



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

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

j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D. C., 31 MAY 2021

PROCESO DIVISORIO RAD.11001310300320190083400

De conformidad con lo dispuesto por este Despacho en los incisos sexto y último del auto de fecha 2 de diciembre de 2020 -visible a folio 96-, se procede a emitir la decisión que aquí en derecho corresponde.

De esta manera y toda vez que se encuentra acreditada la inscripción de la presente demanda sobre el bien inmueble materia del presente proceso, cual es el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50N-20197018**; de otro lado, el extremo demandado se encuentra legalmente notificado y el término del traslado se halla vencido, sin que se hubiere alegado "*pacto de indivisión*", 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 esta providencia.

Cumplidas entonces a cabalidad las exigencias formales para este tipo de eventos y derivándose de los documentos aportados con el libelo, a saber: i) certificado de tradición del inmueble ubicado en la **Calle 130 A No. 7 B – 26** de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50N-20197018**, cuyos linderos y demás características especiales se encuentran descritos en la **Escritura Pública N° 3986** del 19 de septiembre de 2013, expedida en la **Notaría Cuarenta y Siete (47) del Circuito de Bogotá**, se establece así la relación de propiedad comunera de los intervinientes sobre dicho bien, por lo que 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.

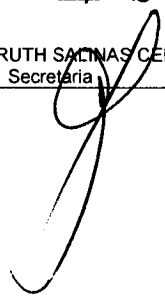
TERCERO: **Ordenar** el avalúo del bien común, para lo cual se debe tener en cuenta el presentado a folios 34 a 56, el que no fue controvertido.

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 librará 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. 39, hora 07 JUN 2021 AMANDA RUTH SALINAS CELIS Secretaría 



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

30

SEÑORES:
JUZGADO CIVIL DE REPARTO DE BOGOTÁ

AVALÚO PARA PROCESO DIVISORIO



CALLE 130A 7B-26

Observación: NO HUBO INGRESO AL INMUEBLE

CONTENIDO

- 1. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 226**
- 2. INFORMACIÓN BÁSICA**
- 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR**
- 4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE**
- 5. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS**
- 6. METODOLOGÍA**
- 7. HOMOGENIZACIÓN**
- 8. VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA**
- 9. CONCLUSIONES**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

JUZGADO CIVIL DE REPARTO DE BOGOTÁ

Asunto: Avalúo Comercial

Solicitado Por: María Juliana Herrera Vargas
David Santiago Herrera Vargas

1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 del C.G.P.

Artículo 226 C.G.P.

Identificación, Profesión y datos de Localización de los Peritos

-Ingeniero **SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ**

Matricula Profesional 25255-294465 CND

Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256

CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA

-Abogado Universidad Cooperativa de Colombia

T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256

Móvil: 3156337590

Dirección del perito:

Cra. 5 # 16 – 14 Of. 706 de Bogotá, D. C.

Tel. 3346710.

Juramento: Manifiesto bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Acompaño los siguientes documentos que sirven de fundamento además otros que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

36

Certificación de Participación en la elaboración de Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados. Ante el Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.

Acta de participación en sustentación de Peritaje realizado dentro del proceso T-024-2016, realizado ante Tribunal de Arbitramento de Arbitramento de fecha 19 de Mayo del 2017.

Certificación de Participación en la elaboración del peritaje presentado dentro del Proceso Declarativo presentado ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá No. 11001310300620170021700.

- No tengo publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.
- Los casos en los que he actuado como perito son:
 - Participación en la elaboración de **Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados** ubicado en Calle 9b No 19ª – 62 Santa Isabel sector siete trojes en el municipio de Mosquera, Cundinamarca Identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-1253892. Año 2017. Ante el Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.
 - Participación en la elaboración del peritaje presentado dentro del **Proceso Declarativo** presentado ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá No. 11001310300620170021700 LUIS GERMÁN TOVAR SAAVEDRA vs VERÓNICA CHAPARRO ABELLA, en el cual se establecieron cabidas, linderos y mejoras.
 - Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados ubicado en Calle 9b No 19ª – 62 Santa Isabel sector siete trojes en el municipio de Mosquera, Cundinamarca Identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-1253892. Año 2017. Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.

