

REQUERIMIENTO EXPEDIENTE 005-2016-079200

lorenzo molina rubio <lorenzmolina@hotmail.com>

Miércoles 23/06/2021 3:31 PM

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

 3 archivos adjuntos (5 MB)

REQUERIMIENTO 01 JUZGADO 5° BOGOTA AVALUO ACTUALIZADO.pdf; INFORME DE AVALUO APARTAMENTO GABINO Adicionado juzgado 1.pdf; Copia de Analisis Mercado Barrio Britalia Bgta (2).xlsx;

Buenas Tardes Doctora Nancy Liliana Fuentes Velandia - Jueza

En respuesta al Requerimiento del asunto, me permito adjuntar los siguientes anexos:

- 1) Documento explicativo del procedimiento que utilice para el dictamen valuatorio.
- 2) Adición al informe original de marzo 22/2021
- 3) Análisis y Resultados del Mercado de inmuebles, sin Factor de negociación.

Estaré atento a cualquier inquietud.

Cordialmente,

Lorenzo Molina Rubio

Madrid Cundinamarca, junio 22 del 2021.

Señores

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA

Doctora

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

JUEZA Juzgado Quinto Civil

Ciudad.

REF: REQUERIMIENTO EXPEDIENTE 005-2016-079200

Atendiendo requerimiento en referencia de fecha junio 15 del 2021, a continuación, me permito aclarar el resultado de mi informe de avalúo de fecha marzo 22 del 2021. Posteriormente someto a su consideración la adición al resultado inicial, por motivos a que me hace entender que el inmueble pasa a "Subasta Pública" donde no aplicaría el Factor Negociación cuyo porcentaje (%) lo había tomado inicialmente en mis cálculos estadísticos.

A) ACLARACION:

1.) BASES DE LA VALUACION

En el numeral cinco (5) de MI informe de avalúo, describo las bases de la valuación citando la Normatividad Vigente sobre disposiciones que rigen para la elaboración de los avalúos contenidas en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, artículos 20,21 y 22 del capítulo 4" PARÁMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS".

La Resolución 620 de septiembre 23 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, capítulo II aplicación de métodos artículo 10, 11, Capítulo III, **procedimientos específicos** art.18 "avalúo de Bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal", capítulo VII de las formulas estadísticas.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

El presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997,

[Ver la Resolución del I.G.A.C. 620 de 2008](#)

DECRETA:

Capítulo Primero

Disposiciones generales

Artículo 1º.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

Capítulo cuarto

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20º.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

La destinación económica del inmueble.

Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

Para el terreno

Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma

Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección

Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio

Tipo de construcciones en la zona

La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte

En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.

La estratificación socioeconómica del inmueble

Para las construcciones:

El área de construcciones existentes autorizadas legalmente

Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados

El área de construcciones existentes autorizadas legalmente

Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados

Las obras adicionales o complementarias existentes

La edad de los materiales

El estado de conservación física

La vida útil económica y técnica remanente

La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido

Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados
dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos
aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de
1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados
para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan
contar con un marco único para su ejecución.

CAPÍTULO II
APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la
realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es
necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del
cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que
permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno
y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los
datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los
inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por
metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta
o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

**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, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de
ser utilizados en los cálculos estadísticos.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

CAPÍTULO III
PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro de marco de la Ley 388 de 1997

1. 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 tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

2. 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).

3. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

4. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó 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 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 donde 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 (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686
CAPÍTULO VII
DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37°.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

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

En donde:

\bar{X} = indica media aritmética
 \sum = signo que indica suma
 N = número de casos estudiados
 X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
 Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



25

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

\bar{X} = Media aritmética.

X_i = Dato de la encuesta.

N = Número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

\bar{X} = media aritmética.

2.) PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION

En el numeral 8.8 justifico en las perspectivas de desarrollo y valorización, lo citado por estudios que hace la Lonja de Propiedad raíz en junio el 2020, que afecta la vivienda usada en la poca demanda, dada la actual crisis mundial afectada por la pandemia. (anexo artículo)

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686



De acuerdo con un estudio preparado para la Cámara de la Propiedad Raíz por el experto inmobiliario Oscar Borrero Ochoa, en Colombia el sector inmobiliario venía con buena dinámica en 2019 y a comienzos de 2020 se esperaba un aumento en las ventas de vivienda usada, al tiempo que se vislumbraba un buen comportamiento para los arrendamientos en estratos medio y alto, tanto en Bogotá como en otras ciudades.

Además de no existir crisis de ventas, se estaban corrigiendo problemas de exceso de oferta y elevados precios. Otra previsión era que el stock desocupado no aumentaría y, por el contrario, la tendencia era a disminuir, eliminando, de paso, la sobreoferta existente para arriendo y venta.

representa el 6.3% de la economía colombiana y muy cercano a la industria que tiene el 11%. Por lo tanto lo que suceda en el sector inmobiliario con esta crisis afectará fuertemente el PIB de 2020.

Pero con la llegada del coronavirus y su ya previsible fuerte impacto sobre la economía del país, las cosas cambian, según el experto, quien fundamentó sus nuevas previsiones en estudios de la firma Radar y la Galería Inmobiliaria para sacar sus propias conclusiones, a unos ángulos diametralmente opuestos a lo que indicaba el mercado de bienes raíces al comenzar 2020, las cuales se resumen así:

Venta de inmuebles usados

Durante el año 2020 se va a paralizar la venta de vivienda nueva y usada de estrato medio y alto. La VIS continuara siendo demandada porque depende de los subsidios del gobierno y Cajas de Compensación, pero dependemos de la estabilidad de los compradores para justificar sus ingresos para obtener el crédito.

Para 2021 podría haber recuperación dependiendo de la profundidad de la crisis mundial y nacional Siguiendo las tendencias habituales del mercado se recuperaran más rápidamente las ventas de viviendas usadas que de las nuevas.

Si se quiere vender VIS dependeremos del "Semillero de Propietarios" que el gobierno Duque lanzo en su Plan de Desarrollo.

La crisis afectará mucho a inmuebles comerciales en 2020 y 2021.

Los precios pueden bajar y es previsible una desvalorización a corto plazo.

No es el momento de vender es la recomendación para los propietarios en cambio es momento de comprar a buen precio para inversionistas que desean esperar la recuperación del mercado en uno o dos años.

3.) ESTUDIO DE MERCADO, CLASIFICACION Y HOMOGENIZACION INFORMACION

Desde el numeral 13.2 del informe, en análisis de mercado influyen factores de estado de conservación, edad y área que afectan el inmueble, según cuadros estadísticos y calificativos descritos.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

Si bien es cierto que el resultado obtenido no está dentro del el valor catastral para el área del apartamento, incrementado en un 50%, tal como lo dicta en código de procedimiento general numeral 4, resalto que mi informe es de carácter técnico valuatorio regido por la Resolución 620 del 2008 del IGAC en cuyos procedimientos permite la utilización de cuatro (4) métodos de avaluo: método de Mercado o Comparativo, Método de Capitalización de Renta o Ingresos, Método Costo de Reposición y método Residual ,pero no está estipulada la limitación del factor catastral citado

B.) ADICION AL INFORME. RESULTADO SIN FACTOR NEGOCIACION

SIN embargo expongo a la consideración de su Señoría, la siguiente adición a la experticia presentada de fecha marzo 22/2021, con base a que el inmueble NO se puede Dividir, por normas urbanísticas y de propiedad horizontal, y sobre todo por que las condiciones de NEGOCIACION, son diferentes a las condiciones de SUBASTA PUBLICA, por tanto procedo a modificar **el Factor Negociación** , costumbre comercial que apliqué a cada inmueble ofertado en cuadro comparativo y análisis estadísticos, de cuyo nuevo procedimiento en cálculos arroja lo siguiente:

Clasificación por OFERTA

Reemplaza página 25

CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES												
No	CODIGO /TELEFONO	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	AREA PRIVADA	FECHA CO	ESTADO CONSERVACION	ESTRATO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	EDAD	VIDA REMANENTE
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	56,2	1986	3	3	ESTRUCTURAL	100	35	486
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	56,2	1986	3	3	ESTRUCTURAL	100	35	486
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	56,2	1986	2,5	3	ESTRUCTURAL	100	35	486
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	65,28	1987	2,5	3	ESTRUCTURAL	100	34	492
5	METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	56	2010	2,5	3	ESTRUCTURAL	100	11	602
6	METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	50	2000	2	3	ESTRUCTURAL	100	21	560
	SUJETO	PROPIETARIO	APTO	?????????	56,2	1986	2,5	3	ESTRUCTURAL	100	35	486

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

Reemplaza pagina 26.

