

Proceso Divisorio
Radicado: 2019-107



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ALBÁN
CUNDINAMARCA**

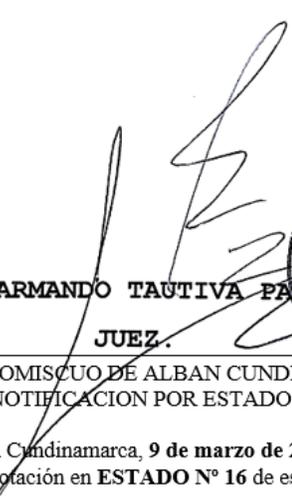
Carrera 1 No. 3 – 08 Edificio Alcaldía Municipal Primer Piso
Celular: 316 448 76 04
Correo Electrónico: jprmpalban@cendoj.ramajudicial.gov.co

Albán, Cundinamarca ocho (8) de marzo de 2021

Del Informe Técnico realizado por el Auxiliar de la Justicia, CORRASE traslado a las partes por el termino de tres (3) días, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 228 del C.G.P.

Vencido el término, retórnese el expediente al Despacho para proveer lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


OSCAR ARMANDO TAUTIVA PABILLA JUEZ.



JUZGADO PROMISCOU DE ALBAN CUNDINAMARCA
NOTIFICACION POR ESTADO

Albán Cundinamarca, 9 de marzo de 2021
Notificado por anotación en ESTADO N° 16 de esta misma fecha.


DECY LILIANA RICO PARRA
Secretaria

SITE SOLUTION S&C S.A.S

Señor. (a);
JUEZ, PROMISCOU MUNICIPAL DE ALBAN CUNDINANMARCA
E.S.D.

ASUNTO; DICTAMEN AVALUO COMERCIAL INMUEBLE
PROCESO; DIVISORIO 2019-00017
DEMANDANTE; MARTHA LUCRECIA VILLANUEVA OCHOA
MARTHA CECILIA CONVERS VILLANUEVA
DEMANDADO: CLAUDIA ELISA CONVERS GONZALEZ
BERNANRDA CONVERS GONZALEZ

Mediante el presente escrito actuando en representación legal de la sociedad SITE SOLUTION S&C S.A.S., designada y debidamente posesionada en el oficio de PERITO AVALUADOR como obra constancia dentro del proceso de la referencia, me dirijo a su despacho con el fin de allegar a su estrado el respectivo dictamen pericial de "AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE" dando cumplimiento a lo ordenado por el despacho.

Para cualquier requerimiento coloco a disposición el lugar de notificación carrera 10 No. 15 39 oficina 203 celular 311 252 18 28 e-mail sitesolutionsas@gmail.com

Cordialmente;



María Del Pilar Cortés Hernández

C.c. 52.300.888 de Bogotá
Representante Legal
SITE SOLUTION S&C S.A.S.
NIT. 900.787.481-1

ANEXO: Dictamen y otros



PIN de Validación: b9450b37



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) HENRY MARTINEZ ACOSTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80373504, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80373504.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HENRY MARTINEZ ACOSTA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<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.		04 Ago 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<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.		04 Ago 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<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.		04 Ago 2017	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		04 Ago 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: b9450b37



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



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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
04 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha
04 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 40 D 2 D 29

Teléfono: 57 1 7137063

Correo Electrónico: ingenierohma@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Topográfico- La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) HENRY MARTINEZ ACOSTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80373504.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: b9450b37



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



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

b9450b37

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 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO

CARRERA 8 A 15 E 53 CASA 9

BARRIO: LOS CEREZOS

FACATATIVA CUNDINAMARCA

**BOGOTÁ D.C.
26 DE FEBRERO DE 2021**

CONTENIDO

<u>I. INFORMACIÓN BÁSICA.....</u>	<u>1</u>
<u>II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....</u>	<u>2</u>
<u>III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR....</u>	<u>3</u>
<u>IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.....</u>	<u>6</u>
<u>V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....</u>	<u>9</u>
<u>VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....</u>	<u>9</u>
<u>VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....</u>	<u>10</u>
<u>VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....</u>	<u>11</u>
<u>IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....</u>	<u>11</u>
<u>X. RESULTADO DEL AVALÚO.....</u>	<u>16</u>

