

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	Centro de Documentación Judicial -CENDOJ-
	FORMATO REFERENCIA CRUZADA
1. DATOS DE REGISTRO	
Fecha de elaboración	DICIEMBRE 2020
Elaborado por	CONSORCIO RJ BOGOTA 2020
Cargo	OPERADOR DE GESTION DOCUMENTAL
2. IDENTIFICACIÓN EXPEDIENTE	
No. Radicación del Proceso	11001311001220150004800
3. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO O ELEMENTO	
Descripción del documento o elemento	Avalúo Comercial Dictamen Bogota DC Cundinamarca Barrio porvenir la Estancia Calle 62 DUSUR N= 74A-27
Fecha del documento o elemento (AAAAMMDD)	
Fotografía del documento o elemento (opcional)	
Ubicación del documento o elemento	FOLIO INDICE ELECTRONICO 1



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

AVALUO

COMERCIAL

*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejadiuque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

BOGOTA D.C. 29 NOVIEMBRE DE 2018.

Avalúo Comercial No. 2518-1118

**SOLICITANTE DEL AVALUO : JOYA ARANGUREN HERNANDO
ARTURO**

FECHA DE INSPECCION : NOVIEMBRE 25 2018

**FECHA DEL INFORME : NOVIEMBRE 29 2018
OCULAR**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaunque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACION PRINCIPAL

TIPO DE INMUEBLE	:	CASA
DESTINACION	:	VIVIENDA COMERCIAL
CLASE DE BIEN	:	URBANO
PROPIEDAD	:	PARTICULAR
UBICACION	:	CALLE 62 D SUR No 74 A - 27
BARRIO	:	PORVENIR LA ESTANCIA
LOCALIDAD	:	19
CIUDAD	:	BOGOTA
DEPARTAMENTO	:	CUNDINAMARCA

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

-CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD.
- IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: suelo topográfico: presenta en general una topografía plana. Obedece a una zona de clima frio.

ESTADO ACTUAL: EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION

VETUZTES: 26 años

LINDEROS DEL GLOBO EN MAYOR EXTENCION: son los determinados en la escritura No 913 del 02 de mayo de 1997 de la NOTARÍA 56 DE BOGOTÁ.

TITULOS DE PROPIEDAD

Escritura Pública de compraventa No 913 del 05 de mayo de 1997 de la NOTARÍA 56 DE BOGOTÁ.

CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD se encuentra registrado en la Anotación No 05.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaunque@hotmail.com
Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

MATRICULA INMOBILIARIA : 50S-40137856
 CODIGO CATRASTRAL : 002429 83 02 000 00000
 CHIP : AAA0018WMPA

AREA CONS SEGÚN
 CERTIFICACION CATRASTRAL : 72 M2

AREA CONS SEGÚN

CERTIFICACION CATRASTRAL : 309.60 M2
 ESTRATO : UNO (1)

DEPENDENCIAS - DISTRIBUCION DE LA CASA

PRIMER PISO:

APARTAMENTO 101 ENTRADA INDEPENDIENTE

LOCAL COMERCIAL ENTRADA INDEPENDIENTE

ALCOBAS (2)
 COCINA
 BAÑO (1)
 COMEDOR
 SALA
 COCINA

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
 henrymejadiaduce@hotmail.com
 Bogotá, D.C.

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

ESCALERA PARA EL SEGUNDO PISO

SEGUNDO PISO:

ENTRADA INDEPENDIENTE APARTAMENTO 201

ALCOBAS (2)
COCINA
BAÑO (1)
SALA
COMEDOR
HOLL
COCINA

ENTRADA INDEPENDIENTE APARTAMENTO 202

ALCOBAS (2)
COCINA
BAÑO (1)
SALA
COMEDOR
HOLL
COCINA

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaduque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

TERCER PISO:

ESCALERA PARA EL SEGUNDO PISO

ENTRADA INDEPENDIENTE APARTAMENTO 301

ALCOBAS (2)
COCINA
BAÑO (1)
SALA
COMEDOR
HOLL
COCINA

ENTRADA INDEPENDIENTE APARTAMENTO 302

ALCOBAS (2)
COCINA
BAÑO (1)
SALA
COMEDOR
HOLL
COCINA

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejadique@hotmail.com
Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

CUARTO PISO:

ESCALERA PARA EL CUARTO PISO

ENTRADA INDEPENDIENTE APARTAMENTO 401

ALCOBAS (2)
COCINA
BAÑO (1)
SALA
COMEDOR
HOLL
COCINA

ENTRADA INDEPENDIENTE APARTAMENTO 402

ALCOBAS (2)
COCINA
BAÑO (1)
SALA
COMEDOR
HOLL
COCINA

QUINTO PISO:

ESCALERA PARA EL QUINTO PISO

TERRAZA PATIO DE ROPAS

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaunque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

ACABADOS:

- | | |
|----------------|----------------------------------|
| -BAÑOS | : ENCHAPADOS EN CERAMICA |
| -PUERTAS | : EN MADERA Y HIERRO |
| -REJAS | : HIERRO |
| -CIELO | : CONCRETO |
| -PISOS | : CONCRETO |
| -ESCALERAS | : CONCRETO |
| -VISTA | : EXTERIOR |
| -ESTADO ACTUAL | : REGULAR ESTADO DE CONSERVACION |
| -FACHADA | : BLOQUE |
| -COLUMNAS | : CONCRETO |
| -FACHADA | : BLOQUE |
| - PAREDES | : PAÑETADAS Y PINTADAS |
| -VENTANALES | : HIERRO |

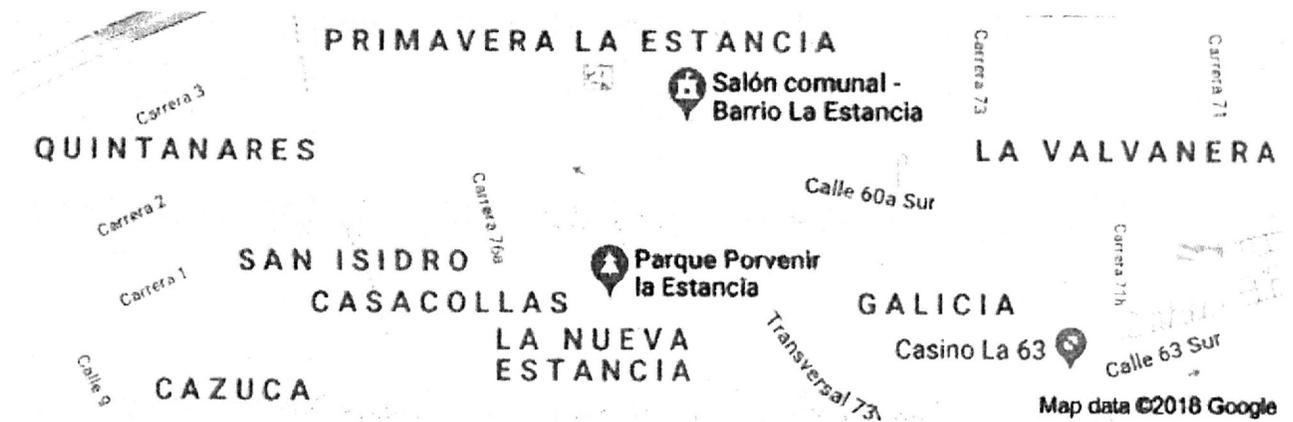
*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejadiuque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado
CALLE 62 D SUR No 74 A - 27



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co>

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaque@hotmail.com
Bogotá, D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

USOS: RESIDENCIAL: ALTA VALORIZACION

El Alto de la Cruz, hacia el sur en la zona montañosa, es uno de los miradores para ver la periferia de la localidad, además del ubicado en el parque Brisas del Volador.

En la zona rural se encuentra la vereda de Quiba, es un santuario de la flora y fauna propia de los suelos semiáridos de la localidad. Se mantiene la iglesia San Martín de Quiba, construida por el poeta Jorge Rojas y una casa de estilo colonial. Se encuentra además la vereda de Pasquilla con su atractivo gastronómico en lácteos y un hermoso pueblito y una reserva forestal de encenillo.

En Juan Pablo II donde se localiza la Biblioteca Comunitaria Semillas Creativas y la famosa Escultura del Sapo localizada en la plazoleta cultural como rescate a la fauna que habitaba hace varias décadas en la Quebrada Limas y el monumento en memoria de los jóvenes asesinados en la localidad, esta plazoleta hoy es declarada patrimonio cultural y arquitectónico de la localidad.

Otros lugares patrimoniales son El Puente de los indios en Arborizadora Alta, El Palo del Ahorcado en el barrio Potosí y la Piedra del Muerto en el barrio Capri.

Ciudad Bolívar cuenta con la sede de la Facultad Tecnológica de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, el Centro Salesiano Juan Bosco Obrero, ubicado en el barrio La Estrella y la Corporación Universitaria Minuto de Dios con sedes técnica, tecnológica y profesional en los barrios San Francisco, Candelaria y Potosí. para ver la periferia de la localidad, además del ubicado en el parque Brisas del Volador.

En la zona rural se encuentra la vereda de Quiba, es un santuario de la flora y fauna propia de los suelos semiáridos de la localidad. Se mantiene la iglesia San Martín de Quiba, construida por el poeta Jorge Rojas y una casa de estilo colonial. Se encuentra además la vereda de Pasquilla con su atractivo gastronómico en lácteos y un hermoso pueblito y una reserva forestal de encenillo.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

En Juan Pablo II donde se localiza la Biblioteca Comunitaria Semillas Creativas y la famosa Escultura del Sapo localizada en la plazoleta cultural como rescate a la fauna que habitaba hace varias décadas en la Quebrada Limas y el monumento en memoria de los jóvenes asesinados en la localidad, esta plazoleta hoy es declarada patrimonio cultural y arquitectónico de la localidad.