ANALISIS FACTORES DE LA INFORMACION - HOMOGENIZACION																
No	CODIGO /TELEFONO	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	VIDA REMANENTE	COMPARACION VIDA REMANENTE	COMPOSICION NENTE LOTE	COMPOSICION CONSTRUCCION	FACTOR EDAD	ESTADO CONSERVACION	CALIFICACION ESTADO	FACTOR ESTADO	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR m2 AREA PRIVADA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	486	1,0000	0,2	0,8	1,00	3	0,819	1,12	1,00	1,12	3.291.815	3.694.148
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	486	1,0000	0,2	0,8	1,00	3	0,819	1,12	1,00	1,12	3.202.847	3.594.306
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	486	1,0000	0,2	0,8	1,00	2,5	0,9191	1,00	1,00	1,00	3.914.591	3.914.591
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	492	0,9883	0,2	0,8	0,99	2,5	0,9191	1,00	1,02	1,01	3.676.471	3.696.900
5	METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	602	0,8067	0,2	0,8	0,85	2,5	0,9191	1,00	1,00	0,85	3.571.429	3.018.117
6	METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	560	0,8676	0,2	0,8	0,89	2	0,9748	0,94	0,99	0,83	3.200.000	2.666.258
	SUJETO	PROPIETARIO	APTO	?????????	486		0			2,5	0,9191					

A CONTINUACION clasifico la información de los inmuebles comparables, y la ordeno de menor a mayor.

ANALISIS MEDIDAS CENTRALES							
	CODIGO /TELEFON	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION SIMPLE AL CUADRADO
6	METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	2.375.874	-681.203	464.038.198.723
5	METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	2.689.411	-367.666	135.178.219.590
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	3.202.847	145.770	21.248.793.377
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	3.291.815	234.738	55.101.755.014
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	3.294.268	237.190	56.259.213.431
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	3.488.249	431.172	185.909.176.591

Resultados con el análisis de fórmulas estadísticas.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

Reemplaza página 28

				ANALISIS MEDIDA CENTRAL			
#	CODIGO /TELEFON	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION SIMPLE AL CUADRADO
6	CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	2.375.874	-681.203	464.038.198.723
5	CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	2.689.411	-367.666	135.178.219.590
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	3.202.847	145.770	21.248.793.377
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	3.291.815	234.738	55.101.755.014
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	3.294.268	237.190	56.259.213.431
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	3.488.249	431.172	185.909.176.591
				SUMA	18.342.464	SUMA DSC	917.735.356.726
				DATOS	6	DATOS	5
				MEDIA ARITMETICA	3.057.077	VARIANZA	183.547.071.345
				MEDIANA	3.247.331	RANGO	1.112.375
				MODA	#N/D	%ASIMETRIA	N/A
				MAXIMO	3.488.249	DESVIACION ESTANDAR	428.424
				MINIMO	2.375.874	COEFICIENTE VARIACION	14,01%

EL RESULTADO obtenido de los seis comparables, un coeficiente variación de **14,01**, es muy disperso, continuando con el análisis estadístico que nos demuestre datos mas confiables para determinar el valor del metro cuadrado y avaluo del inmueble.

				ANALISIS RESULTADOS								
#	CODIGO /TELEFON	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	VALOR m2 HOMOGENIZADO	PROMEDIO MOVIL	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	PROMEDIO MOVIL	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	PUNTOS CRITICOS
6	CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	2.375.874							2.375.874
5	CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	2.689.411							2.689.411
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	3.202.847							
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	3.291.815				2.889.987	433.547	15,00%	
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	3.294.268	2.970.843	416.727	14,03%	3.119.585	289.919	9,29%	
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	3.488.249	3.193.318	300.370	9,41%	\$ 3.319.295	120.398	3,63%	

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

Anterior resultado reemplaza pagina 29 informe avaluo inicial.

Con los inmuebles comparables #2,1,4 y 3 se obtuvo un coeficiente de variación en 3,63%, bastante confiable para el avaluo, porque dicho Porcentaje, es inferior a 7,5% que permite la Norma Reglamentaria del IGAC, y muy cercano a cero.

Las muestras 6 y 5 son puntos críticos que estadísticamente afectaban el resultado inicial.

Así que el valor del metro cuadrado para avaluo del apartamento objeto de estudio es de **\$3.319.295**.

DICTAMEN

TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO CON GARAJE
MATRICULAS	50N-815741/ 50N-815664
AREA m2 PRIVADA	56,20 y 12,60
VALOR METRO CUADRADO AREA PRIVADA	\$3.319.295
AVALUO GLOBAL	\$ 186.544.379

INCIDENCIA GARAJE

OFERTA	\$ 24.000.000	Martha Castro	Tel 3134246234	Garaje #2	Mismo Conjunto san Jose			
PARQUEADERO								
VALOR REFERENCIAL	24.000.000							
	TIPO	AREA	FACTOR HOMOLO/AREA RESIDENCIAL	AREA HOMOLG	PONDERACION	AVALUO GLOBAL	AVALUO PARTICULAR	VALOR mt2
	RESIDENCIA	56,2	100%	56,2	0,881430364	186.544.379	164.425.880	2.925.727
	PARQUEADERO	12,6	60%	7,56	0,118569636	186.544.379	22.118.499	1.755.436
			TOTAL AREA HOMOLOGADA	63,76			\$ 186.544.379	
				Área como sí fuera residencial	Cuanto pesa el area frente a la ponderacion			
El % factor homologación es porque está entre mediana a alta demanda de garajes cubiertos toda vez que publican la venta . Hay propietarios que tienen 2 carros y necesitan de garaje. Frecuente en estrato 3.								
CONDICIONES: El mercado de comparables debe ser con parqueadero								
Debe tener cada uno de los parqueaderos matricula independiente.								

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL - 3093686

TOTAL AVALUO

TIPO INMUEBLE	METROS 2.	AVALUO
VALOR APARTAMENTO 101 BLOQUE 1 MATRICULA 50N -815741	56,20 M2	\$ 164.425.880
VALOR GARAJE # 24. MATRICULA 50N-815664	12,60 M2	\$ 22.118.499
TOTALES		\$ 186.544.379

SON: CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS LEGAL COLOMBIANA.



LORENZO MOLINA RUBIO
Avaluador AVAL 3093686

Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV

Email: lorenzmolina@hotmail.com

Dirección: Cll 6 # 1-75 E apto 103 Torre 8

Conjunto Balsillas, Hacienda Casablanca

Madrid Cundinamarca.

Celular. 3002389715 y 3134454381.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

INFORME DE AVALUO URBANO APARTAMENTO.

22 De JUNIO del 2021

AJUSTADO POR ORDEN DEL AUTO DE FECHA 15 DE JUNIO 2021



CALLE 169 # 48 A – 31

BLOQUE 1

Apartamento 101

Agrupación Multifamiliar Don José

Urbanización Granada Norte, Bogotá D.C.

CONTENIDO.

