

Juzgado Primero de Familia Zipaquirá de Cund **Proceso Partición Adicional N° 2.015-00248. Demandante: DIANA CONSTANZA CUBILLOS MONCADA Demandado: RICARDO POVEDA ALVAREZ.**

Mauricio Pinilla <maopinilla0@hotmail.com>

Mar 13/10/2020 3:50 PM

Para: Juzgado 01 Familia - Cundinamarca - Zipaquira <j01prfzip@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

AVALÚO PARTICIÓN ADICIONAL N° 2.015-00248 (2).pdf; AVAL-11344386-20201001 MES DE OCTUBRE.pdf; CERTIFICADO DE TRADICIÓN No 50N-20567868.pdf;

Atentamente JORGE MAURICIO LUIS PINILLA. GRACIAS



AVALÚO COMERCIAL 29/09/2.020

1. *MEMORIA DESCRIPTIVA:*
2. *INFORMACIÓN GENERAL:*
3. *ASPECTOS JURÍDICOS*
4. *TITULACIÓN Y TRADICIÓN*
5. *REGLAMENTACIÓN URBANISTICA*
6. *CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL "VIVIR MEJOR II" P.H.*
7. *CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES*
8. *CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CASA 20*
9. *CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VIVIR MEJOR II*
10. *CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD*
11. *SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:*
12. *ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE:*
13. *INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:*
14. *MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS:*
15. *MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):*
16. *CONSIDERACIONES ESPECIALES:*
17. *DEFINICIONES GENERALES:*
18. *OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS:*
19. *DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:*
20. *AVALÚO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL.*
21. *MEMORIA FOTOGRÁFICA:*
21. *ANEXOS:*



AVALÚO COMERCIAL No. 29-09-2.020

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

1. TIPO DE PROPIEDAD: CASA NÚMERO 20.
- 1.2 DIRECCIÓN: Carrera Novena (9) N° 21 – 120 Conjunto Residencial “Vivir Mejor II” P.H.
- 1.3 PROPIETARIO(S): RICARDO POVEDA ALVAREZ. C.C. N° 80´400.813.



VISTA DE LA PROPIEDAD

Corporación Colombiana AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV
Registro Abierto de Avaluadores RAA: N° 11´344.386.



- 1.4 SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO: Juzgado Primero de Familia Zipaquirá de Cund.
- 1.5 DESTINO DEL AVALÚO: Juzgado Primero de Familia Zipaquirá de Cund
Proceso Partición Adicional N° 2.015-00248.
Demandante: DIANA CONSTANZA CUBILLOS MONCADA
Demandado: RICARDO POVEDA ALVAREZ.

- 1.6 ATENDIDO(S) POR:
Los señores RICARDO POVEDA ALVAREZ Y GUSTAVO SIERRA.

2. INFORMACIÓN GENERAL:

- 2.1 OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Avalúo comercial de la casa N° 20 que hace parte de la partición adicional dentro de la liquidación de la sociedad conyugal del matrimonio Católico celebrado entre la señora DIANA CONSTANZA CUBILLAS MONCADA y el señor RICARDO POVEDA.

Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto.

Valor de mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

- 2.2 FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:

El día 03 y 08 de Octubre de 2.020. Practicada por el Perito Jorge Mauricio Luis Pinilla.

- 2.3 FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:

El día 29 de Septiembre de 2.020.

- 2.4 CREDENCIALES DEL PERITO:

Corporación Colombiana AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV
Registro Abierto de Avaluadores RAA: N° 11'344.386.

Ver anexo Documentos y Credenciales como Perito.

- 2.5 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

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

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

- 2.7 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

El avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo;



no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

2.8 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

2.9 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:

Ver anexo lista de procesos anteriores o en curso.

2.10 LISTA DE AUXILIARES DE JUSTICIA:

El perito evaluador en la Lista de Auxiliares de la Justicia no se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 (en lo pertinente) de la Ley 1564 de 2012 de julio 12 por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

2.11 EXÁMENES MÉTODOS EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADAS PARA EL PERITASGO O AVALÚO:

Si han tenido cambios respecto de los que ha utilizado en peritajes o avalúos rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia. Son los que en el ejercicio de esta profesión u oficio generalmente se utilizan según el criterio del evaluador y de forma ajustada a las normas y legislación vigente.

2.12 VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7, del Artículo 2, del Decreto 422, de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación según Artículo 19, del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

2.13 LOCALIZACIÓN:



Localización de Chía en Colombia



Localización de Chía en Cundinamarca



Ubicación de Chía



- 2.16 PAÍS: Colombia.
2.17 DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
2.18 MUNICIPIO: Chía.
2.19 UBICACIÓN: Sector Norte del Municipio en la Vereda Bojacá.
2.20 CONJUNTO RESIDENCIAL: Vivir Mejor II P.H.
2.21 CASA: Número 20.
2.22 CODIGO CATASTRAL: 251750100000001150916900000351.

2.23 PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

La red de vías que llegan a Chía son: La vía alterna Suba-Cota con Calle 170, Vía Bogotá-La Vega con Calle 80, la Avenida Centenario, la Autopista Norte, la Carrera Séptima o Carretera Central del Norte y la autopista de Bogotá Zipaquirá

Las principales vías del municipio son: La Avenida Pradilla, que constituye un tramo de más de 3 km de longitud y va desde el Parque Ospina (muy cerca del centro del municipio) hasta el Centro Comercial Centro Chía; y la Avenida **Chilacos**, que fue inaugurada en el año 2007, con el fin de facilitar la circulación de vehículos de transporte público hacia Bogotá y pretende dar una alternativa frente a la Avenida Pradilla para los habitantes de los barrios que se encuentran sobre sus tres kilómetros de longitud. Debido al aumento del flujo vehicular, asociado entre otras cosas al aumento de la población y el desplazamiento diario hacia la capital de las personas que trabajan o estudian allí (migración pendular), el municipio presenta frecuentes problemas de movilidad en las vías de acceso.

