



JUZGADO 11 CAUSAS DE PEQUEÑAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
Bogotá D. C., veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Rad. No. 2020-00925

Como quiera que no hay objeción contra la liquidación de CRÉDITO y encontrándose ajustada a derecho, el despacho les **IMPARTE SU APROBACIÓN.**

Como quiera que no hay objeción contra la liquidación de COSTAS y encontrándose ajustada a derecho, el despacho les **IMPARTE SU APROBACIÓN.**

Finalmente, en el evento que se advierta existencia de depósitos judiciales, por secretaria procédase a hacer entrega de los dineros que obran para el presente asunto hasta la suma de las liquidaciones de crédito y costas debidamente aprobadas, al demandante.

Se pone en conocimiento a la parte demandante, que para el retiro de títulos deberá allegar certificación bancaria, en donde conste que el titular es el demandante, para efectos de realizar la transacción correspondiente.

Finalmente, **frente al avalúo allegado**, se **ORDENA** correr traslado a la parte demandada del avalúo presentado por la parte actora, por el término de diez (10) días, de conformidad con lo dispuesto en numeral 2º del artículo 444 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,

JAIME RAMÍREZ VÁSQUEZ
Juez (1)

JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No.039
Fijado hoy 31 de mayo de 2022 a la hora de las 8:00 AM

Nidia Airline Rodríguez Piñeros
Secretaria

Pamf

JAIRO AURELIO DIONISIO PRIETO
ABOGADO: T.P. No. 171.550 del C.S. de la J.

Doctor,

JAIME RAMÍREZ VÁSQUEZ

JUEZ 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

Referencia: PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
Radicado: 110014189011-2020-00925-00
Demandante: JAIRO AURELIO DIONISIO PRIETO
Demandadas: NANCY GÓMEZ FONSECA y DORANY ROJAS PERDOMO
Asunto: AVALÚO DE BIENES EMBARGADOS

JAIRO AURELIO DIONISIO PRIETO, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de demandante en este proceso, mediante el presente documento procedo a presentar el avalúo de los bienes embargados dentro del proceso referido, según los parámetros de la ley procesal, y atendiendo al auto emitido por este despacho el dos (2) de septiembre de 2021, numeral SEGUNDO. Así pues, a continuación se anexa a este documento el avalúo realizado por el perito valuador y auxiliar de la justicia **CRISTIAN ENRIQUE VARGAS RODRÍGUEZ**.

Así mismo, aprovecho la presente para manifestarle al honorable juez que se entabló contacto con las demandadas, intentando conciliar y llegar a un acuerdo, otorgándoles un plazo para llegar a él, mas ello no fue finalmente acogido por ellas.

Del Señor Juez,



JAIRO AURELIO DIONISIO PRIETO
C.C. 19.266.457 de Bogotá D.C.

T.P. 171.550 del C.S. de la J.

Avenida Suba # 105 – 51 of. 01 Tel: 3123052499



INFORME PERICIAL AVALÚO COMERCIAL.

JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES.

***Proceso Ejecutivo Singular.
No. 2020-00925***

**CARRERA 112B NO 71B -10
CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL
ALCALÁ SUPER LOTE No. 3, CASA
200 - BOGOTÁ- CUNDINAMARCA
28 DE OCTUBRE DE 2021
*Perito Valuador Enrique Vargas.***





ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

ÍNDICE

1	INFORMACIÓN GENERAL.
2	TITULACIÓN.
3	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.
4	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.
5	CONSTRUCCIÓN CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS.
6	OTRAS CONSIDERACIONES
7	MÉTODO DEL AVALÚO.
8	JUSTIFICACIÓN DE VALOR.

ANEXOS

- ✓ Registro fotográfico.
- ✓ Plano de localización específica.
- ✓ Certificación del Perito.
- ✓ Certificado de tradición y libertad.
- ✓ Impuesto predial 2021.
- ✓ Reserva vial
- ✓ Estratificación
- ✓ Norma urbanística.



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE AVALÚO : COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE : CASA

MATRÍCULA INMOBILIARIA : 50C-1468116

DEPARTAMENTO : CUNDINAMARCA

MUNICIPIO/CIUDAD : BOGOTÁ

DIRECCIÓN CATASTRAL: CARRERA 112B NO 71B -10 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL ALCALÁ SUPER LOTE No. 3, CASA 200

UPZ: GARCES NAVAS

LOCALIDAD: ENGATIVÁ

NORMA DEL PREDIO : RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA.

