca identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-106035 CHIP. 25290010000000256090390000000 2.

(3) INMUEBLE Carrera 103B No. 23G-62 Casa 12A En la ciudad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954477 CHIP. AAA0250WCJZ

(4) INMUEBLE Carrera 103B No. 23G 64 Casa 12b en la cuidad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954478 CHIP. AAA0250WCKC.

(5) INMUEBLE Carrera 103B No. 23G 66 Casa 12c en la ciudad de Bogotá Zona Centro identificado con matricula inmobiliaria 50C-1954479 No. AAA0250WCLF

(6) INMUEBLE Villa Sonia, Tunja departamento de Boyacá municipio de Sotaquira vereda Espinal identificado con matricula inmobiliaria No. 070-192411 con código catastral 15763000000000000009030600

(7) MUEBLE Camión Nissan línea T5U41 furgón blanco con placas SYL769 Mosquera Cundinamarca,. Modelo 1998.

(8) MUEBLE Hammer identificado con placas BRQ-006 de Bogotá D.C

Valor comercial del Avalúo de este informe: $**1.795.271.067**

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Contenido del avalúo:

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. TITULACIÓN.
3. DESCRIPCIÓN GENERAL.
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO.
5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.
6. METODOLOGÍA USADA.
7. PRECIO DEL PREDIO
8. TABLA MÉTODO DE REPOSICIÓN.
9. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO**.**
10. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES.
11. VIGENCIA DEL AVALÚO.
12. DERECHOS DE AUTOR.
13. ANEXOS.

AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1. DIRECCIÓN DEL LOS INMUEBLES:

-Carrera 82 No. 53-21 en ciudad de Bogotá - Cundinamarca, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N. º 50C-537262. CHIP. AAA0062LAFZ

- Calle 19 No 38-25 Casa 1 Luz Elena 2 Fusagasugá departamento de Cundinamarca identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-106035 CHIP. 25290010000000256090390000000 2.

- **Carrera 103B No. 23G-62 Casa 12ª En la ciudad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954477 CHIP. AAA0250WCJZ**

- **Carrera 103B No. 23G 64 Casa 12b en la cuidad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954478 CHIP. AAA0250WCKC.**

- Carrera 103B No. 23G 66 Casa 12c en la ciudad de Bogotá Zona Centro identificado con matricula inmobiliaria 50C-1954479 No. AAA0250WCLF

- Villa Sonia, Tunja departamento de Boyacá municipio de Sotaquira vereda Espinal identificado con matricula inmobiliaria No. 070-192411 con código catastral 15763000000000000009030600

- Camión Nissan línea T5U41 furgón blanco con placas SYL769 Mosquera Cundinamarca,. Modelo 1998.

- Hammer identificado con placas BRQ-006 de Bogotá D.C

1.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Ciudad: Bogotá D.C.
Localidad: 10 DE ENGATIVIDAD
Sector Catastral: SANTA CECILIA
Barrio. ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD
ECONOMICA EN LA VIVIENDA
UPZ. 31 SANTA CECILIA

Fusagasugá
DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA

Ciudad: Bogotá D.C.
Localidad: 9 FONTIBON
Sector Catastral: LA CABANA FONTIBON
Barrio. LA CABANA FONTIBON
UPZ. 75

Ciudad: Bogotá D.C.
Localidad: 9 FONTIBON
Sector Catastral: LA CABANA FONTIBON
Barrio. LA CABANA FONTIBON
UPZ. 75

Ciudad: Bogotá D.C.
Localidad: 9 FONTIBON
Sector Catastral: LA CABANA FONTIBON
Barrio. LA CABANA FONTIBON
UPZ. 75

MUNICIPIO: SOTAQUIRA.
VEREDA: ESPINAL
TUNJA
DEPARTAMENTO DE BOYACA

1.3. CLASE DE AVALUO:
Comercial.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Urbanos y rurales según el caso

1.5. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL:
Mixta

1.6. SOLICITANTE:
DR. MARCO ANTONIO GOMEZ a solicitud del Tribunal Súper del Distrito Judicial

1.7. ELABORADO. DIEGO ANDRES VILLARREAL DELGADO

1.8. PERITO AVALUADOR DIEGO ANDRES VILLARREAL DELGADO

1.1.10 FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO:
21 de julio del 2020.

1.11 OBJETO DEL AVALÚO.
Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable de los inmuebles en el mercado. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional, el valor razonable del inmueble objeto del avaluó e indicar el valor del BIEN, según la metodología valuatorias vigentes, acreditar que las sumas de todas las propiedades relacionadas respecto al 50% de la totalidad de los bienes, supera un valor mayor a 1000 SLMLV.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta valuación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y poder contar con un valor razonable de referencia, el cual corresponde a la opinión del avaluador, previo análisis objetivo del inmueble y de la zona donde se encuentran los bienes, según las leyes que rigen la oferta y la demanda de la ubicación de los inmuebles objeto del avalúo.

2. TITULACIÓN.

2.1. IDENTIFICACIÓN JURÍDICA:

Observan los suscritos avaluadore que dentro del proceso de la referencia que curso en el Juzgado 21 de familia de Bogotá , el demandante informó a ese despacho de las presuntas simulaciones de venta hechas por la demandada y dentro de las solicitudes realizadas diversas peticiones de medidas cautelares sobre los bienes en los que la señora Camargo de Suspes Alcira figuraba como propietaria, no obstante para ser consultada para la fecha la herramienta **VUR (ventanilla única de registro),**se observa que la parte demandada ya no funge como titular como del derecho real del dominio.

