



JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey -- Torre Central.

¡03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co -- Teléfono 2820261

Bogotá D. C., 8 OCT 2020

PROCESO DIVISORIO RAD: No. 111001310300320170053300

Vencido como se encuentra el término de traslado, sin que por parte del extremo demandado se hubiere alegado "*pacto de indivisión*", o manifestado inconformidad respecto al dictamen allegado, a pesar de existir oposición a las pretensiones de la demanda, de conformidad con el artículo 409 del Código General del Proceso, es menester del Juzgado decretar la división del bien objeto del litigio en la forma solicitada por la parte actora, es decir, mediante la división por venta *ad-valorem*, como en efecto se hará en la parte resolutive de este auto.

Cumplidas entonces a cabalidad las exigencias formales para este tipo de eventos y derivándose de los documentos aportados con el libelo, a saber: certificado de tradición del inmueble ubicado en la **Calle 41 Sur No. 78 N° - 66** de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N°. **50S-40618041**, cuyos linderos y demás características especiales se encuentran descritos en la **Escritura Pública N° 0972** del 13 de abril de 2015, expedida en la **Notaría Treinta y Nueve (39) del Circulo de Bogotá**, estableciéndose así la relación de propiedad comunera de los intervinientes sobre dicho bien, y ante la solicitud del demandante amparada en lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 409 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Decretar la división *ad valorem* del inmueble ya referido.

SEGUNDO: Ordenar la venta en pública subasta del inmueble objeto de este proceso, y relacionado en esta providencia.

TERCERO: Ordenar el avalúo del bien común, para lo cual se debe tener en cuenta el presentado a folios 80 a 108, y el cual no fue controvertido.

CUARTO: Ordenar el secuestro del inmueble referido, por lo que se comisiona con amplias facultades al señor Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la zona respectiva y/o al Alcalde Local de la zona respectiva, a quien se librárá Despacho Comisorio con los insertos necesarios.

NOTIFÍQUESE,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por anotación en
Estado No. 42 hoy

Secretaría

9 OCT. 2020

801



www.tuavalúo.club

ACTUALIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL

Kennedy - Ciudad Kennedy Sur

Calle 41 Sur 78 N 66
CL 41 SUR 78 N 66 Catastral

2017

Sandra Lucía Suárez B.
Registro Nacional de Avaluadores No. 3523



Solicitante: Martha Safia Tovar Uribe

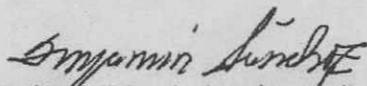


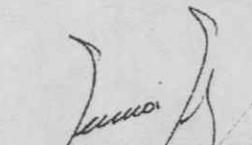
CERTIFICADO DE MEMBRESÍA

El Consejo Directivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Certifica que:
LEÓN M.S. INVERSIONES S.A.S.
Código de Afiliación No. 447

Es Miembro Activo en calidad de afiliado de la entidad desde el 01 de Junio de 2015
Dado en Bogotá D.C. a los dos (2) días del mes de febrero de 2016
Vigente hasta los treinta y un (31) días del mes de diciembre de 2016


Benjamín Martín Sánchez Millán
Presidente del Consejo Directivo


Germán González Gélvez
Representante Legal

82

AVALÚO COMERCIAL

Casa y lote de terreno Calle 41 Sur No. 78 N 66
Lote 8 Manzana 12 Urbanización Ciudad de Techo
Localidad 8 Kennedy - Barrio Kennedy Sur
Bogotá D.C. - Cundinamarca - Colombia

SOLICITADO POR:

Martha Sofía Tovar Uribe

PRESENTADO POR:

Sandra Lucía Suárez Blanco
León MS Inversiones SAS
RNA 3523

BIEN A AVALUAR:

Una casa con su lote de terreno

FECHA:

31 de mayo de 2017

La presentación del informe valuatorio
se hizo bajo el lineamiento
de la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 101,
dentro de la adopción y contextualización de las
Normas Internacionales de Valuación IVSC
y dentro del marco legal vigente.

57

Contenido

- I. Información básica
- II. Titulación
- III. Características generales del sector
- IV. Características generales del bien inmueble
- V. Características generales de la construcción
- VI. Aspecto económico
- VII. Consideraciones determinantes
- VIII. Metodología valuatoria
- IX. Avalúo comercial
- X. Declaración de cumplimiento
- XI. Descripción fotográfica
- XII. Anexos

84

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1. TIPO DE INMUEBLE

Casa de habitación, conformada por el lote de terreno y las construcciones edificadas.