Otros lugares patrimoniales son El Puente de los indios en Arborizadora Alta, El Palo del Ahorcado en el barrio Potosí y la Piedra del Muerto en el barrio Capri.

Ciudad Bolívar cuenta con la sede de la Facultad Tecnológica de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, el Centro Salesiano Juan Bosco Obrero, ubicado en el barrio La Estrella y la Corporación Universitaria Minuto de Dios con sedes técnica, tecnológica y profesional en los barrios San Francisco, Candelaria y Potosí.

TRANSPORTES Y VIAS PRINCIPALES DE ACCESO:

Debido a su crecimiento descontrolado en el siglo XX, y su topografía particular, la movilidad en la localidad suele ser más lenta debida a la falta de autopistas en muchos de sus barrios y la inclinación que alenta el paso vehicular.

En la actualidad hay pocas vías amplias de acceso a los barrios, entre las principales están: la Autopista Sur que sirve de acceso hacia el norte de la localidad, la Avenida Ciudad de Villavicencio atraviesa la localidad del nororiente hacia el oriente, la Avenida Boyacá, que sirve como fuente principal a los barrios montañosos del sur de la localidad y la Avenida Jorge Gaitán Cortés, que atraviesa la localidad desde el nororiente hacia el occidente. También cuenta con servicios de bus alimentador del sistema TransMilenio desde el Portal del Tunal que brinda transporte a pasajeros provenientes de algunos barrios de esta localidad. La Norte-Quito-Sur (línea G) también presta sus servicios a los barrios del norte de la localidad con las estaciones Madelena y Perdomo.

Está en construcción el nuevo sistema de cable aéreo Transmicable que desde el 2018 conectará el Portal Tunal al barrio alto de El Paraíso con dos paradas en Juan Pablo II y Manitas.

En cuanto al Sistema Integrado de Transporte de Bogotá (SITP), la localidad cuenta con varias rutas que operan, en la actualidad, hacia distintos puntos de la ciudad. Entre estas rutas encontramos las siguientes, según tipo de servicio.

Sitios de interés

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiadueque@hotmail.com
Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

12

**RELACION DE ALGUNOS PROCESOS JURIDICOS DONDE HE ACTUADO
COMO PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES**

**1)- JUZGADO 008 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO DIVISORIO No. 2010-00133.
DEMANDANTE: MARTHA PATRICIA PEDRAZA GARCIA
DEMANDADO: ARQUIMEDES GARZON REYES
APODERADO: LUIS FERNANDO ROBAYO
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE.**

**2)- JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
PROCESO No. 2007-1501.
DEMANDANTE: COOPMINERALES - DEMANDADA: ELIZABETH AVILA
APODERADO: MARTHA GARZON
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE APARTAMENTO**

**3)- JUZGADO 4 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO EJECUTIVO No. 2010-0067. DEMANDADO: NUBIA GIL SANCHEZ,
JULIO ROBERTO ZAPATA RODRIGUEZ GUILLERMO ZAPATA RODRIGUEZ Y
AGROFILTER LTDA.
APODERADO: GERMAN DARIO HERNANDEZ MORENO
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

**4)- JUZGADO 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO No. 2010-0607.
DEMANDANTE: DORIS SALAZAR DE RAMIRES
DEMANDADO: BANCO COLOMBIA S.A.
APODERADA: FELIPE BUENO
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE UNA CASA**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaaduque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

5)-JUZGADO 27 CIVIL CIRCUITO BOGOTA

PROCESO No. 2008-0292.

**DEMANDANTE: JOSE RICARDO VELAZGUEZ CARDERON DEMANDO:
CARLOS ALBERTO ANGEL HOYOS**

APODERADA: MARITZA FUENTES

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

6)-JUZGADO 10 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO DIVISORIO No. 2010-00753.

DEMANDANTE: SONIA DEL PILAR MENDEZ HIGUERA

DEMANDADA: EXPLOIACIONADA YASMIN SANABRIA YOMAYUSA

APODERADA: CLAUDIA MARELY TAFUR GUARNIZO

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

7)-JUZGADO 39 CIVIL CIRCUITO BOGOTA

PROCESO: EXPLOIACIONADA No. 2011-0769.

**DEMANDANTES: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE
BOGOTA D.C. E.S.P DEMANDOS: LUIS ALEJANDRO MENDOZA SUARES**

APODERADO: FABIO ANDRES REY HERNANDEZ

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

8)-JUZGADO 6 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO No. 2016 254

APODERADA: ALVARO RODRIGUEZ TORRES

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL

9)- JUZGADO 63 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

PROCESO No. 2016-229.

APODERADO: ALVARO RODRIGUEZ TORRES

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE UNA CASA

10)- JUZGADO 4 DE EJECUCION CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO No. APODERADO: ALVARO RODRIGUEZ TORRES

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaduque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**11)- JUZGADO 31 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
RADICADO No. 1100131030312015011398-00
DEMANDANTE: MARIA LUISA CARDENAS Y OTROS**

**DEANDO: VICTOR MANUEL CLAVIJO
APODERADO: CARLOS A. RIVEROS HERRERA
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA.**

**12)- JUZGADO 23 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO No. 2009- 0576
DEMANDANTE: BANCO GRANAH SANABRIA
APODERADO: RAMIRO LUNA
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA.**

**13)- JUZGADO 48 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO ORDINARIO No. 2012 - 703
DEMANDANTE: BLANCA STELLA FULA PONCE Y
CONSUELO FULA PONCE
DEMANDADO: NELSON EDUARDO RODRIGUEZ ROBAYO Y OTROS
APODERADO: JAIME ARMANDO TABARES RODRIGUEZ
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA
MEJORAS**

**NOTA: ESTOS SON ALGUNOS EN LOS PROCESOS EN LOS QUE HE
ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES, ADICIONALMENTE
PUEDEN VER LA ASIGNACION EN OTROS PROCESOS EN LA PÁGINA DE
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DE LA RAMA JUDICIAL.**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

*Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaaduque@hotmail.com
Bogotá, D.C.*



EXPERIENCIA COMO PERITO AVALUADOR

HE PERTENECIDO A CORPOLONJAS DE COLOMBIA, COMO PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES, EN LAS CUALES HE REALIZADO LOS TALLERES, DIPLOMADOS Y SEMINARIOS DE ACTUALIZACION DICTADOS POR DICHAS ENTIDA.

HE REALIZADO AVALUOS Y DICTAMENES PARA JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES Y JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE BIENES INMUEBLES DESDE HACE MAS DE SIETE (7) AÑOS.

ADICIONALMENTE HE REALIZADO AVALUOS COMERCIALES A PERSONAS NATURALES Y ALGUNAS EMPRESAS DESDE HACE MAS DE DOCE (12) AÑOS.

IGUALMENTE DECLARO QUE LOS MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS PARA ESTE DICTAMEN SON LOS QUE SIEMPRE SE UTILIZAN PARA ESTOS CASOS.

INFRAESTRUCTURA URBANISTICA: la infraestructura es aceptable
Disponiendo de vías de buena capacidad.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: adecuadas según el comportamiento económico actual. : En el barrio Santa Isabel se encuentran los colegios La Rabida, el Psicopedagógico, el Externado Cultural, Colombo-Francés, el colegio Bilingüe Integral y el María Paz.

Posee Hospitales: clínica Santa Isabel y clínica Las Mercedes.

Parques: Los Borrachos (Ubicadas en la carrera 29 con calle Séptima), La Paz (carrera 26 con calle 1ªA y B), Santa Isabel (calle 1C Bis con carrera 29) y Calypso (carrera 27 con calle 1ªA y B).la perla del botón en la 1 y 1a con cr30

Posee centros de culto tanto católicos como protestantes.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA: la estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato socio económico 1.

NORMATIVIDAD: los usos del suelo se encuentran normalizados y reglamentados. Presenta zonificación definida como Área de actividad.

SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS:

ENERGIA TRIFASICA: buena calidad de funcionamiento.
TELEFONO : buena calidad de funcionamiento.
ACUEDUCTO : regular calidad de funcionamiento.
ALCANTARILLADO: buena calidad de funcionamiento.

METODO DE AVALÚO – CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

Para la determinación del valor comercial del área en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 de Octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Para el efecto el Artículo 1º de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

“ARTÍCULO 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejadiuque@hotmail.com
Bogotá, D.C.

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



UBICACIÓN OFERTAS INMOBILIARIAS ESTUDIO DE MERCADO - CASAS

	DIRECCION	AREA TER	AREA CONS	TOTAL ÁREA	VALOR COMERCIAL	VALOR M2 ÁREA	CONTACTO
	1http://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/estancia-det-4095328.aspx	64	64	128	\$ 115.000.000	\$ 1.796.875	3125452528
2	ww.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/estancia-det-4062394.aspx	84	84	168	\$ 380.000.000	\$ 2.261.905	320494681
3	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/estancia-det-4132920.aspx https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/estancia-det-4132920.aspx	158	158	316	\$ 315.000.000	\$ 1.993.671	3053218774

MEDIA ARITMETICA	\$2.017.483
------------------	-------------

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
 henrymejiaaduque@hotmail.com
 Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

18

Estos datos arrojan un valor de área promedio de \$2.017.483/M2, se obtuvo muestra de 3 datos de mercado.

