



AVALÚO COMERCIAL

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Calle 40 # 26A-40.

TIPO DE INMUEBLE: Casa.

SOLICITANTE: Ricardo Daniel Restrepo Montoya.

CIUDAD Y FECHA: Bogotá 27 abril del 2021.

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

174

CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA.**
- 2. IDENTIFICACIÓN.**
 - 2.1. Ubicación.**
 - 2.2. Matrícula inmobiliaria.**
 - 2.3. Cédula Catastral.**
 - 2.4. Chip Catastral.**
 - 2.5. Estrato.**
- 3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.**
 - 3.1. Linderos.**
 - 3.2. Dependencias.**
 - 3.3. Área.**
 - 3.4. Destinación.**
 - 3.5. Servicios.**
 - 3.6. Vetustez**
 - 3.7. Estado de conservación.**
 - 3.8. Registro fotográfico.**
- 4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.**
 - 4.1. Consideraciones.**
 - 4.2. Avalúo.**
 - 4.3. Avalúo comercial del inmueble.**
- 5. EXIGENCIAS ARTÍCULO 226 CGP**

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

15

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. DIRECCION INMUEBLE: Calle 40 # 26A-40.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Casa.

1.1. PROPIETARIOS: Ricardo Daniel Restrepo Montoya
Luz Mercedes Restrepo Montoya
Martha Lucia Restrepo Montoya
Jaime Eduardo Restrepo Montoya.

1.2. 1.4. LOCALIDAD: Teusaquillo.

1.5. CIUDAD: Bogotá D. C.

2. IDENTIFICACIÓN

2.1. UBICACIÓN:

La casa se encuentra ubicado en la calle 40 # 26^a-40, en el barrio la soledad, en la localidad de Teusaquillo de esta ciudad.

2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

La casa se identifica con la matrícula inmobiliaria número 50C-278208.

2.3. CÉDULA CATASTRAL:

La casa se tiene la cédula catastral número 402513.

2.4. CHIP CATASTRAL:

La casa cuenta con el chip catastral número AAA0083AFJH

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

2.5. ESTRATO:

De acuerdo con el plan de desarrollo urbano Distrital los predios se encuentran clasificado como estrato cuatro.

3. CARACTERÍSTICAS DEL DEL INMUEBLE**3.1. LINDEROS:**

Por el norte: en distancia de diez metros (10 m) con inmueble de esta de esta misma manzana.

Por el sur: con la calle 40 de esta ciudad, que es su frente.

Por el oriente: en distancia de veintisiete metros con cincuenta y seis centímetros (27.56m), con las casas de nomenclatura urbana número 25-30 y 25-26.

Por el occidente: en distancia de veintisiete metros con cincuenta y seis centímetros (27.56m), con las casas de nomenclatura urbana número 25-46 y 25-50.

3.2. DEPENDENCIAS:

Se trata de una casa medianera de dos pisos con altillo. El primer piso consta de hall, sala con chimenea, comedor, estudio, cocina, cuarto y baño de servicio, zona de lavandería, garaje cubierto para dos patios, patio cubierto, patio descubierta, baño social y escaleras de acceso al segundo piso, este consta de: hall, seis habitaciones cada una con closet, tres baños dos con tina y escaleras de madera de acceso al altillo, el altillo es un área libre cubierta que se utiliza para almacenar. Los acabados generales de la casa son: fachada en granito y piedra muñeca, paredes pañetadas estucadas y pintadas en su gran mayoría, en zona de patios se observa el ladrillo a la vista y en baños y cocina hay cerámica piso techo. Pisos en retal de mármol, madera tipo parquet, en zona de servicio los pisos son en cerámica. Cielo raso del primer piso es rustico y pintado, en el segundo piso es laminas de sonocord y madera machimbrada. Puertas metálicas y de madera. Ventanas en hierro, vidrios planos y rejas. Cocina integral pisos en

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.

