

Al despacho del señor Juez, hoy 13 OCT 2020, con el dictamen pericial presentado por la demandada.

La sria,

IVIAN OSORIO GARCIA

REF. 2016.0039200

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
FUSAGASUGA

11 4 OCT 2020

De conformidad con lo establecido en el artículo 444, numeral 2 del CGP., córrase traslado a la parte actora, por el término de tres días, del dictamen pericial presentado por la demandada MARIA MERCEDES BOBADILLA DE RODRIGUEZ.

NOTIFÍQUESE,

LUIS ANGEL TORO RUIZ
JUEZ

JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL
FUSAGASUGA, 15 OCT 2020
A anterior providencia se notifica
por anotación en Estado No 0037
e. Secretario

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ
E. S. D.

No. de radicación del proceso: -----2016-0392-00
**NATURALEZA DEL PROCESO: -----EJECUTIVO SEGUIDO A
CONTINUACION PERTENENCIA CIVIL.**
Demandante: -----JOSE MARIA GOMEZ SOTELO Y OTRA
**Demandado: ----HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
LUIS HUMBERTO RODRIGUEZ Y OTROS**

**REF: OBJECCIÓN AVALÚO AMPLIACION TERMINO AVALUO – PRUEBA
PERICIAL**

MARIA MERCEDES BOBADILLA DE RODRIGUEZ, mayor de edad, vecina del municipio de Fusagasugá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.610.585 de Fusagasugá (Cund.), Como quiera que sería del caso presentar un avalúo prueba pericial para controvertir el avalúo presentado por el ejecutante, pero teniendo en cuenta la situación de emergencia sanitaria en la que nos encontramos y el inmueble se encuentra ubicado en la localidad de Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C., y la misma se encuentra en cuarentena obligatoria del 23 de julio al 6 de agosto, por esta razón y por ser una prueba fundamental para la defensa de mis intereses, pues se requiere de un avalúo efectuado por un perito, comedida y respetuosamente solicito a su Despacho se conceda el termino previsto en el Artículo 227 del C.G. del P.

De la señora Juez,

Atentamente,

MARIA MERCEDES BOBADILLA DE RODRIGUEZ
C.C. No. 39.610.585 de Fusagasugá (Cund.)



AVALÚO COMERCIAL No. 2020 09 01

I.	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u>	
1.1	<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	APARTAMENTO EN PH.
1.2	<u>DIRECCIÓN:</u>	CALLE 39 SUR N° 68 N 25 AP 502 BOGOTÁ D.C.
1.3	<u>PROPIETARIO(S):</u> Según factura de Impuesto Predial Unificado suministrada por los mismos: MARÍA MERCEDES BOBADILLA DE RODRIGUEZ RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUIS HUMBERTO	



1.4	<u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u>			
	MARÍA	MERCEDES	BOBADILLA	De RODRIGUEZ



	C.C.39.610.585
--	----------------

1.5	<u>DESTINO DEL AVALÚO:</u> EL SOLICITANTE.
-----	--

II.	<u>INFORMACIÓN GENERAL</u>
2.1	<u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u> Definición del valor a estimar: Avalúo comercial del 50% del inmueble, para presentarlo dentro del Proceso Ejecutivo seguido de Pertenencia N° 2018-00392 que cursa en el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, cuyo Demandante es José María Gómez Sotelo, y la parte Demandada es Herederos de Ana Betulia Rodríguez y otros. Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto. <u>Valor de venta de mercado:</u> 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	<u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u> Septiembre 23 de 2020. Practicada por el Avaluador Hugo Segura Lara.
-----	---

2.3	<u>ATENDIDO POR:</u> Jhon Humberto Rodríguez Bobadilla
-----	--



2.4	<u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u> Septiembre 23 de 2020, realizado por el Avaluador Hugo Segura Lara.
2.5	<u>CREDENCIALES DEL PERITO:</u> Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio: • AVAL- 79141807 Ver anexo Documentos de Lonja y Credenciales Perito(s).
2.6	<u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u> 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). 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	<u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u> El avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto



	<p>de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.</p> <p>El evaluador 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.</p>
2.8	<p><u>CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:</u></p> <p>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 evaluador sin el consentimiento escrito del mismo.</p>
2.9	<p><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></p> <p>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 Art. 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.</p>