1. DATOS DEL INFORME.	5
1.1 Fecha de Informe.....	5
1.2 Fecha de la Visita	5
2. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	5
2.1 Nombre o razón social	5
2.2 Tipo de Documento.....	5
2.3 Número de Documento.....	5
3. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETEDEnde DAR A LA VALUACION	
3.1 Objeto de La Valuación.....	5
3.2 Destinatario de la Valuación.....	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	5
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR.	6
5.1 Bases de la Valuación.....	6
5.2 Definición.....	6
5.3 Tipo de Valor.....	7
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.....	7
6.1 Naturaleza de los derechos de Propiedad y Titulo de Adquisición.	7
6.2 Identificación de Los Propietarios.....	7
6.3 Linderos.....	7
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE	
7.1 Ubicación y localización del bien inmueble objeto de la valuación.	8
7.2 Localización del Predio.....	9
8. CARACTERIZACION DEL SECTOR.....	10
8.1 Localización.....	11
8.2 Delimitación del sector.....	12
8.3 Servicios públicos y Estratificación.....	12

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

8.4. Usos Predominantes.	12
8.5 Normatividad urbanística.	14
8.6 Vías de acceso	14
8.6.1. Elementos.	14
8.7 Servicios Transporte Público.	15
8.8 Perspectivas de Desarrollo y Valorización	15
9. INFORMACION DEL INMUEBLE	15
9.1 Tipo de inmueble.	15
9.2 Uso Actual.	15
9.3 Ubicación.	15
9.4 Topografía.	16
9.5 Área.	16
9.6 Construcciones y descripción estructura.	16
9.6.1 Estructura.	16
9.6.2 Dependencias del apartamento	16
9.6.3 Patología de la construcción	17
10. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS.	17
10.1 Matrícula Inmobiliaria.	17
10.2 Escritura de la Propiedad	18
10.3 Código predial.	19
10.4 Observación a los documentos.	20
11. DESCRIPCION AL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION	20
12. SEGURIDAD.	20
13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS.	21
13.1 Metodología valuatoria empleada.	21
13.2 Memorias de cálculo.	21
13.2.1 Datos del inmueble sujeto	21

13.2.2 Estudio de Mercado.	23-24
13.2.3 Clasificación, Cálculos previos y Homogenización de la Información.	25
13.2.4 Análisis de la Varianza	31
14. DICTAMEN. VALOR AVALUO	34
15. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	35
16. CONSIDERACIONES GENERALES	35
REGISTRO FOTOGRAFICO.	36-40
ANEXOS.	

1.DATOS DEL INFORME

1.1 Fecha del informe: Marzo 22 del 2021

1.2 Fecha de la visita e Inspección ocular al inmueble: marzo 16 del 2021

2.IDENTIFICACION DEL CLIENTE

2.1 Nombre: Gabino Estupiñan

2.2 Identificación: C.C. # 19.439.743

3. OBJETO DE LA VALUACION

3.1 A solicitud del señor Gabino Estupiñán, copropietario en 50% del bien inmueble a avaluar, quien desea saber su valor comercial, fin atender Requerimiento del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, de fecha cinco (5) de Marzo del 2021, expediente 005 2016-0079200

4.RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1.) 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 escritura

2.) El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la personal natural, Jurídica o a su apoderado y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y BENEFICIO DEL VALOR

5.1 BASES DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, Los artículos 56,61,62,67,75,76,77,80,82,84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre del 2008.** Por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio del 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de marzo de 2014.** Por la cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

5.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

5.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998)

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS

6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TITULOS DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la Naturaleza del Derecho:

- a) Bien sometido al régimen de propiedad horizontal distinguido como: APARTAMENTO NUMERO CIENTO UNO (101) DE LA AGRUPACION MULTIFAMILIAR "DON JOSE" localizado en la Urbanización Granada Norte, situado en el Primer (1er) piso bloque Uno (1), de la Edificación, su acceso está identificado con la nomenclatura actual, Calle 169 # 48A 31 (portería del conjunto) igual nomenclatura para acceso del parqueadero, contigua a la portera". El apartamento tiene un área privada de cincuenta y seis metros con veinte

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686
centímetros (56,20 m2), coeficiente: 0,794%, compuesto por sala comedor, cocina,
1 baño, lavamanos, y 2 alcobas.

- b) GARAJE Numero veinticuatro (24) de la AGRUPACION MULTIFAMILIAR "DON JOSE", Situado en el semisótano (N-1.00 mts), con nomenclatura actual, Calle 169 # 48 A-31, tiene área privada de doce metros cuadrados con sesenta centímetros (12,60 mt2), coeficiente:0,1740.

Títulos de Adquisición:

- a) El APARTAMENTO, fue adquirido mediante escritura Publica #3110, Notaría 37 del circulo de Santafé de Bogotá, República de Colombia, de fecha Mayo 22 de 1995, matrícula inmobiliaria 50N-815741, CHIP catastro Distrital AAA117NWBR.
- b) El GARAJE No.24, fue adquirido mediante escritura pública# 3111, Notaría 37 del círculo de Santafé de Bogotá, República de Colombia, de fecha Mayo 22 de 1995, matrícula inmobiliaria 50N-815664, CHIP catastro Distrital AAA0117NSCX.

6.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS

No.	Nombre del propietario	Identificación del propietario	%
1	GABINO ESTUPIÑAN	CC. 19.439.743	50
2	MARIA ILMA VALERO DE ESTUPIÑAN	C.C 51.587.097	50

6.3 LINDEROS:

a) APARTAMENTO. Los descritos en la escritura pública #3110, así:

Partiendo de su acceso principal, siguiendo el perímetro del apartamento en el sentido de las manecillas del reloj hasta encontrar el punto de partida.

OCCIDENTE: En línea quebrada de un metro quince centímetros (1,15 mts.), trescientos setenta y cinco milímetros (0,375 mts), noventa centímetros (0,90 mts) veinticinco centímetros (0,25 mts), y seis metros con treinta centímetros (6,30 mts.), con hall común de acceso, en parte con el apartamento ciento dos (102), muro estructural y ductos comunes al medio.

NORTE: En línea quebrada de dos metros cuarenta y cinco centímetros (2,45 mts), dos metros treinta centímetros (2,30 mts), y cuatro metros veinticinco centímetros (4,25 mts), con zona verde y peatonal común, muro estructural y de fachada comunes al medio.

ORIENTE: En línea quebrada de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85 mts.), sesenta centímetros (0,60 mts), tres metros con veinte centímetros (3,20 mts), sesenta centímetros (0,60 mts.) y dos metros con veinticinco centímetros (2,25 mts.) con zona verde y peatonal común, muro estructural y de fachada comunes al medio.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales

Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

SUR: Hasta encontrar el punto de partida en línea quebrada de un metro sesenta y cinco centímetros (1,65 mts.), treinta y cinco centímetros (0,35 mts.) cincuenta centímetros (0,50 mts.), treinta y cinco centímetros (0,35 mts.), un metro con noventa y cinco centímetros (1,95 mts.), dos metros con veinticinco centímetros (2,25 mts.) y un metro con novecientos

setenta y cinco milímetros (1,975 mts.), con zona peatonal común en parte con hall común y parte con cuarto de aseo, ducto y muro estructural comunes al medio. Interiormente existen muros estructurales que separan las dependencias del mismo apartamento.

CENIT: Con placa estructural común que lo separa del segundo piso. NADIR: Con placa estructural común que lo separa del terreno de la agrupación.

Le corresponde un coeficiente de copropiedad del cero punto setecientos noventa y cuatro por ciento (0,794%) de conformidad con el reglamento de administración.

b.) GARAJE: Los descritos en la escritura pública # 3111 así:

Partiendo de su acceso y siguiendo el perímetro del garaje en el sentido de las manecillas del reloj, hasta encontrar el punto de partida, así:

SUR: En cuatro metros ochocientos setenta y cinco milímetros (4,875 mts.), con el garaje número veintitrés (23).

OCCIDENTE: En dos metros cincuenta centímetros (2,50 mts.), con subsuelo, muro común al medio.

NORTE: En cinco metros cinco centímetros (5,05 mts), con el garaje Número veinticinco (25).

ORIENTE: Hasta encontrar el punto de partida, en línea quebrada de dos metros con trescientos setenta y cinco milímetros (2,375 mts.) ciento setenta y cinco milímetros (0,175 mts) y ciento veinticinco milímetros (0,125 mts.), con circulación vehicular común. columna estructural común al medio.

CENIT: Con placa que lo separa del primer piso. NADIR: Con placa que lo separa del subsuelo. A este inmueble le corresponde un coeficiente de copropiedad del cero punto diecisiete cuarenta por ciento (0,1740%) de conformidad con el reglamento de administración.

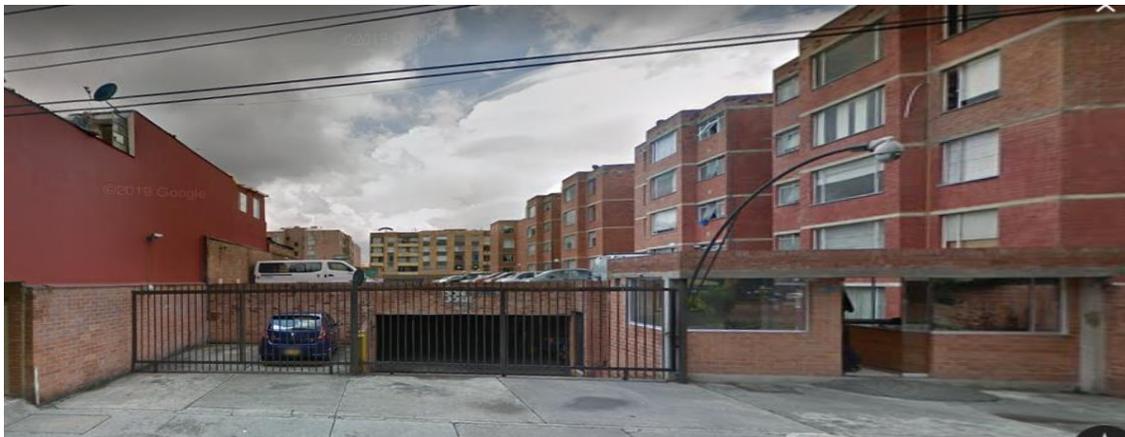


Imagen 01 identificación ubicación del inmueble. Fuente: Google mapas

7.IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE.