MINJUSTICIA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública GOBIERNO DE COLOMBIA

Recibo Número:	31813867
CUS Seguimiento:	31433209
Documento Usuario:	CC-91455868
Usuario Sistema:	MARCO ANTONIO GOMEZ
Fecha	23/07/2020 5.36 PM
Convenio	Boton de Pago
PIN	200723319932145574

Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondepago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 200723319932145574

A continuacion puede ver el resultado de la transaccion para la consulta por parametros Documento: [Cedula de Ciudadania - 41732724]

Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a
50C	537262	KR 85F 53 21 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento

(EVIDENCIA)

2.2. PROPIETARIOS:

De acuerdo con el certificado de tradición y libertad aportado por el solicitante con fecha 16 de Enero de 2017, los propietarios para esa fecha eran:

Inmueble No. 1
CAMARGO DE SUSPES ALCIRA Y SUSPES CASTELLANOS MARIO

Inmueble No.2
PROYECCION DE DSC S.A.S

Inmueble No.3
SYS SUSINVERSIONES S.A.S

Inmueble No.4
ROJAS ZAPATA MYRIAM

Inmueble No. 5
CAMARGO DE SIUSPES ALCIRA

Inmueble No. 6
CAMARGO DE SUSPES ALCIRA

Mueble No.7
No se aportó documentación

Mueble No.8
No se aportó documentación

2.5. SOPORTES

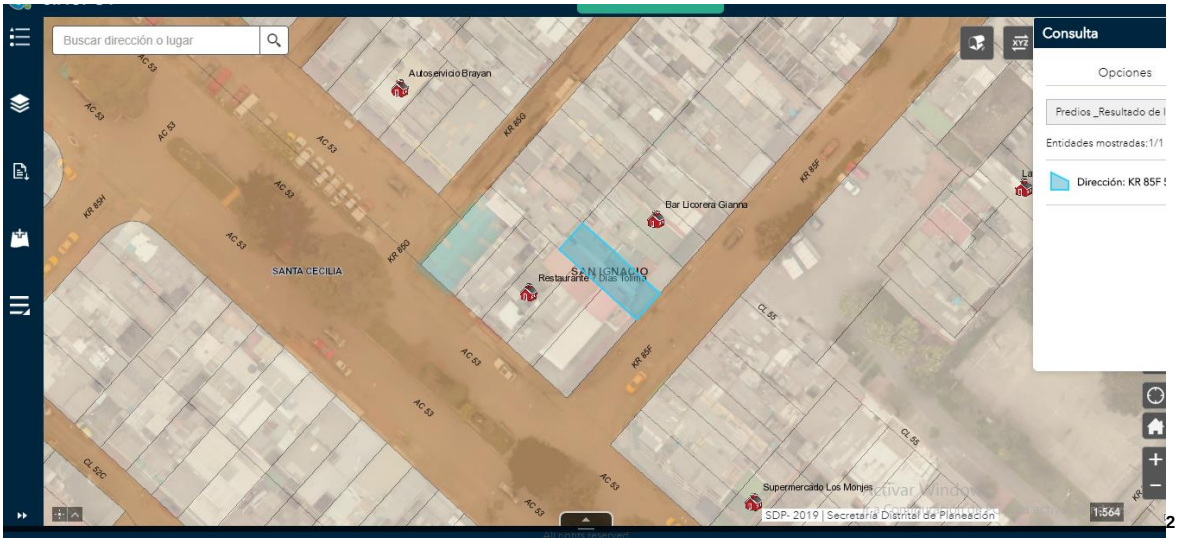
- Certificados de tradición y libertad
- Copia de la demanda
- Registro fotográfico
- Información arrojada en SINUPOT
- Información arrojada en el IGAC
- Ventanilla única de Registro
- Auto emitido por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

3.1. LOCALIZACIÓN.

INMUEBLE No.1

- Carrera 82 No. 53-21 en ciudad de Bogotá - Cundinamarca, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N. º 50C-537262. CHIP. AAA0062LAFZ.



INMUEBLE No. 2

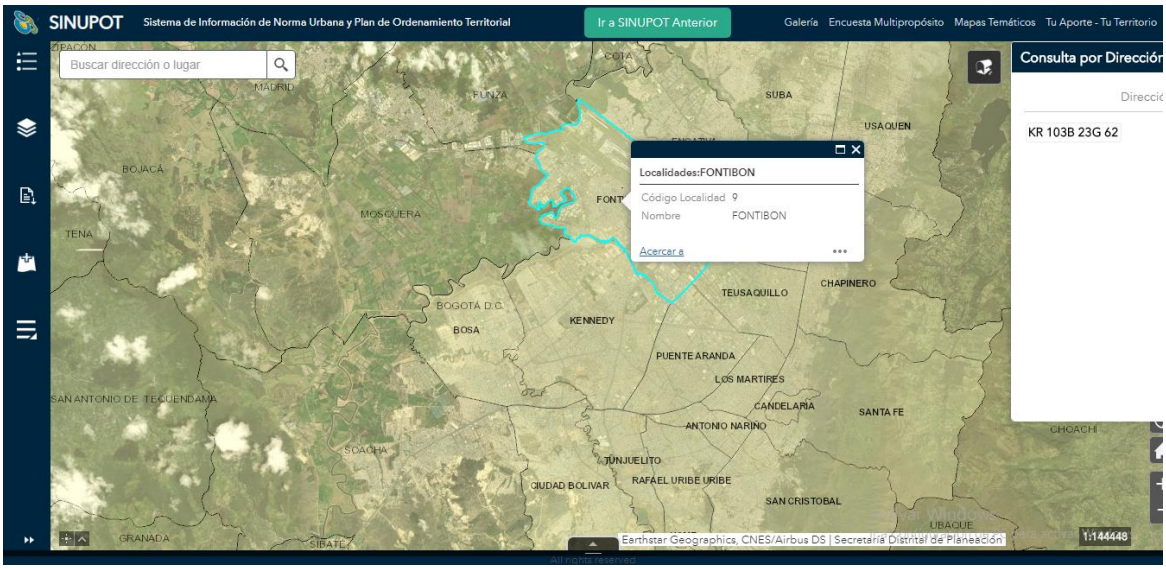
- Calle 19 No 38-25 Casa 1 Luz Elena 2 Fusagasugá departamento de Cundinamarca identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-106035 CHIP. 25290010000000256090390000000 2.

INMUEBLE No 3, 4 y 5

- Carrera 103B No. 23G-62 Casa 12ª En la ciudad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954477 CHIP. AAA0250WCJZ

- Carrera 103B No. 23G 64 Casa 12b en la cuidad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954478 CHIP. AAA0250WCKC.