No se me ha designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de los que hemos utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las misma materia.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que hemos utilizado en el ejercicio regular de la profesión u oficio.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

37

OBJETO DEL AVALÚO:

SERVIR COMO PERITAZGO DE PARTE PARA SER PRESENTADO COMO INFORME PERICIAL DEL DOCTOR **ALFONSO GUTIEREZ** DENTRO DEL EXPEDIENTE QUE CURSARA EN EL **JUZGADO CIVIL DE REPARTO BOGOTÁ**, EN PROCESO DIVISORIO.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

OBJETO DEL AVALÚO

Solicitante	María Juliana Herrera Vargas David Santiago Herrera Vargas
Tipo	Avalúo
Objeto	Avalúo Comercial de Inmueble para Divisorio
Encargo	Se solicita elaborar el avalúo del inmueble
Valuatorio	ubicado en la Calle 130A 7B-26

ASPECTOS LEGALES

Propietario	FARACICA ANA BELEN HERRERA EUSTORGIO
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-20197018
Limitación a la propiedad:	No aplica
Propiedad Horizontal	No aplica
Dirección Catastral	Calle 130A 7B-26
Inmueble	NPH
Coeficiente PH	No aplica
Matrícula	N° 50N-20197018
Código catastral	AAA0101EPRJ
Observaciones	No hay observaciones



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

30

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Presentación del informe:	22 DE NOVIEMBRE DE 2019
Vigencia del avalúo:	Un año

•CLASE DE AVALÚO

Proceso para Divisorio

•TIPO DE INMUEBLE

Vivienda

•DESTINACIÓN ACTUAL

Residencial

•PERITO AVALUADOR

Ingeniero Salomón Blanco Gutiérrez

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- La información de la presente valuación no será revelada a nadie distinto del solicitante y solo se hará con la autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

39

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El valuador declara que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe 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 intereses en el bien inmueble objeto del estudio.
- Los honorarios no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

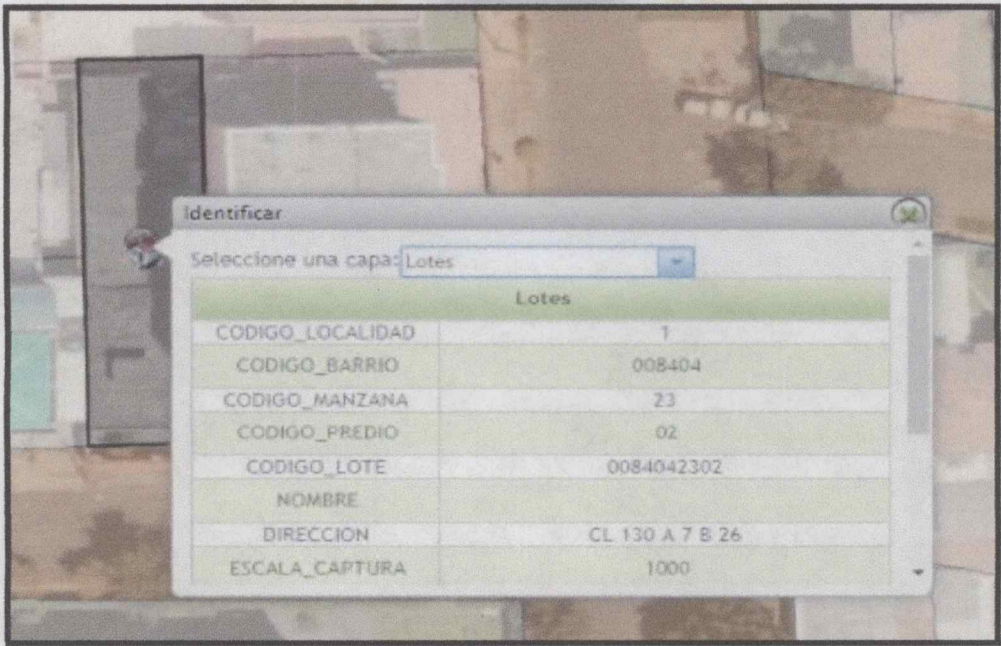


Imagen 1: Delimitación del lote catastral.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

