



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO
REPÚBLICA DE COLOMBIA

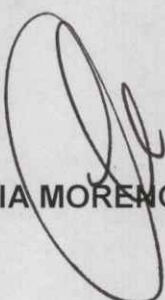
Bogotá D.C., veintiséis (26) de octubre de dos mil veinte (2020).

Ref.: Rad. 110013103036-2018-000031-00

Del avalúo presentado por la parte ejecutante¹ córrase traslado conforme el numeral 2 del canon 444 del C. G. del P., por el término de diez (10) días.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

La Juez,


MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO

DDG

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.**

La providencia anterior se notifica por anotación en estado No. 058 hoy 27 de octubre de 2020, a las 8:00 A.M.

LUIS ALIRIO SAMUDIO GARCÍA
Secretario

¹ Folios 144-154



Avalúo Comercial

INMUEBLE - APARTAMENTO

APARTAMENTO 602
DEL EDIFICIO
PLAZUELA DE SAN
JORGE
Calle 127D # 19 - 25
Bogotá

SOLICITANTE:
HOSMAN YAITH MARTINEZ MORENO

REALIZADO POR:
DANIEL ERNESTO CELY GUEVARA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
ESPECIALISTA EN AVALUOS
Registro Nacional de Avaluador R.N.A 07-034564 (Superintendencia de
Industria y Comercio)

Bogotá D.C., agosto de 2020

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.
- III. REGLAMENTACION URBANISTICA
- IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
- V. ACTIVIDAD ECONÓMICA
- VI. METODOLOGÍA
- VII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES
- VIII. AVALÚO COMERCIAL

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO
Hosman Yaith Martinez Moreno, C.C. 80.009.886
- 1.2. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
Calle 127D # 19 – 25, Edificio Plazuela de San Jorge, Apartamento 602,
Localidad 01 Usaquén, UPZ 15 Country Club, Bogotá - Colombia.
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE
Apartamento (sometido bajo régimen de propiedad horizontal).
- 1.4. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE
Residencial
- 1.5. UBICACIÓN Y ACCESOS
El inmueble materia del presente avalúo comercial, se encuentra localizado sobre la Calle 127D con Carrera 19, sexto piso del Edificio Plazuela de San Jorge

El inmueble se encuentra circundado por vías locales del sector y metropolitanas como la Avenida Calle 127, la Avenida Carrera 19 y la AK 45 (Autopista Norte).
- 1.6. PROPIETARIOS

HOSMAN YAITH MARTINEZ MORENO y KELLY PATRICIA JIMENEZ ANDRADE, según se consigna en la Escritura Pública No. 2000, de fecha 23 de mayo de 2016, otorgada en la Notaria Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C.
- 1.7. IDENTIFICACION INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DESCRIPCION	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
APARTAMENTO	50N-20103308	AAA0099LEZE

1.8. DOCUMENTOS SOLICITADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición y libertad 50N-20103308

1.9. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en este avalúo no constituye en ningún momento un estudio jurídico de los títulos de propiedad ni sanea ningún vicio legal si es que se presenta.
- La visita de inspección ocular del inmueble se realizó el lunes 10 de agosto de 2020.

II. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

2.1. DELIMITACION DEL INMUEBLE

Según lo indicado en la escritura pública No. 1979, de fecha 13 de abril de 1992, otorgada en la Notaria Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C.

2.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

2.2.1. DEL SECTOR

El sector de localización del inmueble presenta una actividad residencial, en el cual se aprecian usos, comerciales y dotacionales observando edificaciones de excelentes especificaciones tanto arquitectónicas como constructivas localizadas sobre los ejes principales.

2.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

El Country Club y el Colegio Cardenal Sancha, se consideran las obras más emblemáticas del sector además de las bondades de transporte con las que está dotado urbanísticamente el sector.

2.4. VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

- La Avenida Carrera 19 se constituye como la vía de acceso principal por su influencia en el entorno metropolitano de Bogotá, por otra parte, tenemos la Avenida Calle 127 y la Autopista Norte la cual se destaca por ser la vía principal de tránsito y conector del sector.

Las vías en general del sector se encuentran en buen estado de conservación y están pavimentadas.

2.5. VIA FRENTE A LA PROPIEDAD

La principal vía de acceso al sector es publica, corresponde al tránsito de acceso de la edificación, se proyecta en doble sentido Norte - Sur y permite comunicar el sector con los demás puntos cardinales del sector

Presenta en general un buen estado de mantenimiento dado su alto volumen de tránsito y por su rodaje diseñado para vehículos pequeños y medianos

2.6. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

- VIAS, Vías pavimentadas en buen estado.
- ANDENES, En buen estado
- ALUMBRADO PUBLICO, En buen estado, suficiente.
- REDES DE SERVICIOS PUBLICOS, completas
- TRANSPORTE PUBLICO, Servicio de taxis, buses, colectivos, SITP.