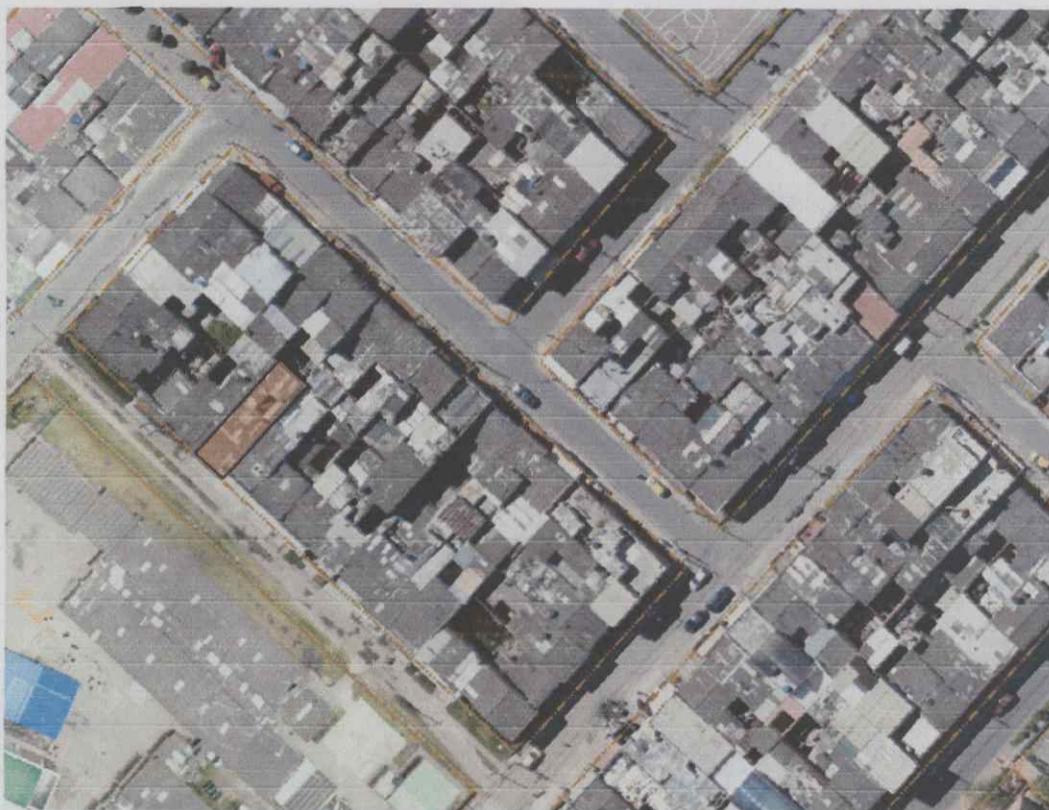
2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, que sirve de referencia para determinar el valor de mercado de la propiedad.

3. DIRECCIÓN

Nomenclatura: Calle 41 Sur No. 78 N 66 de la ciudad de Bogotá D.C. Colombia.
Dirección Catastral: CL 41 SUR 78 N 66.

4. UBICACIÓN



Fuente: www.mapas.bogotá.gov.co

5. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble es una casa destinada a vivienda.

6. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Copia Certificado de Libertad y Tradición.

Copia Impuesto Predial 2016.

Copia Escritura Pública No. 0972 del 13 de abril de 2015 Notaría 39.

85

7. FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado

8. FECHA DE LA VISITA

Julio 14 de 2016.

9. FECHA DEL INFORME

Julio 19 de 2016.

Actualización a mayo 31 de 2017

86

II. TITULACIÓN

1. PROPIETARIOS:

	NOMBRE	CÉDULA
1	EDUARDO DURÁN TOVAR	79.271.189
2	GLORIA LESLY TOVAR DE SEGER	37.213.293
3	ÁLVARO TOVAR URIBE	13.839.289
4	CECILIA TOVAR URIBE	41.325.965
5	DAGOBERTO TOVAR URIBE	13.834.638
6	GABRIEL TOVAR URIBE	13.817.466
7	MARÍA EMILCE TOVAR URIBE	41.446.719
8	MARÍA EUGENIA TOVAR URIBE	51.793.007
9	MARTHA SOFÍA TOVAR URIBE	53.281.740
10	VÍCTOR YAMID TOVAR URIBE	13.849.318

2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE:

Compra adjudicación en sucesión mediante la Escritura Pública 972 del 13 de abril de 2015 de la Notaría 39 del Círculo de Bogotá.