40

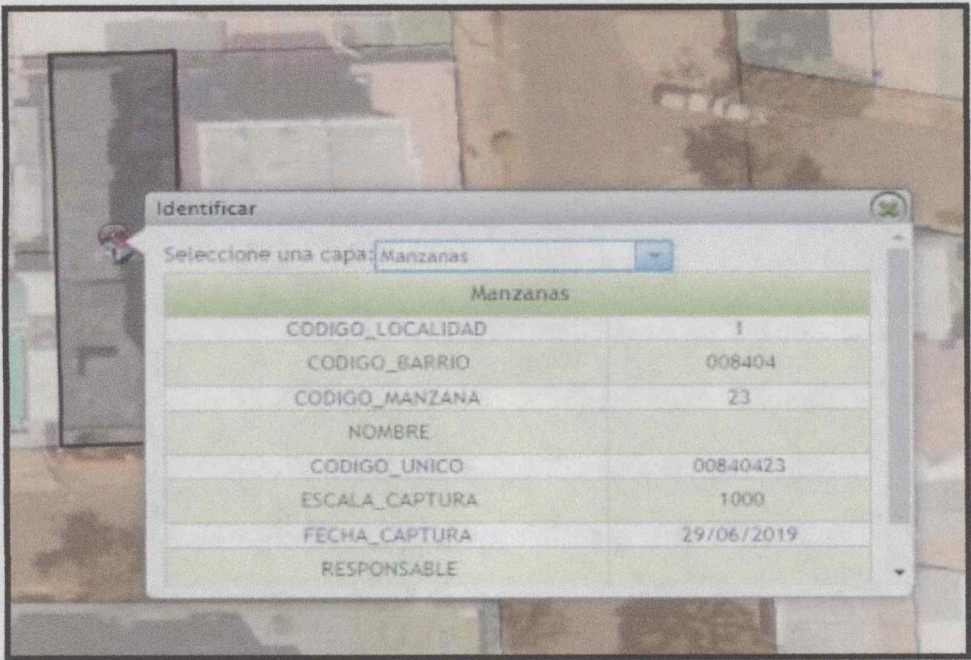


Imagen 2: Información de la manzana catastral.

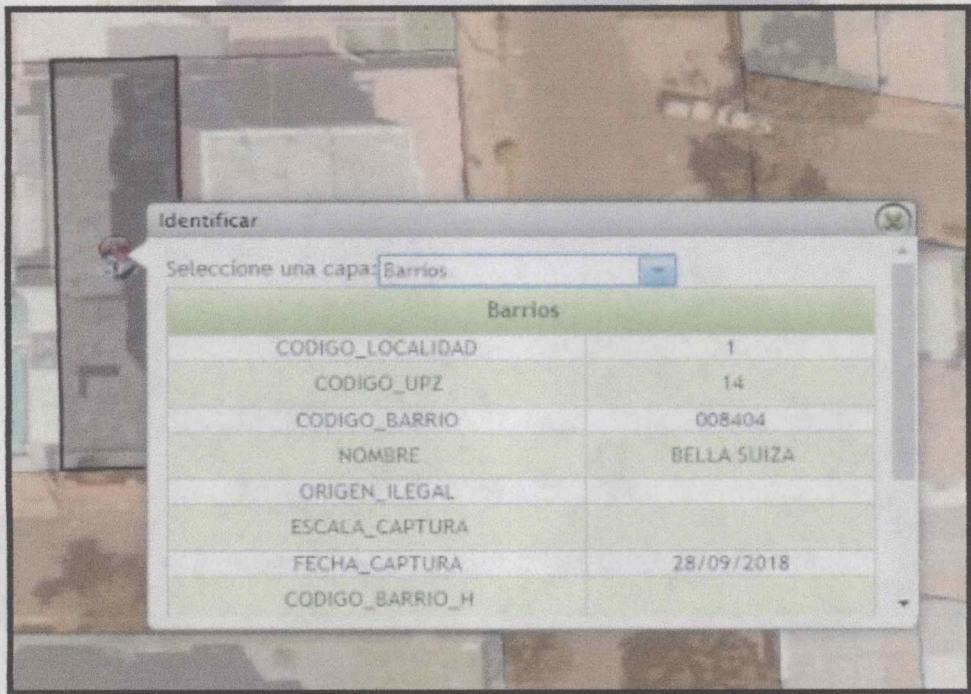


Imagen 3: Información del barrio catastral.

SERVICIOS PÚBLICOS (inferencia por análisis del sector)

Acueducto y alcantarillado	SI	Red telefónica	ND
Energía eléctrica	SI	Gas natural	SI
Alumbrado publico	SI	Recolección de basuras	SI



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

ul

VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD

Actualmente el inmueble se encuentra localizado en la Calle 130A 7B-26 en el barrio Bella Suiza, de la localidad Usaquén, para acceder el inmueble se encuentran como vías arterias la Carrera 7 y la Avenida Carrera 9 y como vías principales la calle 129 la carrera 7c la calle 132 y la carrea 7b bis, para llegar al inmueble se encuentra medios de transporte públicos como buses, colectivos, además de medios particulares vehículos, motos e incluso bicicleta. Alrededor del inmueble no hay locales de comercio, ya que es un sector residencial.