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0160XNZE

FECHA DE INSPECCIÓN : 27 DE OCTUBRE DE 2021- 4:35PM



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

2. TITULACIÓN

NATURALEZA:	COMPRA VENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO.
ESCRITURA:	No. 4094 DE 1-09-2001 Notaria Sexta de Bogota D.C
DE:	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A
A:	ROJAS PERDOMO DORANY RINCON NEIRA EDUARDO.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

CICLORUTA: Parcialmente

ALUMBRADO PÚBLICO : Aplica

ARBORIZACIÓN: Parcialmente.

USO PREDOMINANTE DEL BARRIO :RESIDENCIAL

ACTIVIDADES SEGÚN USOS: Esta zona de la ciudad, circundante al predio objeto de estudio se caracteriza por ser de uso residencial.

ENTORNO INMEDIATO: Dentro del sector se destaca por ser una zona residencial con la presencia de establecimientos de comercio como, papelerías, tiendas de abarrotes, bares, barberías, entre otras.

SERVICIOS PÚBLICOS: El bien inmueble cuenta con servicios, tales como: Energía Eléctrica, Acueducto.

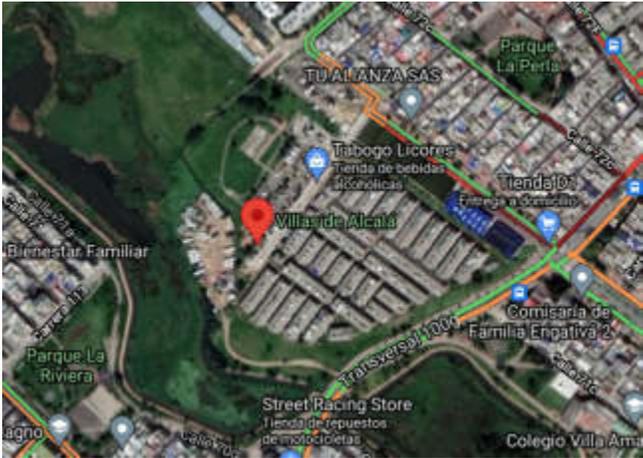
TRANSPORTE PÚBLICO: El transporte público es bueno ya que existen rutas de buses de transporte Urbano. con alto flujo de tránsito y buena intensidad horaria, los cuales circulan por todos los corredores viales aledaños.