7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACION.

Dirección	Cll 169 # 48 A-31. Apartamento 101 Bloque 1,
Barrio	Granada Norte
Ciudad	SantaFé de Bogotá
Departamento	Cundinamarca
País	Colombia
Área terreno del edificio RPH	4.834,77 mt2 (Fuente : Escrituras 3110/11)
Área construida	56,20 mts2
Área total	56,20 mts2

El inmueble no tiene afectación por PLUSVALIA. **(anexo certificación)**

7.2 LOCALIZACION DEL PREDIO

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686
Fuente sinopot Bogota. Ubicación del predio. Imagen 02



manzana del predio sobre la Cll 169 con nomenclatura urbana Cra 48 A. Fte. Google map

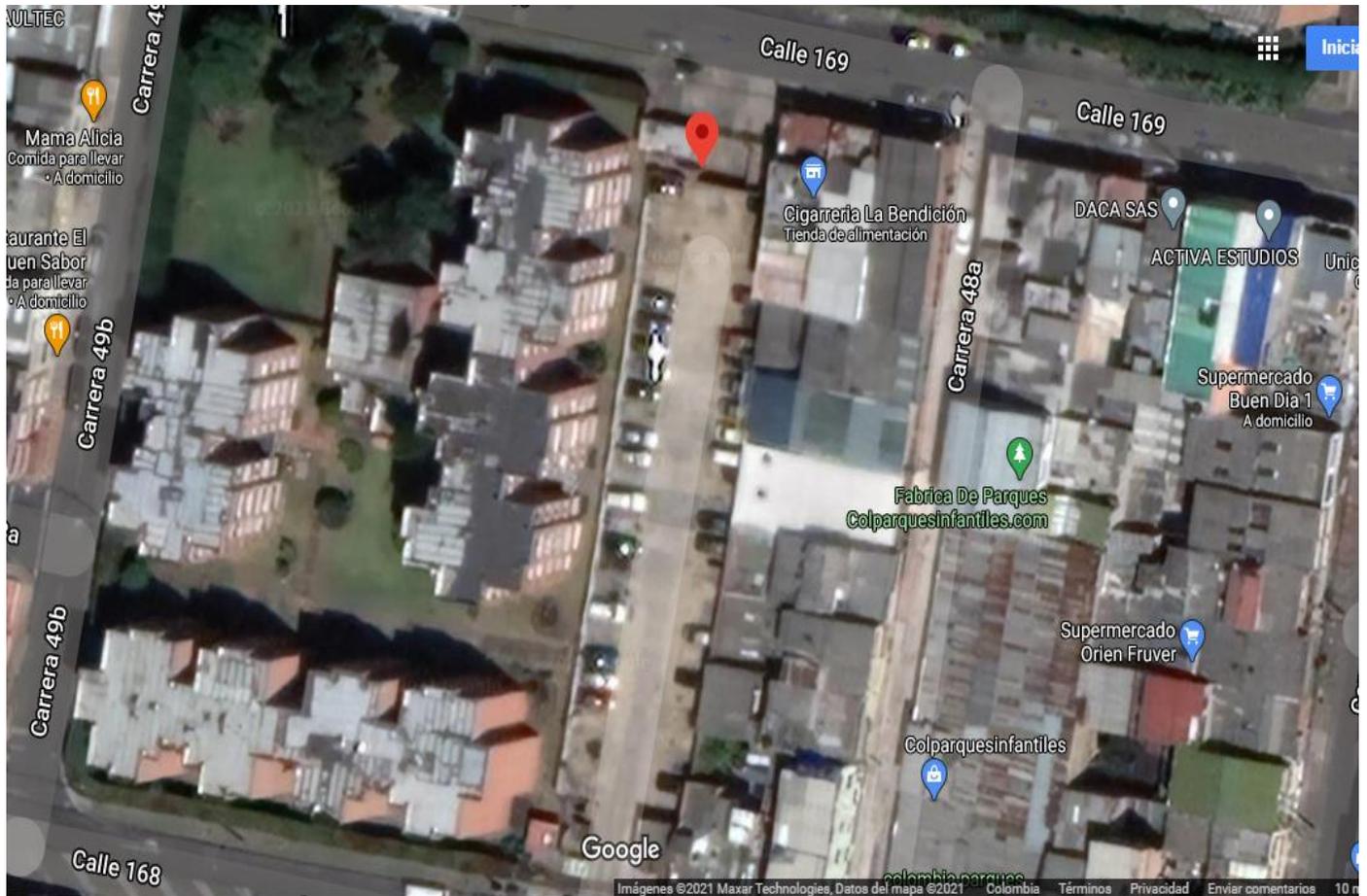


Imagen 03: Vista satelital del Conjunto donde se encuentra el inmueble objeto avalúo.

8. CARACTERIZACION DEL SECTOR

8.1 LOCALIZACION: Nombre de la UPZ, localidad en donde se ubica el predio.

País: Colombia

Departamento: Cundinamarca

Ciudad: Bogotá D.C.

UPZ: Britalia

Barrio: Granada Norte

Localidad: Suba.

LORENZO MOLINA RUBIO
 Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
 Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

**LISTADO DE BARRIOS POR UPZ
 LOCALIDAD N° 11 DE SUBA**

UPZ	BARRIO	NUM	UPZ	
2 LA ACADEMIA	LA ACADEMIA	1	27 SUBA	
	SUBTOTAL	1		
3 GUAYMARAL	GUAYMARAL	1		
	CONEJERA	1		
	SUBTOTAL	2		
17 SAN JOSE DE BAVARIA	GIBRALTAR	1		28 EL RINCO
	GUICANI	1		
	MIRANDELA	1		
	NUEVA ZELANDIA	1		
	OIKOS	1		
	SAN FELIPE	1		
	SAN JOSE DE BAVARIA	1		
	SANTA CATALINA	1		
	TEJARES DEL NORTE	1		
	VILLA NOVA	1		
	VILLA DEL PRADO	1		
	VILLA LUCY	1		
	SUBTOTAL	12		
18 BRITALIA	BRITALIA	1		
	BRITALIA SAN DIEGO	1		
	CALIMA NORTE	1		
	CANTAGALLO	1		
	CANTALEJO	1		
	EL PARAISO DE LOS 12 APOSTOLES	1		
	GILMAR	1		
	GRANADA NORTE	1		
	GRANJAS DE NAMUR	1		
	LA CHOCITA	1		
	LOS ELISEOS	1		
	PIJAO DE ORO	1		
	PORTALES DEL NORTE	1		



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 169 48 A 31

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 adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Localización

