

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

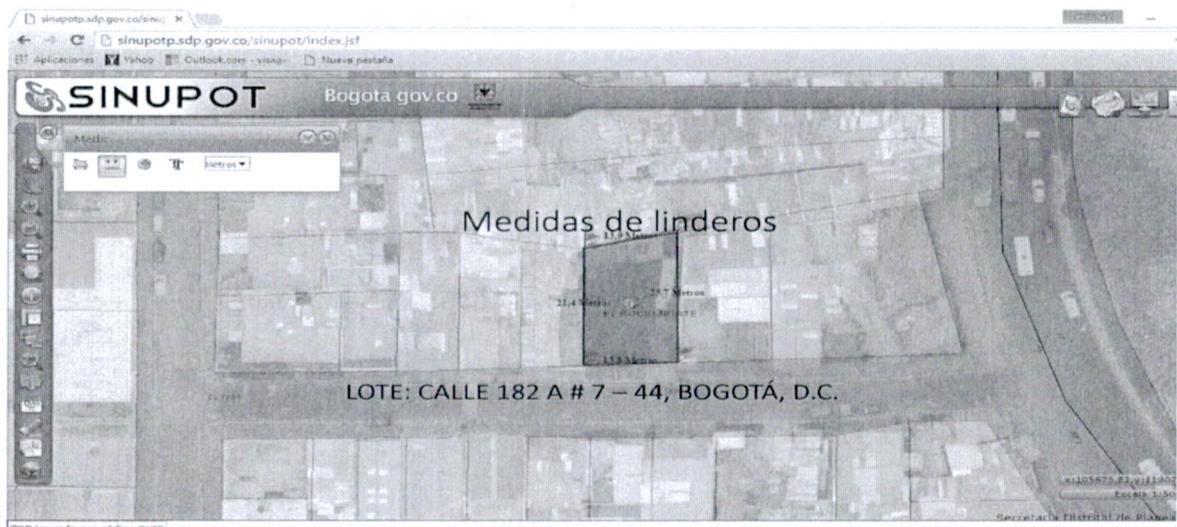
Economista - Especializado
Auxiliar de la Justicia

172

Linderos: Según certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria 50N-20186677, impreso el 16 de abril de 2013, hora 12:16:38 p.m., la descripción, cabida y linderos se realiza de la siguiente manera:

“Lote # 13 de la manzana B en la Urbanización El Rocío en Usaquén con una cabida de 489,84 varas y que linda: NORTE, en recta de 14,65 mts, con terreno de herederos de Ángel María Lara. Por el ORIENTE, en recta de 23,70 Mts, con parte del mismo lote # 13, que le fue segregado en su linderos con el Lote 3 12. Por el SUR, en recta de 13,33 Mts con la Calle de la Urbanización y por el OCCIDENTE, en recta de 21,25 Mts con el Lote # 14 de la misma Manzana B de la Urbanización. MGT LIBRO 1 PAGINA 341 NUMERO 14.693 A DE 1.966 TOMO 1080 Página 121.”

Determinados en terreno sus linderos, según los nombres suministrados por la parte demandada, y las medidas efectuadas a través de la página de SINUPOT, son: **NORTE**, en recta de 13,90 mts, con terrenos de **HORTENCIA LARA DE ALBA**. Por el **ORIENTE**, en recta de 23,70 Mts, con terrenos de **MARTÍN LARA RODRÍGUEZ**. Por el **SUR**, en recta de 13,80 Mts con la **Calle 182 A** de la Urbanización el Rocío Norte y por el **OCCIDENTE**, en recta de 21,4 Mts con terrenos de **ALVARO LARA RODRIGUEZ**. Ver ilustraciones sobre ubicación y linderos:



III.- **TERCERA PREGUNTA:**” determinar si hay construcción alguna en el predio.”

RESPUESTA A LA TERCERA PREGUNTA:

Sí. En el predio, en el fondo, costado izquierdo y al frente, respectivamente, se encuentran:

3.1.- Una habitación de 3 Mts por 2,50 Mts, aproximadamente, con pisos en cemento, puerta cold rolled, ladrillos a la vista, cubierta en teja de eternit, soportadas en cerchas metálicas, listones metálicos y de madera, con columnas formadas por ángulos metálicos de 2”, que es utilizada como pieza de depósito o “chécheres”, conteniendo llantas de vehículo automotor usadas, tambores metálicos de aceite de 55 gls, tambores plásticos, mesas, canasto, cajas de cartón, etc.

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista - Especializado
Auxiliar de la Justicia

173

3.2.- Un lavadero de ropas de material, cubierto con una improvisada enramada de láminas de zinc, eternit y traslúcidas, que se soportan en columnas y cerchas metálicas, con un área ocupada de 6 Mts2, aproximadamente.

Ver fotos de: Habitación y Lavadero.



IV.- CUARTA PREGUNTA:” Quién ejerce la posesión material del mismo, y cuanto hace”.

RESPUESTA A LA CUARTA PREGUNTA;

El día 23 de Agosto de 2016, en horas de la mañana, se efectuó desplazamiento hasta el predio ubicado en la **CALLE 182 A # 7 – 44** de la ciudad de Bogotá, D.C., donde fuimos atendidos personal y amablemente por la Señora que manifiesta llamarse **HORTENCIA LARA DE ALBA** y otra persona (la sobrina), el Señor Abogado de la parte activa, su acompañante y el Auxiliar de la Justicia, manifestando la Señora **HORTENCIA LARA DE ALBA** que, hace 80 años habita en el lugar.

Nota: La Señora **HORTENCIA LARA DE ALBA** hace entrega de la fotocopia del recibo de pago del Impuesto Predial, vigencia 2016, por valor de **UN MILLÓN NOVECIENTOS DIECISEIS MIL PESOS (\$1.916.000) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA**, manifestando que había sido cubierto por ella.

V.- QUINTA PREGUNTA:” Los frutos civiles desde el año 2012 a la fecha”.

