

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)¹

Expediente 005 2015 – 00799 00

Se RECONOCE personería para actuar a KIMBERLY RODRIGUEZ BOCANEGRA como apoderada de la accionante Sonia Morris, para los fines y objeto del poder aportado.

Obre en autos el avalúo aportado por esta parte y désele traslado por el término de tres (3) días a la parte accionada, de conformidad con el artículo 228 procesal.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZA**

JDC

¹ Estado electrónico del 15 de diciembre de dos mil veintidós

Firmado Por:
Nancy Liliana Fuentes Velandia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 005
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3b0695e460b98e1299679491cb874d6fc62c2c4b450926caf4b364ab9f90d9f3**

Documento generado en 14/12/2022 10:22:12 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RV: INFORME_CASA_MARANDÚ_BTÁ(4).pdf

Kimberly Rodriguez <kim_rodriguez@hotmail.com>

Jue 20/10/2022 12:14 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor:

JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

E. S. D.

Buenas tardes,

Me permito respetuosamente adjuntar a su Despacho:

1. Solicitud otorgamiento de personería Jurídica.
2. Historial otorgamiento poder mediante correo electrónico.
3. Avalúo comercial del inmueble emitido por perito.

Agradezco su atención prestada

KIMBERLY RODRIGUEZ BOCANEGRA

C.C: 1.032.397.943

T.P 304.853 del C S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

**CASA
CALLE 64D # 111B - 19
BARRIO: MARANDÚ
BOGOTÁ D.C.**

**Solicitado Por:
JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Bogotá D.C., Octubre 11 de 2022

CONTENIDO

- 1.** INFORMACIÓN BÁSICA
- 2.** INFORMACIÓN JURÍDICA
- 3.** CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
- 4.** CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
- 5.** CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
- 6.** CONSIDERACIONES GENERALES
- 7.** METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA
- 8.** LIQUIDACIÓN AVALÚO COMERCIAL

ANEXOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 TIPO DE INMUEBLE

Se trata de una vivienda unifamiliar, compuesta por un lote de terreno medianero sobre el cual se levantó una edificación de 3 niveles con una placa de concreto en el segundo nivel, de uso residencial en su totalidad. Está ubicado en el barrio Marandú de la Localidad de Engativá.

1.2 TIPO DE AVALÚO : Comercial para determinar el valor del terreno y la construcción.

1.3 DIRECCIÓN : CL 64D # 111B - 19

1.4 LOCALIZACIÓN GENERAL

El inmueble se localiza entre las Carreras 111B y 111C, encontrando el inmueble sobre el costado sur de la Calle 64D.

1.5 SUELO : URBANO

1.6 BARRIO : MARANDÚ

1.7 CIUDAD : BOGOTÁ D.C.

1.8 DEPARTAMENTO : CUNDINAMARCA

1.9 DESTINACIÓN ACTUAL

El inmueble en la actualidad presenta destinación residencial en su totalidad, presentando tres unidades de vivienda con varios accesos desde el primer nivel.

1.10 SOLICITANTE : JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

1.11 FECHA DE LA VISITA : Octubre 03 de 2022

1.12 FECHA DEL INFORME : Octubre 11 de 2022

1.13 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Certificado de Tradición y Libertad No. 50C-1412304 impreso el 21 de septiembre de 2022 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capítulo no constituye un estudio jurídico de la tradición del inmueble.

2.1 PROPIETARIO

De acuerdo a la información contenida en los documentos suministrados, específicamente en la anotación 004 del Certificado de Tradición y Libertad los propietarios actuales son los siguientes:

LUIS MIGUEL GÓMEZ
LUISA FERNANDA GÓMEZ
MONICA GÓMEZ
MARTHA SONIA MORRIS GÓMEZ

Quienes adquirieron la propiedad a través de una compraventa, acto que se protocolizó mediante escritura pública.

2.2 TÍTULO DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 1665 del 25 de abril de 1998, emanada en la Notaría 51 del círculo de Bogotá D.C.

2.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

50C-1412304

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad suministrado por el solicitante.

2.4 CHIP CATASTRAL

AAA0140LFCN

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad suministrado.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El predio se encuentra localizado en el sector denominado Marandú, ubicado en el occidente de la Ciudad. Se trata de un sector consolidado para el uso en su mayoría residencial con algunos corredores comerciales y zonas con uso dotacional institucional, en una menor proporción se evidencian construcciones industriales.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector Marandú donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, está enmarcado por los siguientes límites:

| | | |
|------------------|---|---|
| NORTE | : | Calle 70A |
| SUR | : | Avenida Calle 63 |
| ORIENTE | : | Carrera 111B y Carrera 111C. |
| OCCIDENTE | : | Humedal Jaboque y Transversal 112B Bisa A |



Mapa de Localización del Sector
Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co>

3.3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El sector Marandú, localizado en el occidente de la Ciudad de Bogotá D.C., en general se trata de una zona consolidada donde se desarrollan en su gran mayoría los usos residenciales con vivienda unifamiliar desarrolladas por autoconstrucción, adicionalmente existen algunos corredores comerciales sobre las vías de mayor importancia, como también se pudo observar el uso comercial vecinal, en su mayoría localizado en los primeros niveles de las edificaciones, tiene influencia por la parte sur del Aeropuerto Internacional el Dorado y en una menor proporción se encontraron construcciones de tipo industrial.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector de localización se encuentra clasificado dentro del estrato dos (2). Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994

3.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN

3.5.1 DEL SECTOR

En el sector se encuentran edificaciones, con diversidad de áreas y diseños arquitectónicos, en su mayoría existen viviendas unifamiliares desarrolladas por autoconstrucción que van de 1 a 4 pisos de altura, las edificaciones comerciales especializadas son pocas y se concentran sobre las vías arterias de la zona representadas en pequeños centros comerciales y edificaciones dotacionales de baja altura. También existen construcciones especiales de tipo dotacional institucional de gran relevancia para el barrio y toda la zona occidental de la ciudad.

3.5.2 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR Y SECTORES ADYACENTES

Como las más destacadas y de mayor significación se encuentran: Colegio Moderno Engativá, Colegio Antonio Villavicencio, Parroquia Padre Nuestro, Parque Villa Gladys, Fundación Kayros, además vale la pena mencionarse la influencia que tiene por la parte sur del Aeropuerto Internacional el Dorado, entre otros locales comerciales y de servicios.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)

La zona está enmarcada por vías de gran importancia que hacen parte de la malla arterial principal de la ciudad y que permiten la comunicación con los distintos sectores internos y el resto de la ciudad, encontramos entonces la Avenida José Celestino Mutis (AC 63), Carrera 111C, Avenida Chile (AC 72); vías tipo V-2, V-3 y V-2 respectivamente.

3.6.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación, con la debida señalización y con doble sentido de circulación, con dos o más calzadas por sentido.

3.7 INFRAESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR

3.7.1 VÍAS

Buenas vías de acceso.

3.7.2 ANDENES

El sector cuenta con andenes.

3.7.3 SARDINELES

De igual forma que los andenes, el sector cuenta con ellos.

3.7.4 ALUMBRADO PÚBLICO

El sector cuenta con un adecuado alumbrado público, representado con luminarias de sodio.

3.7.5 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con un adecuado sistema de redes de servicios públicos domiciliarios como son: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

3.7.6 ESPACIO PÚBLICO Y AMOBLAMIENTO

Existe una buena señalización y amoblamiento urbano dentro del sector.

3.7.7 ARBORIZACIÓN

Se trata de un sector consolidado para el uso residencial y existen pocas zonas con arborizaciones destacándose parques de tipo zonal como el Villa Gladys y algunas áreas perimetrales al Humedal Jaboque.

3.7.8 CONDICIONES AMBIENTALES

El sector presenta medias características ambientales por encontrarse una escases de zonas arborizadas en su interior, adicionalmente la contaminación de las fuentes hídricas es un factor relevante, sin embargo, la influencia directa de las arborizaciones de los parques circundantes permite que se mitigue un poco estas condiciones ambientales.

3.8 TRANSPORTE PÚBLICO

La cobertura de los ejes que definen la malla vial de la zona permite la ubicación de todos los sistemas de transporte para la zona como son, Transmilenio, SITP, y el servicio individual de transporte taxi. Se encuentra un gran número de rutas que funcionan todos los días de la semana hasta altas horas de la noche.

3.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

La tendencia desde hace varios años es la consolidación de las edificaciones tipo residencial por el sistema de autoconstrucción con alturas que van hasta los cuatro (4) pisos, por tal motivo se evidencia una dinámica media de construcciones de este tipo en la zona, adicionalmente se presenta la modificación de las construcciones existentes donde se ve la tendencia de las construcciones en altura de tipo residencial y adicionalmente el desarrollo de nuevas construcciones comerciales especializadas.

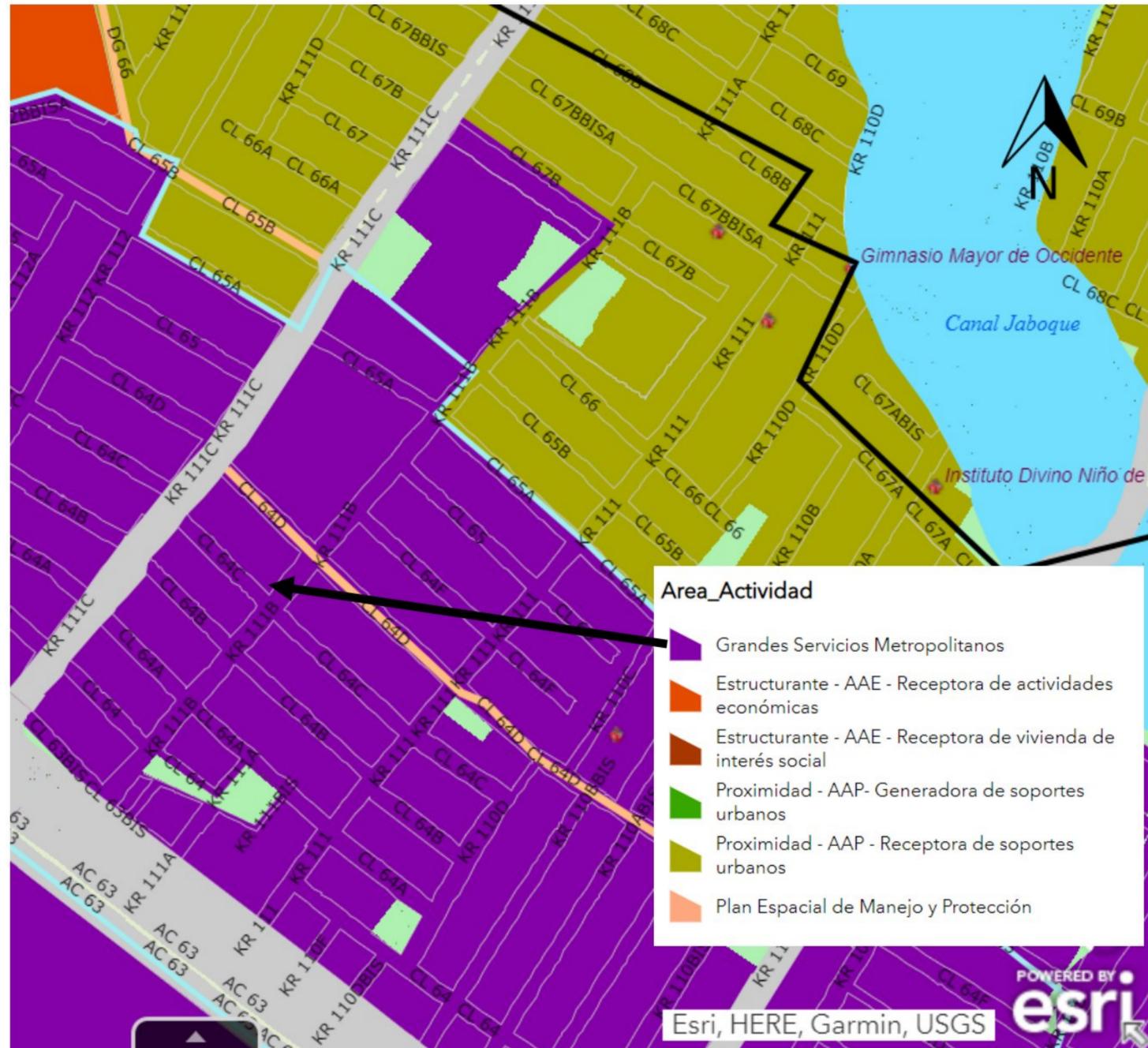
3.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Actualmente se prevé un aumento en el valor del mercado inmobiliario asociado a la consolidación de las edificaciones tipo residencial, el cual además está regido por la normatividad urbana, por lo que se espera que las perspectivas de valorización del sector sean superiores al IPC.

3.11 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA (Vigente)

El inmueble se encuentra ubicado en la UPZ 74 – Engativá, se encuentra reglamentado por el Decreto 555 de 2021 y presenta las siguientes características:

Área de Actividad : Grandes Servicios Metropolitanos.



Fuente: Visor Geográfico POT – Secretaría Distrital de Planeación

Grandes Servicios Metropolitanos: Áreas geográficas que permiten la integración metropolitana, regional e internacional a partir de la prestación de servicios o vinculación de funciones estratégicas y actividades económicas de alcance regional y global y las soluciones habitacionales que las acompañen, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el presente Plan.

Tratamiento Urbanístico

:

Consolidación Urbanística



Fuente: Visor Geográfico POT – Secretaría Distrital de Planeación

Consolidación: Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1 UBICACIÓN

El lote de terreno de disposición medianero dentro de la manzana se ubica entre las Carreras 111B y 111C, localizando el inmueble en el costado sur de la Calle 64D. El lote objeto de estudio presenta las siguientes características.

4.1.1 ÁREA

| DESCRIPCIÓN TERRENO | CABIDA SUPERFICIARIA |
|---------------------|----------------------|
| LOTE | 73,50m ² |

FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad suministrado por el solicitante.

4.1.2 TOPOGRAFÍA : Plana.

4.1.3 LINDEROS

POR EL NORTE : En 5m aproximadamente con la Calle 64D.

POR EL SUR : En 5m aproximadamente con predio ubicado en la dirección: CL 64 C # 111B - 22.

POR EL ORIENTE : En 14.50m aproximadamente con predio ubicado en la dirección: CL 64 D # 111B - 13.

POR EL OCCIDENTE : En 14.50m aproximadamente con predio ubicado en la dirección: CL 64 D # 111B - 25.

FUENTE: Visor Geográfico SINUPOT.

4.1.4 FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

4.1.5 FRENTE

5,00m

4.1.6 FONDO

14,50m

4.1.7 RELACIÓN FRENTE FONDO

1:2,9

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 GENERALIDADES

Se trata de una construcción de tres niveles con 45 años de construcción aproximadamente, con algunas modificaciones posteriores, según la inspección física externa se presume una estructura basada en vigas y columnas en concreto, existen dos placas de concreto usadas como entepiso y cubierta general de la edificación en teja plástica y de fibrocemento.

5.2 CUADRO DE ÁREA CONSTRUIDA

| DESCRIPCIÓN | TOTAL |
|--------------------------|----------------------------|
| ÁREA CONSTRUIDA 1ER PISO | 72,50m ² |
| ÁREA CONSTRUIDA 2DO PISO | 75,50m ² |
| ÁREA CONSTRUIDA 3ER PISO | 77,50m ² |
| ÁREA TOTAL | 225,50m² |

FUENTE: El área de construcción fue medida sobre planos de los visores geográficos disponibles y se debe considerar como aproximada.

5.3 NÚMERO DE PISOS Y DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

PRIMER PISO

Dispone de garaje, acceso a la vivienda, sala, comedor, cocina, baño, 2 alcobas y el acceso a los demás niveles.

SEGUNDO PISO

Al igual que el primer nivel, dispone de sala, comedor, cocina, baño, 3 alcobas, estudio y el acceso al tercer piso.

TERCER PISO Y TERRAZA

Nivel con 4 alcobas, sala-comedor, baño, cocina, balcón, zona de lavado y pasillo.

5.4 EDAD DE LA EDIFICACIÓN

Revisando los documentos jurídicos y de acuerdo a la investigación en campo se presume una edad aproximada de cuarenta y cinco años (45), sin embargo, debe considerarse que la construcción data de los años 70 presentando algunas modificaciones posteriores, por lo cual se reconsidero su edad efectiva.

5.5 CATEGORÍA Y CONSERVACIÓN DE LOS ACABADOS

Se trata de una edificación en buen estado de conservación, sin fallas o deficiencias evidentes en su estructura vista desde la parte externa, con adecuado mantenimiento para la edad que tiene, se requiere algunas modificaciones en cuanto al enlucimiento.

5.5.1 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

| DETALLE | EDIFICACIÓN EN GENERAL |
|-----------------------------|---|
| ESTRUCTURA | Se presume estructura tradicional con vigas y columnas en concreto. |
| CUBIERTA | Tejas de fibrocemento y tejas plástica. |
| FACHADA | Fachada en un solo plano con graniplast y pintura para exteriores. |
| ENTREPISOS | Placa de concreto aligerada. |
| MAMPOSTERÍA | Bloque ladrillo cubierto con pañete, estuco y acabado final en pintura. |
| PISOS | Se presumen tableta cerámica para todos los niveles. |
| CIELO RASO | Se presume cielo raso en carraplast y pañete con pintura. |
| CARPINTERÍA MADERA | Se presume para puertas y algunos pasamanos. |
| CARPINTERÍA METÁLICA | Se presume para marcos de puertas y ventanas y algunas puertas. |
| BAÑO | Se presume enchape a muro completo en tableta para todas las unidades existentes. |
| COCINA | Se presume cocinas sencillas con mesón en concreto y gabinetes superiores e inferiores. |
| ESCALERA | Se presumen en concreto cubiertas con tableta cerámica, línea intermedia. |

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS

| | | |
|--------------------------------|---|----|
| 5.6.1 ACUEDUCTO | : | SI |
| 5.6.2 ALCANTARILLADO | : | SI |
| 5.6.3 ENERGÍA ELÉCTRICA | : | SI |
| 5.6.4 RED TELEFÓNICA | : | SI |
| 5.6.5 GAS NATURAL | : | SI |

5.7 EQUIPAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN

No presenta ningún tipo de equipamiento especial.

NOTA: Teniendo en cuenta que no se pudo tener una inspección física interna, todas las descripciones anteriormente mencionadas son consignadas de acuerdo a la información suministrada por los solicitantes.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- Se establece un supuesto extraordinario, debido a que no fue posible realizar una inspección física interna al inmueble, por lo cual se presume y se considera que los acabados internos y estructura de la edificación se encuentran en buen estado sin fallas y/o deficiencias considerables. Si esto no llegara a ser cierto, los valores aquí consignados podrían tener una variación considerable.
- Son incidentes del valor los materiales de construcción, los acabados, la iluminación y ventilación natural, la distribución interior del inmueble.
- El estado de conservación de los acabados y de la construcción, los cuales se presumen tienen un buen estado, necesitando reparaciones sencillas en cuanto al enlucimiento.
- Las especificaciones de los acabados internos (que no pudieron ser inspeccionados), que para el predio objeto de estudio trata de una construcción con estructura tradicional disponiendo de columnas y vigas en concreto.
- La disposición medianera del predio, con frente sobre la Calle 64D, vía de tipo local pavimentada y en buen estado de conservación con la debida señalización.
- La ubicación del predio dentro del área urbana de la ciudad de Bogotá D.C., hace que cuente con buena infraestructura de servicios públicos y servicios complementarios.
- La actividad edificadora actual encontrándose principalmente la adecuación y consolidación de las edificaciones existentes de tipo residencial, con la presencia de algunas construcciones nuevas para el uso comercial y dotacional y la transformación de las viviendas unifamiliares en edificios de altura.
- En cuanto a las características del terreno, se tuvieron en cuenta su conformación, frente sobre vías públicas, cabida superficial, su relación frente - fondo y su configuración regular.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de la edificación en cuanto a las dependencias internas, teniendo en cuenta que presenta un uso residencial neto.
- La importante ubicación del predio cerca a importantes vías pertenecientes a la malla vial arterial de la ciudad como son: Avenida José Celestino Mutis (AC 63) y la Avenida Chile (AC 72); que presentan una gran afluencia de vehículos de transporte público y permiten la comunicación del sector con el resto de la ciudad y sectores aledaños.
- La buena iluminación y ventilación natural, adicionalmente su vetustez estimada en (45 años).

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto ciudad y zona, teniendo en cuenta factores como calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, el uso consolidado para vivienda que presenta, con algunas edificaciones de tipo institucional y comercio de tipo zonal.
- Buscando asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario, se revisó el comportamiento de zonas adyacentes, con el fin de establecer continuidad y concordancia de acuerdo a factores de ubicación, acceso, consolidación de usos comerciales.
- El predio al no estar sometido a Régimen de Propiedad Horizontal puede desarrollar cualquier uso que le permita las normas establecidas para el sector.
- La oferta y demanda media de inmuebles de similares características ubicados en el sector y en sectores de alguna manera comparables.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- El avalúo practicado corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación para las partes.
- El valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia aceptable según las condiciones de la negociación.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

Para determinar el valor comercial de los inmuebles 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, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó la **Metodología de Comparación y Análisis por Estudio de Mercado** el cual corresponde a un estudio de inmuebles comparables ofrecidos en venta.

En estas condiciones, se analizó como base en la muestra, inmuebles de características similares al objeto de este avalúo, teniendo en cuenta factores que pudieran incidir positiva o negativamente para la obtención del valor final del inmueble.

En tal condición, se procedió a investigar las ofertas de mercado, encontrando lo siguiente:

En la investigación se encontraron seis (6) ofertas de mercado de predios tipo vivienda unifamiliar en venta dentro del mismo sector, de las cuales las ofertas 2, 4, 5 y 6 cuentan con áreas de terreno similares respecto al inmueble objeto de avalúo, también la oferta 3 cuenta con vetustez similar a la del inmueble objeto de avalúo, la oferta 1 tiene disposición esquinera dentro de la manzana siendo distinta al inmueble objeto de avalúo. Para establecer el valor adoptado en la liquidación del avalúo se ajustaron las ofertas teniendo en cuenta los parámetros anteriormente mencionados.

Con estas 6 ofertas de mercado se estimó un valor promedio por metro cuadrado para el terreno de \$3.046.786.

Teniendo en cuenta la vetustez, ubicación dentro de la manzana, acabados, sector de localización y el estado de conservación, el valor adoptado por metro cuadrado de terreno es de \$3.050.000.

ESTUDIO DE MERCADO

AVALÚO No.
BARRIO
CIUDAD

2022-10-002
MARANDÚ
BOGOTÁ D.C.

ZONA
ESTRATO
FECHA

OCCIDENTE
2
11/10/2022

| No. | Dirección | Fuente | No Pisos | No Hab | No Baños | Disp | Edad (Años) | Acabados Generales | Área Terreno | Área Const. | Valor Pedido | Negó | Valor Final | Valor M² Construcción | Valor M² Terreno | Fact. Homg. Tamaño | Fact. Homg. Ub. | Valor M2 Terreno Homog. | Valor integral M² |
|-----|----------------------------|--|----------|--------|----------|------|-----------------|--|--------------|-------------|----------------|-------|----------------|-----------------------|------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| 1 | CARRERA 119 CON CALLE 64 | CONSTRUHOGAR SAS 3185462889 | 4 | 10 | 7 | ESQ | DE 0 A 5 AÑOS | CASA DE CUATRO PISOS CON 5 APARTAMENTOS, DOS LOCALES COMERCIALES EN EL PRIMER PISO, ES UNA EDIFICACIÓN NUEVA DE DISPOSICIÓN ESQUINERA CON ACABADOS DE MUY BUENA CALIDAD, COCINAS INTEGRALES, BAÑOS CON ENCHAPE A MURO COMPLETO. | 55,00 | 220,00 | \$ 525.000.000 | 5,00% | \$ 498.750.000 | \$ 1.500.000 | \$ 3.068.182 | 1,00 | 0,95 | \$ 2.914.773 | \$ 2.267.045 |
| 2 | CALLE 64 CON CARRERA 121 | ARQUIDECO CONSTRUCTORA SAS 3153443175 | 3 | 7 | 4 | MED | DE 9 A 15 AÑOS | CASA DE TRES NIVELES, CON APARTAMENTOS EN TODOS SUS PISOS, ACABADOS DE BUENAS ESPECIFICACIONES, RENTANDO EN LA ACTUALIDAD, CON ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA 2. | 72,00 | 210,00 | \$ 480.000.000 | 5,00% | \$ 456.000.000 | \$ 1.050.000 | \$ 3.270.833 | 1,00 | 0,95 | \$ 3.107.292 | \$ 2.171.429 |
| 3 | CARRERA 88 CON CALLE 69 | LORENA REALTOR GROUP 3134499631 | 3 | 9 | 3 | MED | MÁS DE 30 AÑOS | CASA DE TRES NIVELES, CUENTA CON VARIOS APARTAMENTOS RENTADOS EN LA ACTUALIDAD, ACABADOS DE BUENAS ESPECIFICACIONES CON PISOS EN TABLETA CERÁMICA, MUROS EN ESTUCCO CON VINILO Y CIELO RASO EN DRYWALL, COCINAS INTEGRALES Y BAÑOS CON ECHAPE Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO. | 78,00 | 232,00 | \$ 510.000.000 | 5,00% | \$ 484.500.000 | \$ 1.000.000 | \$ 3.237.179 | 1,00 | 0,95 | \$ 3.075.321 | \$ 2.088.362 |
| 4 | CALLE 64B CON CARRERA 116C | CONSTRUHOGAR SAS 3185462889 | 4 | 15 | 8 | ESQ | DE 16 A 30 AÑOS | CASA ESQUINERA DE 4 PISOS, CON 7 APARTAMENTOS RENTANDO EN SU INTERIOR. ACABADOS DE BUENAS ESPECIFICACIONES CON PISOS EN TABLETA CERÁMICA, MUROS EN ESTUCCO CON VINILO, CIELO RASO EN LISTÓN DE MADERA, BAÑOS CON DIVISIÓN EN ACRÍLICO. | 72,00 | 290,00 | \$ 580.000.000 | 5,00% | \$ 551.000.000 | \$ 1.100.000 | \$ 3.222.222 | 1,00 | 0,95 | \$ 3.061.111 | \$ 1.900.000 |
| 5 | CARRERA 120A CON CALLE 69C | 3053803254 | 3 | 8 | 5 | MED | DE 16 A 30 AÑOS | CASA DE TRES NIVELES, CON 3 APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, GARAJE PARA MOTO, ACABADOS CON PISOS EN TABLETA CERÁMICA, MUROS EN ESTUCCO CON VINILO, CIELO RASO EN ESTUCCO Y VINILO, BAÑOS CON DIVISIÓN EN ACRÍLICO Y COCINAS SENCILLAS. | 72,00 | 172,00 | \$ 420.000.000 | 5,00% | \$ 399.000.000 | \$ 950.000 | \$ 3.272.222 | 1,00 | 0,95 | \$ 3.108.611 | \$ 2.319.767 |
| 6 | CALLE 63H BIS # 118A-35 | 3102347143 | 4 | 9 | 6 | MED | DE 9 A 15 AÑOS | CASA DE CUATRO NIVELES, CON 3 APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, DE LOS CUALES UNO ES DUPLEX, ACABADOS DE MUY BUENAS ESPECIFICACIONES, CON PISOS EN MADERA LÁMINADA, MUROS EN ESTUCCO CON VINILO, CIELOR RASO EN DRYWALL, BAÑOS CON DIVISIÓN EN VIDRIO TEMPLADO, ALCOBAS CON CLOSET. | 72,00 | 288,00 | \$ 680.000.000 | 5,00% | \$ 646.000.000 | \$ 1.450.000 | \$ 3.172.222 | 1,00 | 0,95 | \$ 3.013.611 | \$ 2.243.056 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | Media | \$ 3.046.786 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | Desviación | \$ 73.527 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | Coef. Var | 2,41% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | Vr. Adoptado | \$ 3.050.000 |

Para la estimación del valor comercial de la construcción, se utilizó el **Método de Costo de Reposición**. Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 del 2008.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t, \text{ Donde:}$$

| | |
|----|---|
| A | Avalúo del bien |
| Vn | Valor nuevo de la construcción |
| Vt | Valor del terreno |
| Y | Valor porcentual a descontar en la construcción |

De acuerdo con lo anterior se utilizaron los siguientes datos:

Para efectos del presente avalúo se tomó como referencia el valor de una vivienda unifamiliar de la revista construdata.

| ÁREA CONSTRUIDA | |
|--------------------------------|--------------|
| ÁREA CONSTRUIDA(m2) | 225,50 |
| VIDA ÚTIL (Años) | 100 |
| EDAD ACTUAL (Años) | 45 |
| CLASE | 3 |
| PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN (%) | 44,82 |
| VALOR REPOSICIÓN A NUEVO | \$ 1.800.000 |
| VALOR DEPRECIADO | \$ 806.771 |
| VALOR CONSTRUCCIÓN | \$ 993.229 |
| VALOR ADOPTADO | \$ 990.000 |

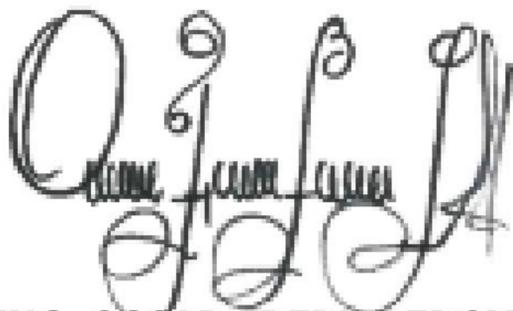
NOTA: El área de construcción fue tomada a partir de la medición sobre los planos existentes en los visores geográficos y con la información jurídica disponible.

NOTA: El valor de reposición a nuevo fue tomado de la revista especializada Construdata del año 2022, aplicando algunos ajustes teniendo en cuenta que la edificación analizada presenta diferencias constructivas al valor tipo dado por la revista especializada.

**8. LIQUIDACIÓN AVALÚO COMERCIAL
CASA
CALLE 64D NO. 111B - 19
BARRIO MARANDÚ
BOGOTÁ D.C.**

| LIQUIDACION AVALÚO DE VENTA | | | |
|-------------------------------|-----------|---------------|-----------------------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR (\$/M2) | VALOR TOTAL |
| Área de terreno | 72,50 | \$ 3.050.000 | \$ 221.125.000 |
| Áreas de construcción | 225,50 | \$ 990.000 | \$ 223.245.000 |
| TOTAL AVALÚO COMERCIAL | | | \$ 444.370.000 |

**SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS
SETENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$444.370.000 M/CTE.)**



**ING. OSCAR FREDY BEDOYA SALAZAR
MATRICULA PROFESIONAL No. 25222-307248 CND
R.A.A. AVAL-1094889748
R.N.A. 12 – 079220 S.I.C.**

Bogotá D.C., octubre 11 de 2022

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA.



FACHADA.



ENTORNO.



ENTORNO

PLANO CATASTRAL

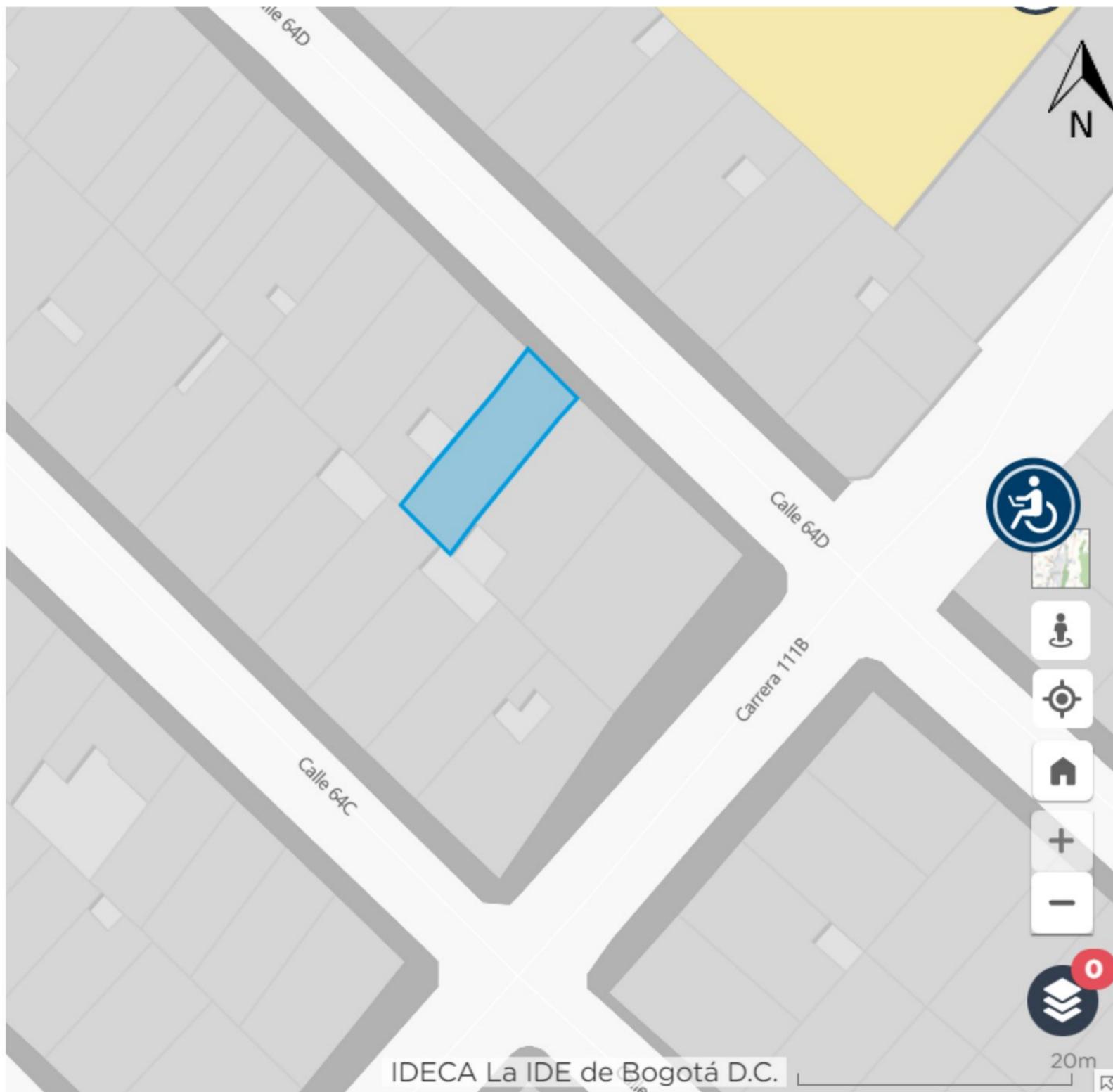


Imagen del Inmueble en el Sector de Localización
Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co>

IMAGÉN SATÉLITAL



Imagen Satelital del Inmueble en el Sector de Localización
Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co>

Señor:

JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

Referencia:

KIMBELY RODRIGUEZ BOCANEGRA, identificada con C.C. 1.032.397.943 de Bogotá, abogada titulada y en ejercicio con Tarjeta profesional No. 304.853 del C. S. de la J. me permito solicitarle respetuosamente a su despacho lo siguiente:

1. Reconocer personería jurídica según poder adjunto.
2. Aprobar el avalúo comercial **ACTUALIZADO** con el fin de continuar con proceso y así fije fecha de **REMATE** del bien inmueble.

Sírvase proceder de conformidad,

KIMBERLY RODRIGUEZ BOCANEGRA

C.C. 1.032.397.943

T.P 304.853 del C. S de la J.

otorgamiento poder

Kimberly Rodriguez <kim_rodriguez@hotmail.com>

Mar 18/10/2022 4:44 PM

Para: soniamorris1971@outlook.es <soniamorris1971@outlook.es>

JUZGADO 5° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Proceso: 2015 -00799

Demandante: **SONIA MORRIS**

Demandado: **LUISA FERNANDA GÓMEZ Y OTROS**

Ref.: Poder

SONIA MORRIS GÓMEZ, identificada como aparece al pie de mi firma, vecina del reino de España actuando como demandante dentro del proceso de la referencia por medio del presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente a la abogada **KIMBERLY RODRIGUEZ BOCANEGRA**, mayor de edad, abogada titulada y en ejercicio identificada civil y profesionalmente con C.C. 1.032.397.943 de Bogotá y T.P. No. 304.853 del C. S. de la J. El correo de mi apoderada inscrito en el registro nacional de abogados es: kim_rodriguez@hotmail.com

Es menester manifestar a su despacho que el poder es presentado por medio electrónico acatando la disposición de la ley 2213 del 2.022.

Mi apoderada tiene las más amplias facultades para representarme y presentar las actuaciones que considere necesarias para llevar la defensa de mis derechos dentro del proceso divisorio actualmente nombrado lo anterior incluye, pero no se limita, a interponer recursos, recibir, allanarse, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, conciliar, transigir, además de las facultades enlistadas en el artículo 77 del C.G.P., y en general para actuar en cualquier tipo de audiencia, trámite, actuación, o diligencia en mi favor, que permite el código general del proceso, código civil y demás legislación concordante y aplicable.

Ruego a usted reconocer personería a la abogada en los términos anteriormente descritos.

Sírvase proceder de conformidad,

SONIA MORRIS GOMEZ

C.C.