

CONSULTORIA INMOBILIARIA
Y GESTIÓN PREDIAL

AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN EN EL LEVANTADA



**CALLE 74 A No. 64 – 60 INCLUYE CARRERA 65 No. 74 A – 10
BARRIO SIMÓN BOLÍVAR**

**SOLICITANTE
JUZGADO 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**MUNICIPIO DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

FEBRERO DE 2024

Ingeniero Ángel Augusto Leiva Ramírez
Email: ing.aleiva@gmail.com

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	1
2. TITULACIÓN	3
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y/O USOS DEL SUELO	7
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	9
6. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA	12
7. CONSIDERACIONES GENERALES	14
8. CONSIDERACIONES RESPECTO DE POSIBLES CONDICIONES RESTRICTIVAS	15
9. AVALÚO COMERCIAL	18
10. ANEXOS AL INFORME	17

ANEXOS:

- ❖ Plano de localización.
- ❖ Registro fotográfico.
- ❖ Estudio de mercado.
- ❖ Certificado de tradición y libertad
- ❖ Registro Abierto de Avaluador

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 TIPO DE INMUEBLE:

Bodega (Terreno y construcción).

1.2 TIPO DE AVALÚO:

Avaluó Comercial Urbano.

1.3 OBJETO DE LA VALUACION O ENCARGO VALUATORIO:

Determinar el valor comercial del inmueble (terreno y construcción), para su utilización como prueba pericial dentro del proceso de pertenencia.

1.4 MARCO NORMATIVO

Para el presente informe se acoge la legislación vigente sobre el tema valuatorio en Colombia, en especial el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998 de la Presidencia de la República y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

1.5 DIRECCIÓN Y/O IDENTIFICACIÓN:

Calle 74 A No. 64 – 60 incluye Carrera 65 No. 74 A – 10, de la actual nomenclatura de Bogotá D.C.

1.6 UBICACIÓN ESPECÍFICA:

El predio objeto de avalúo conforma la esquina sur occidental de la manzana, al costado norte de la Calle 74 A entre las Carreras 64 y 65 y al costado oriental de la Carrera 65, entre las Calles 74 A y 75, de la actual nomenclatura de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca.

1.7 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El predio objeto de avalúo presenta dos bodegas físicamente independientes; en la bodega esquinera elaboran artículos en madera para diseño y producción de televisión; entre tanto, en la otra bodega funciona una distribuidora de vidrios laminados y termoacústicos.

1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Se consultó para la ejecución del presente estudio se consultó la siguiente información, contenida en el cuaderno del juzgado:

- Consulta VUR para el folio 50C-120157 de fecha 19 de febrero de 2024.
- Certificación catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Recibos de servicios públicos.
- Recibos de impuesto predial.

1.9 SOLICITANTE

Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá.

1.10 INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

IDENTIFICACIÓN O NOMENCLATURA	NÚMERO PREDIAL	ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA DE CONS (m2)	AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA 2024
CL 74A 64 60	005205 31 05 000 00000	1097.70	1097.70	\$4.380'.748.000

Fuente: Base SIIC de la UAECD

1.11 FECHA DE VISITA

Enero 18 de 2024.

Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.12 FECHA APLICACIÓN DEL INFORME

Febrero 19 de 2024.

1.13 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

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

1.14 VALUADOR ACTUANTE

Las labores de inspección, reconocimiento, investigación y ponencia del inmueble fueron realizadas por el evaluador Ángel Augusto Leiva Ramírez con RAA AVAL-79455845

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

2. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIO:

- ✓ Hospital Clínica San Rafael NIT 860015888 – 9, con un porcentaje del 73%.
- ✓ Edgar Polania Cortes, con un porcentaje del 27%.

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- ✓ Hospital Clínica San Rafael: Sentencia del Juzgado 15 Civil del Circuito, de fecha 28 de marzo de 1989.
- ✓ Edgar Polania Cortes: Escritura No. 3254 del 17 de diciembre de 1990, protocolizada en la Notaria 22 de Bogotá.

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

50C - 120157

2.4. CEDULA CATASTRAL:

74A 52 1

2.5. CHIP:

AAA0056UXAF

2.6. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

El inmueble objeto de avalúo no presenta gravámenes o limitaciones a la propiedad, conforme con lo consignado en la documentación suministrada.

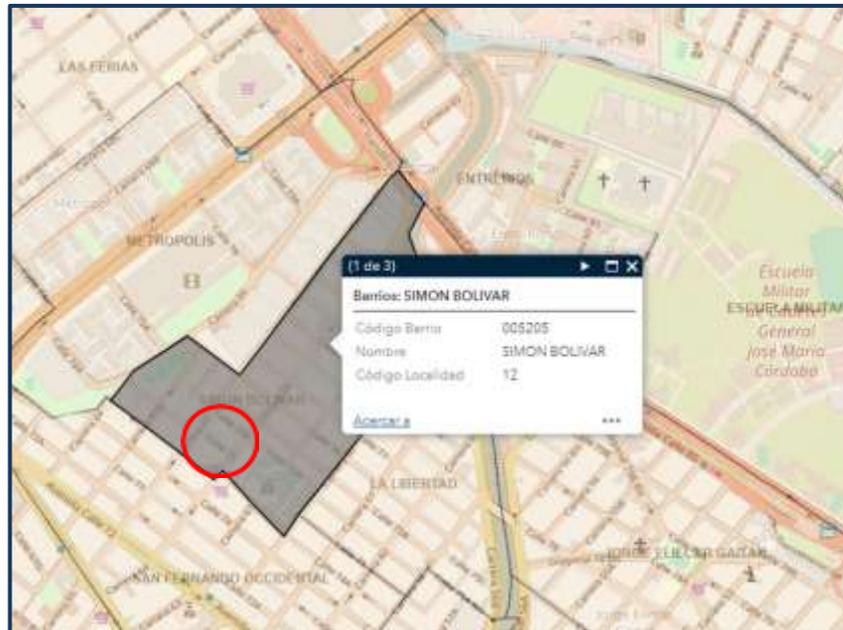
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos y corresponde a la información jurídica suministrada por el juzgado.