Localidad	11-SUBA
Barrio Catastral	009101-GRANADA NORTE

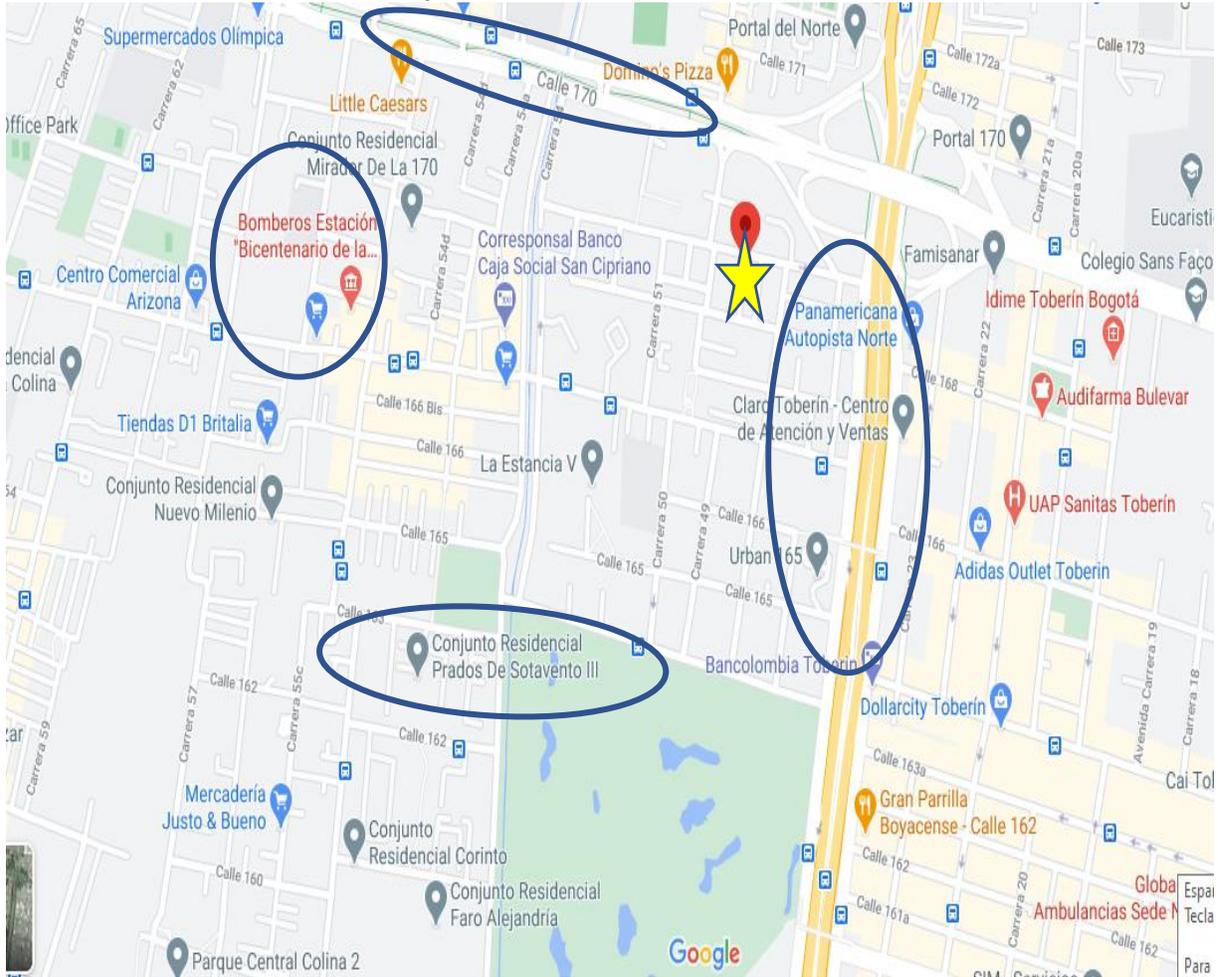
Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente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

Fecha 2021 03 15

Página 1 de 3

8.2 DELIMITACION DEL SECTOR DONDE ESTA UBICADO INMUEBLE.

ORIENTE: Autopista Norte
NORTE: Calle 170
OESTE: Carrera 54, Bomberos Estacion Bicentenario
SUR: Carmel Club, Conjunto Residencial Prado Sotavento



Fuente: Google Maps Bogotá.

8.3 SERVICIOS PUBLICOS y ESTRATO

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía fija	Alcantarillado	Gas domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Sí	Sí

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686



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

Fecha: 15/03/2021

Hora: 20:35:56

Bogotá, D.C.

Señor(a)

USUARIO

CL 169 48A 31 BQ 1 AP 101

Localidad SUBA

CHIP

AAA0117NWBR

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00910117, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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.

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

ESTRATO: TRES (3). Anexo certificación de estratificación. Imagen 04.

8.4 USOS PREDOMINANTES

EL sector se caracteriza por Uso residencial, principalmente en Conjunto de Apartamentos con un promedio de seis Pisos, Igualmente buen desarrollo comercial, se encuentran supermercados, ferreterías, papelerías, centro comercial, Fruver , restaurantes, salas de

Belleza, diversidad de tiendas y servicios, que contribuyen con la dinámica comercial de dicho sector.

8.5 NORMATIVIDAD URBANISTICA.

VER ANEXO: imagen 05. Fuente sinopot Bogotá



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 169 48 A 31

TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	FICHA:	11
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD:	11 SUBA
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 167 de 2004	U.P.Z.:	18 BRITALIA
				SECTOR:	11 BRITALIA

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

Tipo de Uso	Descripción del Uso	Usos Compatibles	Fuente
Residencial	Uso Principal Residencial	Residencial con actividad Económica en la vivienda	Secretaría de planeación Bogotá

8.6 VIAS DE ACCESO.

Al inmueble se llega por la Autopista Norte, ubicado a 4 cuadras de la estación Toberín, utilizando el sistema de transporte Transmilenio, también por la calle 170 sector norte vía principal de Bogotá, por la calle 168, vía por la cual transita el sipt, y por la misma calle 169. En general hay buenas vías de acceso con calles y carreras pavimentadas.

8.6.1 ELEMENTOS

Los elementos de las vías principales, para acceder al inmueble, cuentan con andenes o aceras, hay estacionamientos, señales de tránsito, sardineles, semáforos y separadores viales., elementos con buen estado de conservación.

8.7. SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	Municipal e intermunicipal (autopista Norte)	Diaria
Taxi	Toda la ciudad	Diaria
Bus Articulado Transmilenio	Si. Troncal Autopista Norte	Diario
Moto Servicio	Servicio informal, Ubicados sobre el puente Toberín, de la estación Transmilenio	No regulado
SIPT	Toda la ciudad. Paradero a 2 cuadras	Diaria

8.8. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION.

Venta de Inmuebles usados

Durante el año 2020 se va a paralizar la venta de vivienda nueva y usada de estratos medio y alto. La VIS continuará siendo demandada porque depende de los subsidios del gobierno y Cajas de Compensación, pero dependemos de la estabilidad de los compradores para justificar sus ingresos para obtener el crédito.

Para el presente año 2021 podrá haber recuperación dependiendo de la profundidad de la crisis mundial y nacional.

La crisis afectará mucho a inmuebles comerciales en 2020 y 2021. Los precios pueden bajar y es previsible una desvalorización a corto plazo

(Fuente: La Lonja Propiedad Raíz, Junio 2020).

Por lo anterior considero mi prudencia en el presente avalúo, aunque el sector está bien ubicado y se dinamizara con la construcción y oferta de apartamentos aledaños, que inciden en la valorización del inmueble, mercado a considerar, pero a mediano plazo.

9. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

9.1. TIPO DE INMUEBLE

Apartamento, con tipo de construcción Unifamiliar.

9.2. USO ACTUAL.

Vivienda.

9.3. UBICACIÓN

El conjunto residencial es medianero dentro de la manzana, el apartamento es esquinero dentro del primer bloque, al cual se accede inmediatamente después de la portería.

9.4. TOPOGRAFIA

Terreno totalmente plano.

9.5. AREA

EL área del apartamento es de 56,20 mt²

El área del Garaje cubierto es de 12,6 mts².

9.6. CONSTRUCCIONES Y DESCRIPCION ESTRUCTURA.

Número de Pisos. Altura de la construcción expresada en pisos, Cinco (5), en 5 bloques.

Sótano: si, donde es utilizado como parqueadero cubierto.

Vetustez: 35 años.

Estado construcciones: usada, buen estado

9.6.1. ESTRUCTURA. Descripción

Mampostería en ladrillo. Carga estructural lineal que se aplica a los edificios.

Fachada, en ladrillo. Estado bueno

Cubierta apartamento. Techo enchapado | en madera. Estado Bueno.

9.6.2. DEPENDENCIAS.

Dependencia	Descripción de la Dependencia	Estado
Hall de entrada	Con puerta de madera	Bueno
Sala	Sala comedor	Bueno
Cocina	Enchapada en Baldosa, mesón y gabinetes en madera	Regular
Lavadero zona lavandería	Contiguo a la cocina	Regular
Baños (1)	Enchapado , con división en vidrio para la sección de ducha	Bueno

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

Dormitorio Principal	Con closet madera, una pared enchapada en madera	Bueno
Dormitorio	Con closet	Bueno
Lavamanos	Exterior al baño principal	Regular
Pasillos	Hacia las habitaciones	Bueno
Garajes	Independiente, zona parqueadero, en el sótano	Bueno, porque es cubierto
Patio de ropas	No tiene	N.A.