2.7. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector la actividad constructora se ha incrementado en los últimos años, especialmente en construcciones con altos niveles de calidad y riqueza arquitectónica de edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y destinados básicamente para uso residencial.

2.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Alta, por su creciente desarrollo urbanístico y el aumento de construcción de nuevos proyectos habitacionales, empresariales y comerciales que renuevan y consolidan el sector.

III. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.



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

**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 127 D 19 25**

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA:	15
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO	LOCALIDAD:	1 USAQUEN
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 128 de 2002	UPZ:	15 COUNTRY CLUB
				SECTOR:	15 COUNTRY CLUB

Sector de Demanda: A

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

FUENTE: SINUPOT (SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION)

3.1. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS

El sector de localización del inmueble en estudio se encuentra afectado por el Acuerdo 190 de 2004 (POT de Bogotá), UPZ (15) Country Club, reglamentada por el Decreto 128 de 2002.

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCION	AREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M ²
Apartamento 602	118.64 m ²

FUENTE: Certificado de tradición y libertad 50N-20103308

4.2. UBICACIÓN DENTRO DEL EDIFICIO

Predio exterior paralelo a la fachada principal del edificio

4.3. LINDEROS

Descritos debidamente en los respectivos títulos del inmueble.

4.4. CONFIGURACIÓN

De forma regular semejante a un octagono, cuenta con un espacio en un solo ambiente para sala y comedor con chimenea, cocina integral con una pequeña zona de ropas y lavado, colinda con la cocina, la habitación de servicio la cual cuenta con un baño, un hall que comunica con 3 habitaciones, la principal que cuenta con baño, 2 habitaciones auxiliares y un baño social. Los acabados principales son en estuco y cerámica fina, las habitaciones cuentan con pisos en laminado de madera y closets, los baños con enchapes en cerámica 1 baño acabados en estuco, carpintería metálica perfilada, tiene parqueadero doble en línea y un depósito, estado de conservación general bueno. Vetustez aproximada 28 años. No requiere reparaciones locativas únicamente mantenimiento regular.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS

* Todos, básicos más complementarios (Ley 142 de 1994)

V. ASPECTO ECONÓMICO

5.1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La consolidación del sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo ha sido creciente y relevante a lo largo del tiempo, la zona se ha caracterizado por ser un muy importante sector residencial en Bogotá, alrededor de esta zona residencial se encuentran las entidades bancarias más prestantes del país y se ha concentrado un número importante de empresas nacionales e internacionales además de entidades educativas y todo tipo de comercio.

5.2. MERCADO EN EL SECTOR

Oferta: En venta alta, para apartamentos con facilidades de adecuación. En renta se puede considerar alta.

Demanda: Alta, para edificaciones tipo oficinas en propiedad horizontal en razón a la variedad de configuraciones habitacionales que presenta el sector.

Comercialización: Estímanos que la comercialización es alta

Valorización: Alta.

NOTA: El sector en lo corrido del último año ha asumido valores superiores al índice de precios al consumidor, como consecuencia de la alta demanda para usos comerciales y de vivienda de estrato 5 - 6.

VI. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente Método:

- Método de Comparativo o de Mercadeo: busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo, concretamente se

analizaron las siguientes variables: ubicación dentro de la zona, área, vetustez, acabados interiores, distribución interna, servicios públicos, disposición del predio e iluminación, tomando datos de inmuebles (apartamentos) ofertadas en la zona de localización y en el entorno.

Valor de Mercado: Es el precio más probable que debe tener una propiedad en un mercado competitivo y abierto, en todo caso, teniendo como requisito una venta justa, comprador y vendedor actuando cada uno prudentemente, con conocimiento de causa y asumiendo que el precio no está afectado por vicios ocultos.

Dentro del sector de localización del predio en estudio, encontramos bienes en oferta para Venta, tratándose de inmuebles tipo apartamentos con características similares, comparables con el del objeto de este estudio, encontrando que se ofrecen algunas propiedades de áreas similares, inclusive en el mismo edificio, y las cuales se ofrecen a precios integrales que oscilan entre \$4.380.000 y \$4.715.000 por m2 (Valor negociación/área construida).