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

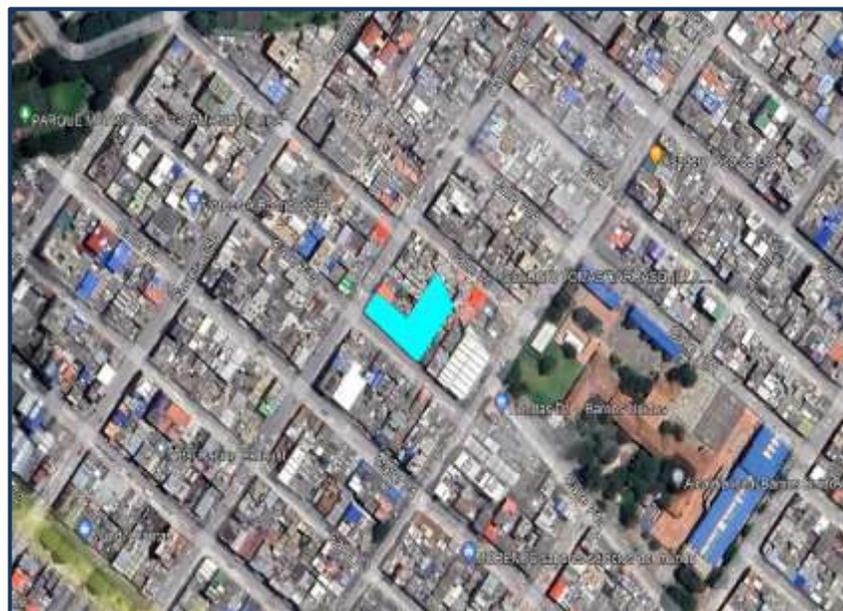
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL SIMÓN BOLÍVAR

El sector donde se localiza el predio objeto de avalúo se denomina Simón Bolívar (005205), el cual, hace parte de la Localidad 12 de Barrio Unidos, en el centro occidente de la ciudad; se trata de una zona consolidada, en donde, se presentan actividades comercial, industrial, residencial e institucional.



Fuente: SINUPOT



Fuente: Google Earth

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

El inmueble objeto de avalúo está localizado en el sector conocido como Simón Bolívar, el cual se encuentra delimitado así:

NORTE : Barrios Entreríos y La Libertad
SUR : Barrio San Fernando Occidental.
ORIENTE : Barrio La Libertad.
OCCIDENTE : Barrio Metrópolis.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector catastral Simón Bolívar, se caracteriza por ser una zona de uso mixto, con actividad principal residencial en viviendas destinadas al estrato medio bajo, levantadas por autoconstrucción con edificaciones de diferentes tipologías y alturas 1, 2, 3 pisos; dadas las dimensiones generosas de los lotes se destaca la presencia de edificaciones de apartamentos en altura de hasta 5 pisos sometidos a régimen de propiedad horizontal.

La actividad comercial se desarrolla en general dentro del sector, de forma puntual, en donde se destaca el eje de la carrera 64, sobre el cual hay presencia de supermercados de cadena como el D1 y el ARA, panaderías, droguerías, etc. En combinación con las anteriores hay presencia en el sector del uso industrial, con bodegas a doble altura, destinadas a talleres de mecánica automotriz, depósitos de mercancías e industria liviana.

Finalmente, esta la actividad institucional marcada por la presencia del colegio Tomás Carrasquilla, la parroquia de San Mateo y la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES PRESENTES EN EL SECTOR

En el sector sobresale la presencia en cuanto a edificaciones o instituciones importantes está el Colegio Tomás Carrasquilla y la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

En los alrededores del sector y a muy poca distancia se encuentra el Centro Comercial Metrópolis y la Estación de Policía de Barrios Unidos.

3.5 VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular, vías de dos carriles que en su mayoría se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y estas a su vez lo comunica con el centro y norte de la ciudad.

Las principales vías de acceso al sector son la Avenida Chile (AC 72), Avenida Medellín (AC 80) y Avenida España (AK 68); vías que al momento de la visita se pudo comprobar que la Avenida Carrera 68 presenta trabajos de ampliación y adecuación para hacerla parte del Sistema De Transporte Masivo Transmilenio.

El inmueble, dada su condición de esquinero en relación a la manzana, cuenta con dos frentes y acceso directo sobre la Carrera 65 y la Calle 74 A, vías de tipo local, pavimentadas y en buen estado de conservación.

3.6 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

La cobertura de los ejes que definen la malla vial de la zona, permite la ubicación de rutas del sistema integrado de transporte SITP y el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio sobre la Avenida Medellín (AC 80), sistema con cobertura sobre todo el perímetro urbano.

La frecuencia de la prestación del servicio público es eficiente, con cobertura continua en el transcurso del día, a través de rutas que transitan de manera permanente.

3.7 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y teléfono. Adicionalmente dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

3.8 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, que está vigente a la fecha, el inmueble objeto de avalúo tiene asignado el estrato tres (3).

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.

3.9 TOPOGRAFÍA

El sector de manera general presenta topografía plana con pendientes que van entre el 0% y el 3%.

3.10 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la actualidad el sector presenta una moderada actividad edificadora, se pudo apreciar que en el sector se adelanta la promoción de los proyectos King David San Fernando y Living Apartaestudios, de vivienda de interés social de apartamentos en propiedad horizontal. Se trata de un sector tradicional de la Capital con un alto grado de consolidación, en donde adicionalmente se observa la adecuación, remodelación, modificación y/o ampliación de algunas de las edificaciones presentes.

3.11 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización para este sector de la ciudad de Bogotá D.C. se pueden considerar estables y favorables en el mediano y corto plazo.

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

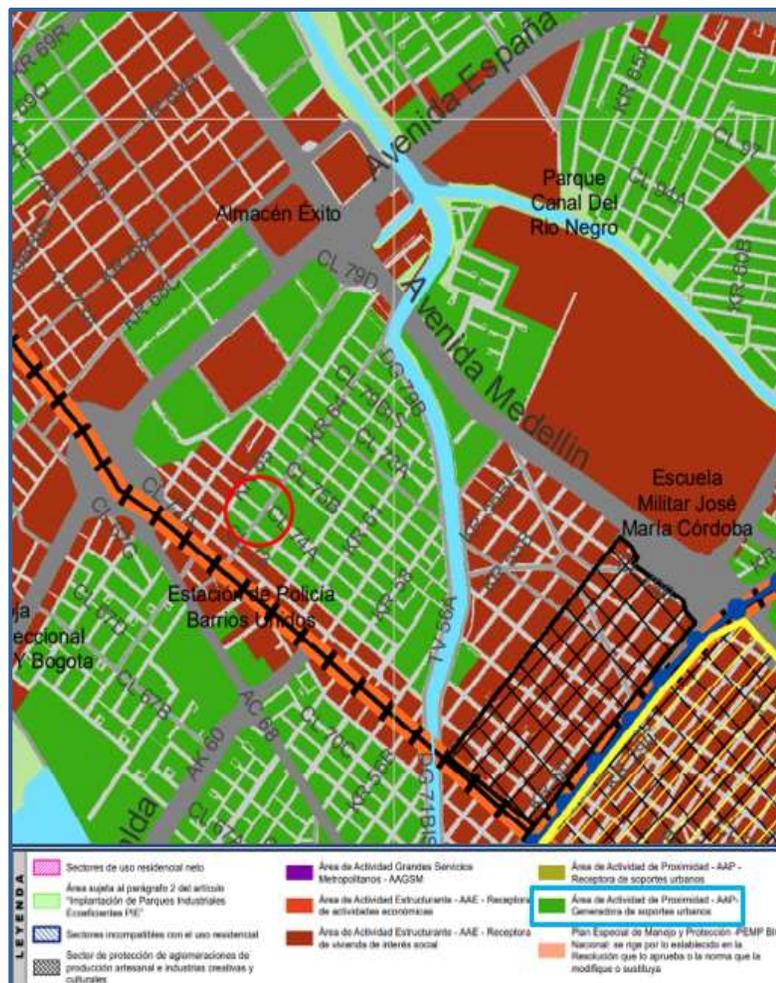
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y/O USOS DEL SUELO