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA, CÉDULA CATASTRAL Y CÓDIGO CHIP:

INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL	CHIP
Calle 41 Sur No. 78 N 66	50S - 40618041	BS U 41S 81 1	AAA0042XUOM

4. NOTA:

El inmueble en estudio tiene una medida cautelar embargo ejecutivo de Gabriel Tovar Uribe a Eduardo Durán Tovar.

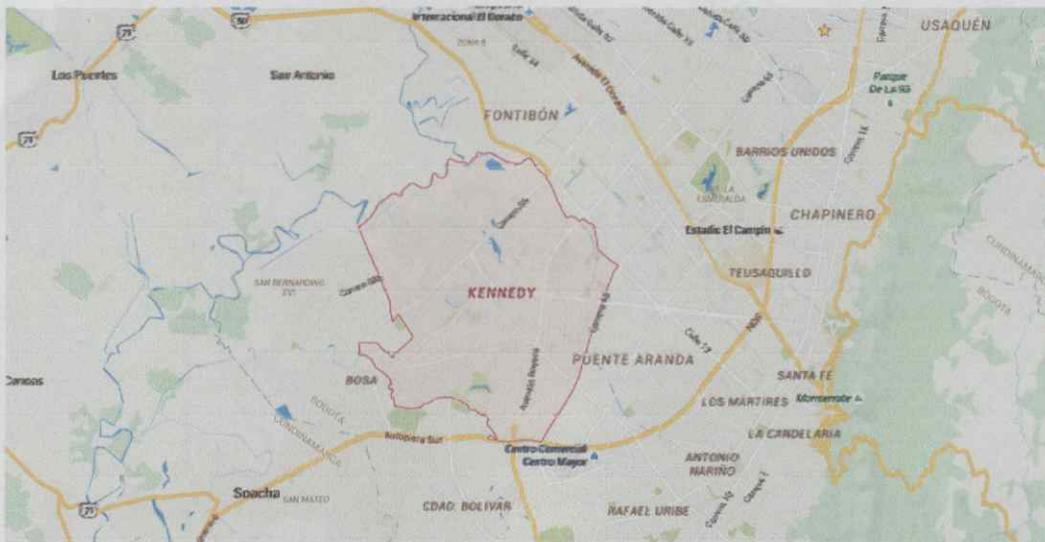
5. NOTA:

Este resumen no constituye estudio jurídico de títulos.

87

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

1. LOCALIDAD 8 KENNEDY



Fuente: googlemaps

Kennedy es la localidad número 8 de la ciudad, es una de las más pobladas del distrito, está ubicada en el sur occidente de la sabana de Bogotá y se localiza entre las localidades de Fontibón al norte, Bosa al sur, Puente Aranda al oriente y un pequeño sector colinda con las localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar, por los lados de la Autopista Sur con Avenida Boyacá, hasta el río Tunjuelito.

2. UPZ 47 KENNEDY CENTRAL



Fuente: SDP Alcaldía de Bogotá

85

Esta UPZ se encuentra en el área de influencia de las centralidades Américas y Corabastos, que pretenden transformar y mejorar las actividades comerciales de la zona, complementada con la localización de equipamientos culturales y recreativos. Esto la hace muy importante para Bogotá y Cundinamarca.

Es importante destacar que en esta UPZ el sistema de Transmilenio une las centralidades mencionadas en el punto anterior, beneficia las zonas de vivienda y colabora con el mejoramiento del espacio público.

En cuanto al uso del suelo, esta UPZ se caracteriza por tener grandes zonas de vivienda muy pobladas, pero al mismo tiempo cuenta con la presencia de actividades comerciales e institucionales que se localizan en las vías principales, lo que le da al sector muchas posibilidades para que se desarrolle como un centro de comercio que ofrece variedad de productos tanto a sus habitantes como a la ciudad en general.

3. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Sinupot

4. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de la infraestructura necesaria para la destinación económica mixta que en la actualidad se desarrolla: goza de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, red de gas, recolección de basuras y alumbrado público, así como andenes, sardineles y pavimento sobre las vías de acceso.

En relación con el espacio público, la zona cuenta con una buena capa de cobertura vegetal, presentando buenos espacios verdes y zonas arborizadas. Parques con

Handwritten signature or initials in red ink.

canchas múltiples, zonas de parqueo. Disfruta de buenas condiciones de iluminación y señalización.

5. INFRAESTRUCTURA URBANA

El sector cuenta con el Polideportivo La Amistad, sobre la Transversal 78 J, a unas seis cuadras del inmueble en estudio. Al frente del predio objeto del presente informe, se encuentra la Institución Educativa Distrital Pablo VI. Encontramos el Centro de Desarrollo del SENA y la Estación de Bomberos. En un círculo zonal más amplio podemos encontrar la Central de Abastos, El INEM Francisco de Paula Santander y el Hospital de Kennedy.

El parque metropolitano Timiza, localizado a un kilómetro del predio en estudio, se encuentra sobre un terreno con una extensión de aproximadamente 29.8 hectáreas, contando con prados y vegetación, además de un lago que lo caracteriza de manera especial, siendo este su gran atractivo desde su origen, junto con su arborización hacen parte esencial de su moderno diseño paisajístico y arquitectónico de las instalaciones que invitan tanto a la contemplación de su panorama y a su recorrido, como a la actividad física.

6. USOS PREDOMINANTES

Kennedy es un barrio de estrato socioeconómico 2 y 3. En su mayor extensión es residencial y cuenta con sectores comerciales. La zona aledaña a la casa en estudio, conservando la misma tendencia, tiene la Carrera 79 como avenida de comercio y servicios. A medio kilómetro está la Avenida Primero de Mayo, con una profusa variedad de puntos comerciales donde se localizan además de Entidades promotoras de salud, entidades bancarias, venta de motos, droguerías, ópticas, clínicas odontológicas y servicios. La Alcaldía de Kennedy se encuentra en este sector.

7. VÍAS DE ACCESO

El sector cuenta con la Carrera 78 K, Carrera 79, Carrera 80, Calle 43 Sur y Avenida Primero de Mayo.

Las vías proyectadas en la zona, las cuales beneficiarán el sector de Kennedy, son las siguientes:

- Avenida Bosa, desde Avenida Agoberto Mejía (AK 80) hasta Avenida Ciudad de Cali.
- Avenida Ciudad de Cali, desde Avenida Bosa hasta Avenida San Bernardino.
- Avenida Bosa desde Avenida Ciudad de Cali hasta Avenida Tintal.
- Avenida Alsacia desde Avenida Tintal (AK 89) hasta Avenida Ciudad de Cali (AK 86).
- Avenida Alsacia (AC 12) desde la Avenida de la Constitución hasta la Avenida Boyacá (AK 72).
- Avenida Alsacia desde la Avenida Boyacá (AK 72) hasta la Avenida Ciudad de Cali (AK 86).

8. TRASPORTE PÚBLICO

Goza de transporte público como el SITP por la Carrera 78 K, la 79, la 80 y las Calles 38 C sur, 42 sur y 43 sur. Servicio de alimentador de Transmilenio. Servicio de taxis.

9. ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación de la zona es bueno. Las vías se encuentran en buenas condiciones igual que andenes y sardineles, lo mismo que los parques zonales.

10. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

El sector está totalmente legalizado.

11. TOPOGRAFÍA

El terreno de la zona es totalmente llano.

12. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

El Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bogotá fue unificado mediante el Decreto 190 de 2004 (reunió los textos y norma definidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2004) y en su Unidad de Planeamiento Zonal N° 47 denominada "Kennedy Central".

Localidad: 8 Kennedy.

Barrio Catastral: 004507 – Ciudad Kennedy Sur.

Manzana Catastral: 00450733

Lote Catastral: 0045073314

Sector Normativo: Código Sector: 6. Sector Demanda: C. Decreto 308 del 27 de septiembre de 2004.

Acuerdo 6 de 1990: Actividad 6: RG Tratamiento 6: A. Decreto: 735 de 1993.

Subsector Uso: I

Subsector de Edificabilidad: E.

Urbanismo: Urbanístico Código 080574B001. Tipo de plano: DEFI.