ÁREA CONSTRUIDA

Para la determinación del valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de reposición.

ARTÍCULO 3°. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno, para ello se utilizará la siguiente fórmula:

V_c = Valor Comercial

C_t = Costo Total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para la clase 1, 2, 3, 4 Y 5

Para este caso teniendo en cuenta las características particulares de las adecuaciones efectuadas al inmueble, la UAECD ha estimado un presupuesto con el costo de reposición de la construcción en general, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini (ver presupuesto anexo)

DEPENDENCIA	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Casa	309	\$ 2.017.483	26	3,0	31.51	\$ 1.381.774	\$ 426.968.166

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejadiuquc@hotmail.com
Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

19

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

CONSIDERACIONES GENERALES

1. MERCADO EN EL SECTOR Y ANALISIS GENERAL.
2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL SECTOR.
3. UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN LA UNIDAD RESIDENCIAL.
4. IMPORTANTES VIAS DE ACCESO.
5. LA CONSTRUCCION, ACABADOS Y CONSERVACION.
6. ULTIMAS OPERACIONES Y AVALUOS EFECTUADOS EN EL SECTOR DE INMUEBLES DE CARACTERISTICAS SIMILARES.
7. FUENTES CONSULTADAS (OFICINAS DE FINCA RAIZ, INMOBILIARIAS DEL SECTOR, REVISTAS DE CONSTRUCCION Y DE VENTA DE INMUEBLES COMO FINCA RAIZ Y METRO CUADRADO, CLASIFICADOS DE PERIODICO EL TIEMPO E INTERNET).
8. ENTRE OTRAS RAZONES MUY IMPORTANTES.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaunque@hotmail.com
Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

CALCULO VALOR

VALOR AREAS CONTEMPLADAS SEGÚN IMPUESTO PREDIAL		
AREA	VALOR UND	VALOR TOTAL
72 M2	\$2.017.483	\$145.258.776
AREA CONSTRUÍDA		
309M2	\$1.381.774	\$426.968.166
VALOR TOTAL AVALUO		
COMERCIAL		\$572.226.942

FRUTOS CIVILES:

1) NOTA: FRUTOS CIVILES (USAR GOZAR) DEL INMUEBLE DURANTE 36 MESES (ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL 1 PISO)

<u>MESES</u>	<u>VALOR UND</u>	<u>VALOR TOTAL FRUTOS</u>
36	\$ 430.000	\$ 15.480.000

2) NOTA: FRUTOS CIVILES (USAR GOZAR) DEL INMUEBLE DURANTE 36 MESES (ARRENDAMIENTO APARTAMENTO 101)

<u>MESES</u>	<u>VALOR UND</u>	<u>VALOR TOTAL FRUTOS</u>
36	\$ 350.000	\$ 12.600.000

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaduque@hotmail.com
Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

3) NOTA: FRUTOS CIVILES (USAR GOZAR) DEL INMUEBLE DURANTE 4 MESES (ARRENDAMIENTO APARTAMENTO 201)

<u>MESES</u>	<u>VALOR UND</u>	<u>VALOR TOTAL FRUTOS</u>
<u>4</u>	<u>\$ 370.000</u>	<u>\$ 1.480.000</u>

4) NOTA: FRUTOS CIVILES (USAR GOZAR) DEL INMUEBLE DURANTE 24 MESES (ARRENDAMIENTO APARTAMENTO 202)

<u>MESES</u>	<u>VALOR UND</u>	<u>VALOR TOTAL FRUTOS</u>
<u>24</u>	<u>\$ 330.000</u>	<u>\$ 7.920.000</u>

5) NOTA: FRUTOS CIVILES (USAR GOZAR) DEL INMUEBLE DURANTE 36 MESES (ARRENDAMIENTO APARTAMENTO 301)

<u>MESES</u>	<u>VALOR UND</u>	<u>VALOR TOTAL FRUTOS</u>
<u>36</u>	<u>\$ 400.000</u>	<u>\$ 14.400.000</u>

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaunque@hotmail.com
Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

6) NOTA: FRUTOS CIVILES (USAR GOZAR) DEL INMUEBLE DURANTE 36 MESES (ARRENDAMIENTO APARTAMENTO 302)

MESES	VALOR UND	VALOR TOTAL FRUTOS
36	\$ 400.000	\$ 14.400.000

7) NOTA: FRUTOS CIVILES (USAR GOZAR) DEL INMUEBLE DURANTE 36 MESES (ARRENDAMIENTO APARTAMENTO 401)

MESES	VALOR UND	VALOR TOTAL FRUTOS
36	\$ 350.000	\$ 12.600.000

8) NOTA: FRUTOS CIVILES (USAR GOZAR) DEL INMUEBLE DURANTE 36 MESES (ARRENDAMIENTO APARTAMENTO 402)

MESES	VALOR UND	VALOR TOTAL FRUTOS
36	\$ 350.000	\$ 12.600.000

CALCULO VALOR DE FRUTOS CIVILES: \$ 91.480.000

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
henrymejiaaduque@hotmail.com
Bogotá, D.C.



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

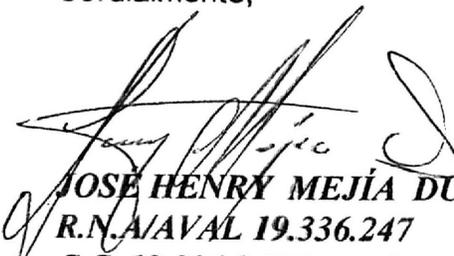
CERTIFICACIÓN AVALÚO:

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "R.A.A. Del cual soy miembro activo. (R.N.A/AVAL 19.336.247)

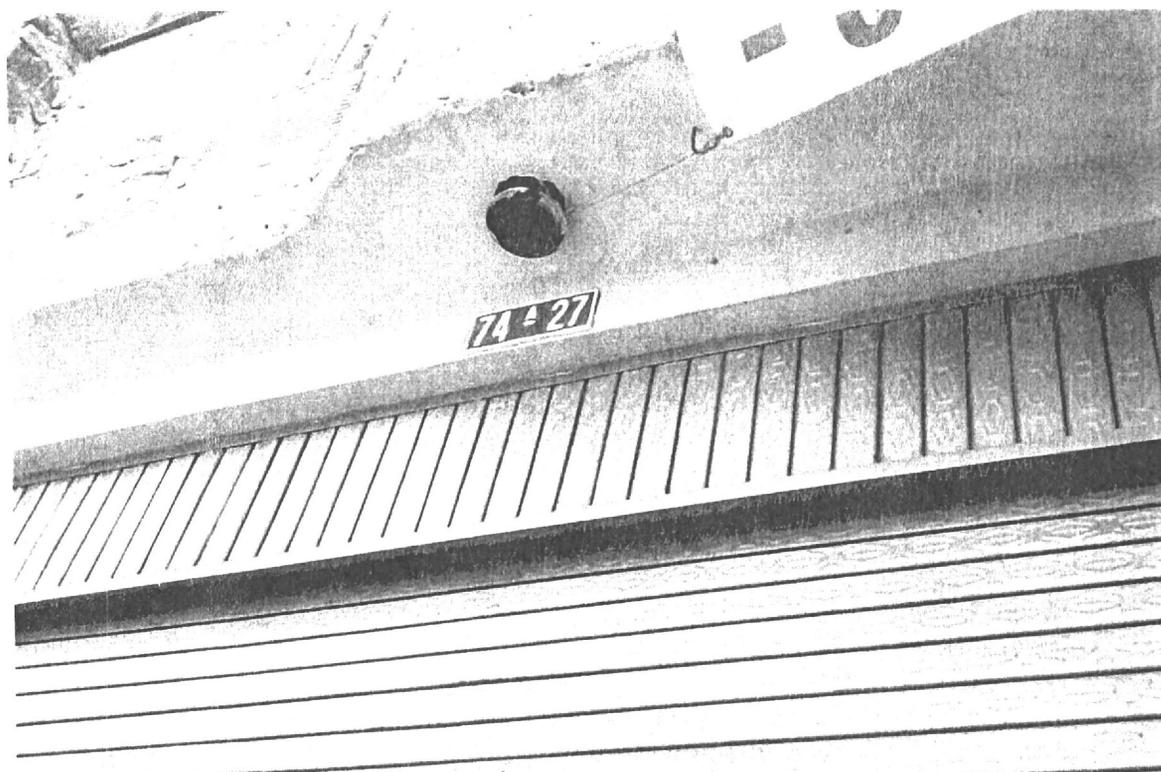
FECHA DEL AVALUO: 29 DE NOVIEMBRE DE 2018