RESPUESTA A LA QUINTA PREGUNTA:

5.1.- Frutos Civiles por Arrendamiento:

A efecto de determinar los frutos civiles, se realiza estudio de mercado en el Sector con base al método de **COMPARACIÓN O MERCADO HOMOGENIZADO**, con el objeto de estimar el valor del canon de arrendamiento generado por lotes de iguales o similares características al del objeto de estudio, así:

ESTUDIO DE ARRENDAMIENTO COMPARATIVO DE MERCADO HOMOGENIZADO.										
INMUEBLE OBJETIVO : LOTE - CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocío Norte, SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL", LOCALIDAD 1 "USAQUEN" Bogotá, D.C.										
Teléfonos	Valor M2	Valor	Fuente	DESCRIPCIÓN	Factor Fuente	Tamaño M2	Factor Tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Resultado
343806955	\$ 32.500	\$ 26.000.000	Internet - Finca Ráiz	Descripción Código Finca: 2120949 LOTE CON UN ÁREA DE 800 M2 EN QUINERO APTO PARA VITRINA COMERCIAL SOBRE AVENIDA PRINCIPAL SE ADPTA A LA NECESIDAD DEL CLIENTE	0,80	800	1,00	Zona Norte	0,80	\$ 20.800
6469627	\$ 20.513	\$ 8.000.000	Internet - Finca Ráiz	Descripción Código Finca: 2047905 Espectacular lote de 390 m2 ubicado a 5 minutos de la autopista norte con calle 164, cerca a vía principal, cuya área de actividad es comercio y servicios	0,80	390	1,00	Zona Norte	1,10	\$ 8.051
315308420	\$ 14.550	\$ 5.500.000	Internet - Finca Ráiz	Descripción Código Finca: 2047905 Espectacular lote de 390 m2 ubicado a 5 minutos de la autopista norte con calle 164, cerca a vía principal, cuya área de actividad es comercio y servicios	0,90	378	1,00	Zona Norte	1,30	\$ 17.024
31020334212	\$ 24.000	\$ 24.000.000	Internet - Finca Ráiz	Descripción Código Finca: 2024323 Lote exterior de mil metros cuadrados área total, estratégica en sector de comercio industrial, sobre la autopista norte costado oriental, con construcción mínima para demoler, ideal para realizar el proyecto de construcción, a medida de las condiciones requeridas por el arrendatario.	0,80	1000	1,10	Zona Norte	0,90	\$ 9.008
7448888	\$ 21563	\$ 8.000.000	Internet - Finca Ráiz	Descripción Código Finca: 2154596 COD 70 317 excelente ubicación cerca a la carrera 7 ideal para concesionarios, cancha sintética, parqueadero, servicios etc. Área de 371 m2, permisos de suelo autorizados.	0,80	371	1,00	Zona Norte	1,10	\$ 8.976
Promedio	\$ 22.625									18.772
Desv. Standar	6.522,96									1.395
Coef. De Variación	28,83%									7,43%
VALOR ADOPTADO POR M ²		\$ 18.772		ÁREA DEL LOTE M2:		306,7		NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN DEBE SER INFERIOR AL 7,5%, SEGUN RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. PARA SER VALIDA LA MUESTRA		
VR. TOTAL LOTE		\$ 8.767.301								

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista - Especializado
Auxiliar de la Justicia

174

Indicando el resultado del cuadro anterior que, el predio ubicado en la **CALLE 182 A # 7 – 44** de la ciudad de Bogotá, D.C, para el mes de agosto del año 2016, en el evento que se alquile, genera una renta mensual de **CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS UN PESOS (\$5.757.301) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

Ahora bien, como el Despacho solicita se determine los “frutos civiles desde el año 2012 a la fecha”, del predio ubicado en la **CALLE 182 A # 7 – 44** de la ciudad de Bogotá, D.C, la cifra de arrendamiento obtenida para el mes de Agosto del año en curso de **\$5.757.301**, se deflacta año a año hasta el 2012, a partir del índice de Precios al Consumidor, IPC, determinado por el Departamento Nacional de Estadística, DANE, para conocer cuánto representa el arrendamiento del predio objeto de estudio en el año 2012. Y a partir de esta última cifra, se construye la serie de tiempo para determinar el monto de los frutos civiles generados por el Lote objeto de estudio entre el periodo de tiempo: Enero de 2012 hasta Agosto de 2016, así:

SERIE DE VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO LOTE CALLE 182 A # 7 – 44 AÑOS 2012 - 2016		
Pesos colombianos		
AÑO	IPC	CANON ARRENDAMIENTO
2016	-	5.757.301
2015	6,77	5.367.532
2014	3,66	5.171.080
2013	1,94	5.070.761
2012	2,44	4.972.388

Una vez obtenido el canon de arrendamiento para cada uno de los años: 2012 – 2016, se determinan los valores totales actualizados (Agosto) con base al IPC, generados por el mismo concepto mes a mes, así:

FRUTOS CIVILES POR ARRENDAMIENTOS LOTE - CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocío Norte, PERIODO: Enero 2012 - Agosto 2016					
Pesos colombianos					
FECHA	CONCEPTO	VALOR ARRIENDO MES	IPC	FACTOR	VALOR TOTAL ACTUALIZADO
dic-11			109,16		
ene-12	Arriendo mes enero	4.972.388	109,96	133,270	6.026.466
feb-12	Arriendo mes febrero	4.972.388	110,63	133,270	5.989.968
mar-12	Arriendo mes de marzo	4.972.388	110,76	133,270	5.982.937
abr-12	Arriendo mes de abril	4.972.388	110,92	133,270	5.974.307
may-12	Arriendo mes de mayo	4.972.388	111,25	133,270	5.956.586
jun-12	Arriendo mes de junio	4.972.388	111,35	133,270	5.951.236
jul-12	Arriendo mes de julio	4.972.388	111,32	133,270	5.952.840
ago-12	Arriendo mes de agosto	4.972.388	111,37	133,270	5.950.167
sep-12	Arriendo mes de septiembre	4.972.388	111,69	133,270	5.933.120
oct-12	Arriendo mes de octubre	4.972.388	111,87	133,270	5.923.573
nov-12	Arriendo mes de noviembre	4.972.388	111,72	133,270	5.931.527
dic-12	Arriendo mes de diciembre	4.972.388	111,82	133,270	5.926.222
ene-13	Arriendo mes enero	5.070.761	112,15	133,270	6.025.683
feb-13	Arriendo mes febrero	5.070.761	112,65	133,270	5.998.938
mar-13	Arriendo mes de marzo	5.070.761	112,88	133,270	5.986.714
abr-13	Arriendo mes de abril	5.070.761	113,16	133,270	5.971.901
may-13	Arriendo mes de mayo	5.070.761	113,48	133,270	5.955.061
jun-13	Arriendo mes de junio	5.070.761	113,75	133,270	5.940.926
jul-13	Arriendo mes de julio	5.070.761	113,80	133,270	5.938.316
ago-13	Arriendo mes de agosto	5.070.761	113,89	133,270	5.933.623
sep-13	Arriendo mes de septiembre	5.070.761	114,23	133,270	5.915.962
oct-13	Arriendo mes de octubre	5.070.761	113,93	133,270	5.931.540
nov-13	Arriendo mes de noviembre	5.070.761	113,68	133,270	5.944.584
dic-13	Arriendo mes de diciembre	5.070.761	113,98	133,270	5.928.938
ene-14	Arriendo mes enero	5.171.080	114,54	133,270	6.016.674
feb-14	Arriendo mes febrero	5.171.080	115,26	133,270	5.979.089
mar-14	Arriendo mes de marzo	5.171.080	115,71	133,270	5.955.836
abr-14	Arriendo mes de abril	5.171.080	116,24	133,270	5.928.681
may-14	Arriendo mes de mayo	5.171.080	116,81	133,270	5.899.750
jun-14	Arriendo mes de junio	5.171.080	116,91	133,270	5.894.704
jul-14	Arriendo mes de julio	5.171.080	117,09	133,270	5.885.642
ago-14	Arriendo mes de agosto	5.171.080	117,33	133,270	5.873.603
sep-14	Arriendo mes de septiembre	5.171.080	117,49	133,270	5.865.604
oct-14	Arriendo mes de octubre	5.171.080	117,68	133,270	5.856.134
nov-14	Arriendo mes de noviembre	5.171.080	117,84	133,270	5.848.183
dic-14	Arriendo mes de diciembre	5.171.080	118,15	133,270	5.834.431
ene-15	Arriendo mes enero	5.367.532	118,91	133,270	6.015.735
feb-15	Arriendo mes febrero	5.367.532	120,28	133,270	5.947.215
mar-15	Arriendo mes de marzo	5.367.532	120,98	133,270	5.912.804
abr-15	Arriendo mes de abril	5.367.532	121,63	133,270	5.881.205
may-15	Arriendo mes de mayo	5.367.532	121,95	133,270	5.865.773
jun-15	Arriendo mes de junio	5.367.532	122,08	133,270	5.859.526
jul-15	Arriendo mes de julio	5.367.532	122,31	133,270	5.848.508
ago-15	Arriendo mes de agosto	5.367.532	122,90	133,270	5.820.431
sep-15	Arriendo mes de septiembre	5.367.532	123,78	133,270	5.779.051
oct-15	Arriendo mes de octubre	5.367.532	124,62	133,270	5.740.098
nov-15	Arriendo mes de noviembre	5.367.532	125,37	133,270	5.705.759
dic-15	Arriendo mes de diciembre	5.367.532	126,15	133,270	5.670.480
ene-16	Arriendo mes enero	5.757.301	127,78	133,270	6.004.660
feb-16	Arriendo mes febrero	5.757.301	129,41	133,270	5.929.028
mar-16	Arriendo mes de marzo	5.757.301	130,63	133,270	5.873.665
abr-16	Arriendo mes de abril	5.757.301	131,28	133,270	5.844.573
may-16	Arriendo mes de mayo	5.757.301	131,95	133,270	5.814.896
jun-16	Arriendo mes de junio	5.757.301	132,58	133,270	5.787.264
jul-16	Arriendo mes de julio	5.757.301	133,27	133,270	5.757.301
ago-16	Arriendo mes de agosto	5.757.301		1,000	5.757.301
VALOR TOTAL \$					330.844.727

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista - Especializado
Auxiliar de la Justicia

Determinándose que por concepto de arrendamientos durante el periodo Enero del año 2012 hasta Agosto de 2016, el predio ubicado en la **CALLE 182 A # 7 – 44** de la ciudad de Bogotá, genera la suma de **TRESCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$330.844.727) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

5.1.- Frutos Civiles por Huerta Casera:

Se observa en el predio **Huerta Casera** donde se desarrolla cultivo de ahuyana y cultivo de plantas aromáticas, además de la Freijoa. Se estima que dichos cultivos generan al año 2016 la suma de **CIEN MIL PESOS (\$100.000) MONEDA CORRIENTE.** Se infiere que dicha actividad se implementa para el mismo periodo de estudio, por lo que se estima que los frutos civiles por este concepto ascienden a la suma de **CUATROCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 460.854),** discriminados según se indica en el cuadro adjunto:

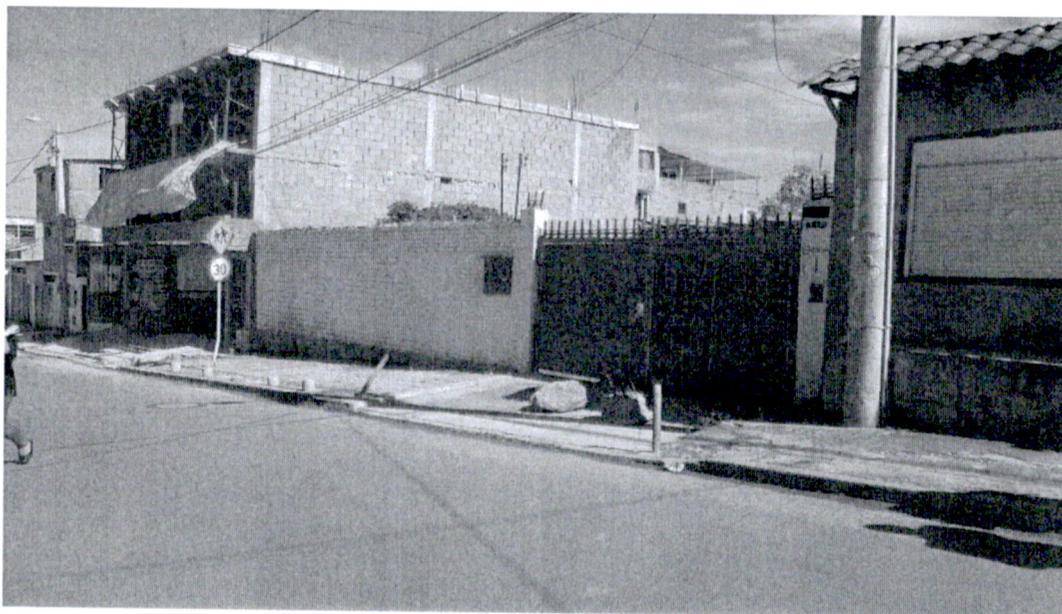
INGRESOS POR CULTIVOS CASEROS		
LOTE CALLE 182 A # 7 – 44		
AÑOS 2012 - 2016		
Pesos colombianos		
AÑO	IPC	INGRESOS \$
2016	-	100.000
2015	6,77	93.230
2014	3,66	89.818
2013	1,94	89.801
2012	2,44	88.005
INGRESO TOTAL		460.854

VI.- SEXTA PREGUNTA:” valor comercial del inmueble:”

RESPUESTA A LA SEXTA PREGUNTA:

Para determinar el valor comercial del inmueble se procede a elaborar avalúo comercial del Lote ubicado en **CALLE 182 A # 7 – 44,** de la ciudad de Bogotá, D.C, con base al método de **COMPARACIÓN O MERCADO,** así:

AVALUO COMERCIAL DE LOTE
CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocio Norte
SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL",
LOCALIDAD 1 "USAQUEN"
BOGOTÁ, D.C.



Agosto - 2016

176

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BASICA
2. TITULACION
3. CARACTERISTICAS
4. NORMATIVIDAD VALUATORIA
5. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS
6. CALCULO DEL VALOR
7. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO
8. CERTIFICACIÓN DEL AVALUO
9. ANEXOS

**AVALUO COMERCIAL DE LOTE
CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocío Norte
SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL",
LOCALIDAD 1 "USAQUEN"
BOGOTÁ, D.C.**

1. INFORMACIÓN BÁSICA:

- 1.1.- DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS: CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocío Norte
SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL",
LOCALIDAD 1 "USAQUEN"
BOGOTÁ, D.C.
- 1.2 TIPO DE PREDIO: LOTE
- 1.3. CLASE DE AVALÚO: Comercial
- 1.4 SOLICITANTE: Juzgado 47 Civil Del Circuito de Btá, D.C.
- 1.5 DESTINACION ACTUAL: Huerta casera, parqueo y depósito
- 1.6 LOCALIZACION: Barrio El Rocío Norte
SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL",
LOCALIDAD 1 "USAQUEN"
- 1.7. DIRECCIÓN CATASTRAL: CALLE 182 A # 7 – 44
- 1.8. DIRECCIÓN URBANA: CALLE 182 A # 7 – 44
- 1.9. CIUDAD: Bogotá, D.C.
- 1.10. INSPECCION OCULAR: 23 de Agosto de 2016
- 1.11. FECHA DE AVALUO: 28 de Agosto de 2016
- 1.12. SOPORTES: Matricula Inmobiliaria N° 50 N- 20186677
CHIP: AAA0115PSTO

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista - Especializado
Auxiliar de la Justicia

177

1.13. PROPIETARIO: HORTENCIA LARA DE ALBA

2.- TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

DISTRITAL de BOGOTA D.C.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3.- CARACTERÍSTICAS:

3.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: LOTE DE TERRENO.

3.1.1.- LOTE DE TERRENO: CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocío Norte, SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL", LOCALIDAD 1 "USAQUEN", BOGOTÁ, D.C.

Se trata de un LOTE DE TERRENO, construida sobre el mismo, una pequeña habitación de 3 Mts por 2,50 Mts, aproximadamente, con pisos en cemento, puerta cold rolled, ladrillos a la vista, cubierta en teja de eternit, soportadas en cerchas metálicas, listones metálicos y de madera, con columnas formadas por ángulos metálicos de 2", y contigua, un lavadero de ropas de material, cubierto con una improvisada enramada de láminas de zinc, eternit y traslúcidas, que se soportan en columnas y cerchas metálicas

3.2. USO ACTUAL:

El inmueble actualmente es destinado como huerta casera, observándose cultivo de ahuyama, freijoa, plantas aromáticas; parqueadero de bus urbano de servicio público, Marca Chevrolet, que presuntamente está o estuvo afiliado a la Empresa Republicana de Transportes, identificado con las placas SGX 511; como depósito de "chécheres" en la habitación existente dentro del predio, conteniendo llantas de vehículo automotor usadas, tambores metálicos de aceite de 55 gls, tambores plásticos, mesas, canasto, cajas de cartón, etc., y, como lavadero de ropas.