Condiciones de iluminación y Ventilación.

Iluminación Natural, a través de las ventanas y control de las cortinas es bueno. También tiene luz artificial o energía.

Ventilación: Buena, por apertura de ventanas.

Acabados

Terminados instalados	Descripción del terminado	Estado
Pisos	Baldosa cerámica	Bueno
Muros	En Ladrillo. Pañetados	Bueno
Techos	Placa cementada, enchapados en madera	Bueno
Baños	Enchapado	Bueno
Cocina	Semi-integral, enchapada. Gabinetes antiguos	Regular
Carpintería	Marcos metálicos	Regular
Puertas	En madera	Bueno
Ventanas	metálicas y vidriería claro.	Regular
Lavaderos	Con instalaciones para lavadora. Sin división	Regular
Pintura	La normal	Bueno
Otros	Guarda escobas, enchape de la baldosa	Bueno
Lavamanos	Lavamanos normal.	Regular

9.6.3. PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION

No observe evidencias de agrietamiento en la; estructura, fachada, pisos, muros, techos, ni humedades internas, aunque externamente se observa humedad leve.

10. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

10.1. MATRICULA INMOBILIARIA.

Información básica contenida en el certificado de tradición y libertad.

APARTAMENTO:

Estado del folio. ACTIVO	Numero de Matricula. 50N-815741	Fecha de expedición. 23 de febrero del 2021	Oficina de Registro. Bogotá Zona Norte.
Dirección.	Municipio.	Departamento.	Área (m2).

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

CI 169 #48 A-31 Bloque 1, apto 101 (Dirección catastral)	Bogotá, D.C.	Bogotá. D.C.	Área privada de 56,20 mts2.
--	--------------	--------------	-----------------------------

GARAJE:

Estado del folio. ACTIVO	Numero de Matricula. 50N-815664	Fecha de expedición. 03 de marzo del 2020	Oficina de Registro. Bogotá Zona Norte.
Dirección. CI 169 #48 A-31 Bloque 1, Garaje # 24 (Dirección catastral)	Municipio. Bogotá, D.C.	Departamento. Bogotá. D.C.	Área (m2). Área privada de 12,60 mts2.

10.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD.

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo Registrado en el certificado de tradición y Libertad, que me presentaron.

Tipo de Documento. Escritura Pública	Número del documento. Tres mil ciento diez (3110)	Fecha del Documento. 22 de mayo de 1995	Entidad que lo expide. Notaría Treinta y siete (37) del círculo de Santafé de Bogotá, D.C.
Dirección. Calle 169 # 48 A-31 Bq 1 apto 101	Municipio. Bogotá D.C.	Departamento. Bogotá D.C.	Área (m2). 56,20 mts2 área privada

Anotación # 017 fecha 04-08-2016. Certificado tradición 50N-815741

Doc. SENTENCIA S/N del 10-06-2014 Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá D.C.

ESPECIFICACION: Adjudicación liquidación Sociedad Conyugal Mutuo Acuerdo:

A: GABINO ESTUPIÑAN. CC 19439743. X 50%

A: VALERO DE ESTUPIÑAN MARIA ILMA CC 51587097. X 50%

Anotación # 019 fecha:14-03-2017 Radicación 2017-17311.

Doc.: Oficio 1114 del 10-03-2017 Juzgado 005 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

ESPECIFICACION: Demanda en Proceso Divisorio 0415 RAD.2016-00792-00

De : VALERO AMAYA MARIA ILMA. CC 51587097

A: GABINO ESTUPIÑAN. CC 19439743

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

Tipo de Documento.	N° del documento.	Fecha del Documento.	Entidad que lo expide.
Escritura Pública	Tres mil ciento diez (3111)	22 de mayo de 1995	Notaría Treinta y siete (37) del círculo de Santafé de Bogotá, D.C.
Dirección.	Municipio.	Departamento.	Área (m2).
CII 169 # 48 A-31. Garaje #24	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	12,60 mts2 área privada

Anotación # 014 fecha 04-08-2016. Certificado tradición 50N-815664

Doc: SENTENCIA S/N del 10-06-2014 Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá D.C.

ESPECIFICACION: Adjudicación liquidación Sociedad Conyugal Mutuo Acuerdo:

A: GABINO ESTUPIÑAN. CC 19439743. X 50%

A: VALERO DE ESTUPIÑAN MARIA ILMA CC 51587097. X 50%

Anotación # 015 fecha:14-03-2017 Radicación 2017-17312.

Doc: Oficio 1048 del 08-03-2017 Juzgado 005 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

ESPECIFICACION: Demanda en Proceso Divisorio 0415 RAD.2016-00792-00

De: VALERO AMAYA MARIA ILMA. CC 51587097

A: GABINO ESTUPIÑAN. CC 19439743 .

10.3 CÓDIGO PREDIAL.

Apartamento 101 Bloque 1 CII 169 48ª-31

Predial Nacional	Fecha de Consulta	Entidad que lo expide	Valor Avaluo Catastral 2021
110010191110100170004905010004. Código Sector Catastral: 0091011704 005 01004 CHIP: AAA0117NWBR	01/03/2021	Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital	121.313.000
Municipio. Bogotá D.C.	Uso. Habitacional en propiedad horizontal	Área (m2). Total, área del terreno: 38,4 Total, área construcción: 56,2	El área corresponde con la matrícula inmobiliaria. Si

Garaje.

Predial Nacional	Fecha de Consulta	Entidad que lo expide	Valor Avaluo Catastral 2021
110010191110100170004901910049 Código Sector Catastral: 009101 1704 001 91049 CHIP: AAA0117NSCX	01/03/2021	Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital	\$13.877.000
Municipio. Bogotá D.C.	Uso. Parqueo Cubierto PH	Área (m2). Total área del terreno: 8,4 Total área construcción: 12,6	El área corresponde con la matrícula inmobiliaria. Si

10.4. OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS

Documento	Área	Observaciones
Certificado de tradición y libertad	56,20 12,60	Corresponde al área Apartamento. Corresponde al área Garaje
Escritura Pública	56,20 12,60	Corresponde al área Apartamento. Corresponde al área Garaje
Consulta de la Cédula Catastral	56,20 12,60	Corresponde al área Apartamento. Corresponde al área Garaje.

11. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

Solicitud del señor Gabino Estupiñán, por intermedio del apoderado Doctor Gustavo Cufiño, se efectúa el presente trabajo de avalúo, con destino para el Juzgado Quinto Civil Del Circuito de Bogotá, atendiendo requerimiento de fecha 05 de marzo del dos mil veintiuno (2021), Expediente 005 2016-00792 00, en proceso demanda proceso Divisorio por parte de la copropietaria María Ilma. Valero Amaya.

La visita fue atendida por la señora Luz Marina Granados, quien me informa de la incapacidad del señor Estupiñán que se encuentra postrado, por delicado estado de salud.

12. SEGURIDAD

Las condiciones de seguridad en esa manzana son Buenas, pues el conjunto donde está ubicado el apartamento, tiene vigilancia privada, igual que los otros conjuntos aledaños.

No Hay acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avalúo, predominan familias como la mayor parte de residentes en dicho sector.

13.DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS.

13.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA.

En la realización de éste avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Resolución IGAC 620 de 2008- Artículo 1°. - 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.

En esta investigación se analizaron oferta de predios con condiciones y características similares al inmueble objeto de avalúo que nos permiten llegar a determinar un valor comercial.

13.2 MEMORIAS DE CALCULO:

13.2.1. Datos del Sujeto

CII 169 No 48 A-31 Barrio Granada Norte UPZ 18 Localidad No 11 de Suba. Bogotá D.C.