La Variante Chía-Cota se encuentra sobre las afueras históricas del municipio (con respecto al Centro Histórico, a cerca de 2 kilómetros). Es por lo general una de las vías más congestionadas debido al tráfico pesado que por ella circula. Esta vía comprende un tramo de unos cinco kilómetros desde el cruce de la Avenida Pradilla con la Carrera Primera hasta la salida a Cota y la localidad de Suba en la capital. La autopista Chía-Cajicá-Zipaquirá es la más moderna y ancha que atraviesa el municipio, y comunica a Bogotá con la ciudad de Zipaquirá. Esta vía comprende un tramo de varios kilómetros en los que se observa la conurbación en marcha entre Chía y Cajicá, debido a los proyectos residenciales a gran escala que se llevan a cabo.

- 2.24 Al predio las vías principales son Calle 21 Avenida Chilacos y Carrera 9ª.

2.25 TRANSPORTE:

- Sistema Integrado de Transporte Público (de diferentes empresas)
- Varias rutas colectivas.
- Taxis, motos y particular etc.

3. ASPECTOS JURÍDICOS

No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición sin embargo se hace alusión que.

En el Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria N° 50N-20567868 en anotación N° 004 del 24-06-2015 Radicado 2.015-43525 Oficio 767 del 17-06-2015 Juzgado 1 Promiscuo de Familia de Zipaquirá 0425 Embargo de la Sucesión Ref 2015-00248.

4. TITULACIÓN Y TRADICIÓN

4.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:

Copia de la Escritura Publica Numero 235 de Fecha de Otorgamiento 11 de Marzo del año 2.009 Otorgada en la Notaria primera del Circulo de Chía.



Copia de la Escritura Publica Numero 538 de Fecha del 12 de Mayo del año 2.009 Otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Chiá Disolución y liquidación de sociedad conyugal.

Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria N° 50N-20567868 del 07 de Octubre del 2.020.

Factura de Cobro de Impuesto Predial de la Alcaldía Municipal de Chía Secretaria de Hacienda: Factura N° 2020113156 Referencia N° 10202011315601.

Áreas construidas tenidas en cuenta dentro de los diferentes documentos:

FUENTE	ÁREA EN METROS CUADRADOS
Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria N° 50N-20567868 del 07 de Octubre del 2.020.	Área construida 76.54 M2.
Escritura Publica Numero 235 de Fecha de Otorgamiento 11 de Marzo del año 2.009 Otorgada en la Notaria primera del Circulo de Chiá.	Área construida 76.54 M2.
Información Catastral IGAC	No definida.
Factura de Cobro de Impuesto Predial de la Alcaldía Municipal de Chía Secretaria de Hacienda: Factura N° 2020113156 Referencia N° 10202011315601.	Área construida 86 M2.

4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Copia de la Escritura Publica Numero 235 de Fecha de Otorgamiento 11 de Marzo del año 2.009 Otorgada en la Notaria primera del Circulo de Chiá.

4.3 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Escritura No. 1055 del 09/10/2007. Notaría 2 de Chiá R.P.H y Escritura No. 2187 del 26/12/2012. Notaría 2 de Chiá Reforma R.P.H. No fue aportada.

4.4 MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50N-20567868.

4.5 DEPENDENCIA: Casa Número 20

4.6 CODIGO CATASTRAL: 251750100000001150916900000351.

4.7 DATOS CATASTRALES 2.020 IMPUESTO SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE CHIA:

DATOS	CASA NÚMERO 20
DIRECCIÓN CATASTRAL	K 9 21 120 Cs 20.
AVALÚO CATASTRAL	\$ 93'553.000.00
VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	\$ 418.651.00
DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	\$ 49.115.00
VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO	\$ 418.651.00
TARIFA (POR MIL):	3.5
CONSTRUCCIÓN (M2):	86

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

5.1 Los documentitos del POT, del Acuerdo 17 de 2000, son un poco más reducidos, en los archivos digitales se encuentra exclusivamente el acuerdo municipal, un total de 12 planos en formato pdf, y algunos de ellos en formato cad, documento diagnóstico, documento resumen, documento de formulación y el acto administrativo de concertación con la CAR.



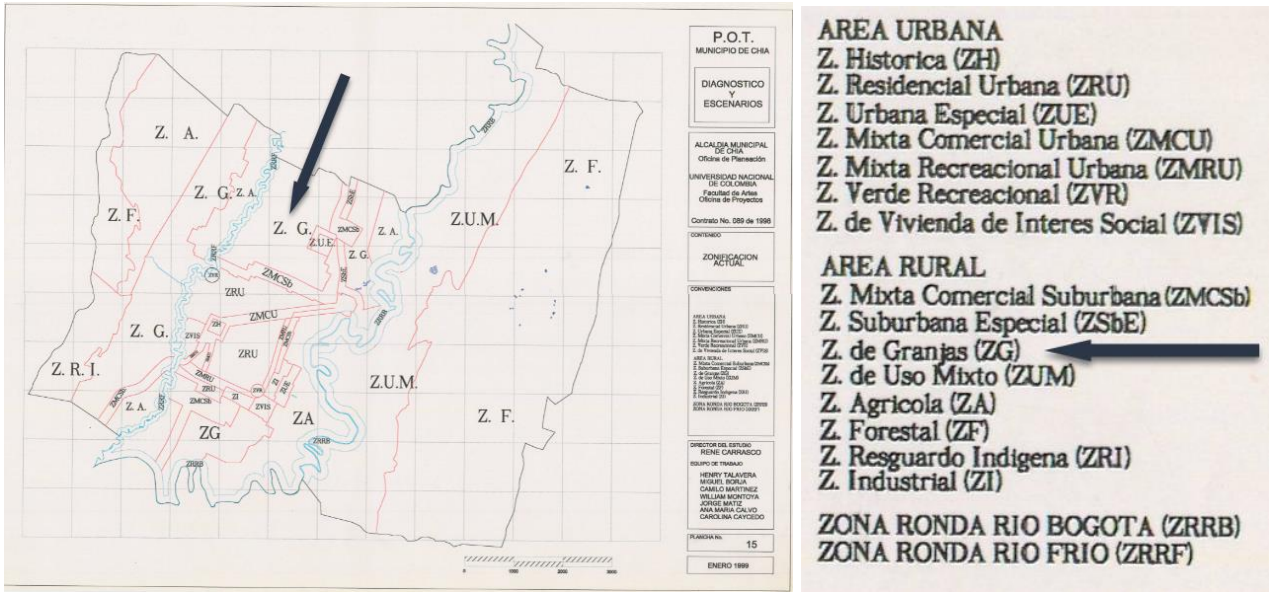
Normas reglamentarias Acuerdo 17 de 2000:

- 5.2 En lo que respecta al Acuerdo 17 de 2000, se han expedido durante el periodo constitucional 2016 – 2019, el Decreto 43 de 2019, mediante el cual se precisó sobre la aplicación de la cesión tipo B en los corredores viales suburbanos y se expidió la Circular 01 de 2016, mediante la cual se establecieron criterios para la aplicación de la densidad en suelo rural en las zonas de vivienda campestre y zonas rural de granjas, con las normas expedidas durante el periodo 2016 – 2019, se complementa la siguiente reglamentación:
- 5.3 **“POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE NORMAS CORRESPONDIENTES A LAS CESIONES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO Y SE DA CUMPLIMIENTO A LA CIRCULAR EXTERNA 70000-2-8584 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

c. Área de Actividad Comercial y de Servicios

TRATAMIENTO DE DESARROLLO					Ficha	
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS					NUG - U - 05	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Institucional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M ²	140 M ²	400 M ²	1500 M ²	1000 M ²	1000 M ²
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	15 ML	50 ML	10ML	8 ML
Índice máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	70%	70%
Índice máximo de Construcción	210%	210%	420%	350%	350%	350%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N. A.	5 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.6	1.20	1.20	1.20
Número de Pisos	3	3	7	7	5	5
Altillos	NO	NO	No	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M ²	12 M ²	N. A	N. A	20 M ²	16 M ²
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N. A	N. A	3 ML	3 ML
Estacionamientos	1/Vivienda	1/Vivienda	1 / Vivienda	1 / Vivienda	1/200 M ²	1/200 M ²

- 5.4 Decreto 4260 de 2007 y Parágrafo Artículo 46 Ley 1537 de 2012 y Decreto 075 de 2013, sobre provisión de vivienda VIS y VIP.
- 5.5 Aplicación por parte de los constructores privados de la ley 1523 de 2012, Ley 388 de 1997 en el Artículo 92 y el decreto 75 de 2013 o normas que lo modifiquen, en cuanto al cumplimiento de los porcentajes de VIS y VIP para el desarrollo en zonas de expansión urbana.



5.6 **Artículo 30 Zona de Granjas – Zona Rural Suburbana.**
Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la ciudad, diferentes a las áreas de expansión urbana.

Los Usos del suelo están determinados en el plan de Ordenamiento Territorial, acorde a cada Zona adoptada. En cada zona se establece los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, así como los índices de edificabilidad sobre los terrenos del municipio.

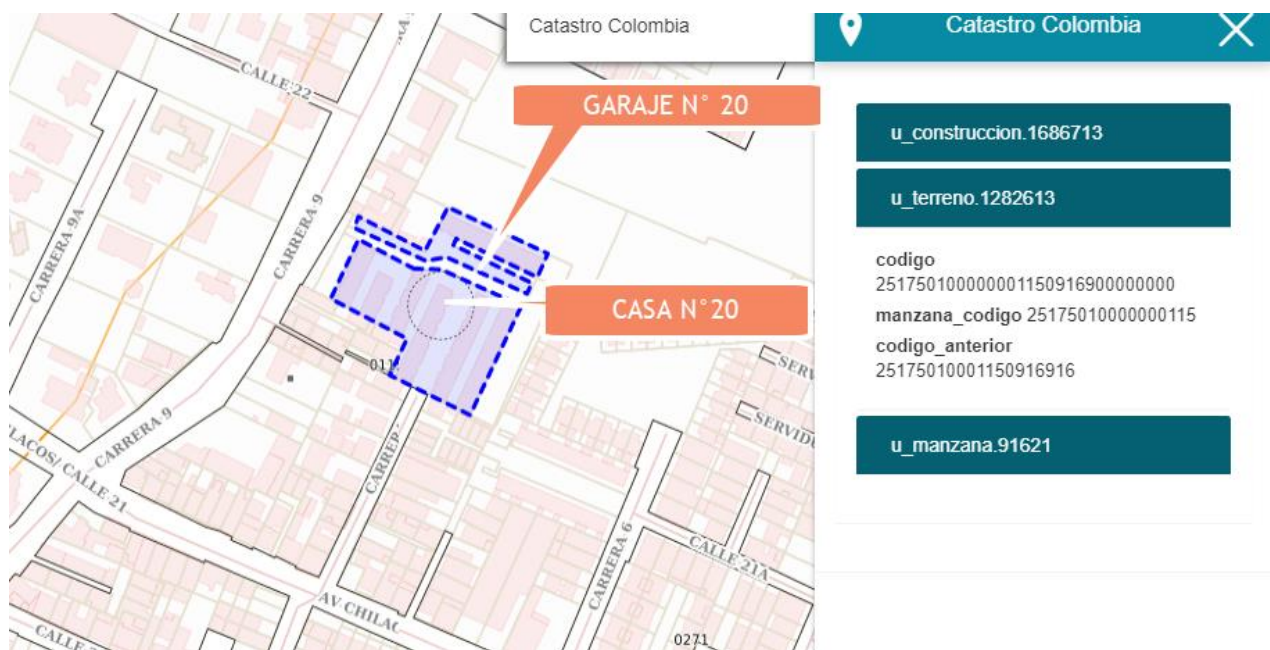
Según el Acuerdo 017 de 2000 en la vereda Bojacá se encuentran las siguientes zonas: Zona Agropecuaria en un 31,36%, Zona de Corredor Vial Suburbano 2,66%, Zona Rural de Granjas 15,05 %, Zona Rural Suburbana 6,07%, Zona de Vivienda Campestre 12,51%, Zona de Vivienda Campestre Especial 4,66%y Zona de protección al Sistema Hídrico 27,75%, Corredor Biológico Limitrofe 14,28%.

6. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL “VIVIR MEJOR II” P.H.**

- 6.1 **TIPO DE EDIFICACIONES:**
El lote se encuentra ubicado hacia el norte de la zona urbana de chía en la vereda Bojacá en un área anexa a la designada por el POT como zona de construcción de vivienda de interés social (vis).
- 6.2 El alcalde de Chía Leonardo Donoso, se reunió la noche de este martes primero de agosto con las habitantes de Vivir Mejor II, en la vereda Bojacá, para discutir una problemática que los aqueja desde hace más de una década y que tiene que ver con el deterioro de la vía del conjunto.
- 6.3 De acuerdo con los habitantes del sector, ninguna de las administraciones municipales en una década ha podido invertir en el arreglo de esas calles debido, básicamente, a que los urbanizadores de esa asociación de vivienda no cumplieron con los trámites respectivos para ese tipo de zonas comunes y estas, palabras más palabras menos, quedaron en el limbo.
- 6.4 “No ha tocado invertir una gran cantidad de dinero para adecuar la vía, pero nuestros esfuerzos han sido insuficientes y hoy la vía se está cayendo”, aseguró un vecino que pidió la reserva de su nombre.



6.5 Ubicación de la casa y el garaje descubierto N° 20 en Conjunto Residencial vivir mejor II.



6.6 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:

El terreno del Conjunto Residencial cuenta con una topografía plana y estable.

6.7 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS: Si.
Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica. Buen estado.

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS: Si.
Alumbrado Público, Gas Natural en Buen estado.

6.8 ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR: Se le asignó el estrato dos (2).



6.9 AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:

ANDENES Y SARDINELES:	Si. Regular estado.
SEÑALIZACIÓN URBANA:	SI.
DEMARCACIÓN VIAL:	SI.
SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:	SI.
PARQUES Y ZONAS VERDES:	Si. En el Conjunto.
ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:	Regular.

7. **CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES**

7.1 IMAGEN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y PARQUEADEROS:

JAC VIVIR MEJOR II



7.3 CERRAMIENTOS: Conjunto Residencial mejor vivir II el encerramiento está dada por la contracción de las mismas casas del conjunto y cerca viva.

8. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CASA 20**

8.1 TIPO DE INMUEBLE:

Casa N° 20 ubicada en el Conjunto Residencial Mejor Vivir " Propiedad Horizontal, ubicado en el municipio de Chía Vereda Bojacá, Departamento de Cundinamarca.

8.2 USO ACTUAL: Vivienda.

8.4 LINDEROS ESPECIALES DE LA CASA 20: Según Escrituras 235 del 11 Marzo del 2.009 de la Notaria primera del Circulo de Chía Cundinamarca.

Tiene frente sobre una vía publica peatonal del proyecto dentro de los siguientes linderos:
POR EL NORTE: En nueve metros con noventa centímetros (9.90mts) lindando con el lote diecinueve (19) del mismo Multifamiliar.

POR EL SUR: En nueve metros con noventa centímetros (9.90mts) linda con el lote veintiuno (21) del mismo multifamiliar.

POR EL ORIENTE: En tres metros con noventa centímetros (3.90mts) linda con vía peatonal del mismo Multifamiliar.

POR LE OCCIDENTE: En tres metros con noventa centímetros (3.90mts) linda con la casa diecisiete (17).

Parágrafo Primero: A este inmueble le corresponde el parqueadero N° 20 de uso común exclusivo para esta unidad.



8.5 Con las siguientes dependencias:

Primer Piso: Sala, comedor, cocina, patio de ropas, baño social y escalera.

Segundo Piso: Escalera, hall, dos habitaciones y un baño.

Tercer Piso: Una alcoba, estudio y baño.

Tiene un Área de lote privado de veintiséis metros cuadrados con setenta y cinco centímetros cuadrados (26.75M2), un área común de uso exclusivo de once metros cuadrados con ochenta y seis centímetros (11.86 mts) para un total de treinta y ocho metros cuadrados con sesenta y un centímetros cuadrados (38.61mts) y contara con un área construida de setenta y seis metros cuadrados con cincuenta y cuatro centímetros cuadrados (76.54M2). las fachadas y la cubierta se consideran propiedad común. A esta unidad privada le corresponde un coeficiente de copropiedad del 1.51%.

9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VIVIR MEJOR II

El Conjunto Residencial Vivir mejor consta de 65 casa con Régimen Propiedad Horizontal.

9.1 NÚMERO DE CASAS:

El Conjunto está conformado por 65 Casas.

9.2 NÚMERO DE PISOS:

El Conjunto cuenta con (3) pisos de altura.

9.3 NÚMERO DE UNIDADES:

El Conjunto cuenta con 65 casas, parqueadero para cada casa.

9.4 BIENES COMUNES:

El Conjunto cuenta con los siguientes bienes comunes:

Lote de mayor extensión con un área de 933.66 M2. El conjunto que se encuentra en este terreno consta de setenta y cinco lotes para vivienda, un lote para local comercial y terrenos para zonas verdes y salón comunal, en él se construirán sesenta y cinco (65) casas, un (1) local y servicios comunales, las casa tendrán destino exclusivo de vivienda y se identifican como casa uno (1), casa dos (2), casa tres (3), casa cuatro (4) sucesivamente hasta casa sesenta y cinco (65), el local comercial se denominará local y salón comunal, respectivamente del conjunto residencial VIVIR MEJOR II CHILACOS del Municipio de Chía.

Circulaciones peatonales, Garaje Para cada casa, Instalaciones generales de servicios públicos.

El conjunto no cuenta con vigilancia privada las veinticuatro (24) horas al día.

9.5 VETUSTEZ O EDAD:

El Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto es del año 2.007 mediante Escritura 1055 del 09/10/2007 de la Notaria 2 de Chía y reformado mediante la Escritura 2187 del 26-12-2012 de la Notaria segunda de Chía.

Vida Técnica: Setenta (70) años.

Edad promedio: Nueve (07) años.

Vida remanente: Sesenta y tres (63) años.

9.6 ESTADO DE LA TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCION:

Casa 20 se encuentra en obra blanca.

9.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La casa N° 20 se encuentra en buen estado de conservación falta adecuación en cuanto a la cocina y cosed en la Habitaciones.



9.8 *RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.*

Artículo 2º. Parágrafo. - 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 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

9.9 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES DEL CONJUNTO:

<u>FACHADA:</u>	Ladrillo a la vista.	<u>CIMENTACIÓN:</u>	Zapatas y vigas.
<u>ESTRUCTURA:</u>	Columnas y ladrillo.	<u>MUROS:</u>	Mampostería.
<u>ENTREPISOS:</u>	Placas en concreto.	<u>CUBIERTA:</u>	Teja albesto.
<u>ESCALERAS:</u>	Concreto.	<u>ZONAS COMUNES:</u>	Pavimento y adoquín.