3.3. NORMA:

Según la Norma Urbanística de la Secretaría Distrital de Planeación del Distrito Capital, el inmueble ubicado en la **CALLE 182 A # 7 – 44**, se encuentran localizado en **Barrio El Rocío Norte, SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL", LOCALIDAD 1 "USAQUEN"**, reglamentada mediante el Decreto 354-04/09/2006 (Gaceta 437/2006), con Tratamiento: Mejoramiento integral; Modalidad: De intervención complementaria; Área de Actividad: Residencial; Zona: Residencial con actividad económica en la vivienda.

Según lo Certificado por la Secretaría Distrital de Planeación, el predio mencionado no es objeto del cobro por concepto de plusvalía; se encuentra en zona de remoción en masa baja; No es sujeto de inundaciones, ni de reserva vial.

3.4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

3.4.1. LOTE DE TERRENO:

Se trata de un (01) lote medianero, de forma trapezoidal, con un área de terreno de **306,7 Mts²**, y, un área construida de **13 MtS²**, aproximadamente, de topografía plana, con frente de aproximadamente 13,8 metros lineales sobre la **CALLE 182 A**.

3.4.2. FACHADA DEL INMUEBLE: Se trata de una fachada con muros de ladrillos tolete pintados, con portón metálico de doble hoja, pintado.

3.5.- CONDICIONES DE HABITALIDAD:

De acuerdo a la inspección ocular realizada, el inmueble no cuenta buenas condiciones de habitabilidad.

3.6. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: El sector donde se ubica el inmueble cuenta con una infraestructura básica de servicios públicos (Energía, agua, alcantarillado, telefonía, gas), los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas para el Distrito Capital. El predio cuenta con servicio de agua, alcantarillado y energía.

3.8. AMOBLAMIENTO URBANO:

El sector cuenta con andenes y sardineles en concreto, con acabados de diferentes especificaciones, en buen estado de conservación; alumbrado público con luminarias en sodio. Al inmueble se accede a través de una vía asfaltada en buen estado de conservación; vías perimetrales en buen estado de conservación.

3.9. ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA:

Según la Secretaría Distrital de Planeación los inmuebles ubicados en la **CALLE 182 A # 7 - 44, CHIP AAA0115PSTO**, el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00852201, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 291 del 26 de junio de 2013 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.

3.10. ENTORNO

3.10.1. ACCESO Y SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un completo sistema red vial, unas en buenas, regular y malas condiciones, y otras, en proceso de recuperación, siendo las principales, la Carrea 7, Calle 182 A, la Calle 183; Carrera 9, transitando por éstas últimas, en doble sentido, rutas de buses, busetas, colectivos y otros servicios especiales, en concordancia con el Plan de Desarrollo Distrital. El predio NO se encuentra en zona de reserva para la malla vial arterial y ambiental.

3.10.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: La zona dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo es caracterizada como Tratamiento: Mejoramiento integral; Modalidad: De intervención complementaria; Área de Actividad: Residencial; Zona: Residencial con actividad económica en la vivienda.

Sus Barrios son: Andalucía, barrio Tibabita; Urbanización El Palmar; Urb. Parque Las Flores; Balcones de Vista Hermosa, Urb. Quintas de la Sabana, el Otoño, Buenavista ii, Sector Desarrollo Verbenal, Lote 32, Parcelación 12, Verbenal II sector desarrollo, entre otros.

3.11. INFRAESTRUCTURA URBANA Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Brinda las posibilidades de valorización por su incidencia directa e indirecta sobre el inmueble objeto de estudio, a raíz que se tiene previsto el desarrollo de Proyectos y Macro proyectos como Zona de articulación de la malla vial. La cercanía estratégica a vías como la Carrea 7, Calle 182 A, Calle 183; Carrera 9, Autopista Norte, Calle 100, Calle 146, Calle 134, Carrera 9, permitiendo la conexión de los barrios que conforman la UPZ y de las áreas circundantes del área suroccidental de la ciudad, con el resto de la capital y de la Región.

La UPZ Verbenal concentra el mayor número de establecimientos educativos oficiales, con 8, destacándose el Colegio Unión Colombia, el San Carlos, con cercanía al predio y, Colegio Distrital Aquileo Parra.

4. NORMATIVIDAD VALUATORIA:

La **LEY 388 de julio 18 de 1997**, Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en el tejido urbano.

5. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS:

Para la determinación del justo precio del canon de arrendamiento del inmueble objeto de estudio, además de todos los elementos anteriormente descritos en el presente avalúo de arrendamiento, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda de los predios en el sector específico o con otros sectores similares
- Localización dentro del sector

779

- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de predios de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector y sus alrededores
- Estudio de planos, normas y demás
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

6. CALCULO DE VALOR:

6.1. METODOLOGIA:

Para el desarrollo del avalúo de arrendamiento del inmueble se utilizó el método de **COMPARACIÓN O MERCADO**

6.1.2.- METODOLOGIA COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION:

6.1.2.1.- CONCEPTOS Y METODOLOGÍA EMPLEADA: De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, se ha aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C, así mismo la Metodología de Reposición.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comité, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización

ARTÍCULO 10. 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.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la 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.

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.

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.

6.1.2.2.- TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN: Para homogeneizar o nivelar precios, se aplica la regla: (mejor ubicación, menor factor, igual, a peor ubicación, mayor factor):

UBICACIÓN	FACTOR
OPTIMO	0.8
BUENO	1.0
INTERMEDIO	1.1
REGULAR	1.2
MALO	1.3

6.1.2.3.- TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO: Para homogeneizar o nivelar precios, se aplica la regla: (mayor tamaño, mayor factor, igual, a menor tamaño menor factor):

RANGOS	FACTOR
1 A 3	1.0
3.1 A 6	1.1
6.1 A 10	1.2
10.1 A 20	1.3
+ 20	1.4

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista - Especializado
Auxiliar de la Justicia

180

6.2.- CÁLCULO DE VALUATORIO: DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocío Norte, SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL", LOCALIDAD 1 "USAQUEN" DE BOGOTÁ, D.C,

Para el estudio de Mercado, se toman inicialmente diez (10) muestras; éstas se analizan, se seleccionan, clasifican hasta dejar cinco (05); y se homogenizan, con base a Resolución 620 de 2008 expedida por el Agustín Codazzi, con el fin de aplicar, desarrollar la Metodología de Comparación o Mercado y la homogeneización

6.2.1.- AREAS NETAS DEL PREDIO:

El área de terreno es de **306,7 Mts2**, y, el área construida de **13 Mts2**, aproximadamente.