- Carrera 103B No. 23G 66 Casa 12c en la ciudad de Bogotá Zona Centro identificado con matricula inmobiliaria 50C-1954479 No. AAA0250WCLF



INMUEBLE No 6

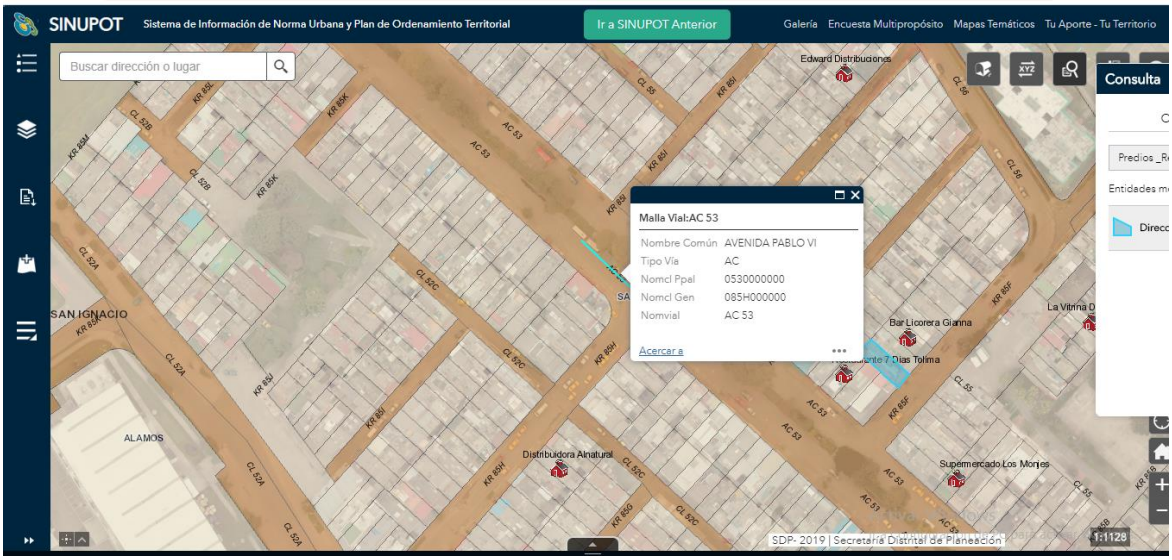
Villa Sonia, Tunja departamento de Boyacá municipio de Sotaquira vereda Espinal identificado con matricula inmobiliaria No. 070-192411 con código catastral 15763000000000000009030600

3.2. VÍAS DE ACCESO.

INMUEBLE No. 1

- Carrera 82 No. 53-21 en ciudad de Bogotá - Cundinamarca, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N. º 50C-537262. CHIP. AAA0062LAFZ.

La Localidad de Engativá cuenta con la AV CARRERA 68, LA AV BOYACA, LA CIUDAD DE CALI, AV CHILE Y la calle 80



INMUEBLE No. 2

Tiene como vías principales de acceso la vía panamericana y desde la capital del país se pueden acceder a este Departamento por la Autopista sur pasando por el Municipio de Soacha.

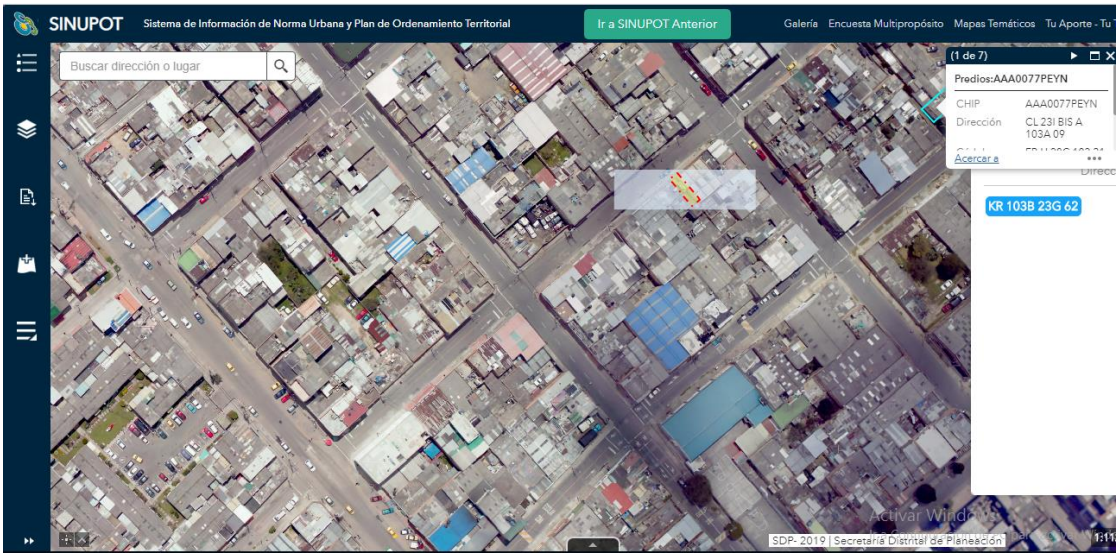
INMUEBLE No.3, 4 y 5

La localidad de Fontibón cuenta con la Av Ferrocarril y la AV Ciudad de Cali como vías principales

- Carrera 103B No. 23G-62 Casa 12ª En la ciudad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954477 CHIP. AAA0250WCJZ

- Carrera 103B No. 23G 64 Casa 12b en la cuidad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954478 CHIP. AAA0250WCKC.