ANEXOS

MATERIAL FOTOGRÁFICO
CERTIFICACION RAA DEL AVALUADOR
RELACION ACUACIONES DEL PERITO EN OTROS PROCESOS

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante	CLAUDIA ELISA COMVERS CONTRERAS
1.2 Documento de Identificación	52145303 DE BOGOTA
1.3 Destinatario de la valuación	Juzgado Albán Proceso 2019-107

1.4 Objeto de la valuación

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

1.5 Bases de la valuación

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

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

1.6 Tipo de avalúo

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.7 Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación

22/02/2021

1.8 Fecha de elaboración del informe

26/02/2021

1.9 Documentos suministrados

Tipo	Numero	Fecha
Certificado de Tradición y libertad	156-28191	16/08/2018
Escritura 1190 NOTARÍA 60 DE Bogotá	1190	26/07/2018

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

1.10 Fecha de aplicación del informe valuatorio (Vigencia)

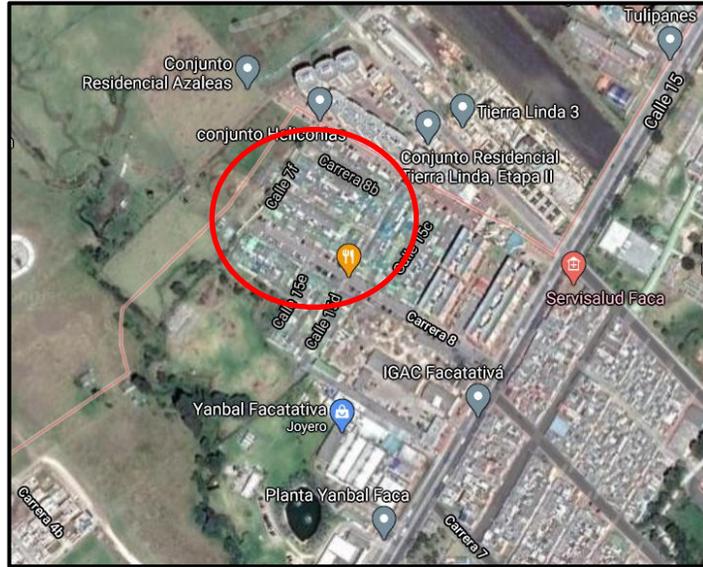
De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

	No.	Nombre	%
2.1 Propietario	1	MARTHA LUCRECIA VILLANUEVA OCHOA	50
	2	MARTHA CECILIA CONVERS VILLANUEVA	12.5
	3	ISABEL CONVERS VILLANUEVA	12.5
	4	CLAUDIA ELISA CONVERS VILLANUEVA	25
2.2 Título de Propiedad	Escritura 1190 notaría 60 DE Bogotá		
2.3 Matrícula Inmobiliaria	156-28191		
2.4 Cod. predial	25269010000000337009000000000		
2.5 Sector Catastral	00562123		
2.6 CHIP	Solo para Bogotá		
2.7 Cédula catastral	N/A		