6.2.3. COMPARACIÓN O 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 del canon de arrendamiento.

6.2.4. AVALUO COMERCIAL – METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O MERCADO - METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

Se toman diez (10) muestras, de las cuales se descartan cinco (05); una vez seleccionadas éstas, analizadas, homogenizadas e interpretadas a la luz de la **METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O MERCADO**, se trabajan cinco (05), determinándose el valor del canon de arrendamiento del inmueble objeto de estudio, así:

ESTUDIO DE VENTA COMPARATIVO DE MERCADO HOMOGENIZADO.										
MUEBLE OBJETIVO : LOTE - CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocío Norte, SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL", LOCALIDAD 1 "USAQUEN Bogotá, D.C.										
Teléfonos	Valor M2	Valor	Fuente	DESCRIPCIÓN	Factor Fuente	Tamaño M2	Factor Tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Resultado
31452785	\$ 2.461.062	\$ 2.800.000.000	Internet - Fina Ráiz	Descripción Código Finca: 2267119. Lote localizado en el Verbenal con frente sobre la Avenida San Antonio. Área de 1137,72m2 con servicios públicos. Varios usos del suelo para vivienda (8pisos), comercio e industria liviana.	0,80	138	1,00	Zona Norte - Verbenal	1,10	\$ 2.165.735
3213951296	\$ 2.238.806	\$ 750.000.000	Internet - Fina Ráiz	Descripción Código Finca: 1277980. CASA LOTE M2, CON PERMISO PARA CONSTRUIR HASTA 8 PISOS, IDEAL PARA APARTAMENTOS.	0,80	335	1,00	Zona Norte - Verbenal	1,30	\$ 2.328.358
3108236865	\$ 1.320.000	\$ 6.600.000.000	Internet - Fina Ráiz	Descripción Código Finca: 2282440. LOTE PARA VIVIENDA sobre la Cra 7ma. Área de 5000 mts tiene construido de 1600 mts, sitio de alta valorización.	1,00	5.000	1,40	Zona Norte - Verbenal	1,30	\$ 2.402.400
3102118113	\$ 2.900.000	\$ 11.365.100.000	Internet - Fina Ráiz	Descripción Código Finca: 2256412. Para construir vivienda y comercio. Zona con alto potencial de desarrollo.	0,80	3.919	1,30	Zona Norte - Verbenal	0,80	\$ 2.412.800
3157309623	\$ 3.424.318	\$ 6.900.000.000	Internet - Fina Ráiz	Ideal para bodega. Edificio de Oficinas o locales. Centro Cristiano, Veterinaria, Jardín Infantil, restaurante, cuenta con bahía de parqueadero, sobre vía principal, dentro de área comercial, Outlets de Toberin.	0,80	2.015	1,20	Zona Norte - Verbenal	0,80	\$ 2.629.876
Promedio	\$ 2.468.837								Promedio	2.387.834
Desv. Standar	786.073,46								Desv. Standar	167.545
Coef. De Variación	31,84%								Coef. De Variación	7,02%
VALOR ADOPTADO M ²		\$ 2.387.834		ÁREA DE LA BODEGA M ² :		306,7				
VR. TOTAL LOTE		\$ 732.348.634		NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN DEBE SER INFERIOR AL 7,5% SEGUN RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. PARA SER VALIDA LA MUESTRA						

Con base a los resultados obtenidos, el valor comercial del lote ubicado en la **CALLE 182 A # 7 – 44, Barrio El Rocío Norte, SECTOR 3 "VERBENAL", UPZ 9 "VERBENAL", LOCALIDAD 1 "USAQUEN" DE BOGOTÁ, D.C**, se estima en: **SETECIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA (\$732.348.634)**, al **28/08/2016**

7. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO:

Adicionalmente a las características más relevantes de cada una de las unidades a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Las características generales del sector de localización.
- La ubicación específica de los predios.
- Las vías de acceso al sector, sus servicios generales de infraestructura urbana.
- El general actual de conservación y mantenimiento de los predios.
- Su normatividad y potencial de desarrollo de acuerdo al uso permitido.
- El avalúo practicado corresponde al precio de mercado (comercial) de los predios, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- Las medidas y áreas de los predios, objeto del avalúo, son susceptibles de verificación.
- El valúo practicado no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal. El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- Para efecto de la comunicación del precio de los bienes avaluados, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenecen los predios y la oferta de predios similares.
- Al avalúo no pertenece lo que no aparece implícito como tal.
- El suscrito Avaluador se exime de toda responsabilidad por la emisión de este concepto. Lo contenido en él es un mero dictamen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. Este concepto no sustituye los emitidos por las autoridades competentes para tal efecto.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto el perito valuador no se responsabiliza de situaciones que no pudieron ser verificadas.