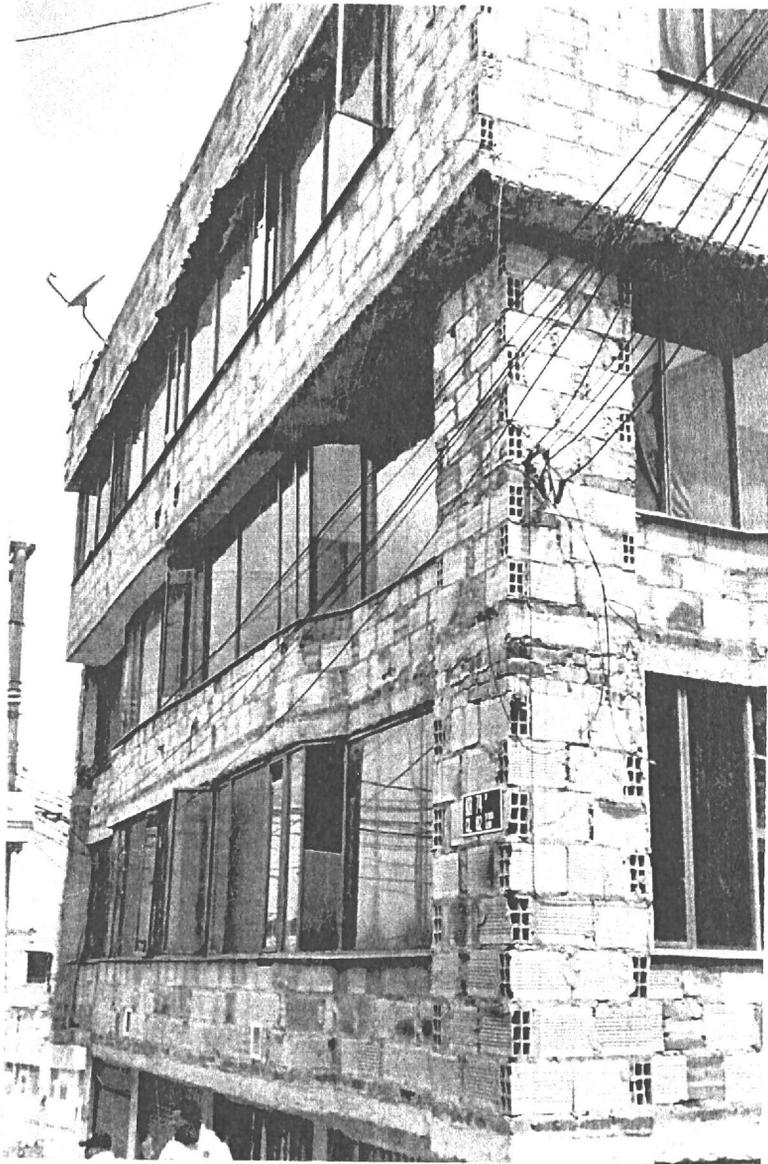
Cordialmente,


JOSE HENRY MEJÍA DUQUE
 R.N.A/AVAL 19.336.247
 C.C. 19.336.247 Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Cel: 314 2517256 / tel 7311698
 henrymejiaunque@hotmail.com
 Bogotá, D. C.

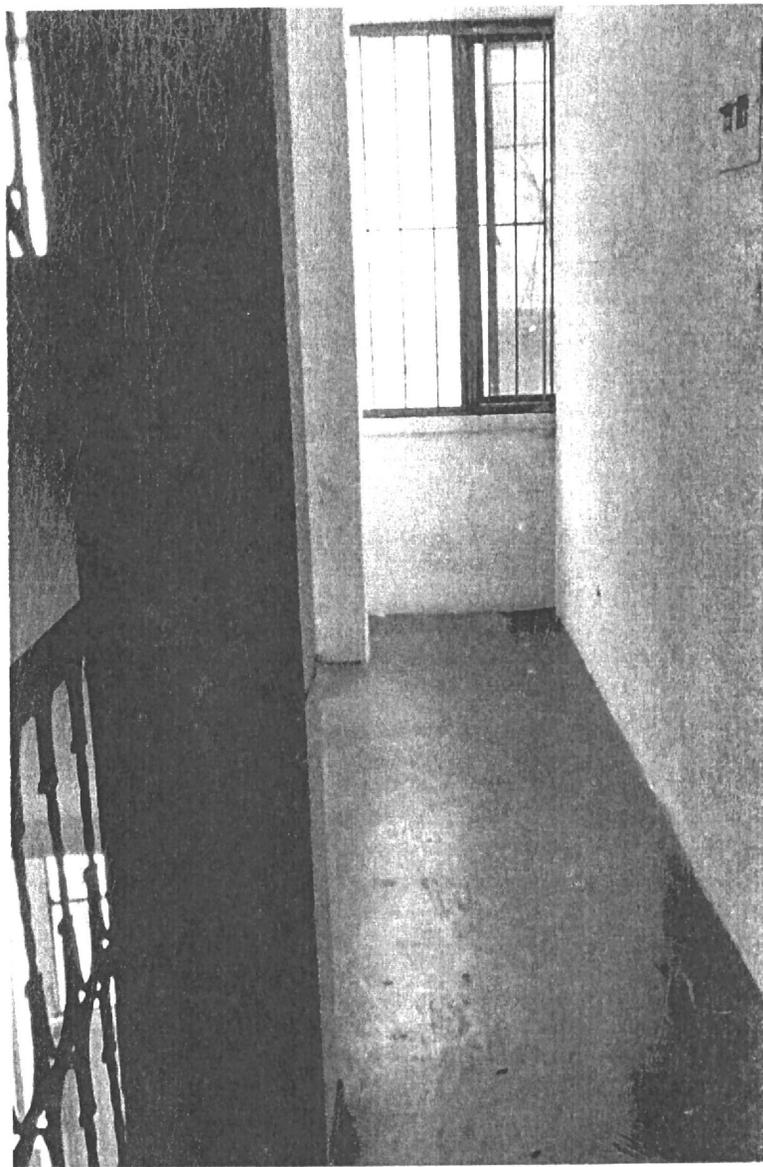




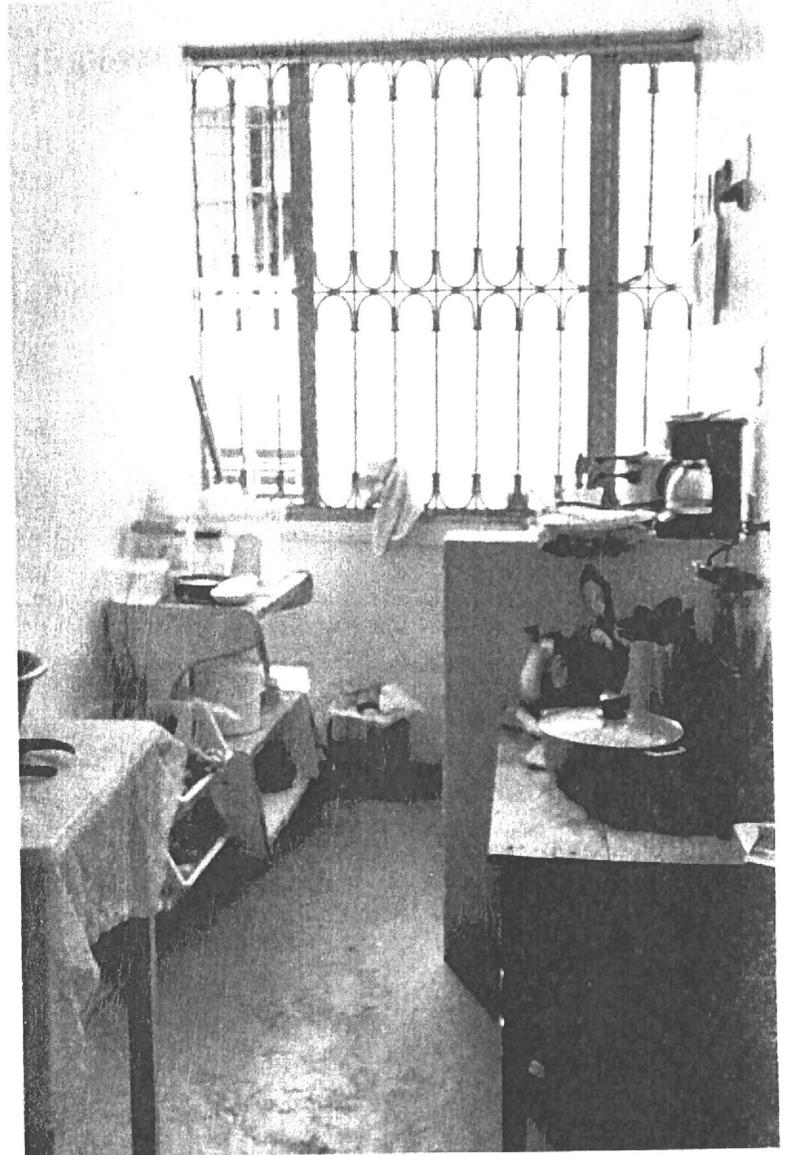
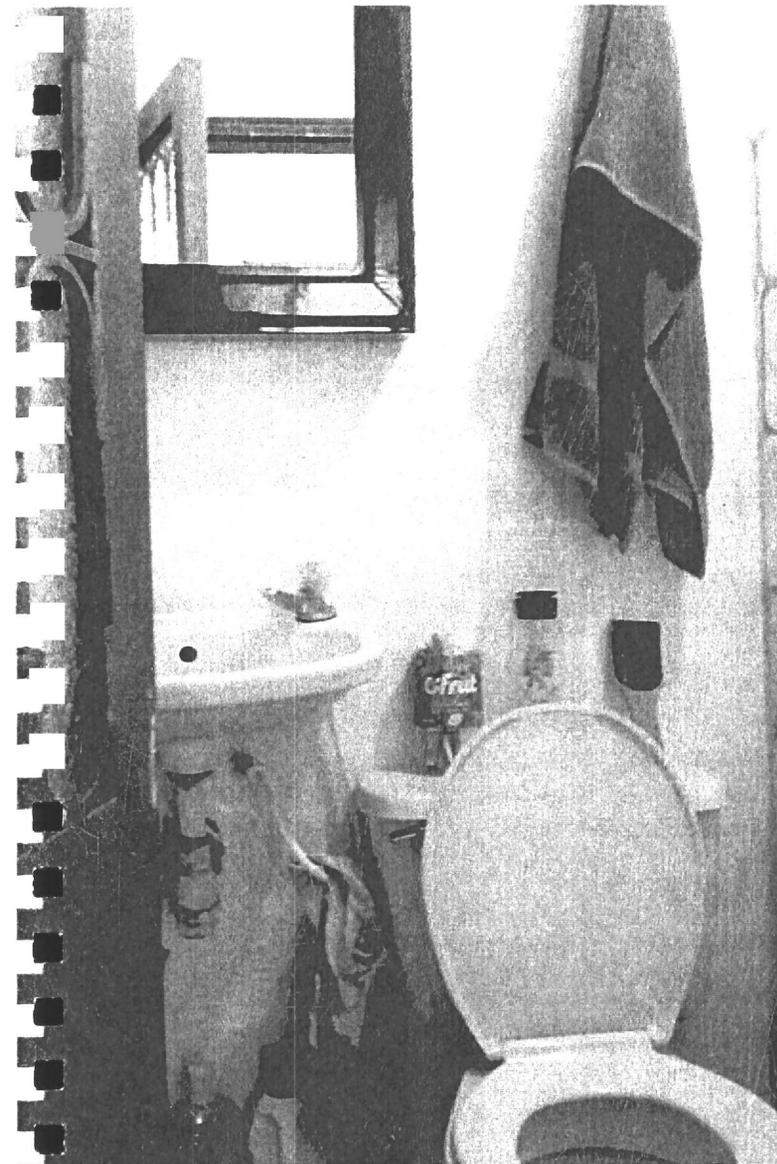