Nota: La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

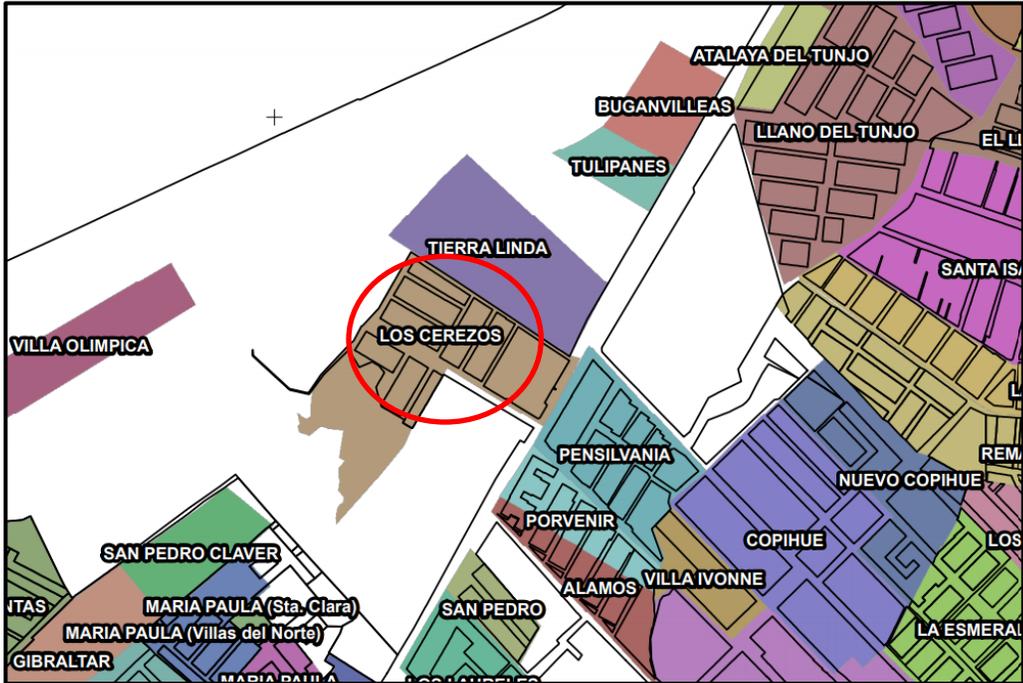


SECTOR LOS CEREZOS

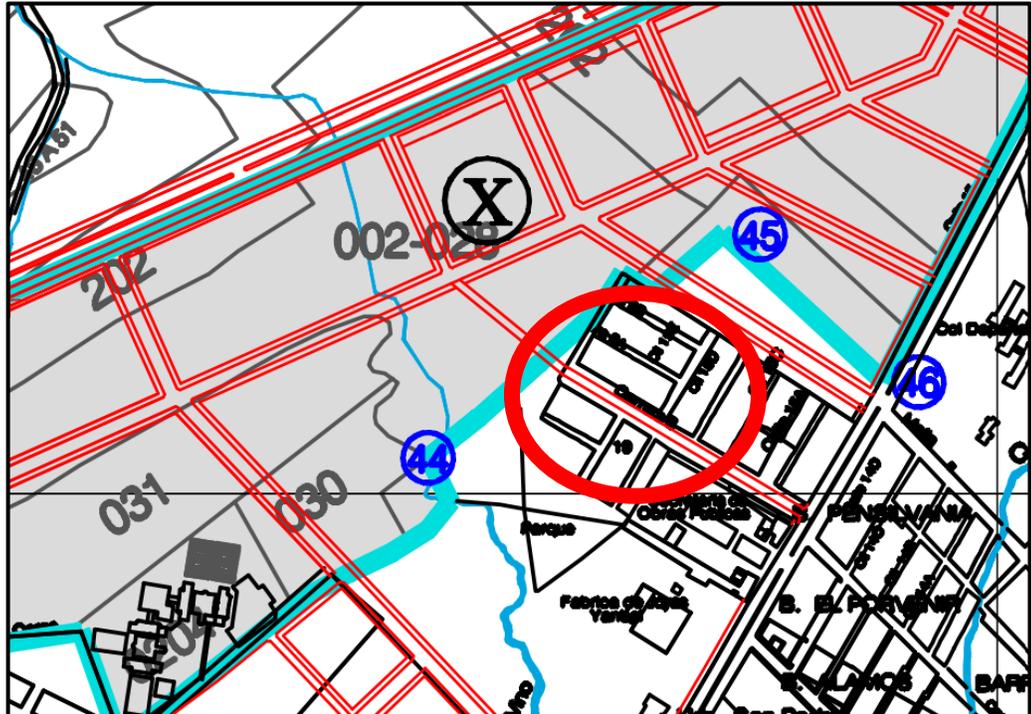
III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización	Por el Norte	Calle 7 F
	Por el Sur	Calle 15 B
	Por el Oriente	Carrera 7 A
	Por el Occidente	Carrera 8 B
3.2 Usos Predominantes	Residencial, rodeado de predios netamente residenciales, y servicios barriales.	
3.3 Actividad Edificadora	De acuerdo con la visita técnica, es una zona consolidada de predios netamente residenciales en estrato 3 Las vías de acceso al sector están en buenas condiciones y hace presencia el municipio con la rehabilitación de vías y parques del sector. El sector privado realiza la intervención en construcción de edificios de 5 hasta 12 pisos.	
3.4 Servicios Públicos	Acueducto	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	Alcantarillado	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	Energía Eléctrica	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	Gas Natural	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	Telefonía	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	Otros	