Se analizaron 6 ofertas para establecer el valor del m2 integral de un total de 7 ofertas de apartamentos localizados en el sector circundante, a las cuales se les asigno valor por m2 de construcción. Partiendo de estos valores y de acuerdo con la ubicación específica de éstas, se definieron los valores por m2 de construcción para el predio objeto de estudio.

VII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- ♦ La localización del inmueble materia del presente avalúo comercial, es decir, en uno de los sectores consolidados de más auge de desarrollo en el sector.
- ♦ El apreciable número de vías de acceso e influencia al delimitado sector de localización.
- ♦ La fuerte presencia de la actividad residencial en el sector de localización. De igual manera sobre los ejes paralelos a las vías arterias se viene generando una fuerte presencia de edificaciones de cinco y más plantas remodeladas y adecuadas para el uso residencial.

- ◆ La alta oferta de predios de diferentes rangos de área con posibilidades de transformación y/o desarrollo en altura.
- ◆ La disponibilidad de espacio adecuado para la ubicación de parqueaderos.
- ◆ La alta tasa de comercialización de inmuebles tanto para compra y venta como para arrendamiento.
- ◆ Excelente oferta de centros educativos y dotacionales circundantes.
- ◆ La cercanía con el Country Club, el cual es un generador de valor agregado al inmueble.

VIII. AVALÚO COMERCIAL.

A continuación, se describe el valor del predio en estudio, luego de realizar el análisis respectivo de cada una de las variables y consideraciones expuestas en los capítulos anteriores:

CALLE 127D # 19 - 25 Edificio Plazuela de San Jorge				
ITEM	AREA	UND	VALOR \$ / UND	AVALUO COMERCIAL
APARTAMENTO 602	118.64	M2	\$ 4,400,000	\$ 522,016,000

SON: QUINIENTOS VEINTIDOS MILLONES DIECISEIS MIL PESOS MCTE.

NOTA 1: El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión o urgencia, la vigencia del presente avalúo es de un año contado a partir de su fecha de expedición.

Nota 2: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 (Art. 19) y 422/2000 (Art 2), expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico y la Superintendencia de Industria y Comercio, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Nota 3: El valor resultante de este avalúo contempla el apartamento 602, el parqueadero 5A, 6A y el depósito 16 de manera integral.

DANIEL ERNESTO CELY GUEVARA
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en avalúos
Especialista en sistemas de información geográfica
C.C 80.025.785 de Bogotá
TP 25222133990CND Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
Registro Nacional de Avaluador R.N.A 07-034564 (Superintendencia de Industria y Comercio)



FACHADA DEL EDIFICIO PLAZUELA DE SAN JORGE



PORTERIA DEL EDIFICIO



HALL DE ACCESO AL ASCENSOR



ASCENSOR DEL EDIFICIO



ESCALERA DE ACCESO



ACCESO DEL APARTAMENTO 602



VISTA DE LA COCINA Y CUARTO DE SERVICIO



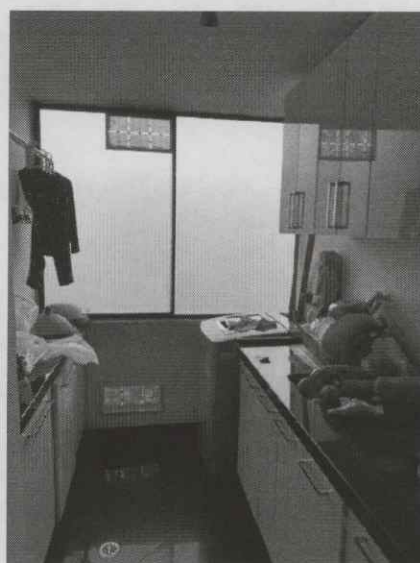
CUARTO DE SERVICIO



BAÑO DEL CUARTO DE SERVICIO



COCINA (PARTE)