4.1. REGLAMENTACIÓN ESPECIFICA PARA EL INMUEBLE

La ciudad de Bogotá D.C., se encuentra hoy reglamentada mediante el Decreto 555 de diciembre 29 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá".

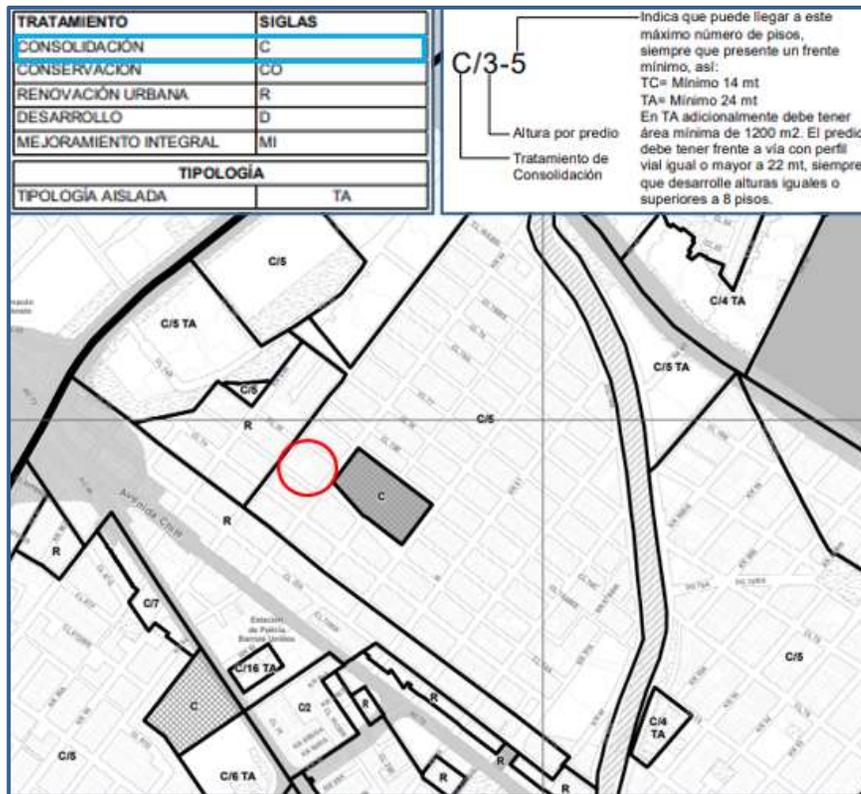
Consultados los planos oficiales del nuevo POT para Bogotá, se tiene la siguiente información:

UPL	: 33 Barrios Unidos
Área de Actividad	: De Proximidad APP – Generadora de Soportes Urbanos
Tratamiento	: Consolidación
Tipología Edificadora	: Continua
Antejardín	: No se exige
Voladizo	: Se permite
Altura:	: 3/5 Pisos (Para frentes mínimo de 14 m)



Fuente: Plano cu-5.2_áreas de actividad_0

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL



Fuente: Plano cu-5.4.13_edificabilidad_UPL 13 PATIO BONITO

USOS PERMITIDOS

Usos permitidos por área de actividad									
USO		PROXIMIDAD			USO		PROXIMIDAD		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	P 25			SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3	
		MA1, MA8				Menor a 500	Entre 500 y 4.000	Mayor a 4.000	
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P 1, 25			SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R			
		MU2, MU3				8, 16, 20			
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA1, MA8			SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	BIA	AIA		
						MA1, MA2, MA3, MA7, MA8			
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS ESPECIALES			
		Menor a 500	Entre 500 y 4.000	Mayor a 4.000					
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C	C		COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS ESPECIALES			
		3, 15, 20	4, 15, 20						
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	BIA	AIA		COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS ESPECIALES			
		MA1, MA8	MA1, MA8						
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	MA1, MA2, MA3, MA7, MA8		COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS ESPECIALES			
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C	C	C	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS LOGÍSTICOS			
		7, 20	7, 20	7, 20					
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	BIA	AIA		COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS LOGÍSTICOS			
		MA1, MA8	MA1, MA8						
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	MA1, MA2, MA3, MA7, MA8		COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS LOGÍSTICOS			

Fuente: Decreto 555 / 2021 Uso y Actividades

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

Usos permitidos por área de actividad				
USO		PROXIMIDAD		
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R 13, 14, 20, 21	R 13, 14, 20, 21 MU3	
	INDUSTRIA LIVIANA	R 12, 14, 16, 20, 22 MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8		
	INDUSTRIA MEDIANA			
	INDUSTRIA PESADA			

Convenciones:

P: Uso Principal

C: Uso Complementario

R: Uso Restringido

1, 2, 3, 4...: Condiciones

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*****: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

Fuente: Decreto 555 / 2021 Uso y Actividades

CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Una vez analizada la reglamentación urbanística vigente para el predio, a destinación actual del inmueble es adecuada a los usos permitidos según la normatividad vigente.

De otra parte, se pudo establecer que el predio a pesar de contar con un área generosa de terreno no puede acceder a mayor edificabilidad pues no cuenta con el requisito normativo de tener un frente mínimo de 14 metros.