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA



BARRIOS POT FACATATIVA



SECTOR NORMATIVO 10 (PREDIO) ZONA EXPANSIÓN CALLE 15

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

Nº	DENOMINACION	USO DEL SUELO	AREA TOTAL
VI	AREA DE AMORTIGUACION VIAL Y AMBIENTAL CERRO MANABLANCA	Protección	7.97 Has.
VII	AREA DE EXPANSION DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios Técnicos Especializados Servicios automotores y venta de combustible Servicios de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos	3.99 Has.
VIII	AREA DE EXPANSION EL JARDIN	Vivienda de Interes Social (Banco de Tierras Municipal)	4.12 Has.
IX	AREA DE EXPANSION BARRIO MANABLANCA	Vivienda Básica Social (Banco de Tierras Municipal) Vivienda de Interes Social (Banco de Tierras Municipal) Legalización Sector San Antonio	24.36 Has.
X	AREA DE EXPANSION CALLE 15	Vivienda, Recreativo e Institucional	37.44 Has.

3.6 Infraestructura Urbanística del Sector

Vías de Acceso					
Vías Principales					
Nombre	Estado	Pavimentada	Andenes	Sardineles	Descripción
CALLE 15	BUENO	SI	SI	SI	Vía a doble calzada, doble carril sentido oriente occidente.
CARRERA 8	BUENO	SI	SI	SI	Vía interna del barrio a una calzada de 2 carriles en sentido norte sur.

3.7 Topografía

Este sector se caracteriza por presentar un terreno plano con pendientes entre 2 Y 3%.

3.8 Servicio de transporte Público

El transporte público es prestado por busetas, taxis, colectivos particulares, buses intermunicipales.

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

3.9 Estrato socio-económico

Estrato 4

3.10 Legalidad de la Urbanización

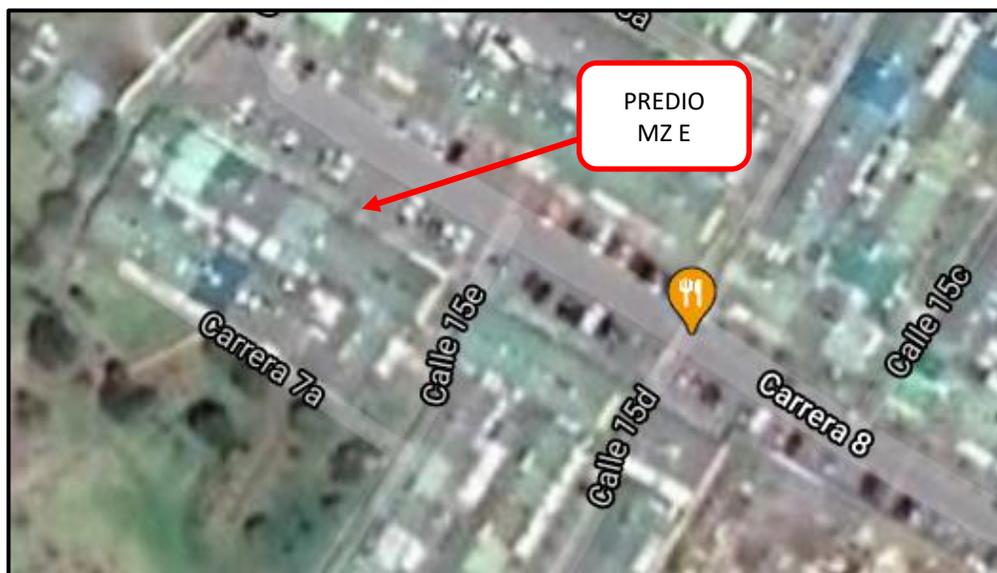
El predio objeto de avalúo, se encuentra legalizado de acuerdo con el plano aprobado por la Secretaría de Planeación.