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

ÁREA TOTAL PRIVADA: 41.65 mt²	VETUSTEZ DE LA EDIFICACIÓN: 20 AÑOS
---	--

ESTRATIFICACIÓN. 	RESERVA VIAL. 
UBICACIÓN. 	VÍAS PRINCIPALES 



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

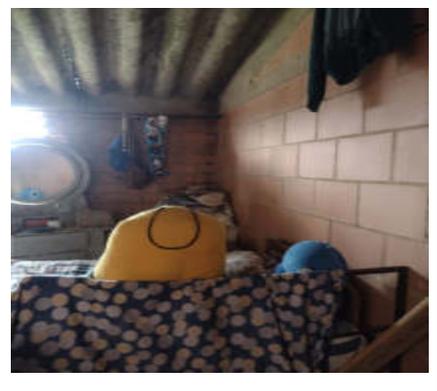
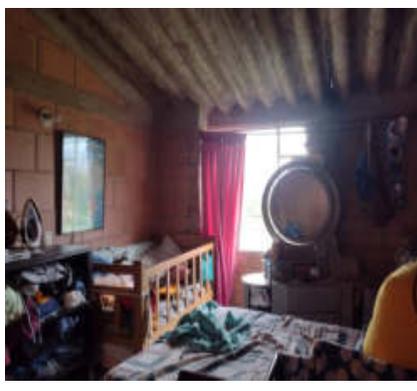
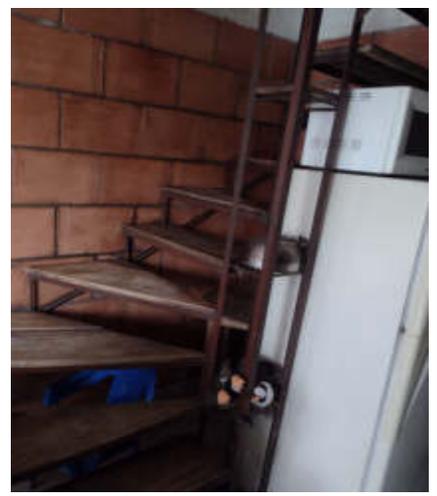
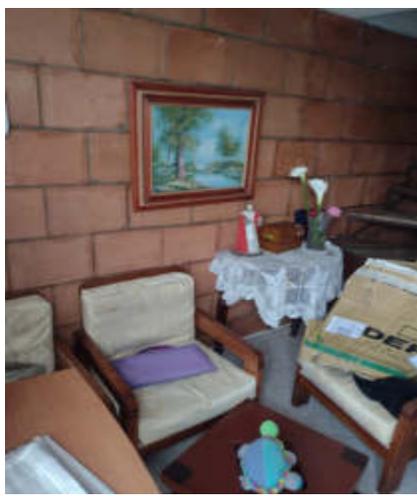
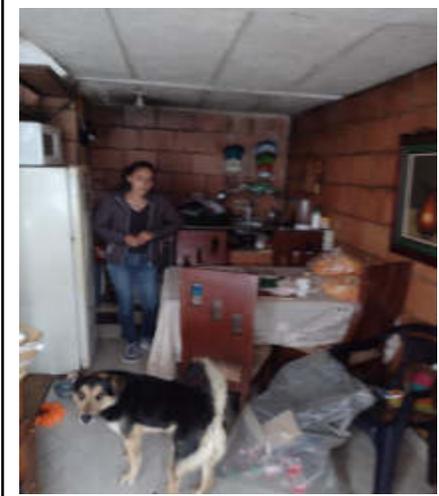
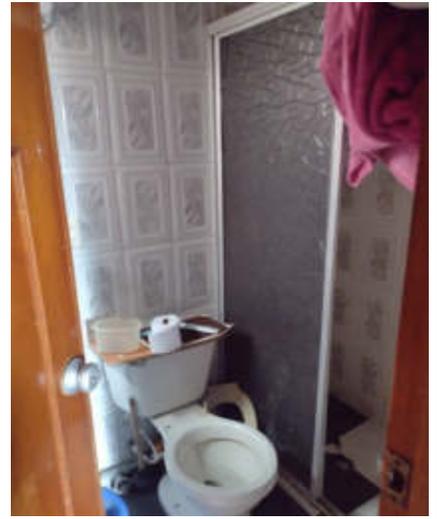
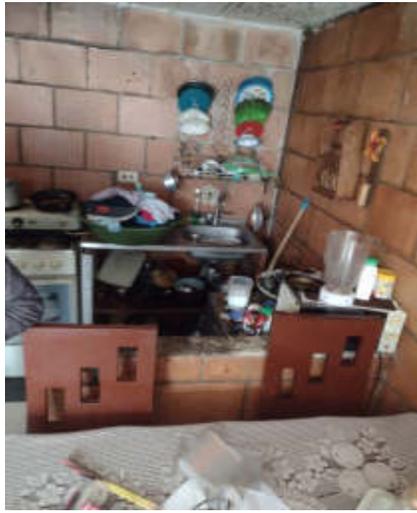
5. CONSTRUCCION CARACTERISTICAS ESPECIFICAS



N. O.	CARACTERISTICA	VALOR OBJETIVO	UNIDAD MEDIDA	CALIFICABLE	HOMOGENEIZACION	TIPO
1	PISOS	BALDOSA PARCIALMENTE	N/A	RELEVANTE ▼	RELEVANTE ▼	CUALITATIVA
2	PAREDES	BLOQUE SIN PAÑETE	N/A	RELEVANTE ▼	OPCIONAL ▼	CUALITATIVA
3	ESTADO DE CONSERVACION	INTERMEDIO	N/A	RELEVANTE ▼	RELEVANTE ▼	CUALITATIVA
4	BAÑOS	ENCHAPADO, SANITARIO Y LAVAMANOS DE LINEA, DIVISION EN ALUMINIO Y ACRILICO	N/A	RELEVANTE ▼	RELEVANTE ▼	CUALITATIVA
5	COCINA	MESON EN ACERO INOXIDABLE.	N/A	RELEVANTE ▼	OPCIONAL ▼	CUALITATIVA
6	ESCALERAS	MADERA Y ACERO.	N/A	OPCIONAL ▼	OPCIONAL ▼	CUALITATIVA



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.





ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

ENTORNO INMEDIATO



OTRAS CONSIDERACIONES

Las características de diseño y desarrollo constructivo del sector benefician y revaloriza la actividad inmobiliaria en la zona, teniendo en cuenta que en la zona existe una media, oferta y demanda de inmuebles similares al bien avaluado.

En el estudio para definir el valor comercial del inmueble se tuvo en cuenta, los diferentes equipamientos exclusivos del sector además de su cercanía ya que esto se ve representado en mejoramiento de calidad de vida y prestación de servicios.

Se aclara que una vez validado el predio objeto de avalúo, no se encontró que este contara con áreas adicionales, y el área privada construida tenida en cuenta para la liquidación del avalúo, corresponde a la indicada en los documentos jurídicos aportados.

Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.

El presente informe no es homologable para la presentación a ninguna entidad bancaria, ya que no cuenta con calificación de la garantía y no es evaluado con las políticas internas con las que cuenta cada entidad.

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal, teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, como también la proximidad a grandes centros de servicios inmediatos.



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a 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. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Método de comparación 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.

DIRECTA O INDIRECTA: Teniendo en cuenta el método de valoración escogido se buscaron ofertas dentro del sector inmediato de localización y en los sectores aledaños, de similares características.

Nota; Observamos que el Método valuatorio en el Factor de Coeficiente de varios es superior por ende emplearemos análogamente el de homogeneización.

Artículo 3º.- 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: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde: V_c = Valor comercial C_t = Costo total de la construcción D = Depreciación V_t = Valor del terreno Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. 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 los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

MUESTRA No. 1		
PISOS	BALDOSA	Relevante
PAREDES	Pañete Estuco Y Pintura	Relevante
ESTADO C.	OPTIMA	Relevante
BAÑOS	BUENOS	Relevante
COCINA	INTEGRAL	Opcional
ESCALERAS	MADERA Y ACERO	Opcional
METROS	41MT2	Relevante
VALOR X MT2	\$3,414,634.00	
FUENTE	FINCARAIZ.COM	6421209



MUESTRA No. 2		
PISOS	BALDOSA	Relevante
PAREDES	Pañete Estuco Y Pintura	Relevante
ESTADO C.	BUENA	Relevante
BAÑOS	INTERMEDIO	Relevante
COCINA	INTEGRAL	Opcional
ESCALERAS	CONCRETO	Opcional
METROS	41MT2	Relevante
VALOR X MT2	\$3,536,585.00	
FUENTE	FINCARAIZ.COM	6560720



MUESTRA No.3		
PISOS	BALDOSA	Relevante
PAREDES	Pañete Estuco Y Pintura	Relevante
ESTADO C.	OPTIMA	Relevante
BAÑOS	BUENOS	Relevante
COCINA	INTEGRAL	Opcional
ESCALERAS	MADERA Y ACERO	Opcional
METROS	47MT2	Relevante
VALOR X MT2	\$3,191,489.00	
FUENTE	FINCARAIZ.COM	6421209



MUESTRA No. 4		
PISOS	BALDOSA	Relevante
PAREDES	añete Estuco Y Pintura	Relevante
ESTADO C.	OPTIMA	Relevante
BAÑOS	OPTIMOS	Relevante
COCINA	INTEGRAL	Opcional
ESCALERAS	LAMINADO	Opcional
METROS	41MT2	Relevante
VALOR X MT2	\$3,656,097.00	
FUENTE	FINCARAIZ.COM	6355477



MUESTRA No. 5		
PISOS	BALDOSA	Relevante
PAREDES	BLOQUE	Relevante
ESTADO C.	INTERMEDIA	Relevante
BAÑOS	BUENOS	Relevante
COCINA	INTEGRAL	Opcional
ESCALERAS	MADERA	Opcional
METROS	41MT2	Relevante
VALOR X MT2	\$3,414,634.00	
FUENTE	BURA.COM	6421209





ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

PARAMETROS	
# RELEVANTES	6
PUNTAJE	16.67%

EDITABLE	FORMULADO
----------	-----------

RELEVANTE				OPCIONAL				RELEVANTE			
OBJETIVO	+ es -			OBJETIVO	+ es -			OBJETIVO	+ es -		
RELEVANTE				RELEVANTE				RELEVANTE			
PISOS				PAREDES				ESTADO DE CONSERVACION			
OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR	OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR	OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR
CONCRETO		12.50%	1.05	BLOQUE	X	16.67%	1.00	INTERMEDIA	X	16.67%	1.00
BALSODA	X	16.67%	1.00	PAÑETE		11.11%	0.95	BUENA		11.11%	0.95
BALDOSA Y LAMINA		12.50%	0.95	ESTUCO Y PINTURA		5.56%	0.90	OPTIMA		5.56%	0.90
PORCELANATO		8.33%	0.90			0.00%	0.00			0.00%	0.00
		0.00%	0.00			0.00%	0.00			0.00%	0.00
		0.00%	0.00			0.00%	0.00			0.00%	0.00

RELEVANTE				OPCIONAL			
OBJETIVO	+ es -			OBJETIVO	+ es -		
RELEVANTE				RELEVANTE			
BAÑOS				COCINA			
OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR	OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR
CONCRETO		8.33%	1.10	MESON ACERO		8.33%	1.10
ENCHAPADO		12.50%	1.05	CONCRETO		12.50%	1.05
DIVISION EN ACRILICO	X	16.67%	1.00	SEMIINTEGRAL	X	16.67%	1.00

OPCIONAL				RELEVANTE			
OBJETIVO	+ es -			OBJETIVO	+ es -		
OPCIONAL				RELEVANTE			
OPCIONAL				OPCIONAL			
OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR	OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR
MADERA	X	16.67%	1.00	CONCRETO		11.11%	0.97
LAMINADO		5.56%	0.93				

OPCIONAL				RELEVANTE			
OBJETIVO	+ es -			OBJETIVO	+ es -		
OPCIONAL				RELEVANTE			
OPCIONAL				OPCIONAL			
OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR	OPCION	IDEAL	PUNTAJE	FACTOR
MADERA	X	16.67%	1.00	CONCRETO		11.11%	0.97
LAMINADO		5.56%	0.93				

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00	
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00	
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00	
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00	



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

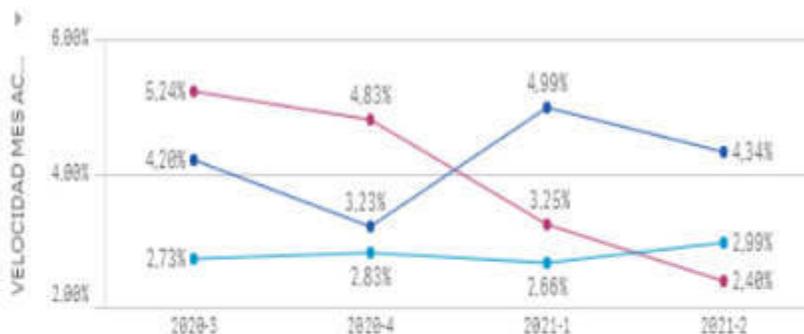
COMPARACION	TOTAL PUNTAJE				
	1	2	3	4	5
TOTAL % SIMILITUD	73,9%	75,1%	74,4%	61,8%	94,2%
VALORES	\$3,414,634.00	\$3,536,585.00	\$3,191,489.00	\$3,656,097.00	\$3,414,634.00
SELECCIONADAS (X)	X	x	x	x	x
VALORES SELEC	\$ 3,414,634	\$ 3,536,585	\$ 3,191,489	\$ 3,656,097	\$ 3,414,634
PROMEDIO	\$ 3,442,688				
DESVIACION	\$ 172,507				
COEFICIENTE	5.01%				

HOMOGENIZACION	TOTAL FACTOR DE AJUSTE				
	1	2	3	4	5
MULTIPLICACION FACTOR	0.91	0.91	0.93	0.91	0.96
VALORES	\$ 3,414,634	\$3,536,585.0	\$ 3,191,489	\$ 3,656,097	\$3,414,634.00
SELECCIONADAS (X)	X	X	X	x	X
VL HOMOGENIZADO	\$ 3,107,317	\$ 3,218,292	\$ 2,968,085	\$ 3,327,048	\$ 3,278,049
PROMEDIO	\$ 3,179,758				
DESVIACION	\$ 143,956				
COEFICIENTE	4.53%				
VL MX	\$ 3,323,714				
VL MINI	\$ 3,035,802				



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

Comportamiento de la velocidad mensual de ventas de la zona centro por segmento socioeconómico - 2021.