Tipo de Inmueble	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socio económico	Área Lote	Área Construcción
Apartamento	Residencial	Si	Tres (3)	38,4 m2	56,2 mts 2
Edad (años)	Sistema Constructivo	Estado	Tipo de Via	Ubicación en el Bloque.	Zona
35	Estructural	Bueno	Tres (3)* Calle 169	Uno (1). Mano derecha ingreso	Britália

*Tres (3): En tipo de vía. Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial, que deben soportar tránsito vehicular. (fuente: Valoración inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros (pag.131)

TABLA DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

(Valoración Inmobiliaria Métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar y otros Pagina 82)

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

Estado	Característica	Factor
1,0	Nuevo. En condiciones de Uso de acuerdo a diseño	1,0000
1,5	Intermedio. En excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado	0,9968
2,0	Normal. En General algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc)	0,9748
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3.	0,9191
3,0	Reparaciones Sencillas. Requiere reparaciones sencillas (reparaciones en ventaneras, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4.	0,6680
4,0	Reparaciones Importantes. Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados.	0,4740
4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5.	0,2780
5,0	Demolición. Inmueble para demolición o desecho	0.0000

13.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en el sector conocido como Barrio Granada Norte donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, además se consultó en la web, revistas especializadas en ofertas de vivienda (Metro, Finca raíz) analizando predios equivalentes en características al predio, destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales.

A continuación, se relaciona el estudio:

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES												
No	CODIGO /TELEFONO	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	AREA PRIVADA	FECHA CO	ESTADO CONSERVACION	ESTRATO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	EDAD	VIDA REMANENTE
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	56,2	1986	3	3	ESTRUCTURAL	100	35	486
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	56,2	1986	3	3	ESTRUCTURAL	100	35	486
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	56,2	1986	2,5	3	ESTRUCTURAL	100	35	486
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	65,28	1987	2,5	3	ESTRUCTURAL	100	34	492
5	METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	56	2010	2,5	3	ESTRUCTURAL	100	11	602
6	METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	50	2000	2	3	ESTRUCTURAL	100	21	560
	SUJETO	PROPIETARIO	APTO	?????????	56,2	1986	2,5	3	ESTRUCTURAL	100	35	486

ANEXO. Excel archivos mercadeo y cálculos estadísticos descriptivos.

13.2.3. Clasificación, Cálculos previos y homogenización de la Información.

Una vez identificado el mercado se clasificó la información y se hicieron los cálculos previos, se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro.

ESTUDIO DE MERCADO DE:

APTO	101	
BLOQUE	1	

No		TIPO	OFERTA	ESTADO conservacion	ESTRATO
1	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	2,50	3
2	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	2,50	3

LORENZO MOLINA RUBIO
 Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
 Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

3	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	2,00	3
4	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	2,50	3
5	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	2,00	3
6	CODIGO 991- 627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	3,00	3

	PROPIETARIO	APTO 101 bloque 1	??????????	2,00	3
--	-------------	-------------------	------------	------	---

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de cada inmueble con los cuales podemos calcular el valor del metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de Homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneo.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

ANALISIS FACTORES DE LA INFORMACION -HOMOGENIZACION																
No	CODIGO /TELEFONO	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	VIDA REMANENTE	COMPARACION VIDA REMANENTE	COMPO NENTE LOTE	COMPO NENTE CONSTRUCCION	FACTOR EDAD	ESTAD O CONSE RVACIO	CALIFICACION ESTADO	FACTOR ESTADO	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR m2 AREA PRIVADA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	486	1,0000	0,2	0,8	1,00	3	0,819	1,12	1,00	1,12	3.291.815	3.694.148
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	486	1,0000	0,2	0,8	1,00	3	0,819	1,12	1,00	1,12	3.202.847	3.594.306
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	486	1,0000	0,2	0,8	1,00	2,5	0,9191	1,00	1,00	1,00	3.914.591	3.914.591
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PUJAO DE ORO	240.000.000	492	0,9883	0,2	0,8	0,99	2,5	0,9191	1,00	1,02	1,01	3.676.471	3.696.900
5	METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	602	0,8067	0,2	0,8	0,85	2,5	0,9191	1,00	1,00	0,85	3.571.429	3.018.117
6	METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	560	0,8676	0,2	0,8	0,89	2	0,9748	0,94	0,99	0,83	3.200.000	2.666.258
	SUIETO	PROPIETARIO	APTO	?????????	486		0			2,5	0,9191					

Se aclaran la Forma de Cálculo de las diferentes variables.

- **Cálculo del Factor Área.** Considerando que Tres (3) de los predios **comparables** tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que, desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Por lo anterior se trabajó con la siguiente formula.

FACTOR ÁREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

F_{sc}: factor por superficie construida

S_{cs}: superficie construida del comparable

S_{cc}: superficie construida del sujeto

Fuente: Jerónimo Aznar y otros. Valoración Inmobiliaria. Métodos y aplicaciones pag.71.

www.avaluos620 : Curso Métodos de avalúos. Febrero/2021.

- **Cálculo del Factor Edad.**

En el análisis de mercadeo por información telefónica y lo escrito en la publicación de metro cuadrado, hay tres (3) predios de diferentes edades de construcción,

aplicando fórmula para corregir y llevar a valores homogéneos se aplicó la formula siguiente:

FACTOR EDAD

$$F_{ed} = 0.20 + \frac{V_{UTs}^{1.4} - E_s^{1.4}}{V_{UTc}^{1.4} - E_c^{1.4}} * 0.80$$

salvamento

Vida Remanente

V_{UT} = vida útil (sujeto o comparable)

E_c = edad cronológica del sujeto o comparable

- **Factor estado de Conservación:**

Por lo descrito por cada uno de los oferentes y lo detallado en la publicación del comparable 6, le procedo a calificar cada predio, siguiendo las características de la tabla de Estados de Conservación de Heidecke.

Formula:

$$F_{ec} = (E_{cs}/E_{cc})$$

E_{cs}: Estado conservación Sujeto

E_{cc}: Estado conservación comparable

FACTOR ESTADO DE CONSERVACIÓN

$$F_{ec} = \left(\frac{E_{cs}}{E_{cc}} \right)$$

TABLA O CRITERIO DE HEIDECKE

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	Calificación	Factor
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191

Fuente: Jerónimo Aznar y Otros. Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones.
www.avaluos620. Curso métodos avalúos. Febrero 2021.

- **Cálculo del Factor General. (FG)**

Es el factor resultante de la multiplicación de los tres factores.

$$FG = Fa * Fe * Fch$$

Fa= Factor area

Fe= Factor edad.

Fch= Factor conservación Heidecke.

13.2.4. Análisis de Varianza.

Como el coeficiente de Variación arrojado en la muestra de 6 predios comparables, mayor de 7,5% se procede a hacer eliminación de puntos críticos.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

				ANALISIS MEDIDA CENTRAL			
#	CODIGO /TELEFONO	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION SIMPLE AL CUADRADO
6	CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	2.375.874	-681.203	464.038.198.723
5	CUADRADO	M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	2.689.411	-367.666	135.178.219.590
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	3.202.847	145.770	21.248.793.377
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	3.291.815	234.738	55.101.755.014
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2°PISO CONJUNTO PIJAO DE ORO	240.000.000	3.294.268	237.190	56.259.213.431
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	3.488.249	431.172	185.909.176.591
				SUMA	18.342.464	SUMA DSC	917.735.356.726
				DATOS	6	DATOS	5
				MEDIA ARITMETICA	3.057.077	VARIANZA	183.547.071.345
				MEDIANA	3.247.331	RANGO	1.112.375
				MODA	#N/D	%ASIMETRIA DESVIACION	N/A
				MAXIMO	3.488.249	ESTANDAR	428.424
				MINIMO	2.375.874	COEFICIENTE VARIACION	14,01%

SUMA = $\sum X_i$: sumatoria de Datos Homogenizados

n = Número de datos analizados.

X. =Media, valor promedio

$$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$$

\bar{x} = indica media aritmética
 \sum = signo que indica suma
 n = número de casos estudiados
 X_i = valores obtenidos en la encuesta

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

S = desviación estándar
 \bar{X} = media aritmética.
 V = coeficiente de variación

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$$

\bar{x} = media aritmética
 X_i = dato de la encuesta
 n = número de datos de la encuesta

Formulas art.37 Resolución IGAC

Con seis datos ósea todas los comparables, arrojó un coeficiente de variación de 14,01 disperso, a lo reglamentado en la Resolución 620 del IGAC. El cual debe ser de 7,5%

En tabla a continuación se demuestra primero con 5 datos comparables cuyo resultado más cercano de coeficiente fue de 9,41% y estadísticamente siguiendo promedio Móvil, se demuestra que con los cuatro (4) últimos datos de los comparables, arroja el coeficiente de variación en **3,63%** bastante confiable, toda vez que es menor a 7,5% y cercano a cero (0),

resultado que da un valor para el metro cuadrado de \$3.319.295, sobre el cual se hace el cálculo de avalúo para el inmueble objeto.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

Como puntos críticos quedaron los dos (2) primeros datos de los comprables.