4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

De acuerdo con los documentos suministrados, según la actual nomenclatura urbana del distrito, el local se localiza en:

Localidad	1-USAQUEN
Barrio Catastral	008404-BELLA SUIZA
Manzana Catastral	00840423
Lote Catastral	0084042302
UPZ	14-USAQUEN

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



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

42

LINDEROS

NORTE: Calle 130A

SUR: Colinda con el inmueble calle 130b - 21

OCCIDENTE: Colinda con el inmueble 7 B 20

ORIENTE: Colinda con el inmueble 130 A 26 y Colinda con el inmueble 7 B 44

ÁREAS

Área construida total de 356,00 m²

• SISTEMA CONSTRUCTIVO

La parte de construcción de acuerdo con el análisis técnico del evaluador es de una casa de un piso, en un estado bueno de conservación, que está ubicada en la Localidad de Usaquén ubicada en la dirección Calle 130A con carrera 7B-26, BELLA SUIZA, con un área de terreno de Área construida total de 356,00 m².



• ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

• ILUMINACIÓN

Buena, la vivienda presenta luz natural y artificial.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

43

• DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN

Inmueble con tipología de uso habitacional, de acuerdo a su vetustez y su mantenimiento.

CONCLUSIONES SOBRE LA ESTRUCTURA FÍSICA, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y FUNCIONALIDAD

Se trata de una casa con una construcción de un piso, en un estado bueno de conservación, ubicada en el Barrio Bella suiza, UPZ Usaquén, Localidad de Usaquén, adecuado para uso residencial.

De acuerdo con el certificado o boletín catastral del inmueble N° 50N-20197018 hay un área construida de 356,00 m2

De acuerdo con el análisis técnico que realizó el evaluador se pudo establecer que el inmueble presenta un estado bueno, debido a su vetustez su tipo de construcción.

FUNCIONALIDAD

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Topografía: Presenta una topografía plana.

FICHA TÉCNICA Y FORMA

Forma rectangular.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Se destaca la presencia de locales para comercio, viviendas de uso residencial, centros de asistencia médica, cercanía con dos estaciones de gasolina, centros de educación preescolar, primaria, secundaria y superior, centros religiosos, entre otros.

INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

La infraestructura urbanística es óptima disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

44

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

ZONA EDUCACIÓN

Excelente. En la localidad y el sector se encuentran pocos centros educativos de nivel preescolar, primario, secundario, y de educación superior tipo técnica y profesional.

5. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS



Figura 1: Instituto Pedagógico Nacional.

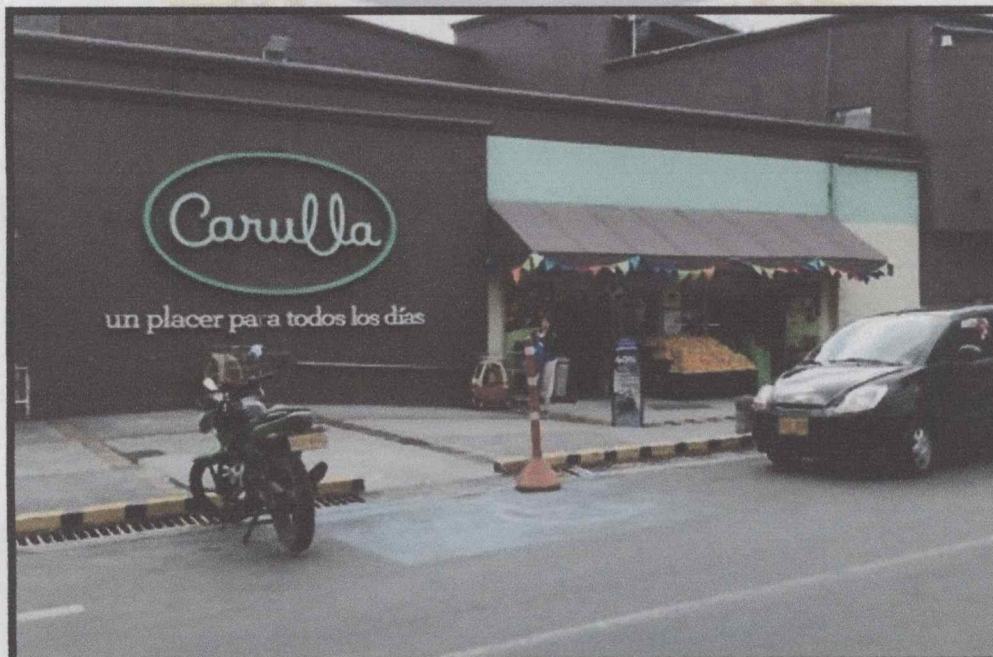


Figura 2: Súper Mercado Carulla queda a pocas cuadras de donde se encuentra ubicado el inmueble.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

VS



Figura 3: Parque bella Suiza zona para recreación queda a pocas cuerdas del inmueble.

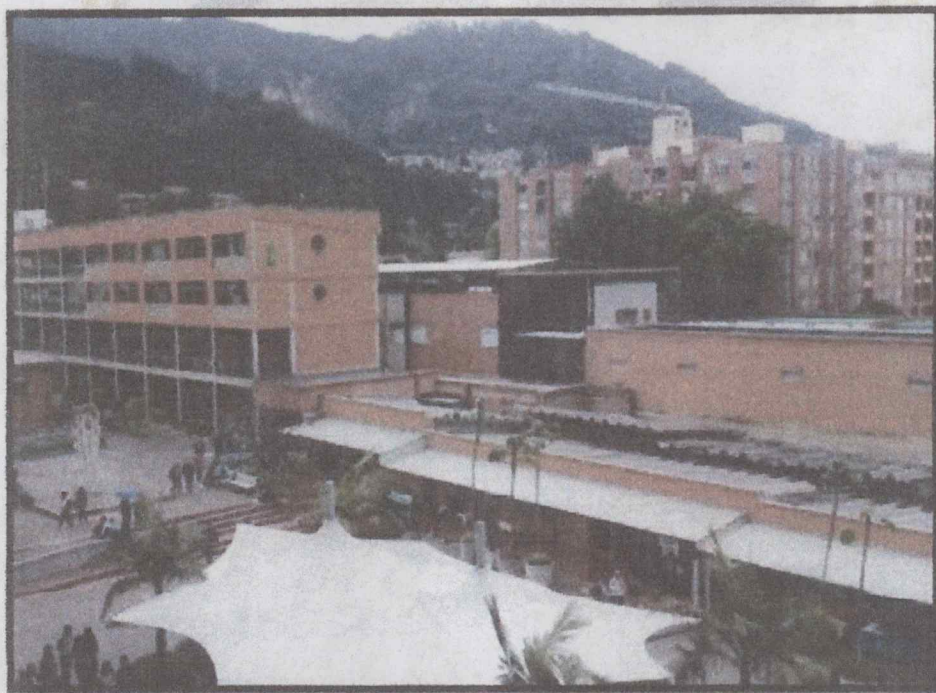


Figura 4: Universidad El Bosque queda cerca del inmueble.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

46

6. METODOLOGÍA

HIPÓTESIS ESPECIALES

• El tamaño:

Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del inmueble para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del inmueble, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

• La forma del predio:

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el inmueble puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo locales con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

• Uso:

Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA METODOLOGÍA COMPARATIVA HOMOGENIZACIÓN

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el estándar internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIÓN PANAMERICANA DE AVALUADORES y del I.S.V.C, INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogenización.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

47

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

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 tomada 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 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



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

48

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 y se tomará la más representativa del mercado.

VALORES ADOPTADOS

INMUEBLES QUE SIRVIERON COMO MUESTRAS PARA EL AVALÚO

1. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-5085735.aspx

Precio del inmueble: \$ 890.000.000,00

Área Const: 218,00 m²

Precio m²: \$ 4.082.568,81

2. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-4956574.aspx

Precio del inmueble: \$ 890.000.000,00

Área Const: 200,00 m²

Precio m²: \$ 4.450.000,00

3. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-2609918.aspx

Precio del inmueble: \$ 980.000.000,00

Área Const: 245,00 m²

Precio m²: \$ 4.000.000,00



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

44

4. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-4715266.aspx

Precio del inmueble: \$ 890.000.000,00

Área Const: 193,00 m2

Precio m²: \$ 4.611.398,96

5. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-2025714.aspx

Precio del inmueble: \$ 1.000.000.000,00

Área Const: 240,00 m2

Precio m²: \$ 4.166.666,67

7. HOMOGENIZACIÓN

TABLA DE HOMOGENIZACION						
CALLE 130A 7B-26 BARRIO BELLA SUIZA, LOCALIDAD USAQUEN						
AREA INMUEBLE REFERENCIA: 356,00 M2						
MUESTRA	CONTACTO	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	AREA M2	FACTOR AREA	VALOR HOMO M2
5085735	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-5085735.aspx	\$ 4.082.568,81	\$ 890.000.000,00	218,00	0,9	\$ 3.674.311,93
4956574	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-4956574.aspx	\$ 4.450.000,00	\$ 890.000.000,00	200,00	0,9	\$ 4.005.000,00
2609918	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-2609918.aspx	\$ 4.000.000,00	\$ 980.000.000,00	245,00	0,9	\$ 3.600.000,00
4715266	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-4715266.aspx	\$ 4.611.398,96	\$ 890.000.000,00	193,00	0,9	\$ 4.150.259,07
2025714	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/bella_suiza-det-2025714.aspx	\$ 4.166.666,67	\$ 1.000.000.000,00	240,00	0,9	\$ 3.750.000,00
FACTOR	TAMAÑO				PROMEDIO	\$ 3.835.914,20
0,9	<356				DESVIACIÓN	\$ 208.112,83
1	356				COEFICIENTE	5,43%
1,1	>356				VALOR MÁX	\$ 1.439.673.623,56
					VALOR MEDIO	\$ 1.365.585.454,77
					VALOR MÍN	\$ 1.291.497.285,98



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

50

8. VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA A OBTENER:

\$ 1.365.585.454,77

**MIL TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS
OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO
PESOS CON SENTANTE Y SIETE CENTAVOS**

Argumentación:

Existen tres valores de metro cuadrado para escoger, a saber:

VALOR SUPERIOR

$(\$ 3.835.914,20 \text{ M2} + \$ 3.876.314,77 \text{ M2}) \times 356,00 \text{ M2} = \$ 2.745.553.511,76$

VALOR MEDIO

$(\$ 3.835.914,20 \text{ M2}) \times 356,00 \text{ M2} = \$ 1.365.585.454,77$

VALOR INFERIOR

$(\$ 3.835.914,20 \text{ M2} - \$ 3.876.314,77 \text{ M2}) \times 356,00 \text{ M2} = \$ 14.382.602,22$

VALOR CALCULADO DEL INMUEBLE:

\$ 1.365.585.454,77

**MIL TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS
OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCEINTOS CINCUENTA Y CUATRO
PESOS SETETA Y SIETE CENTAVOS**

9. CONCLUSIONES

**(DE ACUERDO AL ARTÍCULO 406, INCISO 3 Y EN CONCORDANCIA
CON EL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

51

De acuerdo a lo anterior:

EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA EN LA CALLE 130A 7B-26 BARRIO BELLA SUIZA, LOCALIDAD USAQUÉN

\$ 1.365.585.454,77

1. MIL TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS

2. EL BIEN OBJETO DEL AVALÚO NO SE PUEDE DIVIDIR MATERIALMENTE DE ACUERDO A LO REFERIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA UPZ DONDE ESTA UBICADA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO.

3. NO APLICA AVALÚO DE LA PARTICIÓN.

4. DEL INMUEBLE NO SE SOLICITO AVALÚO DE MEJORAS.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

52

Atentamente,

Ingeniero SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ

Matricula Profesional 25255-294465 CND

Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256

CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA

-Abogado Universidad Cooperativa de Colombia

T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256

Móvil: 3156337590

Dirección del perito:

Cra. 5 # 16 – 14 Of. 706 de Bogotá, D. C.

Tel. 3346710



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

3





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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

CL 130 A 7 B 26

(CL 130A 7B 28)

34

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

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

Localización

Localidad	1-USAQUEN
Barrio Catastral	008404-BELLA SUIZA

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2019 11 21

Página 1 de 3

57

Manzana Catastral	00840423
Lote Catastral	0084042302
UPZ	14-USAQUEN

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

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 2 Sector Demanda: A Decreto: Dec 582 de 2012
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RE Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	C

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---



56

Topográfico Código: 010991A001

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

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

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

Amenazas

Amenaza Remoción masa Nivel Amenaza: baja

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

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

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

Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

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

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 5 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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