- ALTO
- MEDIO
- BAJO

Durante el 2do trimestre se observa que el segmento Bajo es el de mejor desempeño en 2do trimestre 2021, a diferencia que segmento Alto es el de desempeño mas bajo y ha presentado una disminución desde el 4to trimestre 2020



Indicadores de vivienda y población



Viviendas
306.890



Hogares
312.652



Personas
835.074

Zona Centro

De acuerdo con los indicadores de oferta vs venta para la zona Centro, las áreas promedio de las unidades vendidas fueron un **15%** más pequeñas con respecto a lo ofertado durante el 2do trimestre y se vendió a un precio menor en **12,8%**. Para esta zona la diferencia más significativa la presenta la localidad de Barrios Unidos, las áreas vendidas son un **28,1%** más pequeñas que las áreas ofertadas y el precio transado de la misma localidad esta un **12,6%** más bajo que lo ofertado.



Durante el año 2020 la zona vendió en promedio a una velocidad del **3,9%**. Con una absorción media de **7,2** unidades por mes.

INDICADORES DE OFERTA

ÁREA (Me) - m²

43,61

COP/m² (Miles)*

\$6.551

INDICADORES DE VENTA

ÁREA (Me) - m² V

37,06

COP/m² (Miles)* V

\$5.709



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

9. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Considerando importante que el inmueble objeto de avalúo corresponde a un predio urbano, para poder hallar el valor por metro cuadrado de área privada se realiza un ejercicio por método de comparación de mercado encontrando 5 datos que refieren a casas ubicados en la misma zona residencial donde se encuentra el predio avaluado, las ofertas encontradas presentan características similares al bien valuado en cuanto a ubicación, área, tipología constructiva, edad y estado de conservación.

Haciendo un análisis detallado de los datos de mercado se observa que una vez depurados, la variación del valor por metro cuadrado de área privada radica principalmente en el estado de conservación de cada inmueble, los acabados y remodelaciones a las que ha sido sometido cada uno de estos.

Para el presente estudio de mercado se tienen en cuenta todas las ofertas, donde se puede observar que presentan valores muy homogéneos entre sí, además de que poseen un estado de conservación y unos acabados muy similares a los del inmueble avaluado. Por lo que finalmente se decide centrar el análisis de mercado en estas ofertas y adoptar un valor integral por metro cuadrado similar al promedio estadístico del estudio de mercado.



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. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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 (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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



ENRIQUE VARGAS PERITO VALUADOR.

encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

**VALOR EN LETRA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO ES DE : CIENTO VEINTIDÓS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS m/c.
(\$122.547.873 m/c).**

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.

Por medio de la presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

**BOGOTA D.C. 28 DE OCTUBRE
DE 2021**

Atentamente,

<p>Atentamente,</p>  <p>Cristian Vargas PERITO VALUADOR</p> <hr/> <p>NOMBRE DEL PERITO RAA - AVAL- 1030654858</p>	 <p>PIN de validación: af7f0a83</p>
--	---



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 112 A BIS 71 C 18

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: URBANISTICA

FICHA: 9

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD
ECONOMICA EN LA VIVIENDA

LOCALIDAD: 10 ENGATIVA

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 073 de 2006 Mod.=Res 647 de 20

UPZ: 73 GARCES NAVAS

SECTOR: 9 GARCES NAVAS

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 112 A BIS 71 C 18

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: UNICO		CONSOLIDACION				
Categoría: No aplica						
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	No aplica	<p>_NOTA A: DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Además los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia otorgada por el Artículo 344 del POT Decreto 190 de 2004.</p> <p>_NOTA B: ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial (Avenida Medellín, Avenida Chile y Avenida Longitudinal de Occidente) se rigen por el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Recopilación POT).</p> <p>_NOTA C: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En el sector normativo 4, reglamentado por el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos, adicionales a los que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar.</p> <p>_NOTA D: PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS : El Sector normativo 1 (VIII), se rige por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004.</p> <p>_NOTA E: CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA : En el marco de la UPZ, se relacionan las agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original.</p> <p>URBANIZACIÓN PORTAL DE ALCALÁ. RES. CU2-2000 - 227 NOV 16/2000 CU2 - E167/4-01</p>	Remision directa a notas	Remision directa a notas