- Carrera 103B No. 23G 66 Casa 12c en la ciudad de Bogotá Zona Centro identificado con matricula inmobiliaria 50C-1954479 No. AAA0250WCLF



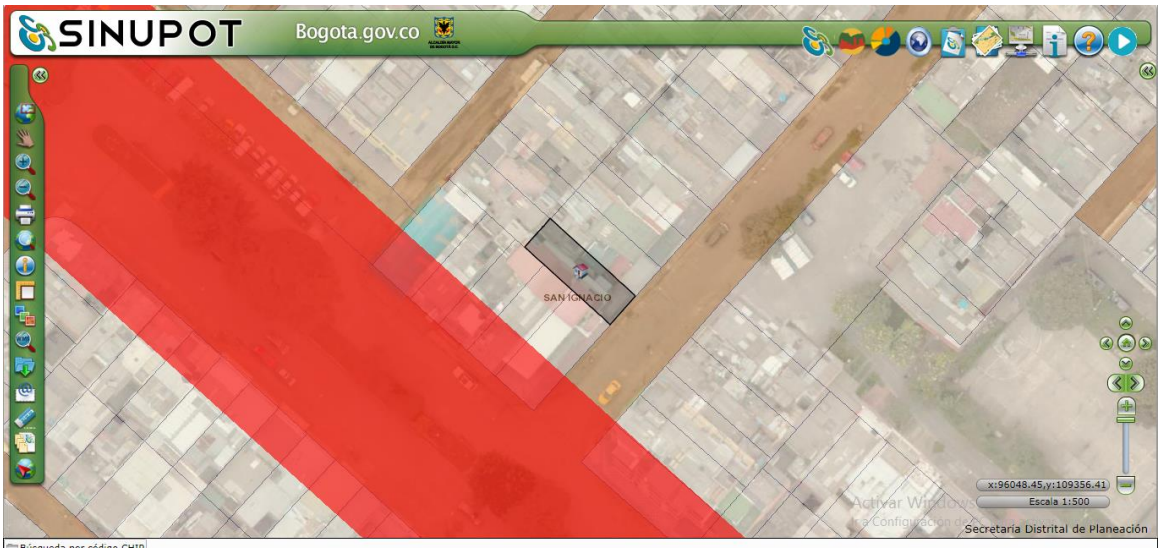
INMUEBLE No.6

El municipio de Sotaquira Tunja cuenta con vías en la vereda Cortadera Grande Y con la vía Briseño Tunja Sogamoso

3.5 RESERVA VIAL

INMUEBLE No. 1

- Carrera 82 No. 53-21 en ciudad de Bogotá - Cundinamarca, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N. º 50C-537262. CHIP. AAA0062LAFZ.

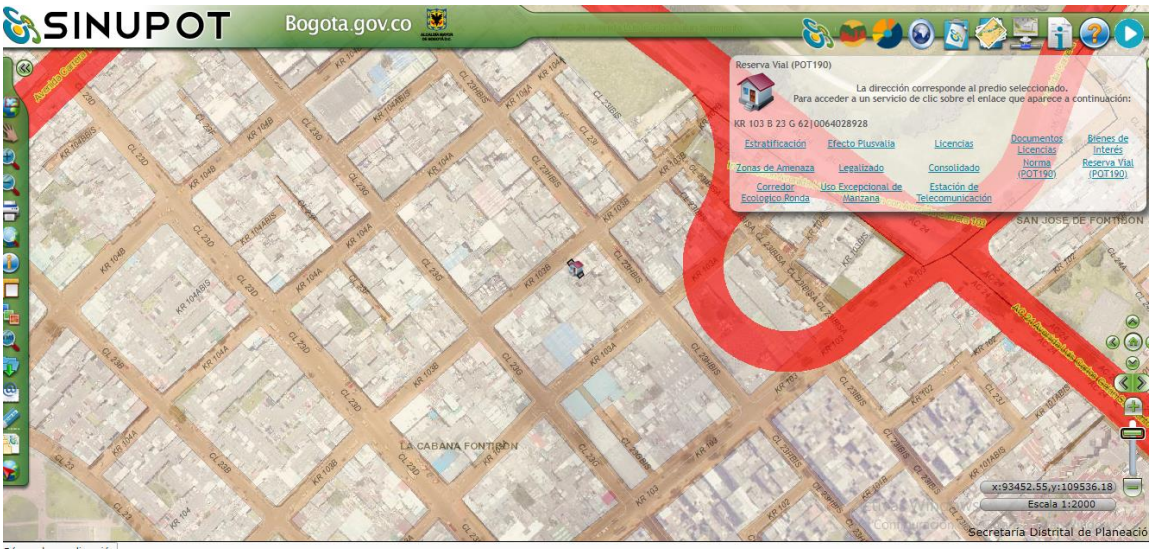


INMUEBLE NO.3, 4 Y 5

- Carrera 103B No. 23G-62 Casa 12ª En la ciudad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954477 CHIP. AAA0250WCJZ

- Carrera 103B No. 23G 64 Casa 12b en la cuidad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954478 CHIP. AAA0250WCKC.

- Carrera 103B No. 23G 66 Casa 12c en la ciudad de Bogotá Zona Centro identificado con matricula inmobiliaria 50C-1954479 No. AAA0250WCLF



3.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

Son buenas, iguales o superiores al (IPC) y se deben especialmente al actual desarrollo urbanístico que presenta la zona a la excelente ubicación del sector en el contexto metropolitano, es importante a aclarar que para esta potencialidad se convierta en realidad la reglamentación debe ejercer un control adecuado y efectivo

sobre la zona, principalmente en lo referente al uso y mapeo del espacio público y privado.

4. DESCRIPCIONES GENERALES DEL INMUEBLE.

4.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE.

INMUEBLE NO.1

El inmueble motivo del presente informe está construido sobre un lote ubicado en la localidad Engativá lote número 23. Manzana J. Urbanización los monjes con área de 108.00 metros cuadrados y linda: NORTE: En 18,00 metros con el lote número 22 de la misma manzana: SUR: En 18,00 metros con parte del lote 26 y con los lotes número 27 y 28 de la misma manzana: ORIENTE En 6,00 metros con la carrera 82 Y OCCIDENTE: En 6,00 METROS con el lote número 14 de la misma manzana.