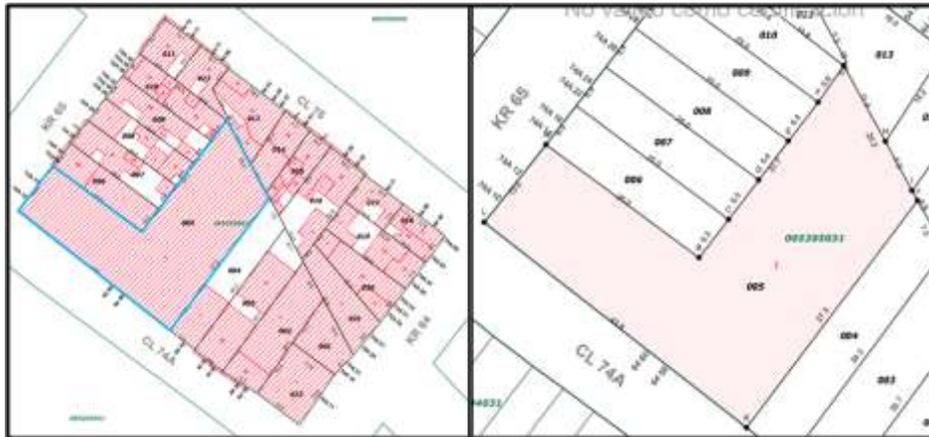
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. TERRENO

5.1.1 IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Se trata de un lote de terreno de forma regular y disposición esquinera, ubicado al costado sur - occidental de la intersección de la carrera 65 con la calle 74A, de la actual nomenclatura de la ciudad.

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL



Fuente: Base SIIC de la UAEC

5.1.2 LINDEROS

Conforme con la cartografía oficial y la inspección ocular realizada al inmueble, el globo de terreno presenta los siguientes linderos:

Norte: Parte en 25.00 m con el predio 6, parte en 11.40 m con el predio 13, parte en 7.30 m con el predio 14 y parte con el predio 15, todos de la misma manzana catastral.

Sur: En 48.30 m, con la Calle 74 A.

Oriente: En 37.30 m, con el predio 4 de la misma manzana catastral.

Occidente: Parte en 13.00 m con la Carrera 65, parte en 6.30 m con el predio 6, parte en 6.50 m con el predio 7, parte en 6.40 m con el predio 8, parte en 6.40 m con el predio 9 y parte en 5.90 m con el predio 10, todos de la misma manzana catastral.

5.1.3 ÁREA DE TERRENO

CALLE 74 A #64 – 60 / CARRERA 65 # 74 A - 10	
FUENTE	ÁREA (m ²)
Base SIIC de la UAEC	1.097,70
Folio de Matrícula 50C - 120157	958,96

Nota 1: Para el presente avalúo se toma como cierta el área consignada en el folio de matrícula inmobiliaria consultado.

5.1.4 TOPOGRAFÍA

Plana, con pendientes inferiores al 3%

5.1.5 FORMA, FRENTE Y FONDO

El lote cuenta con una forma geométrica irregular, con un fondo promedio de 43.80 metros, con un frente de 13 metros sobre la Carrera 65. Medidas tomadas de la base cartográfica de la UAEC.

5.2. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Sobre el lote de terreno anteriormente descrito se tiene una construcción tipo bodega de un piso a doble altura, levantada por el sistema de autoconstrucción, la cual está dividida

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

en dos, con oficinas en dos pisos, físicamente independientes en cuanto a su acceso y servicios públicos, las cuales se encuentran ocupadas por los arrendatarios.

5.2.1 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

A continuación, se hace una breve descripción referente a materiales, acabados e información complementaria de las construcciones presentes en el inmueble, la cual se realiza con las limitaciones y restricciones que se tienen en este tipo de instalaciones carcelarias y penitenciarias:

BODEGA	
Elem. Const.	Materiales
Fachada	Ladrillo a la vista.
Cubierta	Canaleta termo acústica sobre cercha metálica.
Estructura	Columnas y vigas en concreto.
Altura	Un (1) piso, de altura doble.
Vetustez	Al momento de la inspección ocular al predio no se pudo obtener información de la vetustez aproximada de la construcción, razón por lo cual se hace la consulta a la información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, según la cual, el inmueble tiene una vetustez de 53 años aproximadamente.
Conservación y calificación	El inmueble al momento de la visita presenta un estado de conservación y mantenimiento aceptable. Calificación 3.5
Puertas	En lámina metálica para exteriores. Interiores en madera y metálicas.
Ventanas	En madera, ángulo y rejas metálicas, con vidrio plano.
Pisos	En concreto para áreas de trabajo y tableta de cerámica para las oficinas.
Muros	Ladrillo o Bloque con pañete liso y rústico, estuco-pintura.
Cielo-rasos	Pañete rústico, estuco-pintura y láminas de Dru Wall.
Baños	Las bodegas cuentan cada una con dos sanitarios en espacios independientes y lavamanos doble, enchapes para muros y lavamanos en baldosín unicolor de 11*11 cm, en baldosín de 11*22 cm para pisos, puertas en madera, el mobiliario es línea nacional de buena calidad. Las oficinas de la bodega esquinera tienen un baño con sanitario y lavamanos, enchapes en tableta de cerámica en pisos y muros.
Iluminación	Lámparas fluorescentes y bombillas ahorradoras.
Uso	En la bodega esquinera se fabrican elementos de diseño y producción; entre tanto, en la otra bodega funciona una distribuidora de vidrios laminados y termo acústicos, al momento de la visita.
Distribución	Primer Piso: Áreas abiertas de trabajo con espacios de depósitos y área de baños y vestier. Segundo Piso: Oficinas.

5.3. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA INSTALADA

El sector de localización del inmueble cuenta con la infraestructura necesaria para los usos residencial, comercial, industrial e institucional, que se desarrollan en este sector de la ciudad; el inmueble objeto de avalúo dispone de acometidas de los servicios

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

públicos de energía eléctrica (2 contadores, uno trifásico de 9 kva), acueducto (dos contadores), alcantarillado y alumbrado público).

5.4. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCION

DIRECCIÓN	ÁREA (m ²)
Área Total Construida	1097.70

FUENTE: Base SIIC de la UAECD y verificación ocular durante el reconocimiento del inmueble.

6. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República y la Resolución N° 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

6.1. METODO DE AVALÚO

6.1.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se 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 ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden similares características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

Para tal efecto se ha procedido a realizar la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles similares (Casas en NPH) en la zona de influencia inmediata o en sectores comparables; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa; en el análisis y comparación se tienen en cuenta entre otros factores: ubicación, área, reglamentación urbanística, destinación económica, etc.

6.1.2 MÉTODO DE REPOSICIÓN

Mediante la aplicación de este método, se busca establecer el valor comercial para la edificación presente en el inmueble, a partir de estimar el costo total de la misma construcción a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada; dicha depreciación debe considerar la edad y el estado de conservación, por lo cual en el caso colombiano se ha adoptado el método de depreciación de Fitto y Corvini.

Costo de reposición. Es la cantidad monetaria necesaria para adquirir o reproducir un bien sustituto, es decir, una edificación y/o construcción que represente un grado de satisfacción similar y comparable a aquel objeto de valuación.