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 112 A BIS 71 C 18

Nota No.:	1	NOTA A: DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Además los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia otorgada por el Artículo 344 del POT Decreto 190 de 2004.
Nota No.:	2	NOTA B: ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial (Avenida Medellín, Avenida Chile y Avenida Longitudinal de Occidente) se rigen por el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Recopilación POT).
Nota No.:	3	NOTA C: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En el sector normativo 4, reglamentado por el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos, adicionales a los que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar.
Nota No.:	4	NOTA D: PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS : El Sector normativo 1 (VIII), se rige por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004.
Nota No.:	5	NOTA E: CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA : En el marco de la UPZ, se relacionan las agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original.
Nota No.:	6	URBANIZACIÓN PORTAL DE ALCALÁ. RES. CU2- 2000 - 227 NOV 16/2000 CU2 - E167/4-01

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO CONTINUIDAD

Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

EDIFICABILIDAD

Variable	Condiciones
Nota No.:	1 AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
Nota No.:	2 ANTEJARDINES: Aplica Decreto 190 de 2004 (compilación POT) y decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
Nota No.:	3 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
Nota No.:	4 DOTACIONALES: Las edificaciones de uso dotacional se regulan por el Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	5 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
Nota No.:	6 TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Los sectores normativos 6 y 8, y demás predios urbanizables no urbanizados, se encuentran sometidos al tratamiento de Desarrollo, que se rige por las disposiciones del POT, Decreto 327 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes, así como por los lineamientos planteados en el plano de Estructura y de Espacio Público propuesta (Plancha No. 1 del presente Decreto).
Nota No.:	7 TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Para el sector 7, aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral. Los sectores regulados por el tratamiento de Mejoramiento Integral, así como los desarrollos de vivienda no legalizados, podrán ser objeto de los procesos de legalización y de regularización, bajo las disposiciones y condiciones establecidas en el POT y en los instrumentos que los desarrollen. Las fichas reglamentarias que se adopten con base en este tratamiento desarrollarán las políticas y estrategias establecidas y responderán a las directrices del plano de estructura urbana de cada UPZ, cumpliendo las disposiciones previstas en el POT y el Artículo 10 del presente Decreto.
Nota No.:	8 VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



- Reserva Vial
- Vias Principales
- Malla Vial
- Cuerpos de Agua
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Dirección: KR 112 A BIS 71 C 18

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: E77

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.





Fecha: 28/10/2021

Bogotá, D.C.

Hora: 09:20:03

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

Señor(a)

USUARIO

KR 112A BIS 71C 18 CA 200

Localidad ENGATIVA

CHIP

AAA0160XNZE

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00566804, a la cual se le asignó el estrato dos (2), 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.

Cordialmente,

DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



PIN de Validación: b41a0a8b



<https://www.raa.org.co>



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) CRISTIAN ENRIQUE VARGAS RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030654858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Octubre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030654858.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ENRIQUE VARGAS RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 		07 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 		07 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 		07 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 		07 Oct 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b41a0a8b



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>07 Oct 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>07 Oct 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha</p> <p>07 Oct 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>07 Oct 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>07 Oct 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>07 Oct 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



PIN de Validación: b41a0a8b



<https://www.raa.org.co>



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	Fecha 07 Oct 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	Fecha 07 Oct 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	Fecha 07 Oct 2020	Regimen Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 69D NO. 4-28 SUR INT 3 AP 204

Teléfono: 3105698042

Correo Electrónico: directorcomercialrednacional@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CRISTIAN ENRIQUE VARGAS RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030654858.

El(la) señor(a) CRISTIAN ENRIQUE VARGAS RODRIGUEZ 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.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: b41a0a8b



<https://www.raa.org.co>



aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b41a0a8b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Proceso Ejecutivo 2020-00925 radicación de Liquidación de Crédito y Costas y Avalúo Catastral

Jairo Aurelio Dionisio Prieto <jairo.consulto08@hotmail.com>

Vie 5/11/2021 17:00

Para: Juzgado 11 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

en el marco del proceso ejecutivo promovido por quien se dirige a usted, identificado al final de este mensaje, contra Nancy Gómez Fonseca y Dorany Rojas Perdomo, con número de radicado 110014189011-2020-00925-00, procedo a adjuntar actualización de liquidación del crédito y las costas y avalúo catastral de bien inmueble embargado, según lo ordenó el despacho.

Agradezco su atención y quedo pendiente.

Atentamente,

Jairo Aurelio Dionisio Prieto

C.C. No. 19.266.457 de Bogotá D.C.

T.P. No. 171.550 del C. S de la J.