3.11 Edificaciones Importantes del Sector

Planta de Yanbal, antigua oficina del IGAC, Institución Educativa Manuela Ayala de Gaitán y la universidad de Cundinamarca.

IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 Localización del inmueble objeto de valuación



Fuente: Google

4.2 Tipo de Bien Inmueble

De acuerdo con la visita realizada se trata de un inmueble residencial, de un piso de altura, de tres habitaciones, sala, comedor, cocina y baño; patio trasero.

4.3 Uso actual

El predio está destinado como residencial.

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

4.4 Servicios Públicos Domiciliarios

Acueducto	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Alcantarillado	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Energía Eléctrica	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Gas Natural	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Telefonía	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Otros	

4.5 Reglamentación Urbanística

NOTA: De acuerdo a los parámetros anteriormente descritos el inmueble no presenta áreas fuera de la normatividad vigente.

4.6 Terreno

	Descripción	Área (m²)
4.6.1 Área	Área privada	98
	Total Área	98
	FUENTE: Folio de matrícula inmobiliaria y escritura	
4.6.2 Ubicación (Disposición)	El predio objeto de avalúo está ubicado en la parte central de la manzana catastral. Casa 9	
4.6.3 Linderos	NORTE	En 7 m con vía pública carrera 8 A
	SUR	En 7 m. con el lote número 17 con nomenclatura urbana 15 E 52.
	ORIENTE	En 14 m. con el lote número 8 con nomenclatura urbana 15 E 45
	OCCIDENTE	En 14 m. con el lote número 10 con nomenclatura urbana 15 E 61
FUENTE: Linderos tomados de la visita de campo.		
4.6.4 Forma	Regular	
4.6.5 Topografía	Plano – pendiente entre 1%	
4.6.6 Relación Frente-Fondo Promedio	1:1	
4.6.7 Frente Sobre Vías Públicas	Vía	Frente
	Calle 8 A	7.00 metros

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

4.7 Construcción

4.7.1 Descripción General	De acuerdo con la visita realizada se trata de un inmueble residencial, de tres pisos de altura, con comercio local en el primer piso, dos apartamentos pequeños en el segundo piso y un apartamento en el tercer piso; una pequeña terraza para lavandería en placa sobre el tercer piso.	
4.7.2 Área(s) Construida(s)	Descripción	Área (m²)
	Área Construida	73
	Total, Construido	73
	Fuente: Folio de matricula inmobiliaria y escritura pública.	
4.7.3 Área(s) Anexo(s)	N/A	
4.7.4 Número De Pisos	1 pisos	
4.7.5 Vetustez	30 años	
4.7.6 Estado de Conservación	Bueno	

4.7.7 Características Constructivas y Acabados Interiores

4.7.7.1 Cimentación	Concreta aparentemente zapata corrida
4.7.7.2 Estructura	Muros de carga y columna reforzada aparentemente
4.7.7.3 Cubierta	En teja asbesto cemento
4.7.7.4 Placas	Piso en concreto
4.7.7.5 Mampostería	Muro en ladrillo a la vista y pañetado estucado y pintado en interior.
4.7.7.6 Escaleras	No posee
4.7.7.7 Fachada	Muro en ladrillo prensado a la vista.
4.7.7.8 Ventanería	Lamina de hierro y perfilería del mismo material.
4.7.7.9 Puertas	En acceso lámina de hierro y de madera entamborada en habitaciones y baño.
4.7.7.10 Pisos	En tableta de gres en acceso y cocina, vinilo en sala comedor, cerámica en habitaciones y baño.
4.7.7.11 Muros	En bloque aparentemente.
4.7.7.12 Cielorrasos	Machimbre de madera pintado lacado.
4.7.7.13 Baños	Batería sanitaria línea económica con división en ducha en lamina acrílica.
4.7.7.14 Cocina	Mueble de empotrar en melamina, con mesón en acero inoxidable.