2.10	<p><u>LOCALIZACIÓN:</u></p> <p><u>PAÍS:</u> Colombia.</p> <p><u>DEPARTAMENTO:</u> Cundinamarca.</p> <p><u>CIUDAD:</u> Bogotá D. C.</p> <p><u>UBICACIÓN:</u> Sector Sur Occidental de la ciudad.</p> <p><u>LOCALIDAD:</u> No. 8- Kennedy.</p> <p><u>BARRIO CATASTRAL:</u> 004504- Provivienda</p> <p><u>BARRIO COMÚN:</u> Carvajal.</p> <p><u>MANZANA CATASTRAL:</u> 00450451</p> <p><u>LOTE CATASTRAL:</u> 00450405101.</p> <p><u>UPZ:</u> 45-CARVAJAL.</p>
2.11	<p><u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Avenida Boyacá, Avenida Primero de mayo.
2.12	<p><u>TRANSPORTE:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) por todas las vías principales.
III.	<p><u>ASPECTOS JURÍDICOS</u></p> <p><u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u></p>



IV.	TITULACIÓN Y TRADICIÓN
4.1	<u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u> Escritura Adquisición: No. Certificado de Tradición y Libertad : Copia digital Si. Fecha: 23 de septiembre 2020 12:08:40 pm. Factura de Impuesto Predial Unificado copia digital: Sí, N° 2020201041613919280
4.2	Licencias de Construcción: No <u>TÍTULO DE ADQUISICIÓN:</u>
4.3	Según Certificado de Libertad suministrado: Escritura No. 1082 de 21/06/1984 Notaría 17 de Bogotá.
4.4	<u>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</u> 050S-719121.
4.5	<u>CÉDULA CATASTRAL:</u> No Suministrado
4.6	<u>CÓDIGO CHIP:</u> AAA0041XOXR. <u>DATOS CATASTRALES 2020:</u> <ul style="list-style-type: none">• Avalúo Catastral: apto 502: \$91.333.000.• Destino: 01 RESIDENCIAL.• Área terreno (m²): No suministrada.• Área privada (m²): 57,64.

V.	<u>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE</u>



	<p><i>LAS NORMA DE USO Y EDIFICABILIDAD PARA LA DIRECCIÓN CALLE 39 SUR N° 68 N 25 AP 502 :¹</i></p> <p><u>ÁREA DE ACTIVIDAD:</u> Área de Actividad Residencial. Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.²</p> <p><u>ZONA:</u></p> <p>Zona residencial con actividad económica en la vivienda.</p> <p><u>TRATAMIENTO Y MODALIDAD</u></p> <p>Consolidación. El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada.³</p> <p>Modalidad: con densificación moderada.</p>
--	--

	<p><u>USO PRINCIPAL:</u></p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.</p> <p><u>USOS COMPLEMENTARIOS:</u></p> <p>De acuerdo al decreto 682 de 2011 de Alcaldía Mayor de Bogotá los siguientes son los usos complementarios que se podrían construir:</p> <p>Salones comunales y casas de cultura hasta 200m2. Unidades de Protección Integral, Centros de Desarrollo Infantil y Centros de Servicios de Integración Social.</p>
--	---

¹ <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

² <http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/2areas.html>

³ <http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/2tratamiento.html>

**AREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA :****Sector 4**

Subsector H

Nota B:

Para la Urbanización San Lucas se permite incrementar el área ocupada de 1% a 4%, según tamaño de lote, al amparo de Licencias de Construcción expedidas antes del decreto 682 de 2011.

NORMAS APLICABLES:

- El POT según el DECRETO 190 de 2004 (Junio 22) "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."
- Decreto 443 de octubre 3 de 2011 "*Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 16 SANTA BÁRBARA, ubicada en la Localidad de Usaqué*"
- DECRETO 080 DE 2016 (Febrero 22) "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones." Deroga los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010".

La regulación de la intensidad y la mezcla de usos y las normas específicas de las condiciones físicas de edificabilidad y los elementos relacionados con el espacio público se encuentran en cada ficha reglamentaria de la correspondiente UPZ y demás normas que lo reglamenten.