INMUEBLE NO.2

El inmueble motivo del presente informe está construido sobre un lote ubicado en Fusagasugá Lote 1 multifamiliar luz Elena 2 con área de 392 metros cuadrados construidos, con coeficiente de 31,29% los señalados en la escritura pública No 3396 de fecha 30/122018 Notaria primera de Fusagasugá

INMUEBLE 3,4 Y 5

El inmueble objeto de avaluó está construido sobre un lote ubicado la Zona Centro Bogotá D.C, tiene cabida de 10,00 metros de frente por 12,00 metros de fondo, linda por el NORTE, con propiedad del mismo vendedor en extensión de 1.200 metros cuadrados, 12,00 metros sur con propiedad de JOSE PIANDOY y 12,99 metros ORIENTE con propiedad de LEONOR MARTINEZ en 10,00 metros OCCIDENTE con la carrera 11 en extensión de 10,00 metros.

El inmueble objeto de avaluó está construido sobre un lote en la localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C, CASA 12a con área de 40,00 metros cuadrados cuyos linderos y más especificación obran en escritura No. 2481 del 22 de agosto de 2015 en la notaria 76 del circuito de Bogotá. Por e NORTE; en extensión de 12,00 metros con el lote y casa 12B, de esta división. SUR: En extensión de 12,00 metros con parte del lote 11 de la misma manzana. ORIENTE: en extensión de 3.33 metros con el parte del lote 15 de la misma manzana, OCCIDENTE: en extensión de 3.33 metros con la cra 103b que es su frente según escritura No. 2481 de 22 de agosto de 2015 notaria 76 de Bogotá D.C.

El inmueble objeto de avaluó está construido sobre un lote en la localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C, CASA 12B con área de 40,00 metros cuadrados cuyos linderos y más especificación obran en escritura No. 2481 del 22 de agosto de 2015 en la notaria 76 del circuito de Bogotá. Por e NORTE; en extensión de 12,00 metros con el lote y casa 12C de esta división SUR en extensión de 12 metros con el lote casa 12 A ORIENTE en extensión de 3.34 metros con la cara 103B que es su frente según escritura 2481.

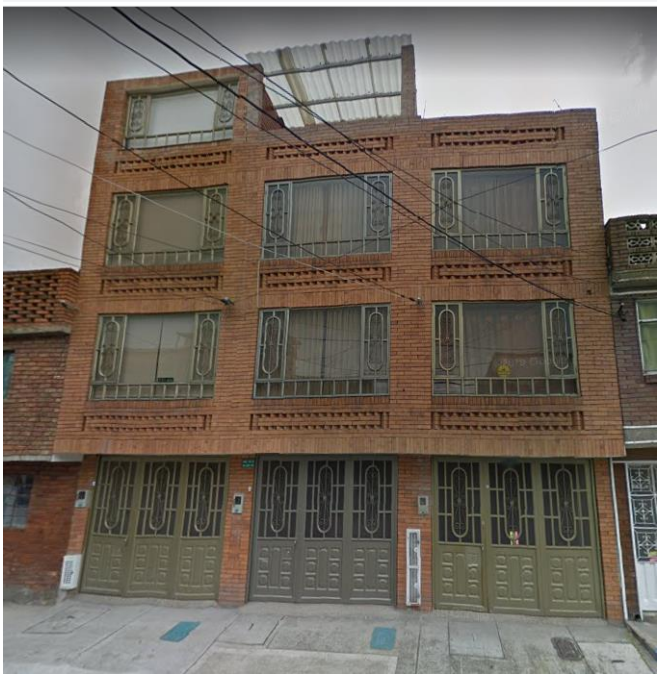
INMUEBLE 6

El inmueble motivo del presente informe está construido sobre un lote ubicado en Villa Sonia Sotaquira Tunja en el DEPARTAMENTO de BOYACA con un área de 16,105 m2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 2505, 2011 de noviembre de 08 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA.

.4. 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

INMUEBLE NO.1

El inmueble objeto del avalúo cuenta con un área de 108,00 MT2 correspondientes al lote y el área construida es de 540,00 MT2.
El sector presenta una tipología y destinación residencial. El inmueble consta en su primera planta de un garaje doble, cuarto de lavado, cocina en buen estado y 3 habitaciones
En la segunda planta encontramos 2 apartamentos cada uno de ellos consta de 2 habitaciones cocina, sala comedor, baño y cuarto de tendidos, esta estructura se repite en la tercera y cuarta planta, el quinto cuenta con un balcón, habitación, baño y sala.



INMUEBLE NO.2

Se trata de una casa se usó habitacional distribuida de la siguiente manera, en la primera planta encontraremos dos habitaciones, una cocina, sala, patio de ropas Y garaje para cuatro vehículos.
La segunda planta veremos 3 habitaciones, dos baños y un amplio balcón.

INMUEBLES NO 3, 4 Y 5

Los inmuebles constan de 2 habitaciones, sala comedor, cocina y baño

De acuerdo con la toma fotográfica que realizó el avaluador se pudo establecer que el inmueble presenta un estado: **Bueno** de acuerdo a conservación debido a su vetustez y su tipo de construcción, el bien objeto de avalúo muestra una vetustez acorde a los años de construcción generalmente en **buen** estado y buenas condiciones de uso.

INMUEBLE NO. 6

Bien inmueble ubicado en Villa Sonia Sotaquira, consta de 2 pisos, en la primera planta cuenta con 4 habitaciones, 2 baños, sala comedor y cocina
Y la segunda planta tres habitaciones, dos baños y un altillo.

4.2.3. ILUMINACIÓN:
Óptima, Todas las áreas poseen buena iluminación natural a través de ventanales y atreves de luz artificial.