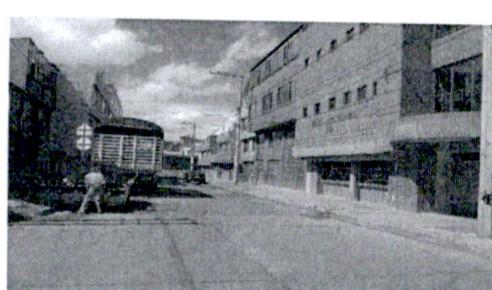
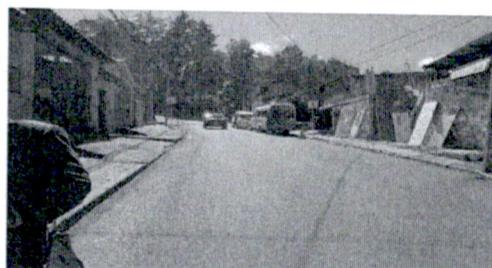
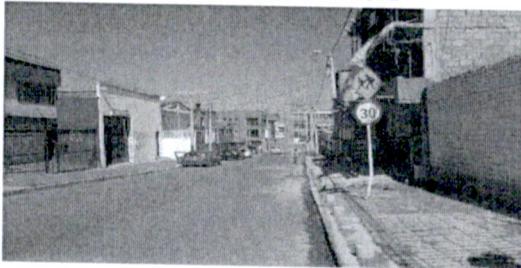
8. CERTIFICACION DEL AVALUO:

Por medio de la presente certifico que:

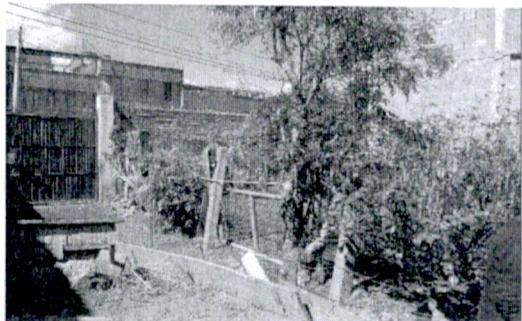
1. No tengo interés presente ni futuro en la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales de la que soy miembro activo.

9.1.- REGISTRO FOTOGRAFICO

VISTA DEL ENTORNO DEL SECTOR:



VISTA INTERNA DEL LOTE:

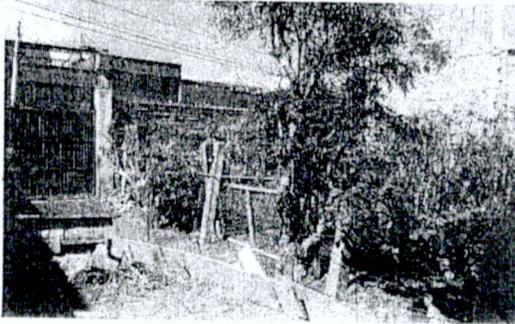
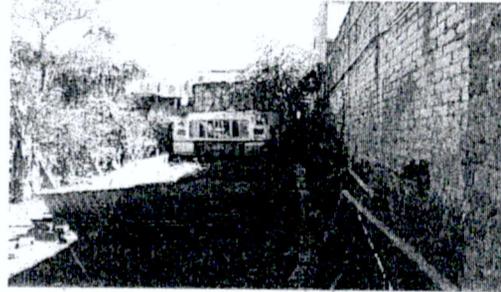


De esta manera dejo rendido el concepto pericial solicitado, con relación al proceso con Radicado 2014 – 570, que cursa en el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, D.C. Ciudad.

Atentamente;

VICENTE SARMIENTO GELVEZ
Economista Especializado
Perito Avaluador.
Corporación Nacional de Lonjas y Registros
Corpolonjas
Lonja Nacional Avaluadores Profesionales
(LONJANAP)
R.N.A./C-01-900

VISTA INTERNA DEL LOTE:



De esta manera dejo rendido el concepto pericial solicitado, con relación al proceso con Radicado 2014 – 570, que cursa en el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, D.C. Ciudad.

Atentamente;

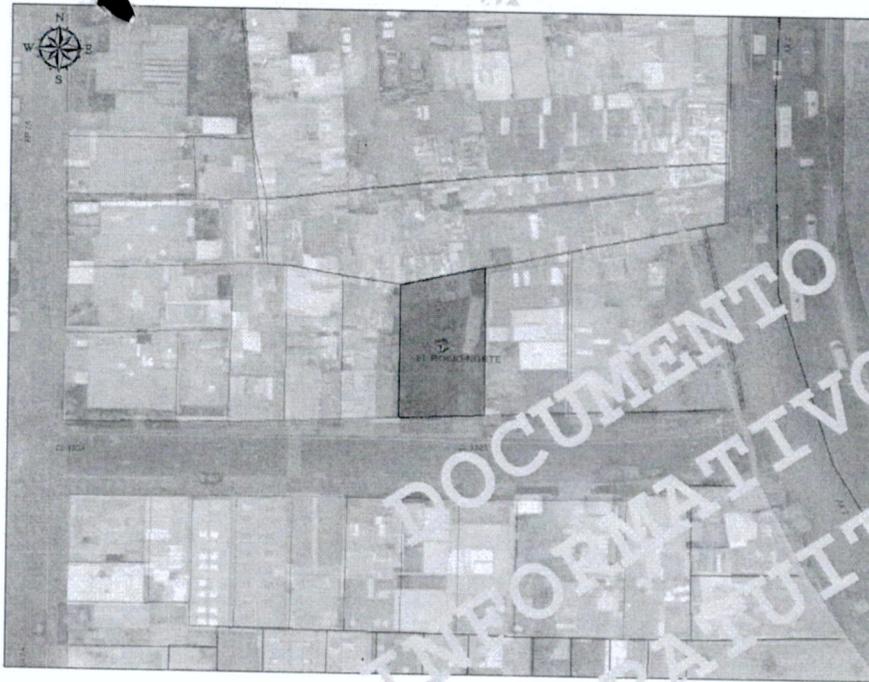
VICENTE SARMIENTO GELVEZ
Economista Especializado
Perito Avaluador.
Corporación Nacional de Lonjas y Registros
Corpolonjas
Lonja Nacional Avaluadores Profesionales
(LONJANAP)
R.N.A./C-01-900



183

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

DOCUMENTO
INFORMATIVO
GRATUITO

Localización

Localidad 1-USAQUEN

Barrio Catastral 008522-EL ROCIO NORTE



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 182 A 7 44

184

Manzana Catastral	00852201
Lote Catastral	0085220103
UPZ 	9-VERBENAL

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: C Decreto: 354-04/09/2006 (Gaceta 437/2006)
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: D Decretos: 734 y 737 de 1993 Tipología: E.MET.A
Subsector Uso	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización	Nombre: EL ROCIO Estado: LEGA Decreto: 65 de 01-JAN-67
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo



185

Urbanístico Código: 011546B001 Tipo plano: LEGA

Topográfico Código: 011172A001

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa Nivel Amenaza: baja

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional El predio no se encuentra en esta zona.