COCINA Y ZONA DE ROPAS Y LAVADO



COMEDOR



SALA

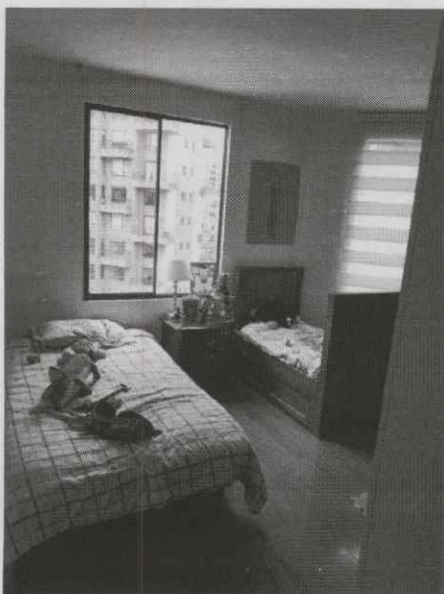


HABITACION 1

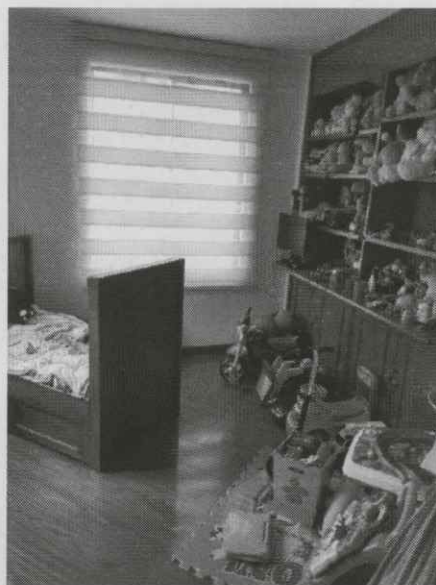


HABITACION 1

25



HABITACION 2



HABITACION 2



HABITACION 3



HABITACION 3



BAÑO SOCIAL



BAÑO SOCIAL



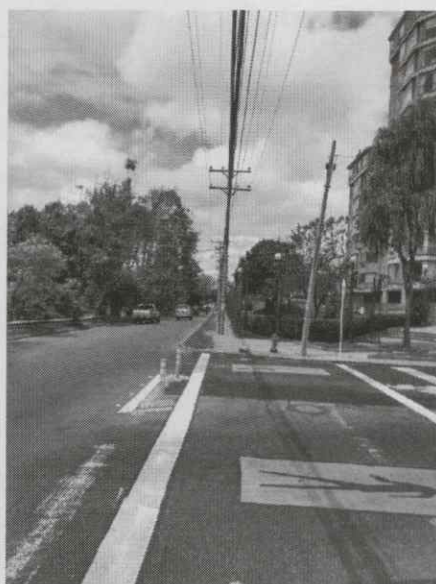
BAÑO SOCIAL



HABITACION PRINCIPAL Y BAÑO



ACCESO POR LA CALLE 127D



ACCESO POR LA AK 19



UBICACIÓN DEL APARTAMENTO 602



TARJETA PROFESIONAL ING. DANIEL CELY



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Las Facultades, Escuelas y Centros de la Universidad de Francisco José de Caldas, creados por Ley 127 de 1958, se reorganizaron por Decreto 2894 de 1970 y la Ley 1587 de 1976 del 2000.

Acta de Grado No. **9789**

EL SUSCRITO SECRETARIO ACADÉMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE

Daniel Ernesto Cely Guevara

En Bogotá a los *Cinco (11)* días del mes de *Agosto* del año *2018*, se efectuó en el auditorio de la Biblioteca Virgilio Barco, el acto solemne de grado de **Daniel Ernesto Cely Guevara**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **80025785** de *San José de Bogotá*, quien cursó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la universidad.

Acto seguido el señor Rector o su representante de la Universidad Distrital tomó el juramento de fe y le confirió el título de **Especialista en Avalúos** y dispuso la entrega inmediata del acta de Grado y la del Diploma que acreditan el correspondiente título académico.

CARLOS OSSA ESCOBAR Rector (Fidei) **ORLANDO RIOS LEON** Secretario Académico Facultad de Ingeniería

Es fiel copia tomada de su original que se expide a los *Cinco (11)* días del mes de *Agosto* de *2018*.

[Signature]
ORLANDO RIOS LEON
Secretario Académico

Registro 11871 Folio 76 Libro 17



J.WILLIAM ALFONSO ORJUELA
ABOGADO

154

Bogotá, D.C.,

Señor

JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.

E. S. D.

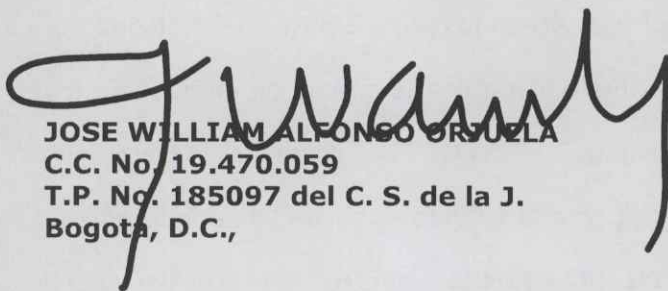
**REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
RADICADO : 2028-00031-00.**