En el caso de las edificaciones, el costo de reposición es el “costo” de repetir, reproducir o construir de nuevo dicha edificación, o una réplica de la original; ejercicio que se realiza

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

a partir de los presupuestos de construcción realizados con base en las áreas y especificaciones constructivas.

Los costos totales de construcción están conformados por la sumatoria de los COSTOS DIRECTOS e INDIRECTOS:

Costos directos: Son aquellos exclusivos del trabajo de campo, incluyendo administración directa de la obra (materiales, residente, maestro de obra, herramientas, etc.)

Costos indirectos: Impuestos, garantías, seguros, conexión de servicios públicos, honorarios, etc.”.

6.2. MEMORIA DE CÁLCULOS

6.3.1 PARA EL TERRENO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS EN N.P.H. FEBRERO DE 2024													
No.	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO M2	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	NOMBRE Y TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA
1	CL 74A 64 35	160,80	234,40	\$ 1.150.000.000	10%	\$ 1.035.000.000	\$ 4.322.886	\$ 1.450.000	\$ 339.880.000	\$ 4.415.529	BODEGA DOBLE ALTURA. TERRENO DE 8X20. 234M2 CONSTRUIDOS. 1P: BODEGA LIBRE. 2P: OFICINAS	OLGA 3108686891	CAMPO
2	CL 74 58 44	253,40	310,90	\$ 850.000.000	0%	\$ 850.000.000	\$ 3.059.921	\$ 240.000	\$ 74.616.000	\$ 2.733.998	TERRENO DE 9X25 EN EL FONDO SE EXTIENDE 7,5 M. FUNCIONA BODEGA, LOCAL Y APTO. 260M2 CONSTRUIDOS aprox	ALFREDO 3134077924	CAMPO
3	CL 74 57B 39	159,00	357,30	\$ 700.000.000	2%	\$ 688.000.000	\$ 2.561.673	\$ 780.000	\$ 278.694.000	\$ 1.919.956	TERRENO DE 6,5X22 1P: GARAJE UN APTO Y 2 BAÑOS. PATIO, 5 HABS. 2P: 3APTOS, PATIO	RAFAEL CASAS 3102339997	CAMPO
4	KR 57A 74A 81	272,40	225,40	\$ 900.000.000	5%	\$ 855.000.000	\$ 2.468.524	\$ 810.000	\$ 182.574.000	\$ 3.793.256	TERRENO DE 13,5X22. NEGOCIABLE	MAGDALENA GONZALEZ 3163334236	CAMPO
5	CL 74A 58 18	160,00	97,30	\$ 610.000.000	2%	\$ 597.800.000	\$ 3.249.750	\$ 800.000	\$ 77.840.000	\$ 6.143.885	TERRENO DE 8X20. 2 APTOS PARA CONSTRUIR.	FERNANDA MENDEZ 3053816384	CAMPO
6	KR 60 75B 17	198,10	143,30	\$ 600.000.000	5%	\$ 570.000.000	\$ 2.616.921	\$ 360.000	\$ 51.588.000	\$ 3.977.669	CONSTRUCCIÓN PARA DEMOLER. PRECIO NEGOCIABLE	CARLOS ROJAS 3102231002	CAMPO
7	CL 76 61 65	300,00	371,40	\$ 1.980.000.000	12%	\$ 1.742.400.000	\$ 3.554.840	\$ 1.820.000	\$ 675.948.000	\$ 4.691.438	TERRENO DE 300M2 NEGOCIABLE. BODEGA CON OFICINA	MARTHA MONDRAGON 3103349826	CAMPO
8	CL 75B 63 28	149,30	277,70	\$ 700.000.000	4%	\$ 672.000.000	\$ 2.975.794	\$ 820.000	\$ 227.714.000	\$ 2.419.876	CONSTRUCCIÓN PARA REMODELAR, 3 PISOS TERRENO DE 20,5X7,5	MARTHA MONDRAGON 3208655644	CAMPO
9	CL 72A 65B 40	160,00	333,35	\$ 800.000.000	5%	\$ 760.000.000	\$ 3.291.594	\$ 700.000	\$ 233.345.000	\$ 2.279.886	TERRENO DE 8X20 PRECIO NEGOCIABLE	ANGELA CORTES 3203299951	CAMPO

Se encontraron en total nueve (9) ofertas de mercado en no propiedad horizontal, de las cuales se seleccionaron cuatro (4) datos que muestran los valores de tendencia para la generalidad, las cuales, luego de ser depuradas, muestran que los predios localizados al interior del sector, sin influencia de la actividad comercial de las Avenidas que delimitan el sector, ni los corredores comerciales de la Avenida Calle 72 y la Avenida Carrera 68, de las cuales se puede concluir que presentan un valor promedio de \$3'289.026 por m², como se muestra a continuación:

OFERTAS	TERRENO Vr/m2
2	\$ 3.059.921
5	\$ 3.249.750
7	\$ 3.554.840
9	\$ 3.291.594
PROMEDIO	\$ 3.289.026
DESV. ESTANDAR	\$ 203.875
COEF. VARIACION	6,20%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.492.901
LIMITE INFERIOR	\$ 3.085.151

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

Sin embargo, dado que el predio objeto del presente informe lo conforma el englobe de dos construcciones físicamente independientes, levantadas en un lote de disposición esquinera, con una localización especial por estar entre los corredores de comercio local de las carreras 64 y 65 de la actual nomenclatura de la ciudad, razón por la que se adopta un valor correspondiente al límite superior del tratamiento estadístico, que corresponde a \$3'490.000 por m², para el terreno.

Cabe precisar que se evidencio en la muestra que la variable área no es un factor que incida en el valor significativamente.

6.3.2 PARA LAS CONSTRUCCIONES

MÉTODO DE REPOSICIÓN

Se procedió por parte de los profesionales de ingeniería y arquitectura, a realizar diferentes ejercicios y simulaciones de presupuestos de obra, identificando la información de costos totales de construcción a la fecha (costos directos + indirectos), el cual ha sido establecido a partir de estimaciones realizadas por arquitectos especialistas en costos de construcción, con base en información extraída de revistas especializadas, en este caso la revista CONSTRUDATA.

Finalmente, de los ejercicios y simulaciones realizadas, se procedió a establecer el costo de reposición de la tipología constructiva presente en el inmueble, que es el valor que se reporta en el presente informe de valuación.