Estrato: Tres (3) Acto Administrativo Decreto 291 del 26 de junio de 2013.

91

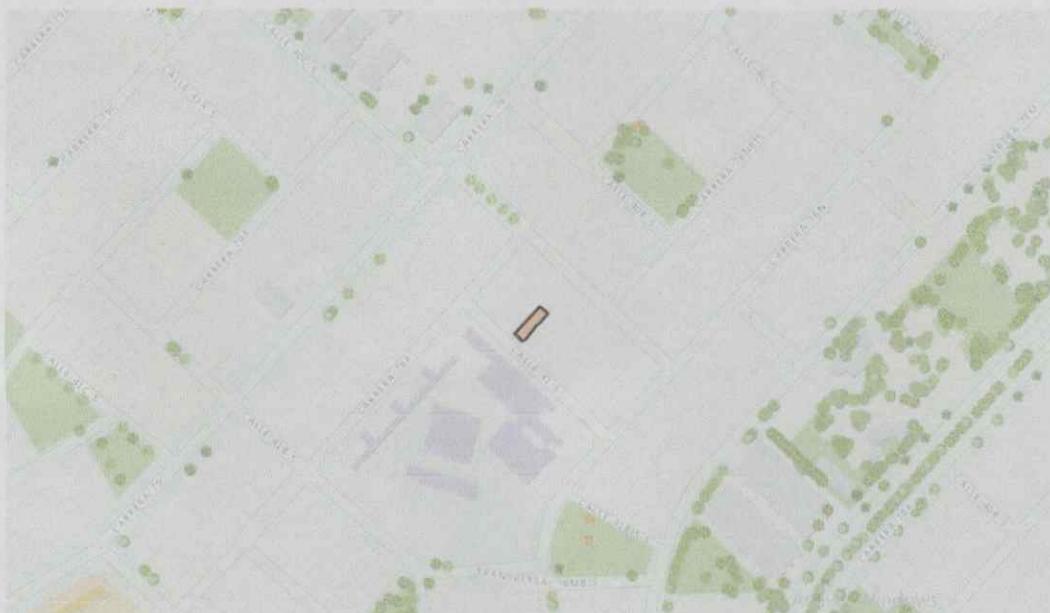
IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA CATASTRAL
Calle 41 Sur No. 78 N 66	118.50 M2

Fuente: Predial 2016

2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA



Fuente: www.mapas.bogotá.gov

El inmueble se localiza en la Calle 41 Sur No. 78 N 66, Lote 8 Manzana 12 Urbanización Ciudad de Techo, Localidad 8 Kennedy - Barrio Kennedy Sur de la ciudad de Bogotá entre las Calles 40 C Sur y 41 Sur; y entre las Carreras 78 N y 78 P. Predio en disposición medianera.

3. LINDEROS

Frente: en 6 metros con la Calle 41 Sur.

Fondo: en 6 metros con el lote número 17 de la misma manzana 12.

Por el otro costado: en 19.75 metros con el lote número 7 de la misma manzana 12.

Por el otro costado: en 19.75 metros con el lote número 9 de la misma manzana 12.

4. FRENTE SOBRE VÍAS PÚBLICAS

El inmueble tiene su acceso por la línea de la Calle 41 Sur. Vía peatonal.

29

5. SERVICIOS PÚBLICOS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

El inmueble se encuentra conectado a las redes de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y redes de gas.

93

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN



1. GENERALIDADES

Edificación de vivienda multifamiliar, construida por el sistema de muros portantes, con una adecuación para apartamentos independientes.

2. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

2.1 TIPO

Casa de habitación de dos pisos adecuada para apartamentos familiares.

2.2 DESTINO

Inmueble destinado a vivienda.

2.3 ÁREAS CONSTRUIDAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA CATASTRAL
Calle 41 Sur No. 78 N 66	197.52 M2

Fuente: Predial

2.4 VETUSTEZ

El inmueble en estudio tiene aproximadamente 55 años. Durante este tiempo se han realizado ampliaciones y modificaciones.

94

2.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

El inmueble observa un estado de conservación bueno en sus estructuras. No obstante el primer piso se encuentra deteriorado en pisos, techos, baños y cocina. El segundo piso presenta acabados en buenas condiciones.