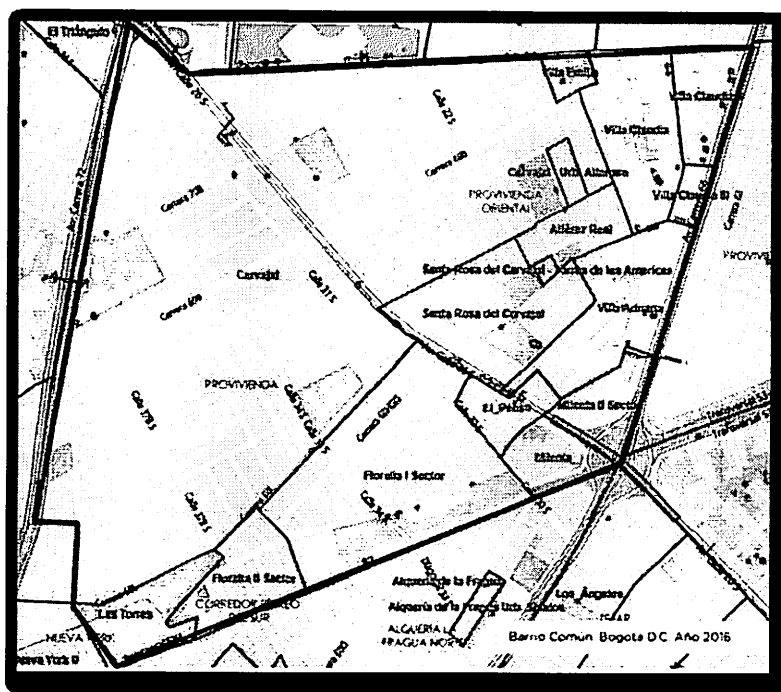
VI. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



6.1	<p><u>BARRIO CARVAJAL:</u></p> <p>El barrio Carvajal cuenta con las siguientes características:</p>
6.1.1	<p><u>TIPO DE EDIFICACIONES Y USOS PREDOMINANTES:</u></p> <p>El sector cuenta con pocos parques, zonas verdes y deportivas por la falta de planeación urbanística.</p> <p>El barrio es estrato tres, con loteo regular y presenta uso mixto residencial y comercial, y actualmente está en proceso de Consolidación.</p> <p>El barrio cuenta con corredores comerciales y zonas delimitadas de comercio y servicios de escala vecinal, zonal y urbana. Se destacan la Av. Boyacá, Av. Primero de Mayo.</p> <p>Las construcciones del barrio tienen las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none">• Edificios residenciales de 3 a 5 pisos, y principalmente casas de uno y dos pisos de altura.



6.1.2 PLANO DEL BARRIO CARVAJAL:



6.1.3 LINDEROS DEL BARRIO CARVAJAL:

NORTE: Calle 8ª Sur.

SUR: Corredor Férreo del Sur.

ORIENTE: Avenida Carrera 68.

OCCIDENTE: Avenida Boyacá.

6.3 EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES


En el Barrio:

URI Kennedy, EPS Sánitas, IPS EPS Viva 1ª Alquería, Cámara de Comercio de Bogotá Av 68, Liceo Nuestra Sra de Torcoroma, Almacenes Homecenter y Metro, Parroquia San Ignacio de Antioquia, varias sucursales bancarias, Notaría Tercera, comercio general.




	<p><i>En barrios aledaños se destacan:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Centro Comercial Plaza de las Américas,• Hospital de Kennedy• Industrias y comercios• Templos e instituciones educativas.
6.4	<p><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:</u></p> <p><u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:</u> Si. Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica. Buen estado.</p> <p><u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:</u> Si. Alumbrado Público, Gas Natural y Teléfono. Buen estado.</p>
6.5	<p><u>ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:</u></p> <p>Se le asignó el estrato (3).</p>
6.5	<p><u>AMOBILAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:</u></p> <p><u>VÍAS:</u> Las vías principales se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación aunque las vías secundarias están en regular estado de conservación.</p> <p><u>ANDENES Y SARDINELES:</u> Si. regular estado.</p> <p><u>SEÑALIZACIÓN URBANA:</u> Si. Buen estado.</p> <p><u>DEMARCACIÓN VIAL:</u> Si. Buen estado.</p> <p><u>SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:</u> Si. Buen estado.</p> <p><u>ZONAS VERDES Y ALAMEDAS:</u> Si. buen estado.</p> <p><u>PARQUES:</u> Si. Regular estado.</p> <p><u>ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:</u> Regular.</p>