10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD

La casa N°. 20, cuentan con las siguientes características:

10.1 ÁREA DE EDIFICACIÓN:

Según Escrituras, Catastro, Certificado de Tradición y Libertad, planos y medidas en el predio:

<i>Área Privada Construida M2</i>	<i>Área Privada Construida Redondeada M2</i>
<i>Es 38.61M2</i>	<i>Es 76.54 M2</i>

10.2 UBICACIÓN EN EL CONJUNTO:

<u>DEPENDENCIAS</u>	<u>CASA</u>
<i>Conjunto Residencial</i>	<i>20</i>

10.3 REMODELACIONES O AMPLIACIONES:

La Casa N°. 20 cuenta en general con los acabados normales, los cuales se consideran buenos. El propietario le ha hecho mantenimiento de pintura hace aproximadamente un año.

10.4 ESTADO DE TERMINACION DE LA CONSTRUCCIÓN:

La casa número 20 se encuentra terminada.

10.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La casa 20 se encuentra en regular estado de conservación.

10.6 CARACTERISTICAS Y TERMINADOS DE LA PROPIEDAD:

<u>PISOS:</u>	<i>Cerámica de diferentes colores.</i>
<u>PAREDES:</u>	<i>Pañetadas, estucadas y pintadas en Vinilo.</i>
<u>PUERTAS:</u>	<i>Metal y madera.</i>
<u>ESCALERAS:</u>	<i>En concreto y tableta.</i>
<u>BAÑO(S):</u>	<i>Enchapados tableta.</i>
<u>COCINA(S):</u>	<i>Parcialmente enchapada en tableta.</i>
<u>ILUMINACIÓN:</u>	<i>Natural y artificial, buena.</i>
<u>VENTILACIÓN:</u>	<i>Natural, buena.</i>
<u>CALIDAD DE LOS ACABADOS:</u>	<i>Buenos.</i>
<u>VISTA:</u>	<i>Exterior por el costado Occidental.</i>



11 SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

<u>AGUA:</u>	<i>Si. Una (1) cuenta.</i>
<u>LUZ:</u>	<i>Si. Una (1) cuenta.</i>
<u>GAS NATURAL:</u>	<i>Si. Una (1) cuenta.</i>
<u>ALCANTARILLADO:</u>	<i>Si.</i>
<u>TELÉFONO:</u>	<i>No.</i>

12. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE:

- 12.1 COMERCIABILIDAD: *Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser comercializar dependiendo del precio.*
- 12.2 RENTABILIDAD ACTUAL: *No renta, pero si rentara el arriendo está en un tope de \$ 1'000.000.00. M/L.*
- 12.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: *Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.*
- 12.4 FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR: *Este sector es residencial neto y está consolidado, cuenta con densificación estable.*

13. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:

- 13.1 *Se buscaron ofertas de casas en el mismo Conjunto Residencial, con características similares, tanto físicas como económicas a la casa que estamos avaluando, estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial de la casa número 20.*

Se procedió a efectuar consulta directa a diferentes propietarios de las casas del conjunto en la mayoría fueron renuentes y se pudo establecer tres muestras las cuales son, la casa número 40 del señor Luis Rodríguez, 57 del señor Víctor Baracaldo presidente de la Junta de Acción comunal del Conjunto y la 11 del señor Yesid Moreno. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

Casa N° 40.



Casa N° 57.



Casa N° 11





13.2 Casas:

- Área construida de 80 M2 cada una.
- Áreas de terreno con un coeficiente de 1.51 M2.
- Ubicadas Conjunto Residencial Vivir Mejor II.
- Diferentes casas.
- Una remodelad hace un año, cuando la compraron esta es la casa N° 11, la casa 57, 13 años y la casa 40, 12 años.

13.3 **Nota:** Las ofertas se hicieron personalmente.

La mayoría de los oferentes informaron un área de las casas similar en área construida o área privada construida a la del avalúo.

14. **MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS:**

14.1 El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| • Coeficiente, propiedad y bienes. | • Precio, costo, mercado y Valor |
| • Objetividad. | • Independencia. |
| • Certeza de fuentes. | • Valor de mercado. |
| • Mayor y mejor uso. | • Profesionalidad. |
| • Transparencia. | • Utilidad. |
| • Principio de sustitución. | • Enfoques o métodos de valuación. |
| • Integridad y suficiencia. | |

14.2 **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.

14.3 RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008)

14.4 Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. **Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.**

14.5 DECRETO 1420 DE 1998 (Julio 24)

14.6 Artículo 21° parágrafo 3.

3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

14.7 **Justificación del método:** Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el Conjunto y homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. **Ver anexo ofertas.**



15. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la medida 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.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la medida 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 medida 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.

15.1 FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Los datos recolectados de las ofertas en venta tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó directamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta entre el 24% y el 28%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en:

15.2 HOMOGENIZACIÓN DE LAS OFERTAS:

Las ofertas utilizadas se homogenizaron debido a sus diversas características por el Tratamiento por Factores para obtener el valor comercial del bien como se argumenta a continuación:

Consiste en la homogenización de los datos, (es decir en la eliminación del impacto en el valor de los inmuebles ocasionado por características superiores o inferiores a los del bien tipo o patrón o a las del bien objeto de valuación) por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, aplicados y revelados por el valuador en el informe valuatorio.

Un Tratamiento por Factores es aplicable a una muestra de los datos de mercado con las características lo más cerca posible al inmueble valuado.

Los factores deben ser calculados por metodología científica, justificados desde el punto de vista teórico y práctico, con la inclusión de la validación, según corresponda.

Basados en nuestra experiencia de valuaciones realizadas en el mismo conjunto residencial aledaños de estrato dos (2).



15.3 **DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

AVALÚO COMERCIAL PROCESO PARTICION ADICIONAL N° 2.015-00248														
ANÁLISIS DE OFERTAS DE CASAS - VEREDA BOJACA MUNICIPIO DE CHÍA CONJUNTO RESIDENCIAL VIVIR MEJOR II P.H. ESTRATO (2)														
ITEM	FUENTE DE INFORMACIÓN	PRECIO INICIAL EN VENTA \$	FACTOR DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO AJUSTADO EN VENTA \$	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA m²	PROMEDIO AJUSTADO POR m² VENTA \$	EDAD EN AÑOS	# PISO	# HAB Y/O ESTUDIO	# WC	REMODELACIONES	CUOTA DE ADMINISTRACIÓN \$	CONTACTO	CONJUNTO
1	DIRECTA CASA N° 40	250.000.000	28,00%	180.000.000	80	2.250.000	12	3	4	3	NO	0.0	3112900378	VIVIR MEJOR II
2	DIRECTA CASA N° 57	250.000.000	28,00%	180.000.000	80	2.250.000	13	3	4	3	NO	0.0	3188076896	VIVIR MEJOR II
3	DIRECTA CASA N° 11	250.000.000	24,00%	190.000.000	80	2.375.000	13	3	4	3	NO	0.0	3202744175	VIVIR MEJOR II
						2.291.667	NOTAS: 1. Estas ofertas se encuentran en conjuntos sin ascensor. 2. Estas ofertas se encuentran en el conjunto sin servicio de vigilancia privada. 3. Estas ofertas cuentan con un (1) garaje descubierto. 4. Las ofertas cuentan con salón social comunal y parque infantil del Conj.							
						PROMEDIO POR m²:								
						PROMEDIO POR m² ADOPTADO :								
						# DE DATOS:								
						DESVIACION								
						COEFICIENTE								



15.4 **Procesamiento estadístico de las ofertas en venta:**

OFERTAS		
ID	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m²)	PRECIO POR m² (\$)
1	80	2.250.000
2	80	2.250.000
3	80	2.375.000
	PROMEDIO	2.291.667
	Nº DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	58.926
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,57%
	RAÍZ N	1,73
	t-student	2,00
	LÍMITE SUPERIOR	2.359.572
	LÍMITE INFERIOR	2.223.761
VALOR COMERCIAL POR m² ADOPTADO \$:		2.291.667

15.5 OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial unitario por M2 adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en el Conjunto.

15.6 Para fijar el valor comercial por M2 adoptado de \$ 2.291.667, las ofertas encontradas en el mismo Conjunto cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 Septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por M2 adoptado es el límite superior redondeado de las ofertas encontradas. Se elige este valor ya que el predio se le han hecho remodelaciones y se encuentra en aceptable estado de conservación. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el Conjunto y con las características de la propiedad.

El valor comercial por M2 adoptado de \$2.291.667.00 se multiplica por el área de 76.54 M2 (área construida arrojando un valor comercial para toda la propiedad de \$175'404.192.00.

16. **CONSIDERACIONES ESPECIALES:**

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:

16.1 **FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:**

El buen estado de conservación y el buen mantenimiento que recibe.
El buen diseño arquitectónico.
Buenas zonas comunes.



La casa es completo y amplia.
Cuenta con buena iluminación y ventilación.

16.2 FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

No cuenta con ascensor.
No cuenta con vigilancia.

17. DEFINICIONES GENERALES:

- 17.1 Área construida: En esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la construcción, incluye áreas de muros divisorios y de fachada, ductos y estructura (Columnas o muros estructurales). Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde el borde de muro medianero.
- 17.2 Ley 675 de 2001, Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal, Capítulo I Artículo 3 Definiciones:
- 17.3 Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- 17.4 Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- 17.5 Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- 17.6 Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- 17.7 Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- 17.8 Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
- 17.9 Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
- 17.10 Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- 17.11 Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el



cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

17.12 *Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.*

17.13 *Área privada libre: Extensión superficiaria privada semi-descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.*

17.14 **ARTÍCULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo.** *Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.*

17.15 *Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.*

17.16 *Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.*

17.17 **ARTÍCULO 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.** *Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:*

No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.

No cambiar su destinación.

Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

17.18 **PARÁGRAFO 1º.** *Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3º del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.*

17.19 **PARÁGRAFO 2º.** *En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.*

19.20 **RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOS AVALÚOS ORDENADOS DENTRO DEL MARCO DE LA LEY 388 DE 1997, CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS:**

19.21 **Artículo 18: Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal:** *El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. *Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.*



2. *La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.*
3. *Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.*
4. *Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.*

18. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS:

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

- 18.1 PARA EL TERRENO: *Su coeficiente del 1.51%, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, etc.*
- 18.2 PARA LA EDIFICACIÓN: *Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.*
- 18.3 PARA TODA LA PROPIEDAD: *Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, no existen ofertas y demanda existente en él conjunto, ni en Internet.*

19. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- *Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.*
- *Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").*
- *Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".*
- *Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".*
- *Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.*
- *Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".*
- *Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".*
- *LEY 1564 DE 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.*
- *Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.*
- *Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.*
- *Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012. Se declara que:*



- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial del inmueble y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas.

20. **AVALÚO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL.**

TIPO DE PRPIEDAD:	DIRECCIÓN	PROPIEDAD HORIZONTAL:
CASA:	Carrera 9 N°21 – 120	Conjunto Residencial Vivir Mejor II P.H.
	VALOR COMERCIAL DE LA CASA N° 20:	
ÁREA M2	VALOR M2 \$	VALOR TOTAL \$
76.54	\$ 2´291.667.00	\$ 175´404.192.00

SON: CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS M/L.....\$ \$ 175´404.192.00



21. MEMORIA FOTOGRÁFICA:

Carrera 9ª.



Vía de ingreso al Conjunto.



Parque.



Vía peatonal del mismo Multifamiliar.

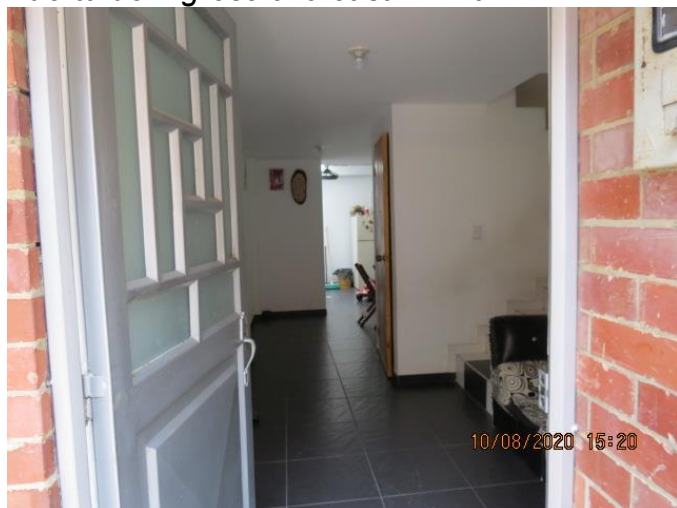


Casa con ornamentación de color gris.





Puerta de Ingreso a la casa N° 20



Escalera de ingreso al 2 piso y sala.



Baño Primer piso.



Comedor y espacio para la cocina.



Espacio patio de ropas.

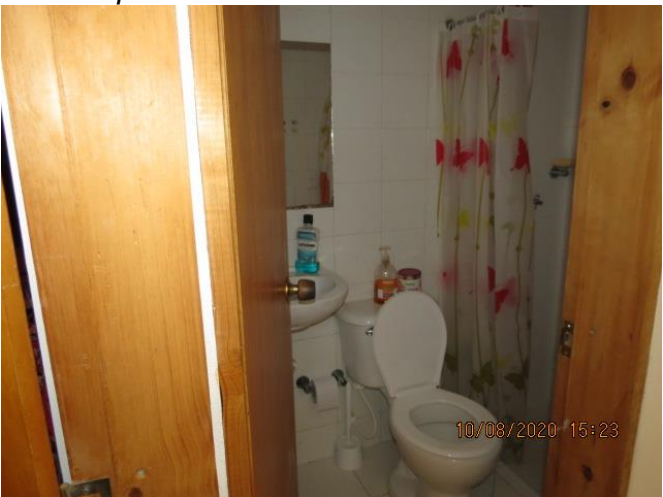


Alcobas 2 piso.





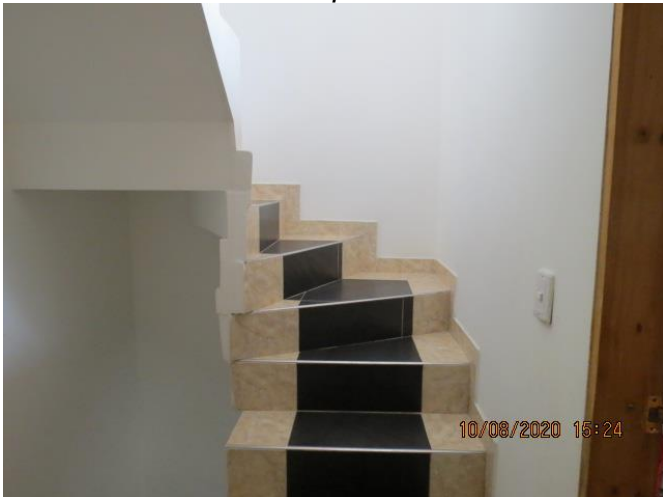
Baño 2 piso.



Hall 2 piso.



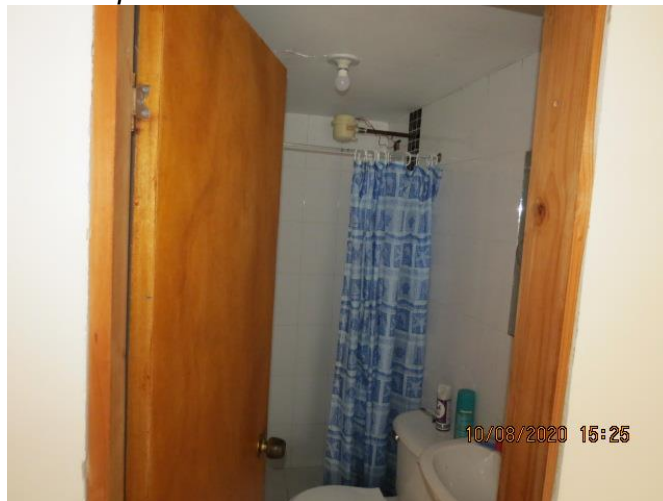
Escalera acceso tercer piso.



Hall 3 piso.



Baño 3 piso.





Espacio para estudio 3 piso.



Y escalera a la placa.



Parqueadero 20.



Zona común de ingreso y parqueaderos.





21. ANEXOS:

- 1.-) *Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria N° 50N-20567868 del 07 Octubre de 2.020.*
- 2.-) *Pantallazo de la Factura de Cobro de Impuesto Predial de la Alcaldía Municipal de Chía Secretaria de Hacienda: Factura N° 2020113156 Referencia N° 10202011315601.*
- 3.-) *Artículo 226 del Código General del Proceso dentro de las designaciones como Perito.*
- 4.-) *Certificaciones Profesionales.*

Sin otro particular me suscribo de su Señoría con el debido respeto,

Cordialmente;

JORGE MAURICIO LUIS PINILLA
C.C. No 11'344.386 de Zipaquirá.

13 de Octubre de 2.020



Pantallazo de la Factura de Cobro de Impuesto Predial de la Alcaldía Municipal de Chía Secretaria de Hacienda: Factura N° 2020113156 Referencia N° 10202011315601.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
SECRETARIA DE HACIENDA
899999172
CARRERA 11 NO 11 - 29 Teléfono:884-44-44

CED. CATASTRAL RES 70: 25175010000001150351916000000

CED. CATASTRAL ANTE 010001150351916

NIT/C.C 000080400813

DIRECCIÓN PREDIO K 9 21 120 Cs 20

PROPIETARIO POVEDA ALVAREZ RICARDO

COOPROPIETARIO

MAT INMOBILIARIA

Factura N° 2020113156
REFERENCIA N° 10202011315601

Año a Pagar

Area Metros 86

Fecha de Pago 06/11/2019

No. Factura Anterior

Area Hectareas 0

Ultimo Año Pago 2018

Dirección K 9 21 120 Cs 20

Pague Antes Del 31/05/2020

Area Construida Metros 86

Valor Pagado 571.899

Destino Económico A

SECCION DEL IMPUESTO

AÑO	1/MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA ALUM. PUB	AJUSTE	TOTAL
2019	3.5	90.828.000	317.898	69.413		136.242	29.748			553.301
2020	3.5	93.553.000	327.436		-49.115	140.330				418.651

SECCION DEL IMPUESTO

CAJERO NO. 1 H.N.