2.6 CATEGORÍA DE LOS ACABADOS

El inmueble cuenta con unos acabados normales, acordes con el uso de vivienda multifamiliar y el estrato socioeconómico 3.

3. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO	Edificación multifamiliar
NÚMERO DE PISOS	Dos
DESTINO	Residencial
GARAJE	Uno
FACHADA	Ladrillo a la vista. Bloque cubierto de pañete y vinilo para exteriores. Borde del entrepiso rústico y vinilo. Puertas en lámina metálica.
MAMPOSTERÍA	Bloque de arcilla y pañete
ENTREPISO	Placa de concreto aligerada
CANALES Y BAJANTES	Interiores PVC
VENTANERÍA	Marcos y ángulos en lámina de hierro.
CUBIERTA	Caballote en madera y teja en fibrocemento. Teja plástica translúcida.
CIMENTACIÓN	Ciclópea. Zapatas y pilotes en concreto. Muro portante.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas de concreto.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Tradicional

95

3.1 PRIMER PISO

ESPACIO	PAREDES MUROS	PISO	CIELO RASO	OTROS
ANTEJARDÍN		Cemento afinado		
GARAJE	Muro, cemento, estuco y vinilo	Baldosa de gres	Placa, cemento, estuco, vinilo	
SALÓN COMEDOR	Muro, cemento, estuco, vinilo	Baldosa de gres	Placa, cemento, estuco, vinilo.	
HABITACIONES PRIMER PISO	Muro, cemento, vinilo blanco.	Baldosa de gres	Placa, cemento, estuco, vinilo.	
COCINA	Muro de bloque, cemento, estuco, vinilo. Enchape parcial baldosín.	Tableta de gres	Placa, cemento, estuco y vinilo.	Mesón de cemento
BAÑO	Muro de bloque, cemento, enchape en baldosín	Tableta de gres	Placa, cemento, estuco, vinilo.	Sanitario y lavamanos sencillos.
PATIO	Muro de bloque, cemento, estuco, vinilo	Tableta de gres		
ESCALERA SEGUNDO PISO	Muro de bloque, cemento, acabado rústico	Granito lavado	Placa, cemento, estuco, vinilo.	

96

3.2 APARTAMENTOS SEGUNDO PISO

ESPACIO	PAREDES MUROS	PISO	CIELO RASO	OTROS
ESCALERAS	Muro, cemento, estuco, vinilo	Retal de granito pulido	Placa, pañete, estuco y vinilo.	
SALONES COMEDOR	Muro, cemento, estuco, vinilo	Cerámica	Placa, cemento, estuco, vinilo	
COCINAS	Muro de bloque, cemento, estuco, vinilo. Enchape parcial baldosín de gres	Cerámica	Placa, cemento, estuco y vinilo.	Mesón en granito
ZONAS LAVANDERÍA	Muro de bloque, cemento, estuco, vinilo.	Tableta de gres		Lavadero en granito.
HABITACIONES	Muro, cemento, estuco, vinilo.	Cerámica	Placa, cemento, estuco y vinilo.	Closet de madera
BAÑOS	Muro de bloque, cemento, enchape en baldosín de gres	Cerámica	Placa, cemento, estuco, vinilo	Sanitario y lavamanos sencillos.

97

VI. ASPECTO ECONÓMICO

1. OFERTA Y DEMANDA

Actualmente el sector de Kennedy observa un mercado inmobiliario caracterizado por una mediana oferta de inmuebles para la venta, conformada por casas con uso comercial y/o de vivienda con rentas, casas para demoler y mejor aprovechamiento del terreno.

2. COMERCIALIZACIÓN

Teniendo en cuenta los comentarios anteriores, estimamos que la comercialización para este tipo de inmueble debe ser de evolución media (6 a 12 meses).

08

VII. CONSIDERACIONES DETERMINANTES

1. DE LA ZONA

El inmueble en estudio es de fácil acceso, se ubica en una zona de la ciudad que presenta una actividad predominantemente residencial al interior y comercial hacia las vías de acceso. El sector residencial cuenta con servicios de salud, excelente comercio, centros educativos y buenas opciones de transporte. Se convierte en una excelente alternativa de vivienda para muchas familias de estrato 3.

2. DEL INMUEBLE

El inmueble se desarrolla en un lote medianero rectangular, con buena proporción de frente y fondo.