A continuación, se presenta el resumen de la información del procedimiento de depreciación:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
BODEGA	53	100	53,00%	3,5	60,18%	\$ 2.117.000,00	\$1.273.926	\$843.074	\$ 845.000

6.3. CONCLUSIONES Y RESUMEN DE RESULTADOS

Para el inmueble de la aplicación de los métodos valuatorios descritos se concluyen los siguientes valores para los componentes del inmueble:

DESCRIPCION	VALOR (\$/m ²)
TERRENO	\$ 3.490.000
CONSTRUCCION	
BODEGA	\$ 845.000

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- La localización general del inmueble en una zona del nor-occidente de la ciudad de Bogotá, en el barrio Simón Bolívar, sector que presenta una actividad mixta, caracterizada por la

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

presencia de usos residenciales, comerciales, industriales y dotacionales en inmediaciones de barrios como Doce de Octubre, San Fernando Occidental, La Libertad y Jorge Eliecer Gaitán, entre otros.

- Las buenas condiciones de acceso al sector, dado que este se sirve de importantes ejes viales de la ciudad como son la Avenida Chile (AC 72), Avenida Medellín (AC 80) y Avenida España (AK 68), entre otras.
- El buen servicio de transporte público en el sector de localización, al contar sobre las vías de acceso con rutas del Sistema Integrado de Transporte Público SITP, y el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio sobre la Avenida Medellín (AC 80), adicionalmente, en la actualidad se adelantan las obras de construcción para el tránsito de este sistema de transporte masivo por la Avenida Carrera 68.
- Las características particulares del inmueble objeto de avalúo, como lo es su generosa área construida, dividida en dos bodegas físicamente independiente, con adecuado diseño interior para tal uso, con materiales de buena calidad para la época y un estado aceptable de conservación y mantenimiento.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.
- El valor adoptado tiene en cuenta el hecho de estar conformado por dos construcciones tipo de la zona, físicamente independientes, para el uso industrial de clase liviana.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- La investigación económica de inmuebles (oferta y demanda) de características similares al avaluado en el sector y su zona de influencia (Bodegas en no Propiedad Horizontal), de dicha investigación se ha podido establecer que existe una buena oferta de predios de alguna manera comparable; al igual que una proliferación de proyectos de apartamentos en propiedad horizontal de hasta 5 pisos de altura.
- En el presente informe el evaluador se hace responsable de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

8. CONSIDERACIONES RESPECTO DE POSIBLES CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.1. RESPECTO DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector y las construcciones no presentan problemas de estabilidad o de suelos conocidos o identificados en los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad.

8.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio no tiene problemas de tipo ambiental o de salubridad.

8.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

El predio no cuenta con ningún tipo de afectación vial o de cesiones.

8.4. SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de inseguridad que sean significativos.

8.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector y el municipio no cuenta con problemas de tipo socioeconómico conocidos.

9. AVALÚO COMERCIAL

**CALLE 74 A No. 64 – 60 INCLUYE CARRERA 65 No. 74 A – 10
BARRIO SIMÓN BOLÍVAR
BOGOTÁ D.C. – CUNDINAMARCA**

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	V/R UNITARIO m ²	SUBTOTAL
LOTE DE TERRENO	958,96	\$ 3.490.000	\$ 3.346.770.400
CONSTRUCCIÓN	1097,70	\$ 845.000	\$ 927.556.500
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 4.274.326.900

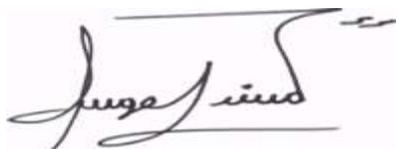
SON: CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: Un año, a partir de la fecha de la inspección ocular, siempre y cuando se mantengan las condiciones del inmueble, del sector y situación macro-económicas del país.

NOTA: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del solicitante del estudio.

Bogotá D.C., Febrero 19 de 2024.

Atentamente,



ÁNGEL AUGUSTO LEIVA RAMÍREZ
Perito Avaluador
RAA. N° AVAL-79455845 DE LA A.N.A.

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

10. ANEXOS AL INFORME

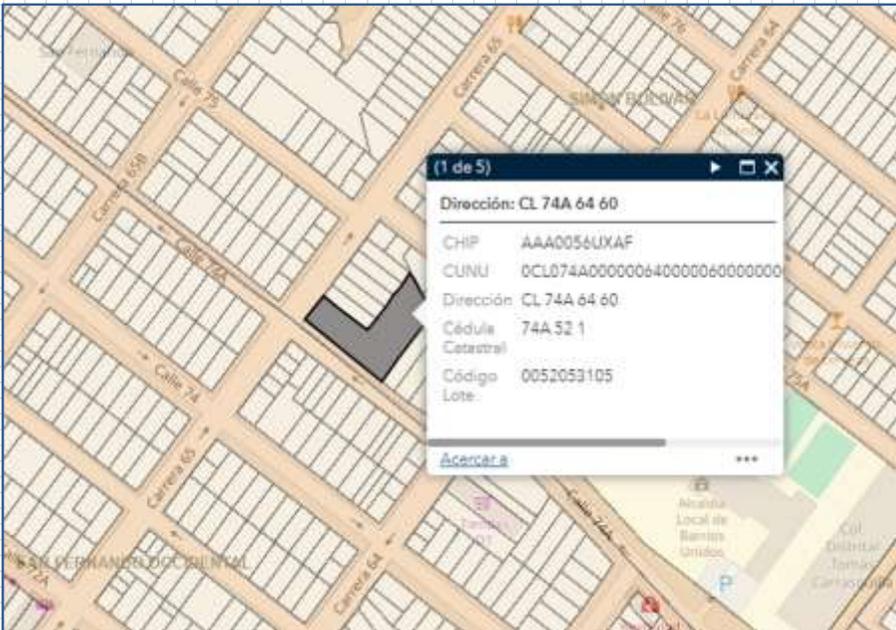
CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

❖ PLANO DE LOCALIZACIÓN.

FORMATO PLANO DE LOCALIZACIÓN		CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL
CALLE 74 A # 64 – 60 INCLUYE CARRERA 65 # 74 A – 10		
SECTOR CATASTRAL SIMÓN BOLÍVAR LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS BOGOTÁ D.C.	FEBRERO DE 2024	



Fuente imagen: Google Earth



Fuente imagen: SINUPOT

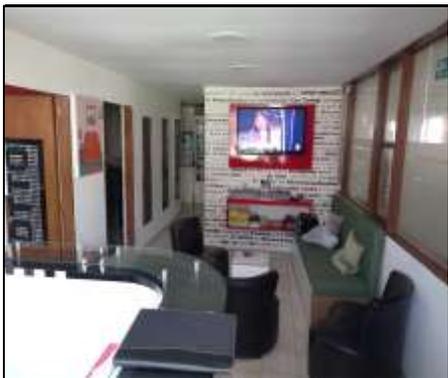
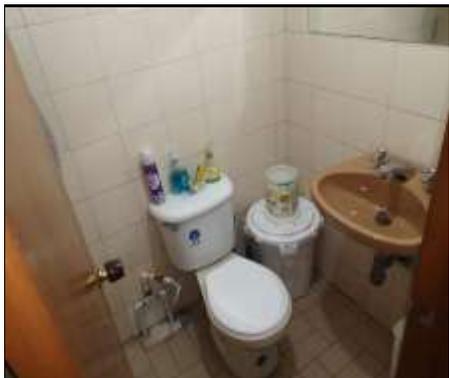
PLANO DE UBICACIÓN

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

❖ REGISTRO FOTOGRÁFICO.

FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO		CONSULTORIA INMOBILIRIA Y GESTIÓN PREDIAL
CALLE 74 A # 64 – 60 INCLUYE CARRERA 65 # 74 A – 10		
SECTOR CATASTRAL SIMÓN BOLÍVAR LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS BOGOTÁ D.C.	FEBRERO DE 2024	
		
		
		
REGISTRO FOTOGRÁFICO		

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO		CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL
CALLE 74 A # 64 – 60 INCLUYE CARRERA 65 # 74 A – 10		
SECTOR CATASTRAL SIMÓN BOLÍVAR LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS BOGOTÁ D.C.	FEBRERO DE 2024	
		
BODEGA ESQUINERA	ÁREA DE TRABAJO	
		
ÁREA DE TRABAJO	OFICINAS	
		
DETALLE INTERIOR	BAÑO OFICINAS	
REGISTRO FOTOGRÁFICO		

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO		CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL
CALLE 74 A # 64 – 60 INCLUYE CARRERA 65 # 74 A – 10		
SECTOR CATASTRAL SIMÓN BOLÍVAR LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS BOGOTÁ D.C.	FEBRERO DE 2024	
		
BODEGA MEDIANERA	ÁREA DE TRABAJO	
		
OFICINAS	DETALLE INTERIOR	
		
VESTIER Y BAÑOS	LAVAMANOS Y ASEO	
REGISTRO FOTOGRÁFICO		

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

❖ ESTUDIO DE MERCADO.



CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS EN N.P.H. FEBRERO DE 2024													
No.	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO O M2	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	NOMBRE Y TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA
1	CL 74A 64 35	160,80	234,40	\$ 1.150.000.000	10%	\$ 1.035.000.000	\$ 4.322.886	\$ 1.450.000	\$ 339.880.000	\$ 4.415.529	BODEGA DOBLE ALTURA. TERRENO DE 8X20 DECIMAS.	OLGA 3108686881	CAMPO
2	CL 74 58 44	253,40	310,90	\$ 850.000.000	0%	\$ 850.000.000	\$ 3.059.921	\$ 240.000	\$ 74.616.000	\$ 2.793.998	TERRENO DE 9X25 EN EL FONDO SE EXTIENDE 7,5 M. FUNCIONA BODEGA, LOCAL Y APTO. 260M2 CONSTRUIDOS aprox	ALFREDO 3134077924	CAMPO
3	CL 74 57B 39	159,00	357,30	\$ 700.000.000	2%	\$ 686.000.000	\$ 2.561.673	\$ 780.000	\$ 278.694.000	\$ 1.919.955	TERRENO DE 6,5X22 1P.GARAJE UN APTO Y 2 BANOS. PATIO, 5 HABES, 2P.-3APTOS, PATIO	RAFAEL CASAS 3102339897	CAMPO
4	KR 57A 74A.81	272,40	225,40	\$ 900.000.000	5%	\$ 855.000.000	\$ 2.468.524	\$ 810.000	\$ 182.574.000	\$ 3.793.266	TERRENO DE 13,5X22. NEGOCIABLE	MAGDALENA GONZALEZ 3163334236	CAMPO
5	CL 74A 58 18	160,00	97,30	\$ 610.000.000	2%	\$ 597.800.000	\$ 3.249.750	\$ 800.000	\$ 77.840.000	\$ 6.143.885	TERRENO DE 8X20. 2 APTOS PARA CONSTRUIR.	FERNANDA MENDEZ 3053816384	CAMPO
6	KR 60 75B 17	198,10	143,30	\$ 600.000.000	5%	\$ 570.000.000	\$ 2.616.921	\$ 360.000	\$ 51.588.000	\$ 3.977.669	CONSTRUCCIÓN PARA DEMOLER. PRECIO NEGOCIABLE	CARLOS ROJAS 3102231002	CAMPO
7	CL 76 61 65	300,00	371,40	\$ 1.980.000.000	12%	\$ 1.742.400.000	\$ 3.554.840	\$ 1.820.000	\$ 675.948.000	FALSO	TERRENO DE 300M2 NEGOCIABLE. BODEGA CON OFICINA	MARTHA MONDRAGON 3103349526	CAMPO
8	CL 75B 63 28	149,30	277,70	\$ 700.000.000	4%	\$ 672.000.000	\$ 2.875.794	\$ 820.000	\$ 227.714.000	\$ 2.419.878	CONSTRUCCIÓN PARA REMODELAR, 3 PISOS TERRENO DE 20,5X7,5	MARTHA MONDRAGON 3208658644	CAMPO
9	CL 72A 65B 40	160,00	333,35	\$ 800.000.000	5%	\$ 760.000.000	\$ 3.291.594	\$ 700.000	\$ 233.345.000	\$ 2.279.886	TERRENO DE 8X20 PRECIO NEGOCIABLE	ANGELA CORTES 3203299851	CAMPO

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

❖ CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD



ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 19/02/2024 Hora: 09:38 AM No. Consulta: 519331857

N° Matricula Inmobiliaria: 50C-120157 Referencia Catastral: AAA0056UXAF

Departamento: BOGOTÁ D.C. Referencia Catastral Anterior:

Municipio: BOGOTÁ D. C. Cédula Catastral: AAA0056UXAF

Vereda: BOGOTÁ D. C. Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CL 74A 64 60 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:
CALLE 74 A 52-60

Determinación: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 25/01/1973 **Tipo de Instrumento:** DOCUMENTO

Fecha de Instrumento: 23/01/1973

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización
--

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DdatosBasicosTierras> 2/7

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

19/2/24, 9:38

-VUR

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
12090374	CÉDULA CIUDADANÍA	EDGAR POLANIA CORTES	