V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 Problemas de estabilidad de suelo

De acuerdo con lo descrito por la secretaria de planeación, el predio no se encuentra en zona de amenaza Alta por remoción en masa y no se encuentra en amenaza por inundación.

5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El predio objeto de avalúo no presenta condiciones desfavorables de condiciones ambientales, más allá de la contaminación generada por el tráfico vehicular sobre la calle 15 y la producida por la fábrica de Yambal.

5.3 Servidumbres, cesiones y Afectaciones viales

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

5.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas más allá de las que presentan los estratos socioeconómicos predominantes en el sector.

VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de los inmuebles expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicado en un sector de uso Residencial con su entorno y comercio local.

El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles y redes de servicios públicos instalados.

Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías arterias y zonales que hacen parte de la malla vial y de transporte de la ciudad.

Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera separada.

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

El estado de conservación en que se encuentra el inmueble objeto de avalúo.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

El valor aquí registrado obedece a las estructuras constructivas edificadas sobre el terreno objeto del presente avalúo comercial, estas están definidas por su tipología, cimentación, clase de edificación, conformación estructural, materiales que la constituyen, acabados. Etc.

Las metodologías utilizadas para la obtención de los valores asignados se encuentran totalmente reglamentadas en la normatividad vigente para avalúos comerciales como la resolución 620 de 2008 del IGAC.

VII.DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

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

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

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

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

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

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

Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

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

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

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

IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

9.1 Enfoque o metodología valuatoria empleada

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Vida técnica de las edificaciones

Según el parágrafo del artículo segundo de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, “se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años”.

9.2 Para la determinación del valor

Teniendo en cuenta las características del predio y la naturaleza, se asignará valor a este inmueble, de acuerdo a la investigación económica del mercado, de acuerdo a esto se realizó una investigación de mercado inmobiliario de casas en condiciones similares en área, ubicación, características constructivas semejantes, teniéndose especial apreciación sobre ofertas de inmuebles dentro del mismo sector; de este estudio se encontraron 5 ofertas en el mismo estrato del inmueble (estrato 4), evidenciándose que los valores por metro cuadrado de terreno presentan similitud y se ajusta a la normativa del IGAC.

Del análisis estadístico del mercado de venta inmobiliaria se concluye que las ofertas arrojan los siguientes resultados: se hallaron 5 ofertas de casas en el sector aledaño y una venta efectiva dentro de la misma agrupación, con áreas que están entre los 98 m² y 135 m² promedio, al aplicar la estadística correspondiente, se tomaron las ofertas que reunieran la condición de venta que incluyeran áreas que se asemejaran a las del predio en estudio y que alguna de estas ofertas reuniera o guardara similitud con el predio objeto del avalúo, es así que una de estas ofertas reúne las mismas características; estas ofertas demostraron tener uniformidad en su valor por metro cuadrado; adicionalmente todas las ofertas corresponden a casas, casa remodeladas, nuevos y sin remodelar; se encontró que el valor promedio de metro cuadrado de terreno, es de **\$ 1'659.830, con un coeficiente de variación de estándar de 4.62 %** que se ajusta a la reglamentación exigida por el IGAC.

El evaluador, tomo como referencia final, el valor del promedio de las ofertas que corresponde a **\$ 1'659.830**, debido a que el predio reúne las condiciones de las ofertas en cuanto a estrato; tiene buena disposición dentro de la manzana catastral y se encuentra en una ubicación dentro de un corredor con variado comercio local, que se asemeja al de las ofertas encontradas; adicionalmente presenta una buena distribución interior y se encuentra aparentemente en buen estado con sus acabados.