Aunque se trata de una construcción de más de cincuenta años presenta un buen estado de conservación especialmente en el segundo piso, su estructura está en buenas condiciones y sus acabados han sido renovados en el segundo piso.

El inmueble genera rentas por las adecuaciones para apartamentos independientes que se han realizado.

99

VIII. METODOLOGÍA VALUATORIA

Partiendo de que del objeto del presente avalúo, que es establecer el valor de mercado citamos la definición del mismo: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción. (GTS G 02).

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. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó para la determinación del valor del Terreno El Método de Comparación o de Mercado, método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Para la determinación del valor del área construida se empleó el Método de Costo.

1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno bajo este enfoque, se consideran las transacciones y/u ofertas de inmuebles idénticos o similares que se encuentran en un mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar el valor comercial.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

En este sentido se realizó una búsqueda de unidades de vivienda similares al inmueble en estudio: Encontramos una oferta amplia de la que seleccionamos ocho ofertas para analizarlas como se observa en la tabla de mercado adjunta al presente informe velatorio.

Para nuestra muestra citamos el valor de pedido por el vendedor, aplicando un factor de descuento para obtener el precio real de negociación. Sobre los valores obtenidos descontamos el valor de la construcción para obtener el valor referencial de M2 del sector.

100

#	PRECIO	AREA	VALOR M2 AREA	FACTOR DCTO	M2 INTEGRAL	AREA TERRENO	m2 construcción	vr construcción	VALOR TERRENO	M2	IMAGEN	
1	420.000.000	334	1.257.485	403.200.000	1.207.186	140	\$550.000	\$183.700.000	\$219.500.000	\$1.567.857		6460470
2	400.000.000	319	1.257.485	368.000.000	1.153.605	120	\$520.000	\$165.880.000	\$202.120.000	\$1.684.333		3173803217
3	320.000.000	180	1.257.485	304.000.000	1.688.889	120	\$450.000	\$81.000.000	\$223.000.000	\$1.858.333		3002019470
4	380.000.000	220	1.257.485	361.000.000	1.640.909	120	\$700.000	\$154.000.000	\$207.000.000	\$1.725.000		3158318531
										PROMEDIO	\$1.708.881	
										DESVIACION ESTANDAR	\$119.842	
										PORCENTAJE DESVIACION	7,01%	
										MINIMO	\$1.567.857	
										MAXIMO	\$1.858.333	

De nuestra investigación obtuvimos un valor promedio de \$1.708.881 M2, el valor máximo es de \$1.858.333, el valor mínimo es de \$1.567.857 M2; La desviación estándar es \$119.842 y el coeficiente de variación es 7,01% el cual se mantiene dentro del margen que permite la norma que debe ser inferior a 7,5%.

Del mercado analizado podemos ubicar el inmueble en estudio en el promedio del mercado, teniendo en cuenta que estamos extractando el valor del terreno debido a que el valor de la construcción lo obtendremos directamente del Método de Costo.

VALOR ADOPTADO PARA EL TERRENO \$1.710.000 M2

2. MÉTODO DE COSTO

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como un sustituto a la compra de una propiedad dada, se podría construir otra que sea una réplica del original u otra que pueda prestar igual utilidad.

En la práctica, el enfoque también incluye una estimación de la depreciación para las propiedades más viejas y/o menos funcionales donde una estimación del costo nuevo excede en forma no razonable el precio probable que se pagaría por la propiedad tasada.

APLICACIÓN

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo de reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización.

El Método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

Para la aplicación de este método establecimos las variables necesarias: Vida útil del inmueble por tener muros de carga es de 100 años, edad del inmueble 54, vida remanente 46 años.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 3.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA (INPUTS)

A continuación se resumen los datos de entrada en la aplicación del enfoque del costo:

VARIABLE	CONSTRUCCIÓN
Edad	55 años
Vida útil	100 años
Vida útil remanente	46 años
Estado	Bueno
Valor a nuevo M2	\$1.200.000
Depreciación	61,67%

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN M2	VALOR DEPRECIADO M2	VALOR AVALÚO M2
Casa de dos niveles	55	100	3.5	61.697%	\$1.200.000	\$740.040	\$459.960

102

Conclusión de Enfoque de costo

En la aplicación del Método de costo de reposición depreciado, se concluyeron los siguientes valores para las construcciones:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR TOTAL A NUEVO	VALOR AVALÚO
Casa de dos niveles	197.52	\$237.024.000	\$90.851.299