Teléfonos 3103092894-4043533

titoiseguros@hotmail.com



cerámica, muebles en madera formica, mesón y lavaplatos en acero inoxidable. Baños enchapados en cerámica piso techo con muebles de baño completos. La escalera es en concreto alfombrada, con pasa manos metálico.

3.3. ÁREA:

El terreno tiene un área de 283.80 metros cuadrados.
La construcción tiene un área de 412.30 metros cuadrados.

3.4. DESTINACIÓN:

La casa se utiliza como vivienda urbana.

3.5. SERVICIOS:

La casa tiene los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural.

3.6. VETUSTEZ:

La casa mencionada anteriormente, tiene una antigüedad de sesenta y seis años aproximadamente.

3.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La casa se encuentra en regular estado de conservación por falta de mantenimiento, presenta grietas y humedades en sus paredes, los pisos de madera se están levantando hay goteras que han deteriorado el cielo raso, el patio interior esta descuidada hay mucha maleza y la conexión eléctrica está en muy mal estado.

3.9. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

MB



Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

MM



4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El sector donde se encuentra ubicada la casa objeto de este avalúo se caracteriza por ser una de las zonas residenciales más tradicionales y antiguas de Bogotá.

Predominan casas de primer y segundo piso, con excelentes especificaciones constructivas y arquitectónicas donde existe bastante homogeneidad de estilos.

Las actividades predominantes en el sector son comerciales (Colsubsidio teatro Roberto Arias Pérez); institucionales (universidad nacional de Colombia, Centro Administrativo Distrital, Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el consejo de Bogotá); viviendas unifamiliar y multifamiliar.

Las vías de acceso e influencia del sector son la avenida ciudad de Quito o carrera 30, avenida Calle 45, avenida Carrera 24, avenida Carrera 28, Avenida 22 Park Way, Avenida calle 34, Avenida calle el dorado o calle 26, Avenida Caracas, las cuales están en buen estado.

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

100

Tiene buen servicio de transporte publico Transmilenio, SITP, buses y colectivos.

Las redes de servicios públicos se encuentran actualizadas y en buen estado.

4.1. CONSIDERACIONES:

Para determinar el peritaje del bien antes enunciado, tengo en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

- a) Ubicación.
- b) Distribución.
- c) Materiales empleados.
- d) Estado de conservación.
- e) Servicios.
- f) Estrato.
- g) Área.
- h) Vías de acceso.

4.2. AVALÚO:

El precio del metro cuadrado construido, obtenido de la fuente, las publicaciones de la página de internet fincaraíz.com e investigación en visita al inmueble y al sector.

El avalúo se realizó a través del método comparativo y se obtuvo la media aritmética que consiste en investigar el valor del metro cuadrado construido en la zona, se toma una muestra representativa. Se determina valor de un metro cuadrado, se suma el valor del metro cuadrado por la cantidad de muestras (cinco inmuebles) y luego se divide por el número de inmuebles y sacamos el promedio de metro cuadrado.

Para lo cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del artículo 37 de la ley 388 de 1997 y Resolución 620 de 2008-Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

Donde:

X: media aritmética.

$\sum X_i$: sumatoria de metros cuadrados.

N: Número inmuebles.

N	FUENTE	VALOR COMERCIAL EN ZONA	METROS CUADRADOS	VALOR DEL M ²
1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/soledad-det-4538688.aspx	\$ 820.000.000	283	\$ 2.897.527
2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/soledad-det-3524630.aspx	\$ 750.000.000	396	\$ 1.893.939
3	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/soledad_teusaquillo-det-5567659.aspx	\$ 920.000.000	316	\$ 2.911.392
4	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/soledad-det-5129463.aspx	\$ 980.000.000	360	\$ 2.722.222
5	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/soledad-det-4363532.aspx	\$ 782.800.000	289	\$ 2.708.651
			Σ	\$ 13.133.731

$$X = 2.626.746 / 5 =$$

\$ 2.626.746 valor promedio de metro cuadrado

\$ 2.626.746 x 412.30 m² (metros construidos del inmueble) =

\$ 1.083.007.462

Una vez se obtiene el valor del metro cuadrado por el método media aritmética sacamos la desviación estándar

$$S = \sqrt{\sum (X_i - x)^2 / (n - 1)}$$

Donde:

S: Desviación típica o estándar

X_i: Cada uno de los valores de metro cuadrado

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

X: Promedio del precio por metro cuadrado
n: Cantidad de muestras, para el caso, 5. Como la cantidad de muestras es inferior a 10, el denominador indicado es n-1, es decir, 5.

Al obtener la desviación estándar se saca el coeficiente de variación
Coeficiente de variación = S/X

Donde:

S: Desviación típica o estándar

X: Promedio del precio por metro cuadrado

Al aplicar las fórmulas anteriores base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, artículo 11 inciso 4 que dice: "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".

Al validar los datos del mercado comparados, se ajusta con lo establecido en la norma, ya que el coeficiente de variación que se halló en el presente caso fue del 1%.

4.3. AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE

Teniendo en cuenta lo anterior, el avalúo comercial del 100% del inmueble es de **MIL OCHENTA Y TRES MILLONES SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$1.083.007.462).**

5. EXIGENCIAS DEL ART 226 DEL C. G. P.

- Estoy inscrito como perito evaluador de bienes inmuebles en la lista de Auxiliares de la Justicia e Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con AVAL-14203420, adjunto certificación.
- Como experiencia manifiesto integrar la Lista de Auxiliares de la Justicia en un lapso superior a los quince años, haber realizado

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.

Teléfonos 3103092894-4043533

titoiseguros@hotmail.com

seminarios relacionados con el ramo en la Red Nacional Inmobiliaria, Corpolonjas de Colombia.

- Es el primer dictamen que les presento a los peticionarios.
- No tengo ningún impedimento con las partes para presentar este trabajo.
- Utilicé para la elaboración del presente dictamen certificación catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, certificado de Libertad y Tradición con la matrícula inmobiliaria 50C-278208 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y escritura pública número 0640 del 20 de marzo de 1985 de la notaria veintisiete (27) del circuito notarial de Bogotá.

Relaciono algunos dictámenes de similares condiciones presentados a diferentes juzgados en los últimos años, donde utilicé el mismo método.

JUZGADO	PROCESO	NÚMERO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2 C EJECUCIÓN	EJECUTIVO	No 2013-00109	Paulino Barón Castañeda	Luis Alejandro Poveda Suarez
24 FAMILIA	LICENCIA JUDICIAL	2015-0115	Luz Mila Daza	
32 C CTO	PERTENENCIA	2015-00836	Amparo Castañeda	María Teresa Quijano de Woyno
5 C TCO	DIVISORIO	2016-00113	Nancy Mery Novoa Robles y otros	Rosa María Novoa Robles
1 C TCO	HIPOTECARIO	2017-00045	Adolfo Chavarro Palencia	José Álvaro Calderón Vargas
49 C MPAL	PERTENENCIA	2017-01115	José Wilson Arias Sánchez	Adriano Cantor Melo y otros
24 C CTO	PERTENENCIA	2018-00418	María Chiquinquirá Torres	Germán Gutiérrez
29 C CTO	PERTENENCIA	2018-00359	Carlos Alberto Sáez	Luis Alberto Marín y otra

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoiseguros@hotmail.com

TITO IGNACIO TORRES PALACIOS
Perito Avaluador

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 del 8 de marzo del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido por el ministerio de desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Respetuosamente,



TITO IGNACIO TORRES PALACIOS
C.C. 14.203.420 de Ibagué

Carrera 8 No. 16-79 Oficina 806 Bogotá D. C.
Teléfonos 3103092894-4043533
titoseguros@hotmail.com