Área Forestal Distrital El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC291 de 26-JUN-13

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Indices - Serie de empalme

2001 - 2016

Base Diciembre de 2008 = 100,00

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Enero	62,64	67,26	72,23	76,70	80,87	84,56	88,54	93,85	100,59	102,70	106,19	109,96	112,15	114,54	118,91	127,78
Febrero	63,83	68,11	73,04	77,62	81,70	85,11	89,58	95,27	101,43	103,55	106,83	110,63	112,65	115,26	120,28	129,41
Marzo	64,77	68,59	73,80	78,39	82,33	85,71	90,67	96,04	101,94	103,81	107,12	110,76	112,88	115,71	120,98	130,63
Abril	65,51	69,22	74,65	78,74	82,69	86,10	91,48	96,72	102,26	104,29	107,25	110,92	113,16	116,24	121,63	131,28
Mayo	65,79	69,63	75,01	79,04	83,03	86,38	91,76	97,62	102,28	104,40	107,55	111,25	113,48	116,81	121,95	131,95
Junio	65,82	69,93	74,97	79,52	83,36	86,64	91,87	98,47	102,22	104,52	107,90	111,35	113,75	116,91	122,08	132,58
Julio	65,89	69,94	74,86	79,50	83,40	87,00	92,02	98,94	102,18	104,47	108,05	111,32	113,80	117,09	122,31	133,27
Agosto	66,06	70,01	75,10	79,52	83,40	87,34	91,90	99,13	102,23	104,59	108,01	111,37	113,89	117,33	122,90	
Septiembre	66,30	70,26	75,26	79,76	83,76	87,59	91,97	98,94	102,12	104,45	108,35	111,69	114,23	117,49	123,78	
Octubre	66,43	70,66	75,31	79,75	83,95	87,46	91,98	99,28	101,98	104,36	108,55	111,87	113,93	117,68	124,62	
Noviembre	66,50	71,20	75,57	79,97	84,05	87,67	92,42	99,56	101,92	104,56	108,70	111,72	113,68	117,84	125,37	
Diciembre	66,73	71,40	76,03	80,21	84,10	87,87	92,87	100,00	102,00	105,24	109,16	111,82	113,98	118,15	126,15	

* Entre octubre de 2006 y septiembre de 2007 se realizó la Encuesta de Ingresos y Gastos en el macro de la Gran Encuesta Integrada de Hogares, teniendo una cobertura de 42733 hogares para las 24 principales ciudades del país, lo cual permitió determinar cambios en los hábitos de consumo y la estructura del gasto de la población colombiana. Con los resultados de esta encuesta, bajo el trabajo de un grupo interdisciplinario de especialistas y la asesoría de la entidad estadística del Canadá, se desarrolló una nueva metodología para calcular el IPC, que es aplicada a partir de enero de 2009. Se creó una nueva canasta con una estructura de dos niveles, uno fijo y uno flexible, que permite actualizar la canasta de bienes y servicios, por cambios en el consumo final en un periodo relativamente. Además de la ampliación de la canasta, el nuevo IPC-08 amplió su cobertura geográfica a 24 ciudades.

Fuente: DANE

126

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista - Especializado
Auxiliar de la Justicia

Bogotá, D.C. 25 de Agosto de 2016

Señora Juez
JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Ciudad.

ASUNTO: Rendición de Concepto Pericial
RADICADO: 2014 - 570
DEMANDANTE: JULIO ROBERTO ALBA MORALES
DEMANDADA: HORTENCIA LARA DE ALBA

VICENTE SARMIENTO GELVEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.371.396 de Convención (N de Sder), mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, en mi condición de Economista Especializado – Auxiliar de la Justicia en ejercicio, rindo a Usted concepto pericial sobre el asunto de la referencia, en los siguientes términos:

I.- SOLICITUD DE CONCEPTO:

En Audiencia celebrada en 08 de Agosto de 2016, las partes solicitan que:

“El perito debe dar respuesta al cuestionario vista al folio 25 del cuaderno principal.

Primero: mencionar si el inmueble es objeto de división material

Segundo: identificar por su nomenclatura, linderos.

Tercero: determinar si hay construcción alguna en el predio.

Cuarto: Quién ejerce la posesión material del mismo, y cuanto hace

Quinto: Los frutos civiles desde el año 2012 a la fecha

Sexto: valor comercial del inmueble.”

DESARROLLO DEL CONCEPTO PERICIAL:

I.- PRIMERA PREGUNTA: “mencionar si el inmueble es objeto de división material”.

RESPUESTA A LA PRIMERA PREGUNTA: El inmueble, dado el tamaño del frente y su fondo, **SÍ** es susceptible de división material, pues cumpliría con las condiciones mínimas que exige la Norma Urbanística para su desarrollo

II.- SEGUNDA PREGUNTA: “identificar por su nomenclatura, linderos”.

RESPUESTA A LA SEGUNDA PREGUNTA:

Nomenclatura: El inmueble se encuentra ubicado sobre la **CALLE 182 A**, apreciándose la placa de identificación urbana con **# 7 – 44**; correspondiendo a la dirección catastral del inmueble objeto de estudio, según certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria 50N-20186677, impreso el 16 de abril de 2013, hora 12:16:38 p.m.

16 F
072
187

JUZGADO 47 CIVIL CTG.

AUG 25 '16 PM 3:55