De acuerdo con lo anterior, el valor comercial determinado es el siguiente:

103

IX. AVALÚO COMERCIAL

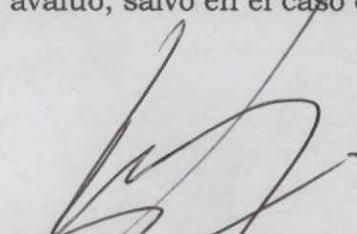
Casa y lote de terreno Calle 41 Sur No. 78 N 66
Lote 8 Manzana 12 Urbanización Ciudad de Techo
Localidad 8 Kennedy - Barrio Kennedy Sur
Bogotá D.C. - Cundinamarca - Colombia

Descripción	Área	Valor M2	Valor Total
Lote de terreno	118,50	\$1.710.000	\$202.635.000
Construcción	197,52	\$ 459.960	\$ 90.851.299
VALOR TOTAL:			\$293.486.299
VALOR ADOPTADO:			\$293.500.000

**SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES
QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE.**

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de 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: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.


Sandra Lucía Suárez B.
C.C 51.900.519 de Bogotá.
Cel. 320 339 4213
LEÓN M.S. INVERSIONES
Nit. 900557719-2
Matricula de Avaluador 3523 RNA.

104

X. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente informe de valuación cumple la norma NTS I 101 y las normas legales vigentes para la investigación y presentación de avalúos de inmuebles en Colombia.

Las descripciones de hechos presentadas son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto del estudio.

Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme al Código de Conducta del Valuador NTS S 04 del Registro Nacional de Avaluadores RNA.

El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes como el que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Las imágenes utilizadas en la elaboración del presente informe han sido tomadas de las siguientes páginas web: mapas.bogotá.gov.co, sinupot.com, bogotamiciudad.com, Google maps, sdp.com.co, shp.com, paginas zonales de la Alcaldía Mayor de Bogotá, UPZ 47 Kennedy Central. El Espectador, Wikipedia.

El señor Fernando Murcia Herrera, participó en la investigación y desarrollo del informe, como parte del equipo de León MS Inversiones, empresa contratada para realizar el avalúo.

105

XI. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA

FACHADA



ENTRADA



GARAJE



PRIMER PISO



COMEDOR PRIMER PISO



COCINA PRIMER PISO



106

HABITACIÓN PRIMER PISO



BAÑOS PRIMER PISO



ESPACIO PRIMER PISO



ESCALERAS AL SEGUNDO PISO



COCINA SEGUNDO PISO



LAVANDERÍA SEGUNDO PISO

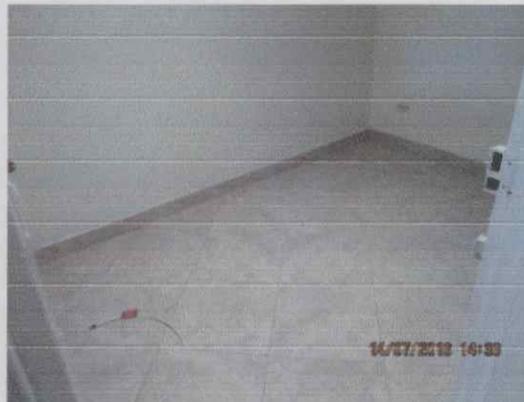


107

SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



108

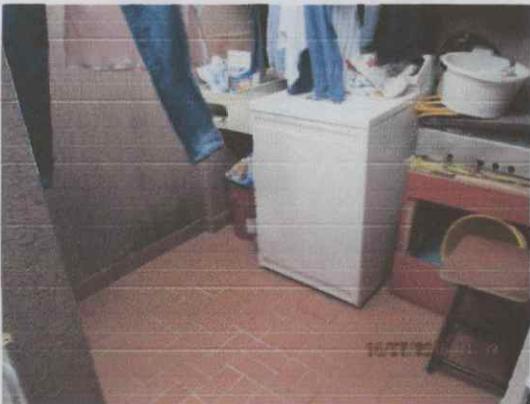
SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO





109



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

SANDRA LUCIA SUAREZ BLANCO
C.C. 51900519

R.N.A. 3523

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2015
Fecha de vencimiento: 31/12/2017

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