JOSE WILLIAM ALFONSO ORJUELA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con dirección de notificación en la calle 12 B No. 8-23 oficina 807 edificio central de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.470.059 de Bogotá, D.C., correo electrónico william.alfonso.orjuela@gmail.com, actuando en calidad de apoderado del la señor **HOSMAN YAITH MARTINEZ**, dentro del proceso de la referencia, con el debido respeto manifiesto a Usted señor Juez, que dando cumplimiento al auto dictado por su despacho el día 3 de julio de 2020, por medio del cual requiere a las partes para que actualicen el avalúo del bien objeto de Litis; en tal sentido, por el presente escrito, estoy aportando el avalúo del inmueble ubicado en la calle 127 D No. 19-25 apartamento 602 de la localidad de Usaquén de Bogotá, D.C., cuya matrícula inmobiliaria es 50N-2013308, CHIP AAA0099LEZE; el cual fue elaborado por el ingeniero catastral especialista en avalúos DANIEL ERNESTO CELY GUEVARA, con registro nacional de evaluador R.N.A 07-034564, expedido por la Superintendencia de Industria y Comercio.



J.WILLIAM ALFONSO ORJUELA
ABOGADO

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.


JOSE WILLIAM ALFONSO ORJUELA
C.C. No. 19.470.059
T.P. No. 185097 del C. S. de la J.
Bogotá, D.C.,

151

remisión AVALÚO

William Alfonso <william.alfonso.orjuela@gmail.com>

Mar 22/09/2020 11:15 AM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

MEMORIAL APORTA AVALUO.docx; Avaluo Hosman Martinez.pdf;

Buenos días:

remito memorial por medio del cual aporto avalúo de inmueble para el proceso 2018-00031.

cordialmente

William Alfonso
Abogado

156

REITERA SOLICITUD

William Alfonso <william.alfonso.orjuela@gmail.com>

Vie 16/10/2020 9:20 AM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

BUENOS DIAS:

EN MUCHAS OCASIONES HE RADICADO A TRAVÉS DE ESTE MEDIO Y A ESTE MISMO CORREO, MEMORIAL POR MEDIO DEL CUAL ANEXO AVALÚO DE INMUEBLE PARA DAR CUMPLIMIENTO A AUTO PROFERIDO POR ESE DESPACHO DENTRO DEL PROCESO 2018-0031, PERO NO HE RECIBIDO RESPUESTA ALGUNA; SIN EMBARGO, ME HAN LLEGADO EN LOS DOS ÚLTIMOS DÍAS, MENSAJES QUE DICEN POR FAVOR ACUSE RECIBO PERO NO ME INFORMAN EL TRÁMITE.

AHORA, HE REVISADO LA PÁGINA DE LA RAMA PERO ALLÍ NO APARECE REGISTRADA NINGUNA ACTUACIÓN A PARTE DEL ESTADO QUE NOTIFICA AUTO DE FECHA 3 DE JULIO DE 2020

POR LO ANTERIOR, SOLICITO COMEDIDAMENTE ME INFORMEN QUE TRAMITE SE HA DADO A MI SOLICITUD Y, POR LO MENOS ME INFORME SI FUE RECIBIDO EL MEMORIAL Y SUS ANEXOS YA QUE DESDE EL MES DE JULIO DE ESTA ANUALIDAD ESTOY INTENTANDO DAR EL IMPULSO PROCESAL AL ASUNTO PERO NO HA SIDO POSIBLE.

cordialmenteç

WILLIAM ALFONSO
ABOGADO DEMANDANTE.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.

Al Representado del señor Juan informando que:

- ☐ 1. Se allegó prueba fehaciente en tiempo.
- ☐ 2. No se dio cumplimiento al auto expedido.
- ☐ 3. La prueba no prueba en contrario el auto expedido.
- ☐ 4. Verbo de condena de Restitución de Honorarios.
- ☐ 5. Verbo de condena de trabajo condecorado en el auto expedido.
- ☐ 6. Verbo de condena de pronunciar (oír) en tiempo; SI ☐ NO ☐
- ☐ 7. Verbo de condena de pronunciar (oír) en tiempo; SI ☐ NO ☐
- ☐ 8. Verbo de condena de pronunciar (oír) en tiempo; SI ☐ NO ☐
- ☐ 9. Verbo de condena de pronunciar (oír) en tiempo; SI ☐ NO ☐
- ☐ 10. Verbo de condena de pronunciar (oír) en tiempo; SI ☐ NO ☐

Fecha: 22 OCT 2020

Secretaria (a)