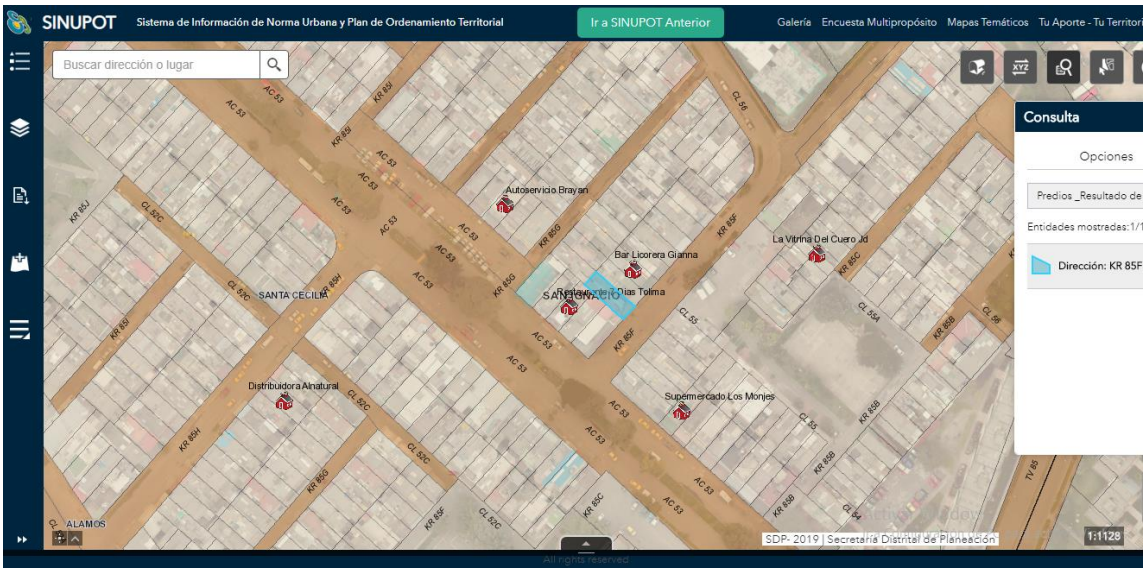
4.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:
Optima. Posee todos los servicios públicos debidamente instalados; Referentes a Energía, agua potable, alcantarillado, gas natural.

4.2.6. FUNCIONALIDAD.
Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos.

4.2.8. FICHA TÉCNICA Y FORMA:
Forma, Rectangular.

INMUEBLE NO.1

- Carrera 82 No. 53-21 en ciudad de Bogotá - Cundinamarca, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N. º 50C-537262. CHIP. AAA0062LAFZ.

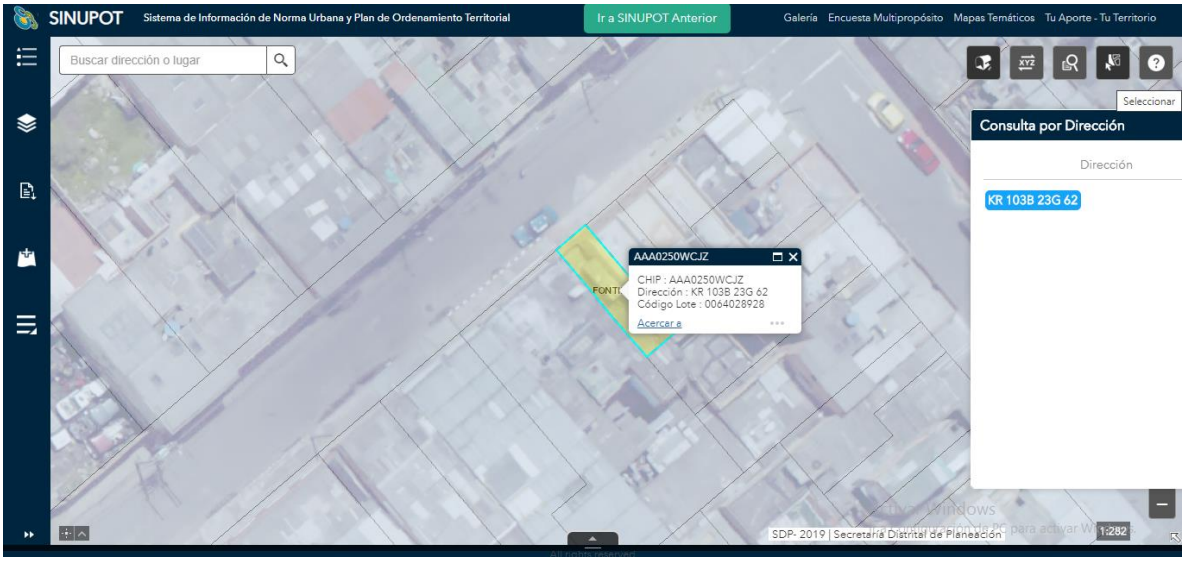


INMUEBLE NO.3, 4 Y 5

- Carrera 103B No. 23G-62 Casa 12ª En la ciudad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954477 CHIP. AAA0250WCJZ

- Carrera 103B No. 23G 64 Casa 12b en la cuidad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954478 CHIP. AAA0250WCKC.

- Carrera 103B No. 23G 66 Casa 12c en la ciudad de Bogotá Zona Centro identificado con matricula inmobiliaria 50C-1954479 No. AAA0250WCLF



4.2.9. ENTORNO

Adecuado al estrato y nivel social de los habitantes del sector.

4.2.11. NORMATIVIDAD:

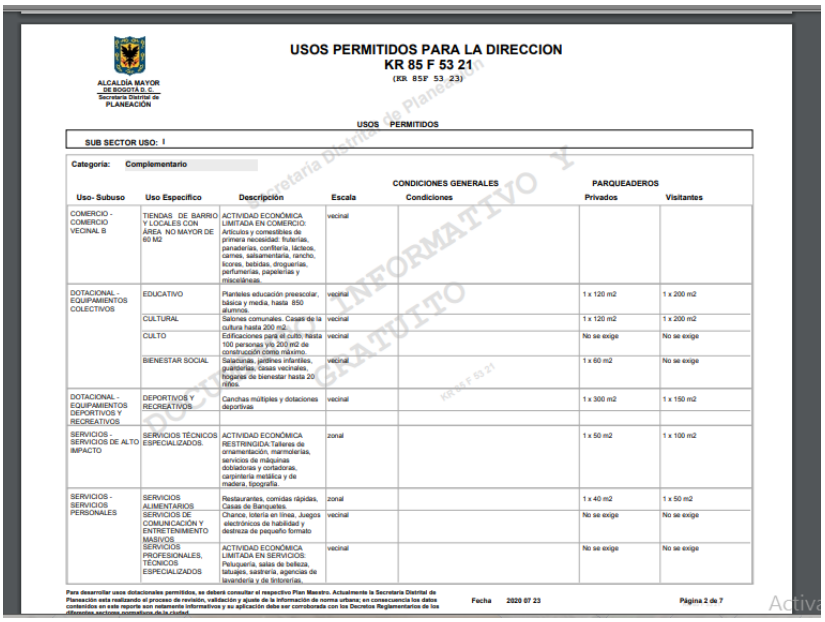
La normatividad aplicable al inmueble, según consulta realizada en el SINUPOT el día 23/07/2020 y conforme a lo dispuesto en el Decreto compilatorio 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial del Bogotá), la cual solo tiene validez para los predios ubicados en la capital del país, para los otros predios la plataforma consultada fue la del IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Los usos del suelo se encuentran normalizados y reglamentados. Su reglamentación urbanística es: Área urbana integral. Zona residencial y comercial.