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OBSERV	NOMBRE FUENTE	FOTOGRAFIA
						ÁREA EN M2	VM2	ÁREA EN M2	VM2			
1	casa conjunto cerrado	calle 15 kr 17	\$ 300.000.000	3%	\$ 291.000.000	117	\$ 1.714.179	117	\$ 773.000	Casa en excelente estado bien ubicada en zona residencial cuenta 3 habitaciones con closet dos baños sala comedor cocina integral con horno y estufa patio amplio en marquesina zona de estudio tanque subterráneo con moto bomba, cerca a la universidad cundinamarca en un excelente valor 152-2028.	fincaraiz.com Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5512304	
2	casa conjunto cerrado	calle 15 kr 17	\$ 310.000.000	3%	\$ 300.700.000	135	\$ 1.536.407	135	\$ 691.000	Vendo Casa de dos pisos ubicada en el barrio llano del Tunjo en Facatativa-Cundinamarca, conformado por: garaje cubierto, patio cubierto, tanque de agua subterráneo. 4 habitaciones, 2 baños, cocina integral, Sala-Comedor, pisos en madera laminada, cerámica, porcelanato y balcón.	fincaraiz.com Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6090670	
3	casa conjunto cerrado	calle 15 kr 17	\$ 310.000.000	5%	\$ 294.500.000	124	\$ 1.645.637	117	\$ 773.000	Vendo Casa de dos pisos ubicada en el barrio llano del Tunjo en Facatativa-Cundinamarca, conformado por: garaje cubierto, patio cubierto, tanque de agua subterráneo. 4 habitaciones, 2 baños, cocina integral, Sala-Comedor, pisos en madera laminada, cerámica	fincaraiz.com Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5295590	
4	casa conjunto cerrado	calle 15 c 8-85 los cerezos	\$ 169.000.000	3%	\$ 163.930.000	98	\$ 1.672.755			casa en conjunto residencial los cerezos	https://www.bienesonline.co/fi-cba-cba-venta-facatativa-cundinamarca_CAV86209.php	
5	casa conjunto cerrado	calle 15 kr 17	\$ 320.000.000	15%	\$ 272.000.000	117	\$ 1.730.171	90	\$ 773.000	Casa ubicada en facatativa, conjunto cerrado, vigilancia, excelente ubicación, 320.000.000 millones negociables.	fincaraiz.com Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5255874	

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

SE TOMARON COMO REFERENCIA TODAS LAS OFERTAS PARA EL DESARROLLO DE LA ESTADISTICA.

PROMEDIO	\$ 1.659.830
DESVIACION ESTANDAR	\$ 76.654
COEFICIENTE DE VARIACION	4,62%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.736.484
LIMITE INFERIOR	\$ 1.583.176
VALOR REDONDEADO	\$ 1.660.000

VALOR REDONDEADO \$ 1'660.000

VALOR DE LA CONSTRUCCION:

Para valorar las construcciones descritas en el presente documento se procedió a identificar los Prototipos de Construcción y se aplicaron los costos de Reposición a nuevo de acuerdo con los materiales y técnicas constructivas actuales. Para calcular los costos totales de construcción, se utilizó como guía un presupuesto para una construcción similar. Se realizó la depreciación que considera la edad y el estado de conservación, por lo cual se utiliza el método de depreciación de Fitto y Corvini:

La ecuación para el cálculo de la depreciación además comprende variables como la vida útil de la construcción y su edad efectiva para así llegar el porcentaje correspondiente a la depreciación acumulada.