VII.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u>
7.1	<p><u>TIPO DE INMUEBLE:</u></p> <p>Apartamento en PH en edificio multifamiliar.</p> 
7.2	<p><u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u></p> <p>En el predio se desarrolla uso residencial.</p>
VIII.	<u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u>
8.1	<p>El terreno cuenta con las siguientes características:</p> <p><u>PLANO DEL TERRENO:</u></p>



	<div></div> <p>Croquis de la propiedad Fuente: http://mapas.bogota.gov.co/</p>
--	--

8.2	<p><u>UBICACIÓN EN LA MANZANA:</u></p> <p>El terreno ocupa toda la manzana con frentes sobre la Avenida Boyacá, la Carrera 39 Sur, la carrera 68 M y La carrera 69, vías vehiculares pavimentadas.</p>
8.3	<p><u>TOPOGRAFÍA:</u></p> <p>El terreno cuenta con una topografía plana y estable.</p>
8.4	<p><u>CERRAMIENTOS:</u></p> <p>El terreno tiene cerramiento, tiene antejardín, la tipología constructiva es dos torres aisladas compuestas de tres torres continuas.</p>
8.5	<p><u>FORMA:</u></p>



	El terreno tiene forma regular.	
--	---------------------------------	--

8.6	<u>RELACIÓN FRENTE FONDO:</u> El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A:B) de 1:1,2 aproximadamente, la cual se considera buena.
-----	---

8.7	<u>LINDEROS DEL TERRENO:</u> <i>Según Escritura:</i> No hay información, pues no se tuvo acceso a la Escritura.
-----	--

8.8	<u>ÁREA DEL TERRENO:</u> No se recibió información de esta.
-----	---

IX.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD</u>
9.1	<u>ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO 502:</u> Según Certificado de Libertad:, cincuenta y siete metros cuadrados y sesenta y cuatro decímetros cuadrados (57,64 m2) Nota: Para efectos del avalúo se adopta el área de 57,64 m2.

9.2	<u>NÚMERO DE PISOS:</u> El predio cuenta con un (1) piso de altura.
-----	---

9.3	<u>VETUSTEZ O EDAD:</u> De acuerdo a la cuarta anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, la autorización de anunciar y desarrollar la actividad
-----	--

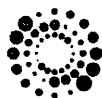


	<p>de enajenación fue en abril 27 de 1984. Por lo tanto el inmueble tiene una edad de 36 años.</p> <p>El apartamento fue construido con estructura compuesta de paredes y muros en concreto reforzado, por lo cual se aplica la norma de vida útil de cien años.</p> <p>Vida Técnica: Cien (100) años. Edad Promedio: Treinta y cinco (36) años. Vida Remanente: Sesenta y cinco (64) años.</p> <p>RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) <i>“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.</i></p> <p>Artículo 2º. Parágrafo.- <i>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.</i></p>
--	--

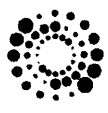
9.4	<p><u>REMODELACIONES O AMPLIACIONES:</u></p> <p>Al inmueble se le han realizado las siguientes remodelaciones o ampliaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Según el señor John Rodriguez al apartamento se le hizo ados genetales en pisos, muros y techos, así como al mobiliario de baños y cocinas, hace cerca de dos años.
-----	--

9.5	<p><u>ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:</u></p> <p>La construcción se encuentra terminada.</p>
-----	---

9.6	<p><u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u></p> <p>La construcción se encuentra en general en buen estado de conservación.</p>
-----	---