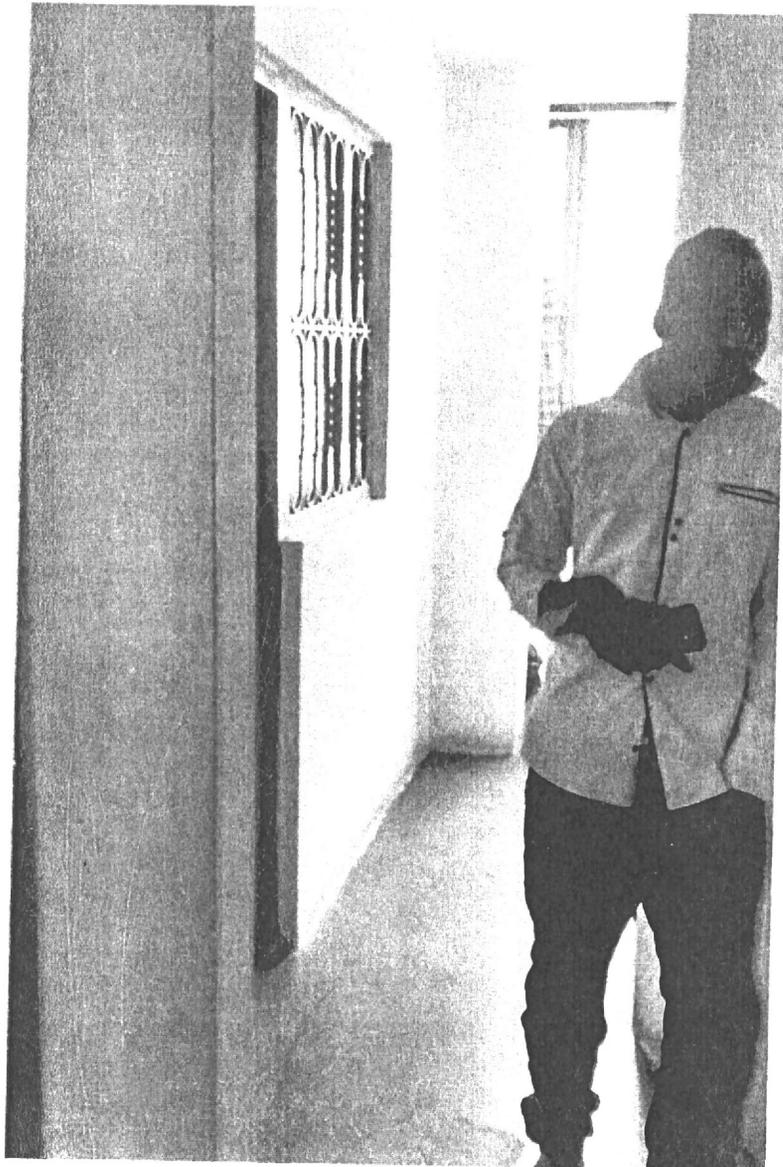
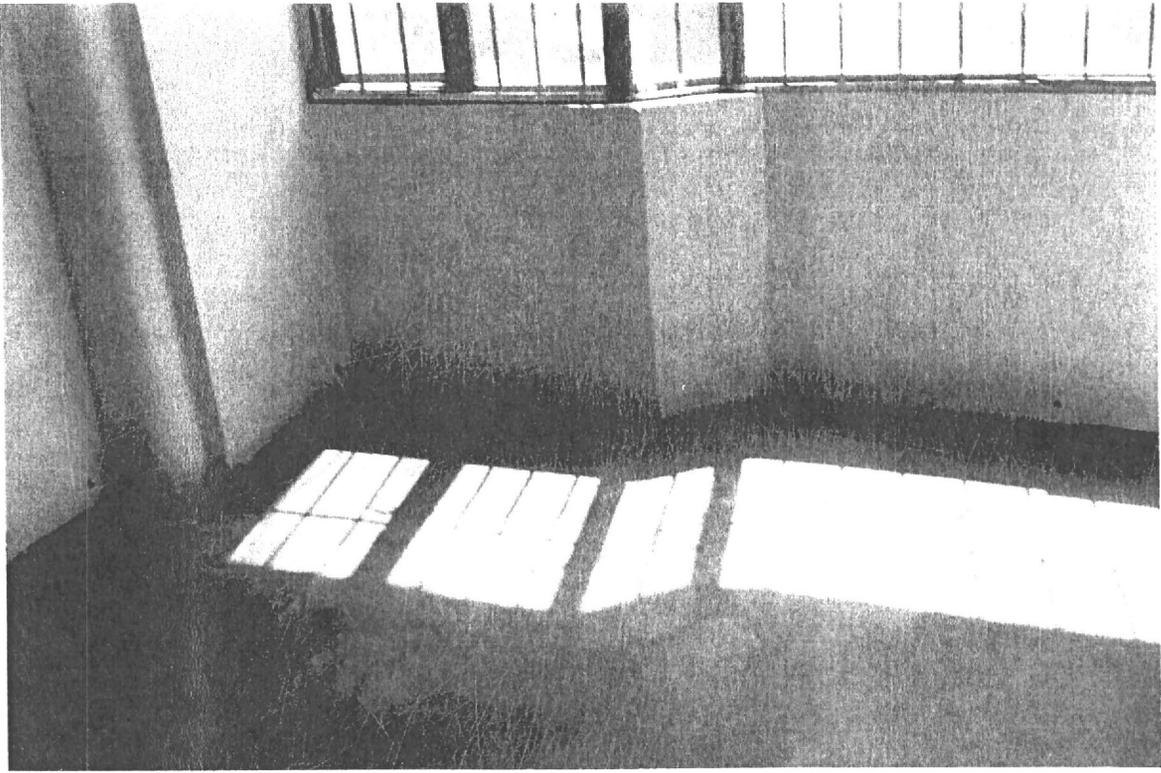


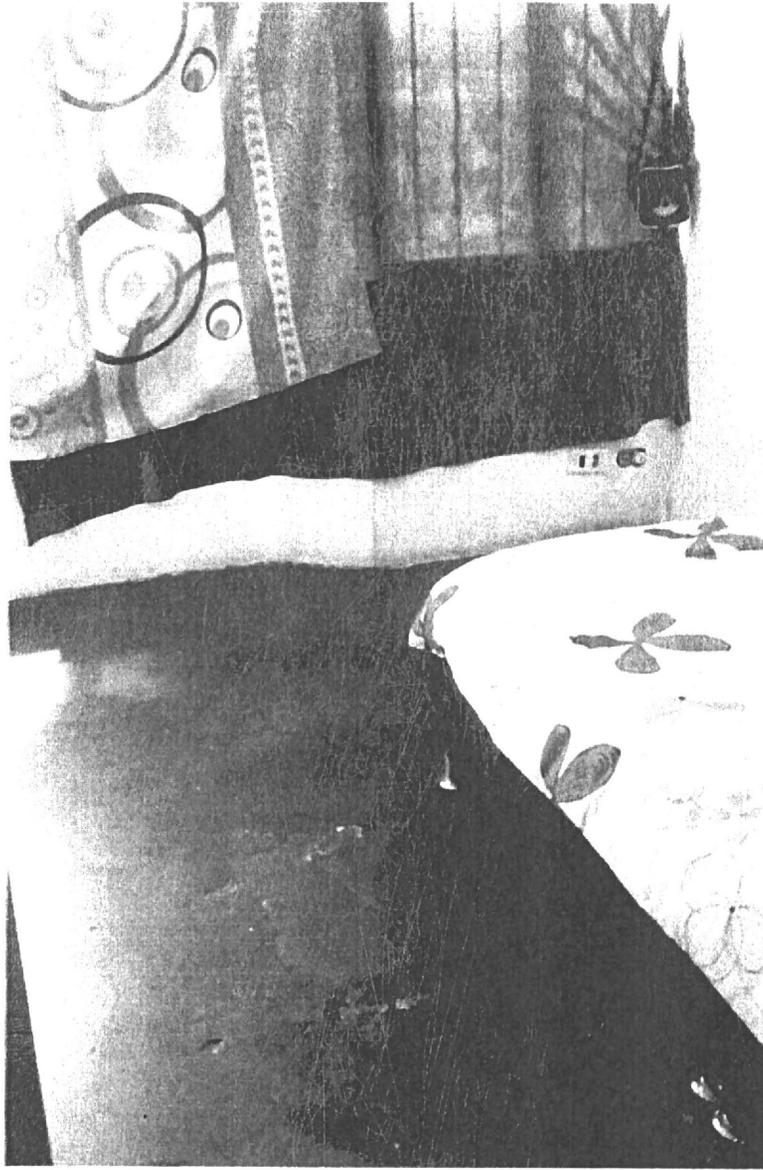






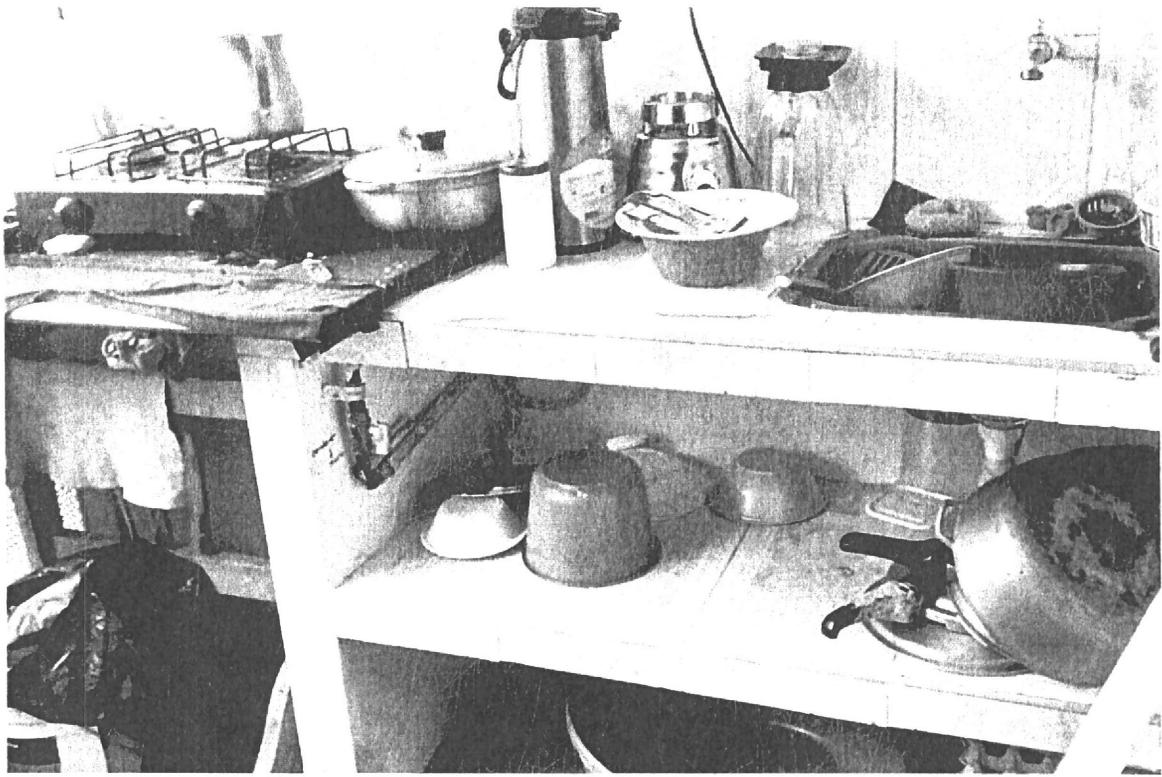


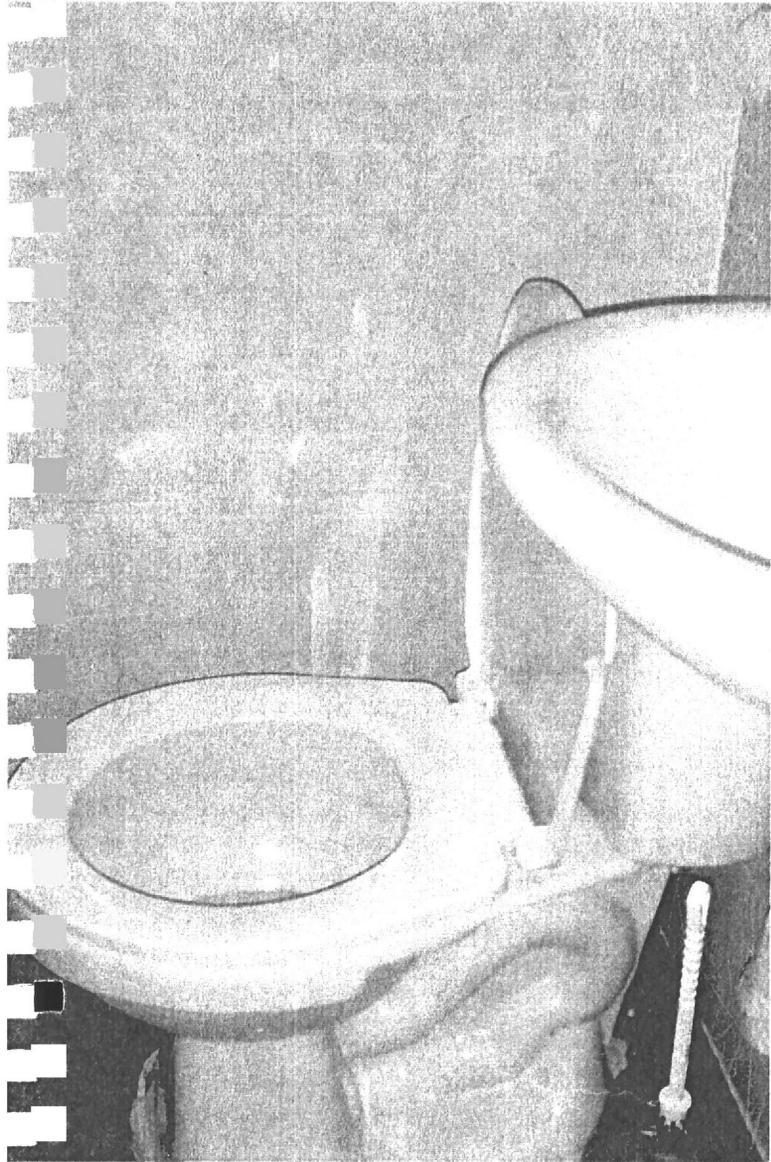


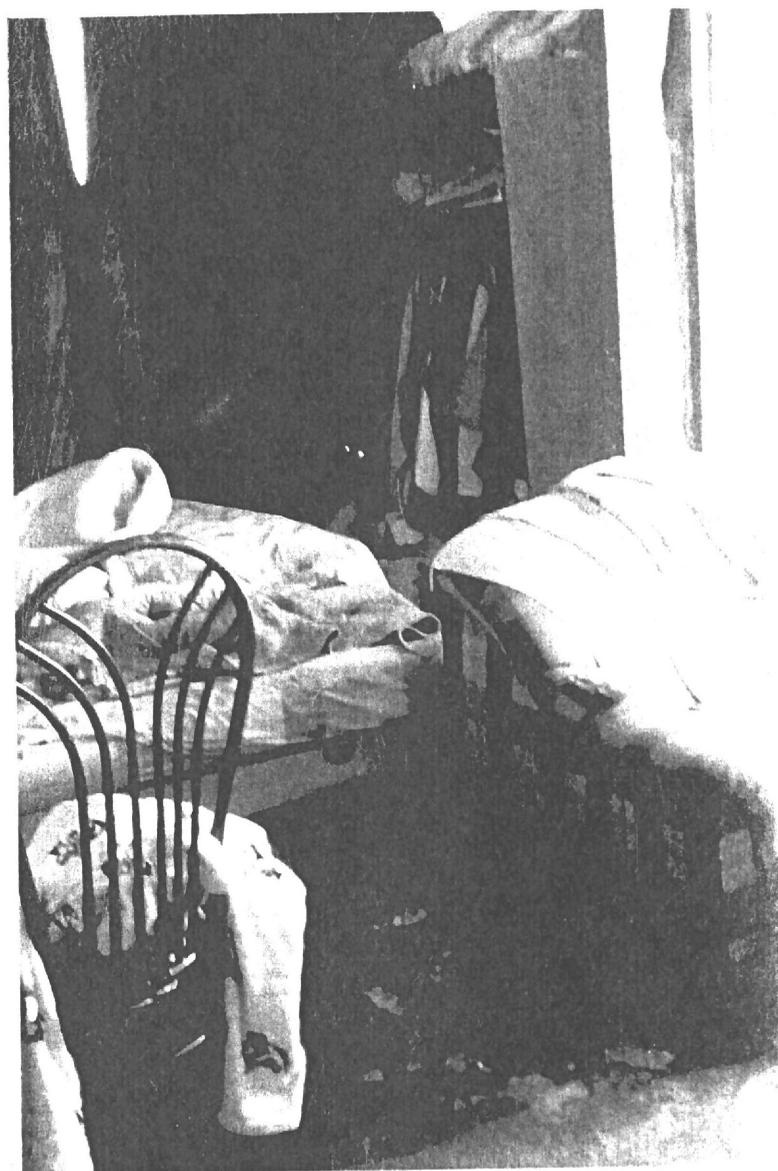




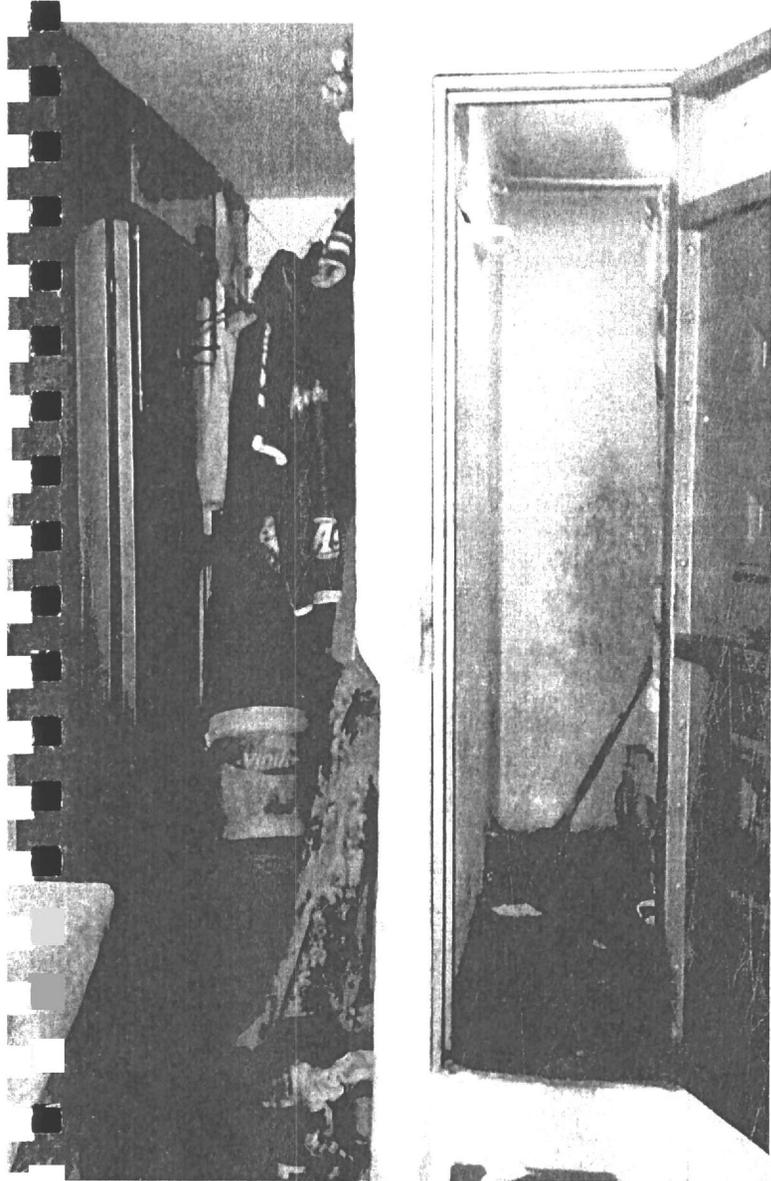


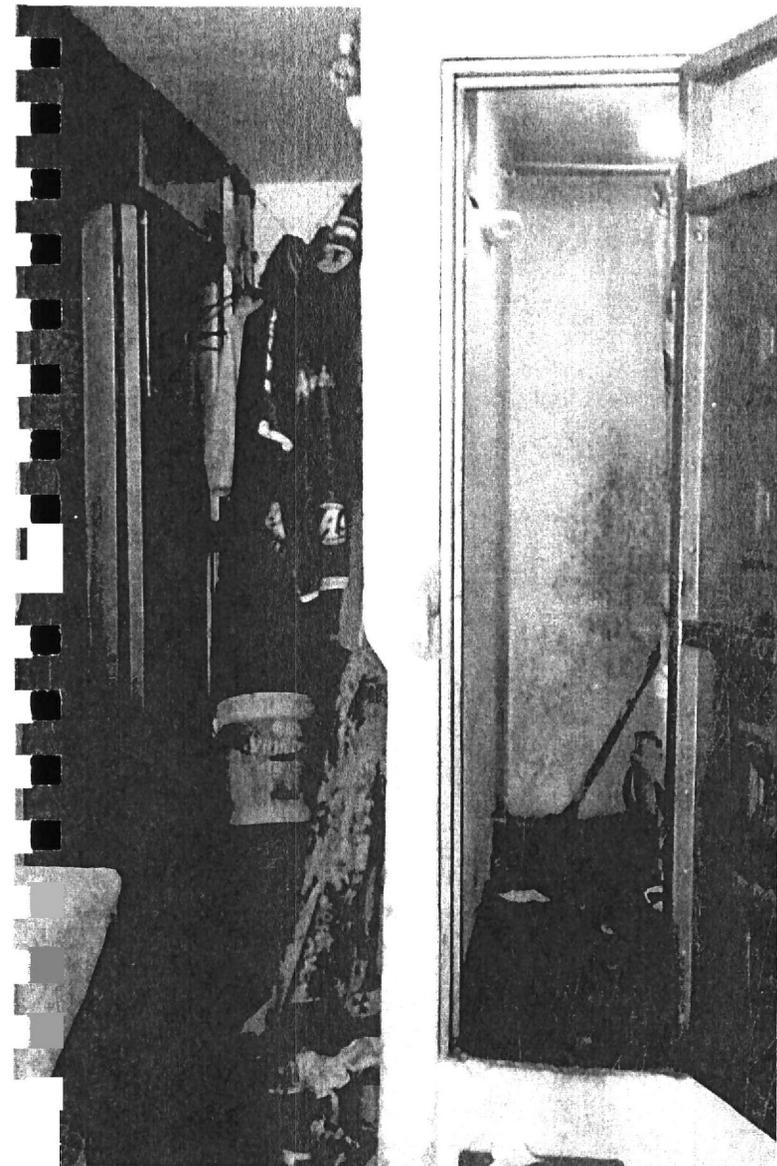








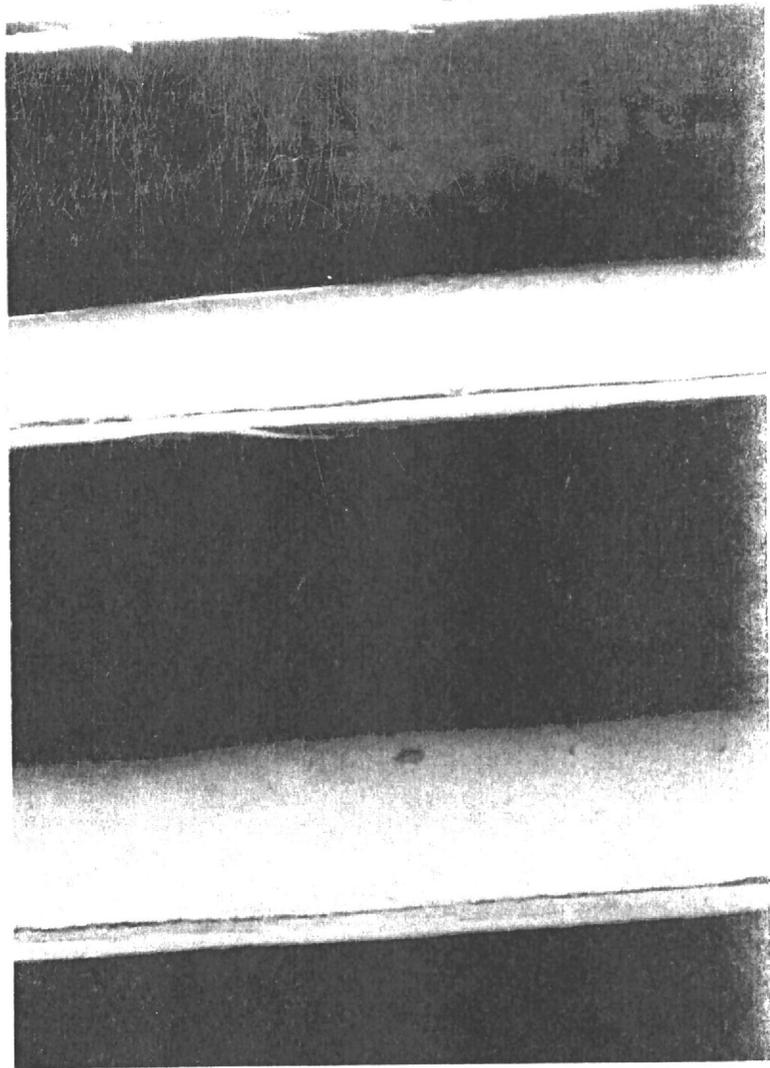
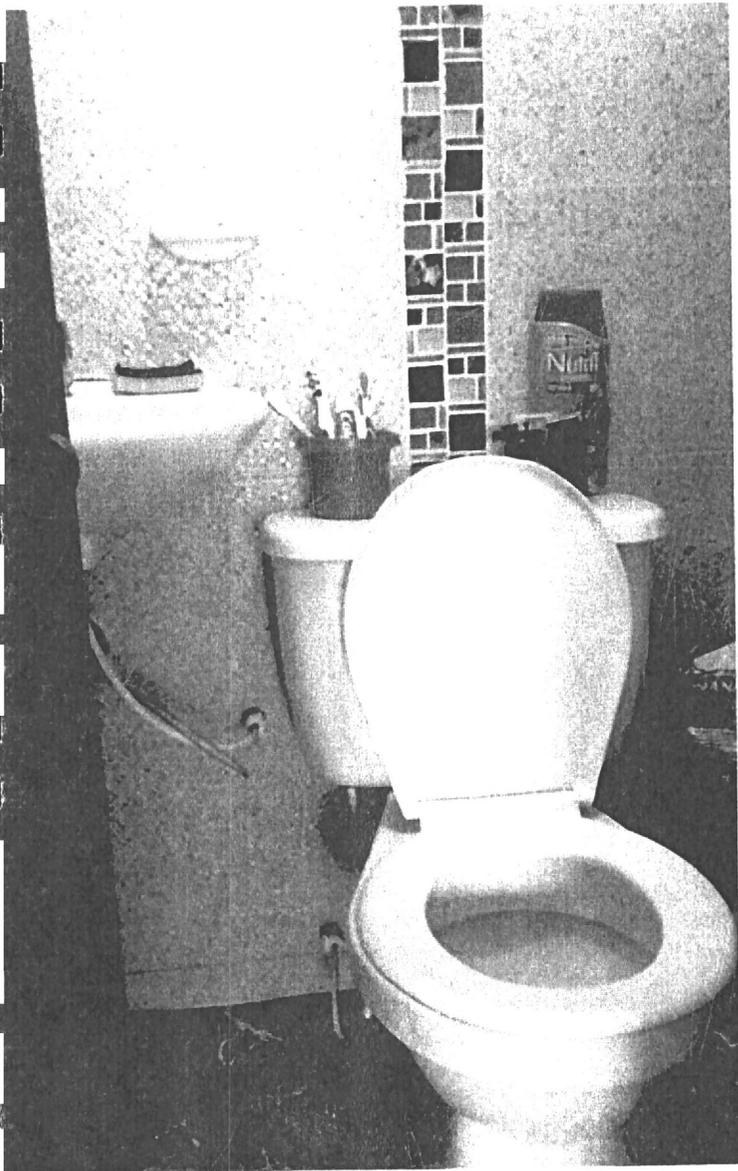


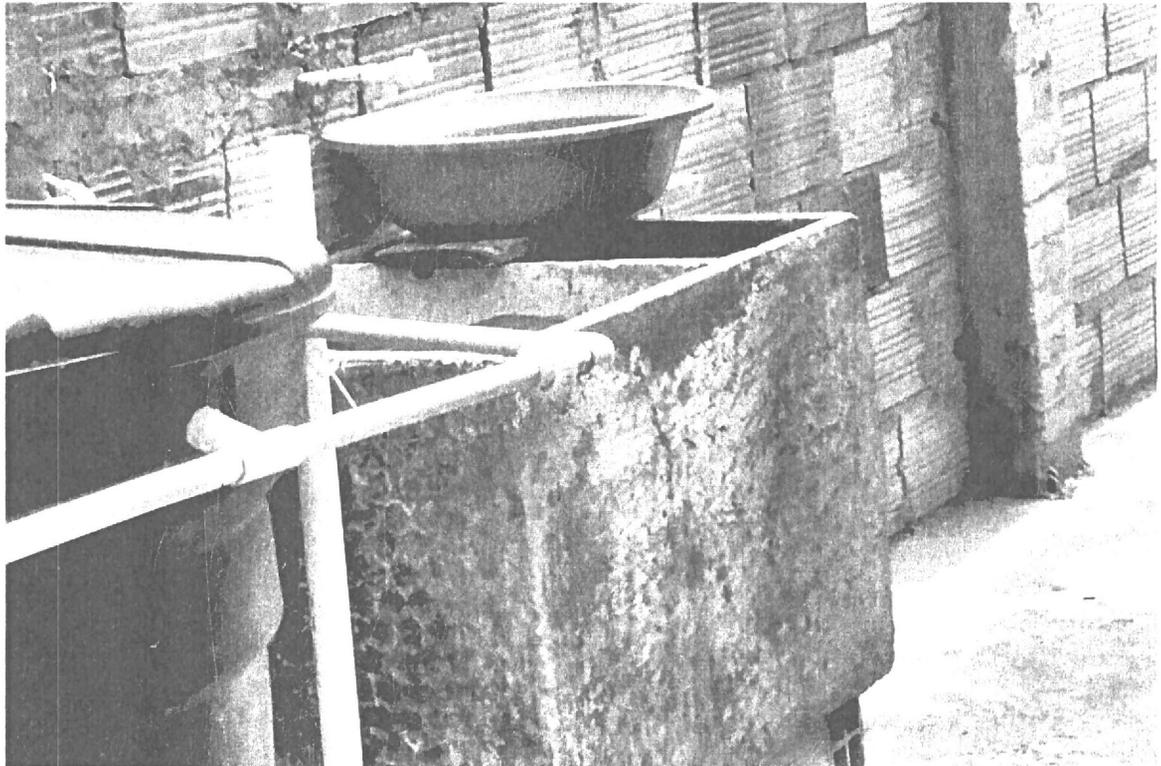
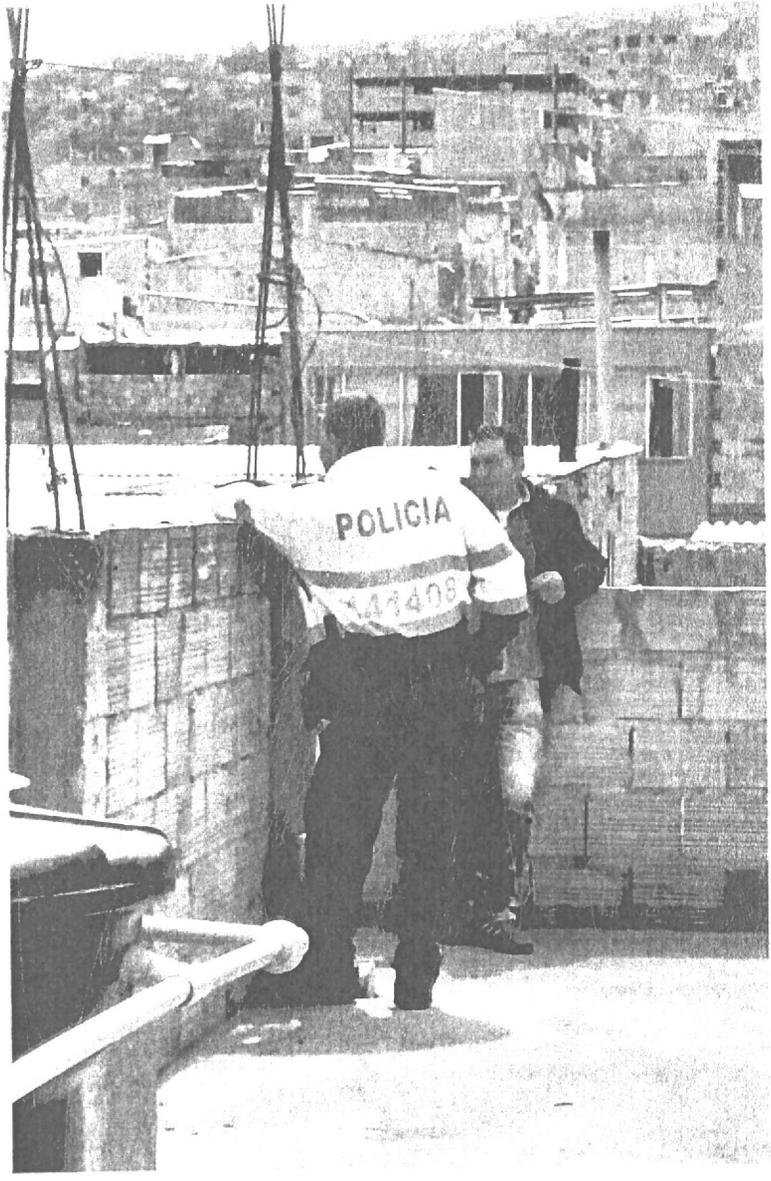




43









PIN de Validación: a4be09d3



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19336247, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de May de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19336247.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadoras y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CARRERA 22H # 60A-31 Sur
Teléfono: 3142517256
Correo Electrónico: henrymejadiuque@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19336247.

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



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
 Otorga certificado en competencias laborales a:



José Henry Mejía Duque

CC 19.336.247

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
 TCL 110302002 VRS 3 - NCL 210302001 VRS 2 - NCL 210302002 VRS 2

**AVALUADOR DE BIENES
 INMUEBLES URBANOS**

Fecha de Aprobación: 10 de Abril de 2018
 Fecha Ultimo Mantenimiento: 9 de Abril de 2021
 Fecha de Vencimiento: 9 de Abril de 2022

Erika Liliana Cubillos Cadena
 Representante Legal

CE-F-026

th



(1)

Confirmar Avaluador

Esta consulta no sustituye la obligación del avaluador de demostrar su calidad, a través de la certificación de inscripción (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).

JOSE HENRY MEJIA DUQUE

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA (/era/1)

Fecha de registro: 04 de May de 2018

Código: AVAI-19336247

Fecha de Aprobación: 11 de May de 2018

Validar Certificado

Con el fin de que el destinatario pueda verificar la autenticidad del certificado puede ingresar el pin de validación asignado en el siguiente campo. Si los datos no coinciden con el certificado de aviso de forma inmediata a la ERA correspondiente.

Inicio de sesión

Usuario *

Contraseña *



COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA GRAN COLOMBIA



Red Inmobiliaria de Colombia E.U

**OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO**

Al Señor (a)

JOSE HENRY MEJIA DUQUE

Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS

CONCEPTOS BÁSICOS, GENERALIDADES Y MÉTODOS, AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y ESPECIALES: (lotes cuña y valor de piottage)

Dictado en el auditorio de La Universidad La Gran Colombia de Bogotá del 20 al 25 de Septiembre de 2010, con una duración de veinte (20) horas

Ing. William Robinson Giraldo
Contador Público

Director Serrano

bh