TABLA ESTADO DE CONSERVACIÓN	
Estado	Descripción
Clase 1	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo ne los pisos o pañetes.
Clase 4	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	\$ 6.018.760,27	4,85%
2,00	CIMENTACIONES	\$ 9.761.904,66	7,86%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	\$ 20.958.266,74	16,88%
4,00	MUROS Y REPELOS	\$ 12.592.277,62	10,14%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.409.210,44	1,94%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2.541.109,09	2,05%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	\$ 14.760.116,00	11,89%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	\$ 4.986.840,89	4,02%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	\$ 6.848.495,00	5,52%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	\$ 6.602.254,33	5,32%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	\$ 3.646.673,80	2,94%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 2.003.616,60	1,61%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.377.873,45	1,92%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	\$ 180.040,00	0,15%
15,00	PINTURAS	\$ 297.729,60	0,24%
16,00	CERRAJERÍA	\$ 599.403,00	0,48%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	\$ 3.367.909,83	2,71%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.029.258,76	6,47%
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 16.182.484,00	13,03%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	\$ 124.164.224,08	100,00%
	Valor m2	\$ 856.304,99	
	m2 costos indirectos	\$ -	
	Valor total m2	\$ 856.304,99	
	Valor total m2 redondeado	\$	856.000,00

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIONES									
CASA 9 LOS CEREZOS	34	70	48,57%	3	47,65%	\$ 856.000	\$407.903	\$448.097	\$ 448.000

9.3 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observan ofertas y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

9.4 Perspectivas de valorización

Por tratarse de un sector de alta demanda por sus condiciones habitacionales, es atractivo dada su cercanía al centro de la ciudad, centros comerciales, buenas vías de acceso etc, representa un buen desarrollo de valorización.

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

X. RESULTADO DEL AVALÚO

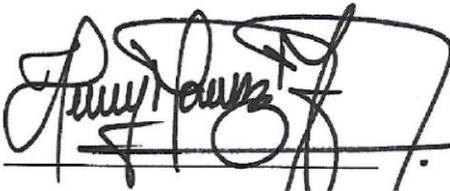
**CARRERA 8 A 15 E 53
CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS
FACATATIVA CUNDINAMARCA**

LIQUIDACION AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	98,00	\$ 1.660.000	\$ 162.680.000
CONSTRUCCION	73,00	\$ 448.000	\$ 32.704.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 195.384.000

SON: CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE.

VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año.

Bogotá D.C., 26 de FEBRERO de 2021



HENRY MARTINEZ ACOSTA
CC. 80373504
PERITO AVALUADOR AUX DE LA
JUSTICIA
SITE SOLUTION S&C S.A.S.

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA DEL PREDIO



ENTORNO



ENTORNO



ACCESO CONJUNTO

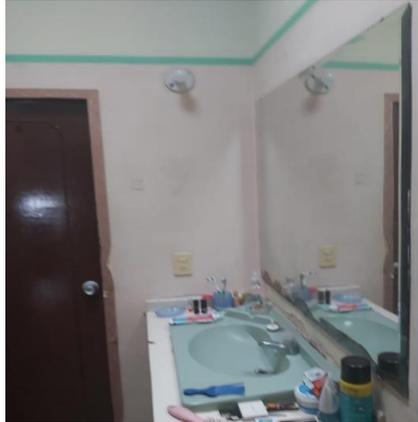


DETALLE CIELO RAZO SALA



DETALLE HABITACION

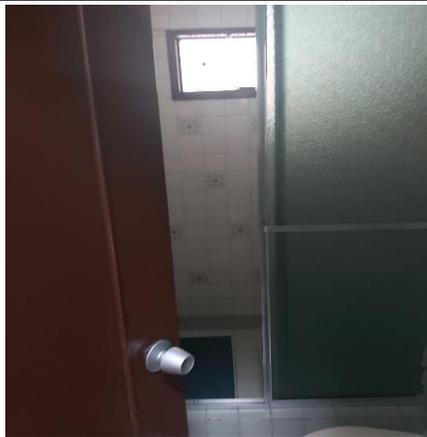
SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA



BAÑO



BAÑO



DETALLE DUCHA



HABITACIÓN



COCINA



PATIO

SITE SOLUTION S & C SAS
AVALUO COMERCIAL CL 8 A 15 E 53 CASA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS FACATATIVA

	
<p>CONTADOR ENERGIA</p>	<p>CONTADOR ACUEDUCTO</p>
	
<p>CONTADOR GAS</p>	