9.7	<p><u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u></p> <p><u>APARTAMENTO:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Hall de entrada.• Un baño privado• Tres habitaciones• Sala comedor.• Hall de alcobas.• Cocina y patio de ropas en dos ambientes.
9.8	<p><u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:</u></p> <p><u>FACHADA:</u> Muros en concreto reforzado con acabado rústico pintado, ventanería y puerta en aluminio anodizado .</p> <p><u>CIMENTACIÓN:</u> Profunda en pilotaje o Placa flotante.</p> <p><u>ESTRUCTURA:</u> Sistema industrializado sin columnas, con muros y placas en concreto reforzado con acero estructural.</p> <p><u>CUBIERTA GENERAL:</u> Placa maciza en concreto reforzado.</p> <p><u>ENTREPISOS:</u> Placa maciza en concreto reforzado.</p> <p><u>MUROS:</u> en concreto reforzado pañetados y pintados en rústico.</p> <p><u>TERMINADOS:</u> Pisos gravilla lavada en los interiores de las zonas comunes y carpintería metálica en tubería rectangular pintada</p>
9.9	<p><u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS:</u></p> <p><u>PISOS:</u> sala comedor y alcobas en Porcelanato en muy buen estado.</p> <p><u>PAREDES:</u> Sala comedor, estudio y halles en estuco y vinilo.</p> <p><u>CIELO RASOS:</u> Placa maciza pañete liso estucado y pintado.</p>




	<p><u>PUERTAS:</u> Interiores en marco y hoja de metálica</p> <p><u>VENTANAS:</u> Aluminio anodizado.</p> <p><u>BAÑOS:</u> Lavamanos de sobreponer con mesón en imitación de mármol negro, sanitario ahorrador moderno, con ducha con calentador eléctrico de paso, enchapados en cerámica en pisos y paredes.</p> <p><u>COCINA:</u> Integral a gas de 4 puestos con horno, enchape de pared y piso en cerámica.</p> <p><u>ILUMINACIÓN:</u> Natural buena en todos los ambientes excepto el baño que es artificial.</p> <p><u>VENTILACIÓN:</u> Natural.</p>
X.	<u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO</u>
10.1	<p>Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.</p> <p><u>AGUA:</u> Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>LUZ:</u> Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>GAS NATURAL:</u> Si.</p> <p><u>ALCANTARILLADO:</u> Si.</p> <p><u>TELÉFONO:</u> Si.</p> <p><u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:</u></p> <p>Al predio se le asignó estrato tres (3).</p>
XI.	<u>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE</u>
	<p><u>COMERCIABILIDAD:</u></p> <p>Debido a las características del inmueble y dependiendo del precio, este predio es fácil de comercializar.</p>



	<p><u>RENTABILIDAD ACTUAL:</u></p> <p>Se encuentra ocupado por el señor Jhon Rodríguez, como tenedor, cumpliendo su función social residencial.</p> <p><u>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</u></p> <p>Su precio se espera que se deberá incrementar por lo menos el IPC.</p> <p><u>CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:</u></p> <p>Comercio y oficinas en el barrio y en el vecindario.</p> <p><u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u></p> <p>Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.</p> <p><u>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:</u></p> <p>En el sector se observó poca actividad edificadora. Sin embargo a pocas cuadras quedará una estación del Metro de Bogotá.</p>
--	--

XII.	<u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:</u>
-------------	--

XIII.	MÉTODO(S) VALUATORIO(S) 
	<p>El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.</p> <p>Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:</p> <div><ul style="list-style-type: none">• Tierra, propiedad y bienes.• Mayor y mejor uso.• Principio de sustitución.• Precio, costo, mercado y valor.• Valor de mercado.• Enfoques o métodos de valuación.<ul style="list-style-type: none">• Objetividad.• Certeza de fuentes.• Transparencia.• Integridad y suficiencia.• Independencia.• Profesionalidad.• Utilidad</div>
13.1	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 sector y sectores 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.</p> <p>Ver anexo ofertas.</p>

XIV.	MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)
	<p>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.</p> <p>Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.</p> <p><i>Factor de Negociación:</i> Los datos recolectados de las ofertas 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 telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 10,53%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.</p>

14.1 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

En los casos en que la muestra de mercado tiene 1 garaje, se descuenta su valor, de acuerdo al valor comercial promedio calculado en el anexo hoja de cálculo "Mercado apto 502 calle 39 sur 68 N 25 sep 22 2020", de \$ 31.750.000, por cada garaje. La siguiente tabla muestra las ofertas de mercado del sector semejantes al inmueble en estudio.