NORMA URBANISTA DEL PREDIO

INMUEBLE NO.1

- Carrera 82 No. 53-21 en ciudad de Bogotá - Cundinamarca, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N. º 50C-537262. CHIP. AAA0062LAFZ.



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 85 F 53 21
(KR 85F 53 23)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoria: Complementario

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS 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, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal			
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos.	vecinal		1 x 120 m2	1 x 200 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 120 m2	1 x 200 m2
	CULTO	Edificaciones para el culto: hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal		No se exige	No se exige
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas	vecinal		1 x 300 m2	1 x 150 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA:Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera, tipografía.	zonal		1 x 50 m2	1 x 100 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes	zonal		1 x 40 m2	1 x 50 m2
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal		No se exige	No se exige
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de lotterías.	vecinal		No se exige	No se exige

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, es deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta 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

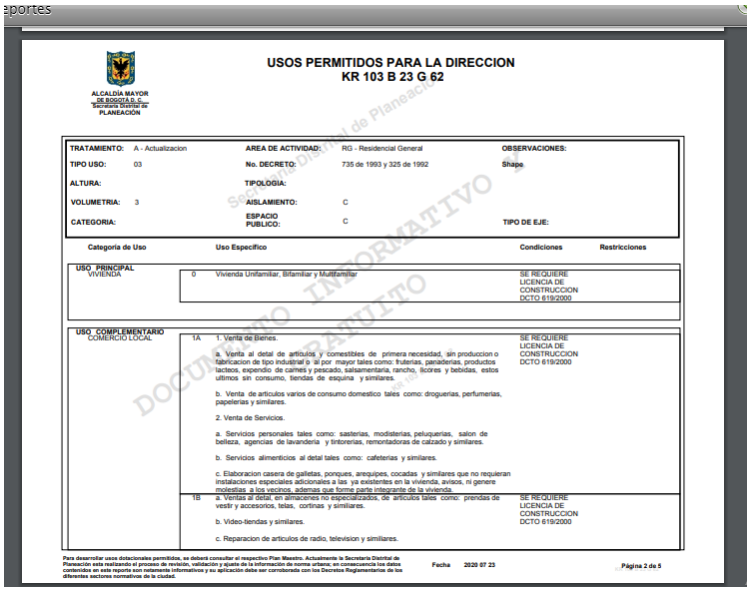
Fecha 2020 07 23

Página 2 de 7

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

INMUEBLE 3,4 Y 5

- Carrera 103B No. 23G-62 en la ciudad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-31405 CHIP AAA0077XTKL.
- Carrera 103B No. 23G-62 Casa 12ª En la ciudad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954477 CHIP. AAA0250WCJZ
Carrera 103B No. 23G 64 Casa 12b en la cuidad de Bogotá Zona Centro, identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1954478 CHIP. AAA0250WCKC.
Carrera 103B No. 23G 66 Casa 12c en la ciudad de Bogotá Zona Centro identificado con matricula inmobiliaria No. AAA0250WCLF



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 103 B 23 G 62

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. Secretaria Distrital de PLANEACION

TRATAMIENTO:	A - Actualizacion	AREA DE ACTIVIDAD:	RG - Residencial General	OBSERVACIONES:	
TIPO USO:	03	No. DECRETO:	735 de 1993 y 325 de 1992	Shape	
ALTURA:		TIPOLOGIA:			
VOLUMETRIA:	3	AISLAMIENTO:	C		
CATEGORIA:		ESPACIO PUBLICO:	C	TIPO DE EJE:	

Categoria de Uso		Uso Especifico	Condiciones	Restricciones
USO PRINCIPAL VIVIENDA	0	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
USO COMPLEMENTARIO COMERCIO LOCAL	1A	1. Venta de Bienes. a. Venta al detal de articulos y comestibles de primera necesidad, sin produccion o fabricacion de tipo industrial o al por mayor tales como: fruterias, panaderias, productos lacteos, expendio de carnes y pescado, salsamentaria, rancho, licores y bebidas, estos ultimos sin consumo, tiendas de esquina y similares. b. Venta de articulos varios de consumo domestico tales como: droguerias, perfumerias, papelerias y similares. 2. Venta de Servicios. a. Servicios personales tales como: sasterias, modisterias, peluquerias, salon de belleza, agencias de lavanderia y tintorerias, remontadoras de calzado y similares. b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterias y similares. c. Elaboracion casera de galletas, ponques, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, ademas que forme parte integrante de la vivienda.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
	1B	a. Ventas al detal, en almacenes no especializados, de articulos tales como: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares. b. Video-tiendas y similares. c. Reparacion de articulos de radio, television y similares.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta 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 07 23

Página 2 de 5

4.2.12. RONDAS DE RÍO

El predio no se encuentra en esta zona.

4.2.13. ZONA DE AMENAZA.

El predio no se encuentra en esta zona.

4.2.14. PREDIOS EN ZONAS ANTIGUAS,

El predio no se encuentra en esta zona.

5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio 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 el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).

- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad
- Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 4 (cuatro) inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m2 de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del avaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

6. METODOLOGÍA USADA.

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

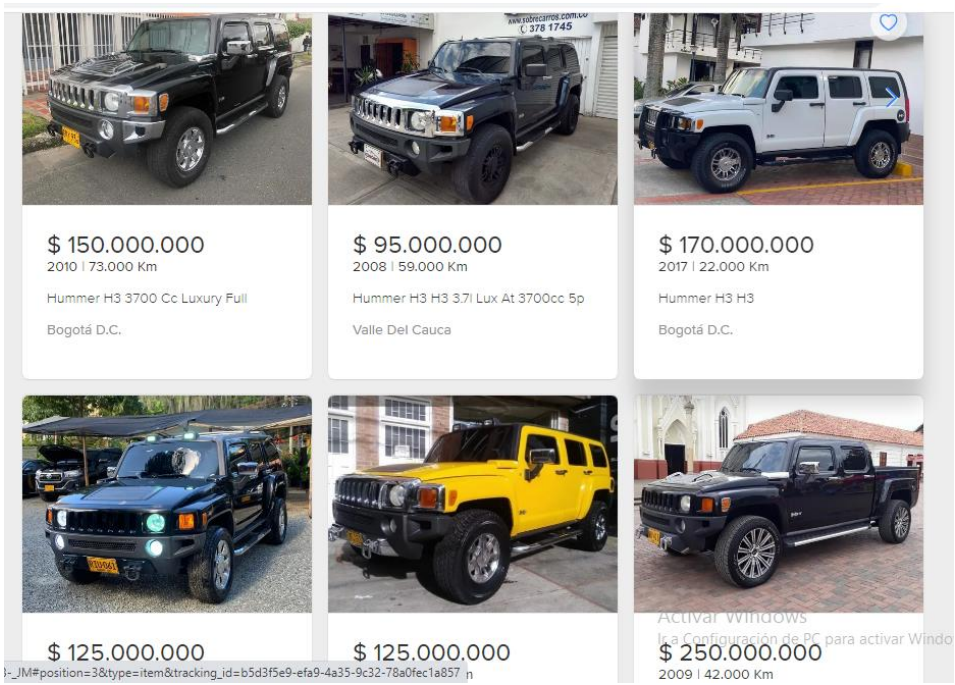
En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) International Valuation Standard Comité, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar 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.

Este es el perfil del inmueble objeto del avalúo en el que se resaltan las características del inmueble para proceso de comparación con las muestras de oferta en el mercado.

Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de cinco (5) características relevantes las cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.



Teniendo en cuenta las características con respecto a servicios y descripción del inmueble objeto de avalúo nos da como resultado esta tabla del método de comparación estadístico.

CALCULO DEL VALOR

(NOTA, LOS VALORES SEÑALADOS CORRESPONDEN AL 50% DEL VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD)

PROPIEDAD	VALOR POR MT2	VALOR COMERCIA	VALOR 50 %
INMUEBLE NO.1	2.850.000	1.539.000.000	769.500.000
INMUEBLE NO.2	980.923	384.522.134	192.261.067
INMUEBLE NO.3	2.297.083	275.650.000	137.825.000
INMUEBLE NO.4	2.297.083	275.650.000	137.825.000
INMUEBLE NO.5	2.297.083	275.650.000	137.825.000
INMUEBLE NO.6	40.360	650.000.000	325.000.000
MUEBLE NO.7	NO APLICA	37.570.000	18.785.000
MUEBLE NO.8	NO APLICA	152.500.000	76250000
TOTAL		3.590.542.134	1.795.271.067

El valor comercial subrayado en color rojo corresponde al 50 %de la totalidad del patrimonio de los bienes objeto de avaluó, suma que presuntamente según pretensiones del demandante le corresponden al poderdante, los suscritos peritos observan que dicho valor supera los 1000 SLMMV.

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 sólo 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 (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12.

Cuando se trate de evaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de for

ma.

8. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. 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 Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia “ASOLNALPRAC”.

10. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES.

“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 Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante la Lonja nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el estado Colombiano.

11. VIGENCIA DEL AVALÚO

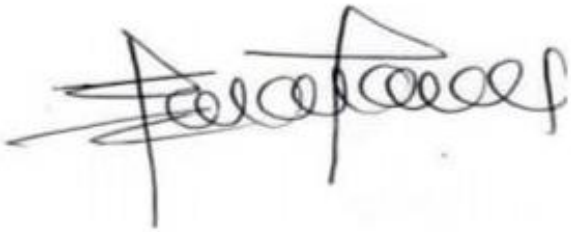
Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. Para manejo Normas de Información Financiera (NIIF) el máximo es de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega 29 de Julio del 2019.

12. DERECHOS DE AUTOR.

La Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia (ASOLNALPRAC). Se atribuye los derechos de autor sobre el avalúo realizado anteriormente. Por lo tanto, se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.

Diego Andrés Villarreal Delgado

C.C. 1.030.589.518 de Bogotá
Registro Nacional de Avaluador
ante la Superintendencia de Industria y Comercio
Registro No. 11-140467
Registro Nacional de Perito Avaluador,
ante la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas"
Registro. 456-9518.
Registro Nacional Inmobiliario,
ante la Lonja Nacional de ´Propiedad Raíz
Registro No 456-9518.



ANA JULIETH VELASQUEZ
CC. 1030600081 de Bogotá
AVALUADOR INSCRITO EN LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RESGISTRO No 11-140 475-00001-0000, docente lonja de propiedad raiz
Telefono 3105896540

PIN de Validación: af9a0a46

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DIEGO ANDRÉS VILLARREAL DELGADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030589518, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030589518.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO ANDRÉS VILLARREAL DELGADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de

Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA

VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO ANDRÉS VILLARREAL DELGADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030589518.

El(la) señor(a) DIEGO ANDRÉS VILLARREAL DELGADO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede

PIN de Validación: af9a0a46

https://www.raa.org.co

escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN af9a0a46

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 cinco (05) días del mes de noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal