

**PRESENTACIÓN LIQUIDACIÓN DE CREDITO Y AVALUO PARA REMATE EN PUBLICA
SUBASTA EXPEDIENTE 2018 -742 EJECUTIVO HIPOTECARIO**

J Eduardo Adames <legalcont2018@gmail.com>

Lun 27/02/2023 12:41

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**SEÑOR(A) JUEZ(A)
26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
CARRERA 10 N°14-33 PISO 9 EDIFICIO H.M.M**

**PROCESO N° 2018 -74200 - EJECUTIVO ESPECIAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LA
GARANTÍA REAL**

**DEMANDANTE: GLORIA INES PEREZ PATIÑO
DEMANDADO: JESUS ARBEY TABERA**

Cordial saludo,

Respetado señor(a) juez, por medio del presente, de la forma más respetuosa allegó memorial en donde allego a su Despacho, Liquidación de Crédito y Avalúo, para seguir adelante con la ejecución (Venta en pública subasta) del bien inmueble que respalda la obligación incumplida dentro del expediente 2018 -742 proceso especial para efectividad de la garantía real (Ejecutivo Hipotecario), lo anterior, conforme lo dispuesto por su despacho en auto de fecha 26 de enero de 2023.

Lo anterior a fin de seguir con la ejecución dentro del proceso mencionado en el asunto,

Con el respeto que me acostumbra,

**JAIME EDUARDO ADAMES NAVARRETE
C.C.11.275.473
T.P. 175.062 del C.S. de la J
Apoderado judicial de Gloria Ines Perez Patiño**

SEÑOR(A)
JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
Carrera 10 N° 14-33 PISO 9 – EDIFICIO H.M.M.
Cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.

REF: PROCESO N°11001400306820180074200 – EJECUTIVO
ESPECIAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DEMANDANTE: GLORIA INES PEREZ PATIÑO
DEMANDADO: JESUS ARBEY TABERA

Respetado señor(a) Juez

En cumplimiento a lo ordenado por su Despacho, en auto de fecha 26 de enero de 2023, me permito anexar al presente Liquidación de Crédito y Avalúo, para seguir adelante con la ejecución (Venta en pública subasta) del bien inmueble que respalda la obligación incumplida dentro del expediente 2018 -742 proceso especial para efectividad de la garantía real (Ejecutivo Hipotecario).

Con el respeto que me acostumbra,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaime', followed by a large, stylized flourish or scribble.

JAIME EDUARDO ADAMES NAVARRETE
C.C. 11.275.473
T.P. 175.062 del C. S de J
Apoderado Judicial de Gloria Inés Pérez Patiño

TABLA LIQUIDACIÓN INTERESES MORATORIOS

DEUDA PAGARE					\$ 50.000.000
VENCIMIENTO					07-may-2017
FECHA PAGO DEUDA					27-feb-2023
DÍAS DE MORA					2.122
2017	Junio	30-jun-2017	31,50%	30	\$ 2.330.000
	Julio	31-jul-2017	30,97%	31	\$ 3.606.000
	Agosto	31-ago-2017	30,97%	31	\$ 2.630.000
	Septiembre	30-sep-2017	30,22%	30	\$ 1.242.000
	Octubre	31-oct-2017	29,73%	31	\$ 1.263.000
	Noviembre	30-nov-2017	29,44%	30	\$ 1.210.000
	Diciembre	31-dic-2017	29,16%	31	\$ 1.238.000
2018	Enero	31-ene-2018	29,04%	31	\$ 1.233.000
	Febrero	28-feb-2018	29,52%	28	\$ 1.132.000
	Marzo	31-mar-2018	29,02%	31	\$ 1.232.000
	Abril	30-abr-2018	28,72%	30	\$ 1.180.000
	Mayo	31-may-2018	28,66%	31	\$ 1.217.000
	Junio	30-jun-2018	28,42%	30	\$ 1.168.000
	Julio	31-jul-2018	28,05%	31	\$ 1.191.000
	Agosto	31-ago-2018	27,91%	31	\$ 1.182.000
	Septiembre	30-sep-2018	27,72%	30	\$ 1.136.000
	Octubre	31-oct-2018	27,45%	31	\$ 1.163.000
	Noviembre	30-nov-2018	27,24%	30	\$ 1.116.000
	Diciembre	31-dic-2018	27,10%	31	\$ 1.148.000
2019	Enero	31-ene-2019	26,74%	31	\$ 1.132.000
	Febrero	28-feb-2019	27,55%	28	\$ 1.054.000
	Marzo	31-mar-2019	27,06%	31	\$ 1.146.000
	Abril	30-abr-2019	26,98%	30	\$ 1.106.000
	Mayo	31-may-2019	27,01%	31	\$ 1.144.000
	Junio	30-jun-2019	26,95%	30	\$ 1.105.000
	Julio	31-jul-2019	26,92%	31	\$ 1.143.000
	Agosto	31-ago-2019	26,98%	31	\$ 1.146.000
	Septiembre	30-sep-2019	26,98%	30	\$ 1.109.000
	Octubre	31-oct-2019	26,65%	31	\$ 1.132.000
	Noviembre	30-nov-2019	26,55%	30	\$ 1.091.000
	Diciembre	31-dic-2019	26,37%	31	\$ 1.120.000
2020	Enero	31-ene-2020	26,16%	31	\$ 1.108.000
	Febrero	29-feb-2020	26,59%	29	\$ 1.053.000
	Marzo	31-mar-2020	26,43%	31	\$ 1.119.000
	Abril	30-abr-2020	26,04%	30	\$ 1.067.000
	Mayo	31-may-2020	25,29%	31	\$ 1.071.000
	Junio	30-jun-2020	25,18%	30	\$ 1.032.000
	Julio	31-jul-2020	25,18%	31	\$ 1.069.000
	Agosto	31-ago-2020	25,44%	31	\$ 1.080.000
	Septiembre	30-sep-2020	25,53%	30	\$ 1.049.000
	Octubre	31-oct-2020	25,14%	31	\$ 1.068.000
	Noviembre	30-nov-2020	24,78%	30	\$ 1.018.000
	Diciembre	31-dic-2020	24,19%	31	\$ 1.027.000
	Enero	31-ene-2021	23,98%	31	\$ 1.018.000
	Febrero	28-feb-2021	24,31%	28	\$ 932.000
	Marzo	31-mar-2021	24,12%	31	\$ 1.024.000

2021	Abril	30-abr-2021	23,97%	30	\$	985.000
	Mayo	31-may-2021	23,83%	31	\$	1.012.000
	Junio	30-jun-2021	23,82%	30	\$	979.000
	Julio	31-jul-2021	23,77%	31	\$	1.009.000
	Agosto	31-ago-2021	23,86%	31	\$	1.013.000
	Septiembre	30-sep-2021	23,79%	30	\$	978.000
	Octubre	31-oct-2021	23,62%	31	\$	1.003.000
	Noviembre	30-nov-2021	24,19%	30	\$	994.000
	Diciembre	31-dic-2021	23,91%	31	\$	1.015.000
2022	Enero	31-ene-2022	24,19%	31	\$	1.027.000
	Febrero	28-feb-2022	24,49%	28	\$	939.000
	Marzo	31-mar-2022	25,45%	31	\$	1.081.000
	Abril	30-abr-2022	25,71%	30	\$	1.057.000
	Mayo	31-may-2022	26,58%	31	\$	1.129.000
	Junio	30-jun-2022	27,57%	30	\$	1.133.000
	Julio	31-jul-2022	29,92%	31	\$	1.271.000
	Agosto	31-ago-2022	31,32%	31	\$	1.330.000
	Septiembre	30-sep-2022	33,25%	30	\$	1.366.000
	Octubre	31-oct-2022	34,92%	31	\$	1.483.000
	Noviembre	30-nov-2022	36,67%	30	\$	1.507.000
	Diciembre	31-dic-2022	39,46%	31	\$	1.676.000
2023	Enero	31-ene-2023	41,26%	31	\$	1.752.000
	Febrero	28-feb-2023	43,27%	27	\$	1.600.000

TOTAL OBLIGACION	\$	50.000.000
TOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$	65.768.000
TOTAL A PAGAR	\$	115.768.000

AVALÚO COMERCIAL

WR-039-2023



AVENIDA CARRERA 14 NO. 64A – 35
OFICINA 3
LA ESPERANZA – BARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ - CUNDINAMARCA
COLOMBIA



AVALÚO COMERCIAL



**AVENIDA CARRERA 14 No. 64A -35
OFICINA 3**

**LA ESPERANZA – BARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ, COLOMBIA**

**SOLICITADO POR:
GLORIA PÉREZ**

Bogotá D.C., 10 de febrero de 2023

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA

AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico.

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación.

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	Barrios Unidos
Barrio	La Esperanza
Dirección	Avenida carrera 14 No. 64A-35, Oficina 3.

1.4. Uso actual del inmueble.

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a servicio.

1.5. Solicitante.

GLORIA PÉREZ.

1.6. Fecha de visita.

09 de febrero de 2023.

1.7. Fecha del Informe.

10 de febrero de 2023.

1.8. Avaluador.

Ing. William Robledo.

2. DOCUMENTOS.



Copias del pago del impuesto predial año gravable 2019- 2021.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios.

JESÚS TABERA

3.2. Modo de adquisición.

No se obtuvo información.

3.3. Matriculas inmobiliarias.

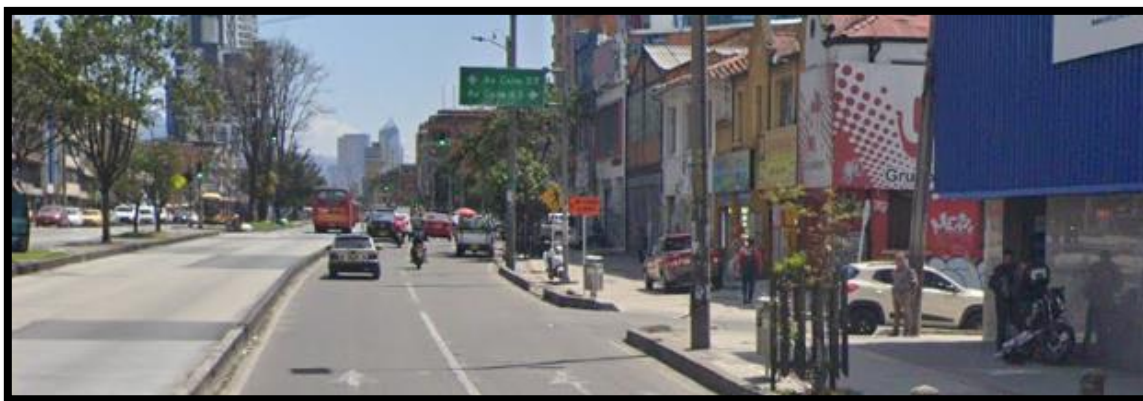
 50C-1445867

3.4. CHIPS

 AAA00175BZUH

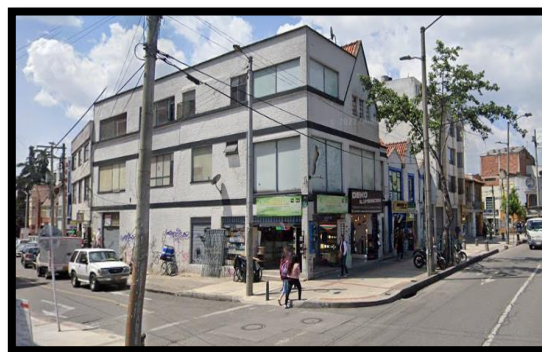
NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.



4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Viviendas multifamiliares, viviendas unifamiliares y bifamiliares, instituciones educativas y de culto, entidades hospitalarias, locales comerciales.



4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente - Occidente y viceversa la venida calle 63 y la avenida calle 72, en sentido Norte - Sur y viceversa la avenida carrera 30 (NQS), carrera 24 y la Avenida Caracas (Avenida carrera 14), que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

Vía Frente a la Propiedad.

Avenida carrera 14

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado.					
Sardineles.	En buen estado.					
Vías	En buen estado.					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

4.4. Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de Alcázares, de la Localidad de Barrios Unidos.

Mercados	No
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros deportivos	No
Señalización vial	Si

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta con el servicio de Transmilenio por la Avenida Caracas, también existen sobre esta y las demás vías de acceso rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.



Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad, según POT.

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en zona urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana. En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.º CU-5.2 "Áreas de actividad y usos de suelo" del presente Plan, así:

1. **Área de Actividad Estructurante.** Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

Se compone de dos zonas:

a. **Zona receptora de vivienda de interés social.** Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

b. **Zona receptora de actividades económicas.** Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana. Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.

Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones de estrategias de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.

La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial.

Artículo 302. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación. Corresponde a las áreas señaladas en el Mapa n.º CU-5.1. "Tratamientos urbanísticos" que hace parte de este Plan, con excepción de los predios estén sometidos al tratamiento de desarrollo o de conservación. Así mismo, comprende las siguientes áreas:

1. Los bienes fiscales actuales y los que a futuro se adquieran por parte de las entidades del nivel central o descentralizado del Distrito Capital, así como aquellos que se integren a estos, siempre que no le sean aplicables los tratamientos de desarrollo o de conservación.
2. Los predios sometidos al tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.
3. Los clubes y centros recreo-deportivos que adelanten el proceso de reordenamiento cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente Plan.
4. Los ámbitos de los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible que sean delimitados por la administración distrital.

Artículo 304. Reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana. El índice de construcción efectivo que pueden concretar los proyectos en tratamiento urbanístico de renovación se determina así:

1. Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de cinco (5.0).
2. Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística siempre y cuando el área a ceder (Fcep) sea mayor a 400 m² y se englobe como mínimo una esquina de manzana, pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de seis (6.0).
3. Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana podrán alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de siete (7.0).
4. Se podrá superar el índice efectivo de siete (7.0) previa la adopción de plan parcial, en los demás casos previstos en el artículo "Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana".

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

6.1. Ubicación.

Los inmuebles motivo del avalúo se ubican en el centro oriente de la ciudad, en la localidad de Barrios Unidos, en el barrio La Esperanza y se distinguen con el número 64A-35, de la avenida carrea 14, oficina 3, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.

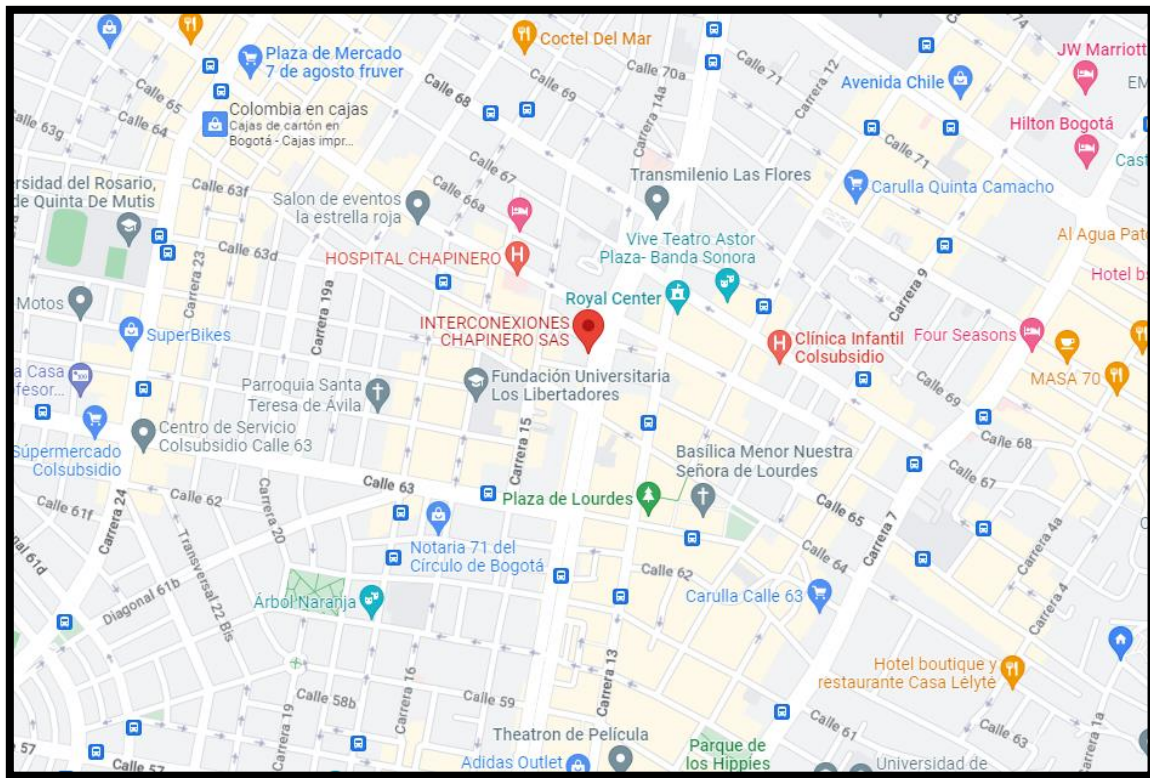


Ilustración 2. Ubicación del predio dentro de la ciudad

Fuente: [http:// https://www.google.com/maps/](http://https://www.google.com/maps/)

6.2. Estratificación.

Los predios motivo del avalúo se localizan en la manzana catastral 00730521, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.3. Áreas.

Área de Terreno:	 No aplica, el predio está sometido a régimen de propiedad horizontal.
Área de Construcción:	 23.90 metros cuadrados aproximadamente.
Fuente:	Página Oficial Mapas Bogotá.

6.4. Linderos.

Se encuentran descritos en la escritura pública de compraventa.

6.5. Número de pisos de la construcción.

Los predios constan de un (1) piso.

6.6. Distribución actual del inmueble.

Área libre de almacenamiento, oficina con baño.

6.7. Especificaciones de la construcción.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
CIMENTACIÓN	Vigas de amarre con zapatas en concreto
ESTRUCTURA	Pórticos en concreto
CUBIERTA	Placa aligerada
FACHADA	Piedra laja, vidrio
CIELORRASO	Placa aligerada
MAMPOSTERÍA	Bloque y ladrillo
VENTANERÍA	No registra
PUERTAS.	En madera y metal
PISOS	Baldosa
BAÑOS	Enchape corriente, línea sencilla
COCINA	No registra
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
PINTURA.	Estuco y vinilo
ACABADOS	Normales
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular, trazas de humedad
VETUSTEZ	52 años aprox.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plana.
Disposición del inmueble.	Medianero.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

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.

8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

No, se encontraron ofertas comparables al bien motivo del avalúo.

9. CALCULO VALOR TERRENO.

No aplica, el predio está sometido a régimen de propiedad horizontal.

10.CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
2	BUENO	Muy bueno-MB	0,99
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0,975
		Intermedio-I	0,92
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

10.1. CUADRO DE CÁLCULO.

Area construida M2		23,9
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 6.400.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 1.600.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 8.000.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 1.200.000,00
Gran total de Costos		\$ 9.200.000,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 219.880.000,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 21.988.000,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 241.868.000,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	100
Edad aproximada	años	52
Vida remanente	años	48
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	41,07%	\$ 99.335.188
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 241.868.000
Menos depreciación acumulada		\$ 99.335.188
SubTotal		\$ 142.532.812
Valor de la Construcción		\$ 142.532.812
Valor por M2		\$ 5.963.716
Valor Adoptado por M2		\$ 6.000.000
Valor Total Construcción		\$ 143.400.000

Valor por m2 de construcción \$6.000.000,00

11. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

12.RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Oficina 3.	23,90	\$ 6.000.000,00	\$ 143.400.000,00
TOTAL			\$ 143.400.000,00

**SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE.
(\$143.400.000.00).**

13.SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

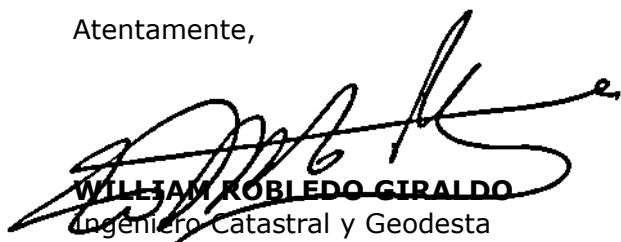
Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios

significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

14.BIBLIOGRAFÍA.

"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

Atentamente,



WILLIAM ROBLED GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858

RESEÑA FOTOGRÁFICA