AVALÚO COMERCIAL No. 2020 09 01																
ANÁLISIS DE OFERTAS DE APARTAMENTOS EN VENTA - SECTOR: BARRIO CARVAJAL - ESTRATO TRES (3)																
ÍTEM	FUENTE DE INFORMACIÓN	CÓDIGO	PRECIO INICIAL EN VENTA \$	FACTOR DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO AJUSTADO EN VENTA \$	NÚMERO DE GARAJES A DESCONTAR \$	PRECIO AJUSTADO EN VENTA CON UN GARAJE \$	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA m²	PROMEDIO AJUSTADO POR m² VENTA \$	EDAD EN AÑOS	# PISO	# HAB Y/O ESTUDIO (INCLUYE HAB SERVICIO)	# WC (INCLUYE WC SERVICIO)	REMODELACIONES	CUOTA DE ADMINISTRACIÓN \$	CONTACTO
1	FINCARAIZ.COM.CO	4196100	150.000.000	0,00%	150.000.000	0	150.000.000	45	3.333.333	16 a 30	2	2	1	NO	0	3213315169 3003104045
2	FINCARAIZ.COM.CO	5375742	190.000.000	5,26%	180.000.000	1	180.000.000	44,95	4.004.449	1 a 8 años	3	3	1	NO	127.000	3152365437 7557188
3	FINCARAIZ.COM.CO	5533738	173.500.000	2,02%	170.000.000	0	170.000.000	47	3.617.021	16 a 30	5	3	1	PARCIAL	89.000	2000954 3166438765
4	FINCARAIZ.COM.CO	5739025	165.000.000	0,00%	165.000.000	0	165.000.000	50	3.300.000	16 a 30	3	3	1	PARCIAL	40.000	3135491762 3503131291
5	FINCARAIZ.COM.CO	5725243	175.000.000	2,86%	170.000.000	0	170.000.000	58	2.931.034	16 a 30	2	3	2	PARCIAL	30.000	3118482625 3195115230
6	FINCARAIZ.COM.CO	5438296	195.000.000	6,67%	182.000.000	0	182.000.000	60	3.033.333	9 a 15	5	3	1	TOTAL	120.000	3188114609
7	FINCARAIZ.COM.CO	5124182	190.000.000	1,05%	188.000.000	0	188.000.000	60	3.133.333	16 a 30	5	3	1	TOTAL	125.000	3168710684
8	FINCARAIZ.COM.CO	4858891	220.000.000	4,55%	210.000.000	1	210.000.000	61	3.442.623	16 a 30	5	3	2	TOTAL	185.000	3153277577 3156703576 3203499473
9	FINCARAIZ.COM.CO	4707428	190.000.000	10,53%	170.000.000	0	170.000.000	64	2.656.250	16 a 30	1	3	1	TOTAL	114.000	3008670805
10	TERRENO	Conjunto San Lucas AP 503 Bl 4 Deyanira	165.000.000	0,00%	165.000.000	0	165.000.000	57,64	2.862.595	más de 30	5	3	1	PARCIAL	120.900	310 8879828
11	TERRENO	Conjunto San Lucas AP 403 Bl 5 María Hilda Mosquera	170.000.000	5,88%	160.000.000	0	160.000.000	57,64	2.775.850	más de 30	4	3	1	NO	120.900	315 6500852
12	TERRENO	Conjunto San Lucas AP 501 Bl 6 Esperanza Triana	170.000.000	2,94%	165.000.000	0	165.000.000	57,64	2.862.595	más de 30	5	3	1	TOTAL	120.900	321 3475722

Después de los análisis estadísticos que se pueden consultar en el anexo recién mencionado, se depuró el mercado hasta llegar a un valor en donde la ubicación en altura de los apartamentos de quinto piso marcó una menor dispersión respecto del promedio. La tabla siguiente muestra este resultado:

ÍTEM	FUENTE DE INFORMACIÓN	CÓDIGO	PRECIO INICIAL EN VENTA \$	FACTOR DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO AJUSTADO EN VENTA \$	NÚMERO DE GARAJES A DESCONTAR \$	PRECIO AJUSTADO EN VENTA CON UN GARAJE \$	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA m²	PROMEDIO AJUSTADO POR m² VENTA \$	EDAD EN AÑOS	# PISO	# HAB Y/O ESTUDIO (INCLUYE HAB SERVICIO)	# WC (INCLUYE WC SERVICIO)	REMODELACIONES	CUOTA DE ADMINISTRACIÓN \$	CONTACTO
6	FINCARAIZ.COM.CO	5438296	195.000.000	6,67%	182.000.000	0	182.000.000	60	3.033.333	9 a 15	5	3	1	TOTAL	120.000	3188114609
7	FINCARAIZ.COM.CO	5124182	190.000.000	1,05%	188.000.000	0	188.000.000	60	3.133.333	16 a 30	5	3	1	TOTAL	125.000	3168710684
8	FINCARAIZ.COM.CO	4858891	220.000.000	4,55%	210.000.000	1	210.000.000	61	3.442.623	16 a 30	5	3	2	TOTAL	185.000	3153277577 3156703576 3203499473
10	TERRENO	Conjunto San Lucas AP 503 BI 4 Deyanira	165.000.000	0,00%	165.000.000	0	165.000.000	57,64	2.862.595	más de 30	5	3	1	PARCIAL	120.900	310 8879828
12	TERRENO	Conjunto San Lucas AP 501 BI 6 Esperanza Triana	170.000.000	2,94%	165.000.000	0	165.000.000	57,64	2.862.595	más de 30	5	3	1	TOTAL	120.900	321 3475722

Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial integral del inmueble:

De la tabla anterior se calculan los siguientes datos:

PROMEDIO POR M2:	2.962.798
# DE DATOS:	11
DESVIACION ESTANDAR	105.634
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,565%
LÍMITE SUPERIOR	3.068.431
LÍMITA INFERIOR	2.857.164

Se adopta el valor integral, terreno más construcción, por cada metro cuadrado de área privada en \$ 2.963.000.

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de venta, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta adoptado por m² de \$ 2.963.000, se multiplica por el área construida de 57,64 m² arrojando un valor comercial para el inmueble completo: \$ 170.787.320, a partir del cual **se adopta como avalúo final del apartamento, la suma de \$ 171.000.000, ciento setenta y un millones de pesos.**

	<p>Por lo anterior, el 50% del mismo, es el valor de la parte que le corresponde a la señora MARÍA MERCEDES BOBADILLA DE RODRIGUEZ, y equivale a \$ 171.000.000 x 50%= \$ 85.500.000 ochenta y cinco millones quinientos mil pesos.</p>
--	--

XV.	CONSIDERACIONES ESPECIALES
	<p>Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.</p> <p>Este avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.</p> <p>Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:</p>

15.1	<u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u> <ul style="list-style-type: none">• La ubicación del inmueble en uno de los barrios más activos de la ciudad.• Las importantes vías de enlace con la red principal vial.• La cercanía a las zonas de comercio y oficinas.• Fácil acceso y buen transporte.
-------------	--

15.2	<u>FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:</u> <ul style="list-style-type: none">• Alta competencia en número de ofertas en venta.• El estado regular de las vías.
-------------	--

XVI.	<u>PROMEDIO DEL AVALÚO</u>
16.1	<u>PROMEDIO POR M2 DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:</u> Nuestro Avalúo arroja un valor integral promedio por m ² de área privada de \$ 2.963.000, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

16.3	<u>Nuestro Avalúo no puede considerarse individualmente; debe analizarse como un todo.</u>
------	---

XVII.	<u>OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS</u>
<p>A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:</p> <p><u>PARA EL TERRENO:</u> Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.</p> <p><u>PARA LA EDIFICACIÓN:</u> Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.</p> <p><u>PARA TODA LA PROPIEDAD:</u> Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el</p>	

sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

XVIII.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
	<p>Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 evaluador 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".• 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.• Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.• Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Comittee. 2005, 2007, 2011.• Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012. <p>Se declara que:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 Evaluador 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 Evaluador 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 Evaluador 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 de los inmuebles 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 calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.
--	---

XIX.

AVALÚO COMERCIAL No. 2020 09 0

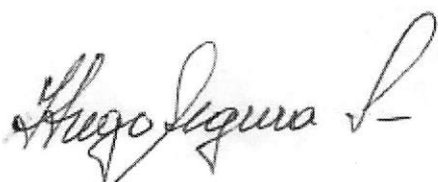
<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	APARTAMENTO.
----------------------------------	---------------------

<u>DIRECCIÓN:</u>	CALLE 39 Sur 68 N 25 AP. 502 BOGOTÁ D. C.
--------------------------	--

<u>VALOR INTEGRAL COMERCIAL DEL APARTAMENTO 502:</u>		
<u>A R E A m² :</u>	<u>VALOR m² \$:</u>	<u>AVALÚO TOTAL \$:</u>
57,64	2.963.000	171.000.000
50%		85.500.000

SON: OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE

Atentamente,



HUGO SEGURA LARA
AVALUADOR
REGISTRO RAA AVAL-79141807
• CÓDIGO LONJA DE COLOMBIA
1609-1512

Bogotá, D. C., 23 de SEPTIEMBRE de 2020

Nota: Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.

XX. ANEXOS



1	CÁLCULO ESTADÍSTICO Anexo Archivo Excel Mercado apto 502 calle 39 sur 68 N 25 sep 22 2020
2	FUENTES MERCADO Anexo archivo pdf
3	<div>DOCUMENTOS LONJA Y CREDENCIALES PERITO(S).ver “Carpeta Archivos anexos a informe”</div> <div><div></div><div><p>Compania Colombiana Asesoramiento de Inmobiliarios S.A.S.</p><p>SECCION 1</p><p>SECCION 2</p><p>SECCION 3</p><p>SECCION 4</p></div><div><p>SECCION 5</p><p>SECCION 6</p><p>SECCION 7</p><p>SECCION 8</p><p>SECCION 9</p><p>SECCION 10</p><p>SECCION 11</p><p>SECCION 12</p><p>SECCION 13</p><p>SECCION 14</p><p>SECCION 15</p><p>SECCION 16</p><p>SECCION 17</p><p>SECCION 18</p><p>SECCION 19</p><p>SECCION 20</p><p>SECCION 21</p><p>SECCION 22</p><p>SECCION 23</p><p>SECCION 24</p><p>SECCION 25</p><p>SECCION 26</p><p>SECCION 27</p><p>SECCION 28</p><p>SECCION 29</p><p>SECCION 30</p><p>SECCION 31</p><p>SECCION 32</p><p>SECCION 33</p><p>SECCION 34</p><p>SECCION 35</p><p>SECCION 36</p><p>SECCION 37</p><p>SECCION 38</p><p>SECCION 39</p><p>SECCION 40</p><p>SECCION 41</p><p>SECCION 42</p><p>SECCION 43</p><p>SECCION 44</p><p>SECCION 45</p><p>SECCION 46</p><p>SECCION 47</p><p>SECCION 48</p><p>SECCION 49</p><p>SECCION 50</p><p>SECCION 51</p><p>SECCION 52</p><p>SECCION 53</p><p>SECCION 54</p><p>SECCION 55</p><p>SECCION 56</p><p>SECCION 57</p><p>SECCION 58</p><p>SECCION 59</p><p>SECCION 60</p><p>SECCION 61</p><p>SECCION 62</p><p>SECCION 63</p><p>SECCION 64</p><p>SECCION 65</p><p>SECCION 66</p><p>SECCION 67</p><p>SECCION 68</p><p>SECCION 69</p><p>SECCION 70</p><p>SECCION 71</p><p>SECCION 72</p><p>SECCION 73</p><p>SECCION 74</p><p>SECCION 75</p><p>SECCION 76</p><p>SECCION 77</p><p>SECCION 78</p><p>SECCION 79</p><p>SECCION 80</p><p>SECCION 81</p><p>SECCION 82</p><p>SECCION 83</p><p>SECCION 84</p><p>SECCION 85</p><p>SECCION 86</p><p>SECCION 87</p><p>SECCION 88</p><p>SECCION 89</p><p>SECCION 90</p><p>SECCION 91</p><p>SECCION 92</p><p>SECCION 93</p><p>SECCION 94</p><p>SECCION 95</p><p>SECCION 96</p><p>SECCION 97</p><p>SECCION 98</p><p>SECCION 99</p><p>SECCION 100</p></div></div>