ANALISIS RESULTADOS												
#	CODIGO /TELEFON	INMOBILIARIA	TIPO	VALOR OFERTA	VALOR m2 HOMOGENIZADO	PROMEDIO MOVIL	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	PROMEDIO MOVIL	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	PUNTOS CRITICOS
6	METRO CUADRADO	CODIGO 991-627	APTO PISO 3, CLL 169 cra 58	160.000.000	2.375.874							2.375.874
5	METRO CUADRADO	CODIGO 811 M2562890	APTO PISO 4, CRA 58 CLL 167	200.000.000	2.689.411							2.689.411
2	3003500666	PROPIETARIO, Sra Aurora	APTO 415 bloque 4, mismo conjunto	180.000.000	3.202.847							
1	3144139432	PROPIETARIO, Carlos Vargas	APTO 312 bloque 4, mismo conjunto	185.000.000	3.291.815				2.889.987	433.547	15,00%	
4	3134338252	PROPIETARIO	APTO 2° PISO CONJUNTO PIAAO DE ORO	240.000.000	3.294.268	2.970.843	416.727	14,03%	3.119.585	289.919	9,29%	
3	3202751661	PROPIETARIO, sr Varela	APTO tercer piso, bloque 4 mismo conjunto	220.000.000	3.488.249	3.193.318	300.370	9,41%	\$ 3.319.295	120.398	3,63%	

Según el análisis de datos realizados con supresión estadística de los dos (2) puntos críticos, se obtiene el valor del metro cuadrado **en \$3.319.295**, con un coeficiente de variación en un **3,63%**, porcentaje menor que 7.5% ,dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 de la Resolución IGAC No 620 de 2008.

Ahora para determinar la incidencia del Garaje en el valor total, elaboré el siguiente calculo a partir de la oferta existente de la venta de un garaje, ubicado en el mismo conjunto /Agrupación:

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

OFERTA	\$ 24.000.000	Martha Castro	Tel 3134246234	Garaje #2	Mismo Conjunto san Jose			
PARQUEADERO								
VALOR REFERENCIAL	24.000.000							
	TIPO	AREA	FACTOR HOMOLO/AREA RESIDENCIAL	AREA HOMOLG	PONDERACION	AVALUO GLOBAL	AVALUO PARTICULAR	VALOR mt2
	RESIDENCIA	56,2	100%	56,2	0,881430364	186.544.379	164.425.880	2.925.727
	PARQUEADERO	12,6	60%	7,56	0,118569636	186.544.379	22.118.499	1.755.436
			TOTAL AREA HOMOLOGADA	63,76			\$ 186.544.379	
				Área como si fuera residencial	Cuanto pesa el area frente a la ponderacion			
El % factor homologación es porque está entre mediana a alta demanda de garajes cubiertos toda vez que publican la venta . Hay propietarios que tienen 2 carros y necesitan de garaje. Frecuente en estrato 3.								
CONDICIONES: El mercado de comparables debe ser con parqueadero								
Debe tener cada uno de los parqueaderos matricula independiente.								

14. DICTAMEN

TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO CON GARAJE
MATRICULAS	50N-815741/ 50N-815664
AREA m2 PRIVADA	56,20 y 12,60
VALOR METRO CUADRADO AREA PRIVADA	\$3.319.295
AVALUO GLOBAL	\$ 186.544.379

TOTAL AVALUO

TIPO INMUEBLE	METROS CUADRADOS	AVALUO
VALOR APARTAMENTO 101 BLOQUE 1 MATRICULA 50N -815741	56,20 M2	\$ 164.425.880
VALOR GARAJE # 24. MATRICULA 50N-815664	12,60 M2	\$ 22.118.499
TOTALES		\$ 186.544.379

Son. CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

15. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME.

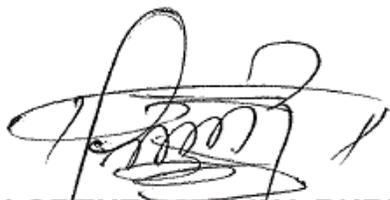
Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia del mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

16. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como vías acceso al inmueble, área, topografía, ubicación entre otros.
2. Política del avalúo: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar número de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas del sector. Estas consideraciones han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de "Varianza" de los registros considerados en el estudio de mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1 de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área privada, el área del Certificado de tradición del inmueble, las escrituras públicas y certificación Catastral, aportadas por el interesado.
9. Dejo expresa constancia que a la fecha no tengo, ni he tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686

10.Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluo tiene una vigencia de un (1) año Contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones.



LORENZO MOLINA RUBIO
Avaluador AVAL 3093686

Registro Abierto Avaluador R.A.A

Corporación Colombiana Autorreguladora de avaluadores.

ANAV.

Email: lorenzmolina@hotmail.com

Dirección: cll 6 No 1-75 E apto 103 torre 8, conjunto Balsillas, Hacienda Casablanca,
Madrid Cundinamarca

Celular. 3134454381 y 3002389715

REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLES AVALUADOS.

1) Identificación Dirección y Conjunto.



LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686



Bloque 1. Conjunto San José. Ingreso



Fachada Boque 1

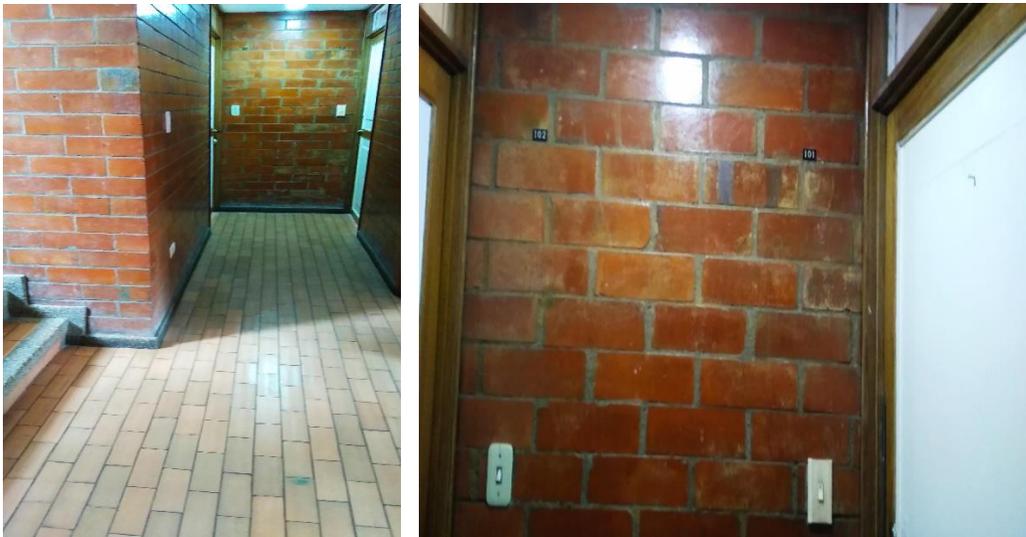


Fachadas APTO objeto Avaluo.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686



Identificación Bloque Ingreso al Apto.



Hall acceso e identificación # Apto.



Puerta Principal acceso al Apto del avaluo.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686



Sala Comedor



Cocina.



Enchapes Cocina.



Zona lavadero contiguo cocina .

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686



Baño sección ducha y sanitario.



Lavamanos.



Enchape en techos.

LORENZO MOLINA RUBIO
Avalúos inmuebles Urbanos y Rurales
Registro Abierto De Avaluadores, R.A.A. ANAV. AVAL -3093686



Sección pared enchapada alcoba ppal.



Alcoba 2.



Identificación Garaje No .24

COMPARABLES.



CONJUNTO Pijao de Oro.



Oferta Venta garaje Mismo conjunto.

ANEXOS.

- | | |
|---|------------|
| 1) Imagen 02. Localización Predio. | Página 10. |
| 2) Imagen 03. Informe Consolidado del predio. | Página 13. |
| 3) Imagen 04. Certificación Estratificación. | Página 15. |
| 4) Imagen 05. Usos Permitidos. | Página 16. |
| 5) Certificación Plusvalía. | |
| 6) Certificación Registro Avaluadores . | |
| 7) Cedula Avaluador. | |
| 8) Tabla de cálculos estadísticos en EXCEL. | |

REQUERIMIENTO JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

Adición al informe original.