Complementaciones

Cabida y Linderos

LOTE CON CABIDA DE 958.96 MTRS², ALINDERADO ASI: SUR, PARTIENDO DEL MOJON COLOCADO EN LA ESSQUINA SUROESTE DE LA MANZANA 77, EN LINEA RECTA Y EN EXTENSION DE 43.83 MTRS A DAR AL MOJON 1A LINDANDO CON LA CALLE 74 A. ORIENTE, DEL MOJON 1 A EN LINEA RECTA Y EXTENSION DE 35.50 MTRS A DAR EL MOJON 3 D LINDANDO EN LOTE QUE SE ADJUDICA A JOSE MARTIN SIERRA DELGADO; NORTE, DEL MOJON 3 D EN LINEA SEMICURVA Y EN EXTENSION DE 18 MTRS A DAR AL MOJON # 4 LINDANDO CON TERRENOS DE PROPIEDAD DE ANA DE DIOS BUITRAGO DE RONCANCIO: LUEGO CRUZA EN DIRECCION NOR-ESTE EN LINEA RECTA Y EXTENSION DE 2.25 MTRS A DAR AL MOJON 5 EN LINEA CURVA Y EXTENSION DE 32 MTRS A DAR AL MOJON 6; LINDANDO CON PROPIEDADES DE CONCEPCION RODRIGUEZ; NORTE, DEL MOJON 6 EN LINEA RECTA Y EXTENSION DE 25 MTRS A DAR AL MOJON 7 LINDANDO CON PROPIEDAD DE RAFAEL RODRIGUEZ Y NUEVAMENTE POR EL OCCIDENTE, EN LINEA RECTA Y EXTENSION DE 13.02 MTRS CON LA CARREA 53 A DAR AL MOJON 1 PUNTO DE PARTIDA.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
					SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA	

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/finicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DdatosBasicosTierras>

3/7

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

19/02/24, 9:39 -VUR



ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 19/02/2024
Hora: 09:39 AM
No. Consulta: 519331977
No. Matricula Inmobiliaria: 50C-120157
Referencia Catastral: AAA0056UXAF

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 30-07-1968 Radicación:
Doc: SENTENCIA SN del 1994-01-01 00:00:00 JUZGADO 14 de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 106 DIVISION MATERIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEON V DE SIERRA MARIA GRISELDA DE JESUS
DE: RICON LEA/O GABRIEL
DE: SIERRA DELGADO JOSE MARTIN
A: LEON V. DE SIERRA MARIA GRISELDA DE JESUS X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-11-1986 Radicación: 1986-148942
Doc: OFICIO 1711 del 1986-10-17 00:00:00 JUZ 20 C CTO de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FAJARDO ZAFRA FRANCISCO DE PAULA
A: POLANIA CORTES EDGAR CC 12090374
A: MU/OS BARRERA JAIME ARTURO
A: CADENA DE BARRERA CARMEN

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 04-07-1990 Radicación: 1990-100553353

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras> 2/7

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

19/2/24, 9:39

-VUR

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 31-07-1989 Radicación: 1989-52356
Doc: SENTENCIA SN del 1989-03-28 00:00:00 JUZG. 15 C.CTO de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTRO (CONTINUA VEGENTE EMBARGO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEON VDA DE SIERRA GRISELDA DE JESUS
A: SIERRA LEON DE TORRES MARIELA X
A: HOSPITA CLINICA SAN RAFAEL X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 15-01-1991 Radicación: 2389
Doc: OFICIO 003 del 1990-01-14 00:00:00 JUZG 20 C.CTO de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 2
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FAJARDO SAFRA FRANCISCO DE PAULA
A: POANIA CORTES EDGAR
A: MU/OS BARRERA JAIME ARTURO
A: CADENA DE BARRERA CERMEN

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 25-01-1991 Radicación: 4823
Doc: ESCRITURA 3254 del 1990-12-17 00:00:00 NOTARIA 22 de BOGOTA VALOR ACTO: \$450.000
ESPECIFICACION: 351 CAMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 27.09%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SIERRA DE TORRES MARIELA CC 41471221
A: POLANIA CORTES EDGAR CC 12090374 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 05-04-1991 Radicación: 1991-20608
Doc: OFICIO 603 del 1991-04-04 00:00:00 JUZGADO 18 CIVI DEL CTO de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO EJECUTIVO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: POLANIA CORTES EDGAR CC 12090374
A: HOSPITAL CLINICA SAN RAFAEL X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 29-08-2019 Radicación: 2019-70011
Doc: OFICIO 3383 del 2019-08-16 00:00:00 JUZGADO 033 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF.2019-00419 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: POLANIA CORTES EDGAR CC 12090374
A: HOSPITAL UNIVERSITARIO CLINICA SAN RAFAEL NIT.860015888-9 X
A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 07-11-2023 Radicación: 2023-92027
Doc: OFICIO 3593 del 2023-10-23 00:00:00 JUZGADO 018 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: POLANIA CORTES EDGAR
A: HOSPITAL CLINICA SAN RAFAEL

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

❖ REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR

	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 Asociación Nacional de Avaluadores Calle 100 No. 10-17, 1115-200 Bogotá, D.C., Colombia Código postal de Bogotá 01001 En Registro: 30010146 A.M. No. 211000-000-000
PIN de Validación: a007096c		
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) ÁNGEL AUGUSTO LEIVA RAMÍREZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79455845, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79455845.		
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ÁNGEL AUGUSTO LEIVA RAMÍREZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:		
Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance		
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.		
Fecha de inscripción 22 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance		
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		
Fecha de inscripción 22 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance		
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		
Fecha de inscripción 22 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	
Página 1 de 4		

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL



PIN de Validación: a007096c



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL



PIN de Validación: a007096c



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a007096c

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CONSULTORIA INMOBILIARIA Y GESTIÓN PREDIAL

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO **INFORMACIÓN CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 226 DE LA LEY 1564 DE 2012**

1. Identificación de quien rinde el dictamen y profesión que lo habilita para su ejercicio profesional:

Ángel Augusto Leiva Ramírez	C.C. 79´455.845
Ingeniero Catastral y Geodesta	Universidad Distrital - 1991
Matrícula Profesional	2522247000CND
Experiencia Profesional	31 años
Experiencia Específica Avaluador	25 años
Registro del Autoregulador Nacional Avaluadores – A.N.A.	AVAL-79455845
Categorías Autorizadas como Avaluador	9 (Ver certificado)
Hoja de Vida	Ver Anexo

2. Información de contacto

Carrera 3 B No. 63 – 42 Apartamento 503 Edificio Alcada, Bogotá D.C.
Cel. 3134229126
Correo Electrónico: ing.aleiva@gmail.com

3. Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, que haya realizado el perito en los últimos 10 años, si las tuviere: **Ninguna.**
4. Lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años:

Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá: Proceso Verbal de Pertenencia No. 2019-00054

5. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente: Declaro de manera expresa que **NO**.
6. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro de manera expresa que los métodos y procedimientos utilizados en la ejecución del presente avalúo son los que regularmente utilizo en la elaboración de avalúos comerciales, y que se ajustan a los métodos valuatorios que se encuentran reglamentados en la legislación colombiana sobre el tema.