SOBRETASA ALUM. PUB

12 MAYO 2020

PROCESADO

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	645,334
Interes Predial	69,413
Descuentos	-49,115
Regional	276,572
CorpoRegional	29,748
Impuesto P. Público	

* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería Municipal. el no recibirla no lo exime del pago

* Después de la fecha de vencimiento con recargo ud no podrá efectuar el pago

* El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Maxima Legal

Impuesto+Car	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
1,021,067	-49,115	971,952	31/05/20

La factura podrá ser descargada de la página: www.chia-cundinamarca.gov.co o en el link <http://chia.hassqlservice.com/ImpuestosCompania.aspx>

iones

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

CONTRIBUYENTE



Dando cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso dentro de las designaciones como Perito doy información requerida:

- 1.- *Juzgado Segundo Civil Municipal de Zipaquirá Proceso Divisorio N° 2.019-0276 Demandante JAIME QUIROGA CANO contra MARIA MIRYAM SALCEDO GAITAN*
- 2.- *Proceso Divisorio de Menor Cuantía No 284 – 2.015 de ANA ARLETH CORTES SUAREZ contra JOSÉ DOMINGO CAÑÓN VARGAS y ELVIRA JIMÉNEZ MERCHÁN.*
- 3.- *Proceso Ejecutivo N° 2018-0267 de AGROHELP SAS Contra MARIA JULIANA MENDEZ GUTIÉRREZ Y GERMAN CAMILO MÉNDEZ GUTIÉRREZ.*
- 4.- *Juzgado Primero de Familia de Zipaquirá N° del Proceso 201900506 Liquidación de Sociedad Conyugal. Demandante: JOHN HENRY SEGURA SÁNCHEZ. Demandada: LUZ ALEIDA LEÓN CABALLERO.*
- 5.- *Divisorio No 0048 – 2014 de GLORIA STELLA MARROQUIN GARNICA y otros contra MARIA CONCEPCIÓN BUSTOS DE MARROQUIN del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COGUA.*
- 6.- *Ejecutivo No. 00045- 2003 de MARGARITA RAMOS contra SEGUNDO PIRAZAN del JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE NEMOCON.*
- 7.- *DOCTORA MARIA ELVIRA GONZALEZ BERNAL Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá para continuar con el Proceso de Simulación de Contrato de Venta N° 2.013 – 0225 de JAIME RODRIGO NÚÑEZ SUAREZ Vs MARÍA EUFELIA LÓPEZ ROMERO.*

Sin otro particular me suscribo de su Señoría con el debido respeto,

Cordialmente;

JORGE MAURICIO LUIS PINILLA
C.C. No 11'344.386 de Zipaquirá.

13 de Octubre de 2.020



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
PÚBLICO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201007625634769694

Nro Matrícula: 50N-20567868

Página 1

Impreso el 7 de Octubre de 2020 a las 10:37:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTÁ ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 25-11-2008 RADICACIÓN: 2008-92190 CON: ESCRITURA DE: 11-11-2008

CODIGO CATASTRAL: 251750100000001150916900000351 COD CATASTRAL ANT: 251750100000001150802800000351

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1055 de fecha 09-10-2007 en NOTARIA 2 de CHIA CASA 20 con área de 26.75 M2 (LOTE PRIVADO), 11.86 M2 (COMUN USO EXCL), PARA UN TOTAL DE 38.61 M2. CONSTRUIDA: 76.54 M2. con coeficiente de 1.51% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN:

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VIVIR MEJOR. ADQUIRIÓ POR COMPRA A BARBOSA DE MONTAÑEZ CECILIA, SEGUN ESCRITURA 2573 05-11-2003 NOTARIA 41 BOGOTÁ. BARBOSA DE MONTAÑEZ CECILIA ADQUIRIÓ POR DACIÓN EN PAGO DE BARBOSA PAEZ LUIS ANTONIO, SEGUN ESCRITURA 413 10-11-1965 NOTARIA DE CHIA. REGISTRADO EL 10-01-1966 EN EL FOLIO 050N-20198369...

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CARRERA 9 #21-120 CASA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL VIVIR MEJOR II

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

50N - 20198369

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 11-11-2008 Radicación: 2008-92190

Doc: ESCRITURA 1055 del 09-10-2007 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VIVIR MEJOR.

NIT# 8320075642 X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 04-05-2009 Radicación: 2009-33572

Doc: ESCRITURA 235 del 11-03-2009 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACIÓN: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VIVIR MEJOR.

NIT# 8320075642

A: POVEDA ALVAREZ RICARDO

CC# 80400813 X

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 03-01-2013 Radicación: 2013-255

Doc: ESCRITURA 2187 del 26-12-2012 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

REGLAMENTO POR E.P. 1055 DE 9 10 2007 NT 2 BGTA, SE MODIFICAN LAS MEDIDAS DEL LOCAL 1.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL VIVIR MEJOR II P.H.

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 24-06-2015 Radicación: 2015-43525



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201007625634769694

Nro Matrícula: 50N-20567868

Pagina 2

Impreso el 7 de Octubre de 2020 a las 10:37:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: OFICIO 767 del 17-06-2015 JUZGADO 1 PROMISCOUO DE FAMILIA de ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION REF 2015-00248

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

DE: CUBILLOS MONCADA DIANA CONSTANZA

CC# 39762363

A: POVEDA ALVAREZ RICARDO

CC# 80400813 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-1305 Fecha: 12-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-3867 Fecha: 05-05-2015

SE INCLUYE NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-364565 FECHA: 07-10-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



PIN de Validación: acd00ac2



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JORGE MAURICIO LUIS PINILLA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11344386, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11344386.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	05 Jun 2019	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	05 Jun 2019	Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	05 Jun 2019	Régimen Académico	

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ZIPAQUIRÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 4 N° 13 - 21/37

Teléfono: 3105580032

Correo Electrónico: maopinilla0@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE MAURICIO LUIS PINILLA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11344386.

El(la) señor(a) JORGE MAURICIO LUIS PINILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: acd00ac2



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 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

acd00ac2

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 Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal