



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., tres (3) de junio de dos mil veintidós (2022)

REF: SUCESION

No. 1100140030-05-2021-00559-00

CAUSANTE: BLANCA MYRIAM ALVAREZ ALVAREZ.

Vistas las actuaciones surtidas en presente asunto, el Despacho dispone:

1.- Para los fines a que haya lugar, téngase en cuenta que la heredera **Miryam Cecilia Pineda de Álvarez** se encuentra notificada del auto de apertura de la sucesión, por conducta concluyente de acuerdo con lo normado en el inciso 2° del art 301 del C.G.P., quien acepta la herencia con beneficio de inventario.

2.- Se reconoce personería para actuar en el presente asunto a la abogada Diana Patricia Osorio Correa, como apoderada judicial de la heredera Miryam Cecilia Pineda Álvarez en los términos y para los efectos del poder visible a consecutivo 24.

3.- El avalúo del inmueble objeto de la masa sucesoral allegado por la parte apoderada de la heredera (documentos digitales 45 y 46 del expediente digital), agréguese a los autos y póngase en conocimiento de las partes el cual será tenido en cuenta en el momento procesal oportuno.

4.- Agréguese al expediente la información registrada en el Registro Nacional de Emplazados respecto de todas las personas que se crean con derecho a intervenir (documento digital 22 del expediente digital), para los fines legales pertinentes que haya lugar.

5.- Obre en autos, y póngase en conocimiento de las partes y para los fines procesales correspondientes, lo informado por el **Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF** en cuanto: (...) *“desvincular a mi poderdante, el INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR –ICBF, en razón a que no cuenta con vocación legal para participar en el presente trámite sucesoral. Lo anterior, por la existencia de herederos de mejor derecho y la exclusión que sobre el particular consagra el artículo 1045 últimamente citado.”* (...) –ver consecutivos 47 a 48.

6.- Previo a dar trámite a la solicitud que antecede (consecutivo 49), requiérase a la heredera Martha Eliana Castañeda Álvarez para que suscriba el escrito, como quiera que el mismo fue presentado sin haberse suscrito por aquella.

NOTIFÍQUESE,

JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO

Juez

JUZGADO 5° CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por ESTADO N° 49 del 6 de
junio de 2022 en la Secretaría a las 8.00 am

LINA VICTORIA SIERRA FONSECA
Secretaria

Firmado Por:

Juan Carlos Fonseca Cristancho

Juez

Juzgado Municipal

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: **bc1489a150b1ae24ae3359b533167bcc4f0c12436813a10d60fef8dd03f44bb8**

Documento generado en 03/06/2022 07:52:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Octubre de 2021

SEÑORA
MYRIAM CECILIA PINEDA ALVAREZ CEDULA
CC No 52.157.110
BOGOTA D.C.

Asunto: Avalúo de Inmueble:

Me permito presentar informe de avalúo comercial del inmueble ubicado en la CARRERA 73G Bis #69F-125, Barrio Sierra Morena, ciudad de Bogotá, identificado con CHIP AAA0020JPUZ, UPZ 50 "Gran Yomasa" con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40267404.

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Contenido del avalúo:

1. INFORMACION BASICA
2. TITULACION
3. CARACTERISTICAS
4. SUSTENTACION DEL AVALUO
5. METODOLOGIA USADA
6. ESTUDIO DE MERCADO.
7. AFECTACION DE VALOR.
8. CERTIFICACION DEL AVALUO.
9. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.
10. VIGENCIA DEL AVALUO.
11. ANEXOS.

*D.R.A. SANDRA CAROLINA CEDIEL GUTIERREZ
C.C. 52.953, 1838 de Bogotá
Registro Nacional de Experto Avaluador,
Ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz
Registro No 324-3183*



AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACION DEL INMUEBLE



1.1 DIRECCION DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en la CARRERA 73G Bis #69F-125, Barrio Sierra Morena, ciudad de Bogotá (Dirección Catastral).

1.2. UBICACION DEL INMUEBLE:

Localidad Usme. Bogotá, D.C

1.3. CLASE DE AVALUO:

Comercial.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Rural

1.5. DESTINACION ACTUAL:

Vivienda.

1.6. SOLICITANTE:

MMYRIAM CECILIA PINEDA ALVAREZ CC No 52.157.110

1.7. PERITO AVALUADOR:

Carolina Cediél Gutiérrez. RNEA 324-3183

1.8. ELABORADO POR:

Carolina Cediél Gutiérrez. RNEA 324-3183

1.9. FECHA INSPECCION OCULAR:

Octubre 17 de 2021

1.10. FECHA DE ENTREGA DEL AVALUO:

Octubre 24 de 2021.

1.11 OBJETO DEL AVALUO.

Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físicos, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble en el mercado.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el precio justo del inmueble en el mercado y contar con un valor de referencia en cual corresponde a una opinión del Avaluador, previo análisis objetivo del inmueble, de la UPZ y de la localidad donde se encuentra el mismo.

2. TITULACION

2.1. PROPIETARIOS:

De acuerdo con el certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 50S-40267404; con fecha de expedición 02 de agosto de 2018. El derecho de dominio se encuentra en cabeza de: Blanca Miriam Álvarez Álvarez.

2.2. TITULOS DE ADQUISICIÓN:

Aportada copia de la escritura N° 1596, de la Notaria 01 del círculo de Soacha de hacer el avaluó, Copia del impuesto predial y certificado de tradición.

2.3. SOPORTES:

Para este estudio cuento con el Certificado de tradición de la matricula Inmobiliaria No. 50S-40267404; con fecha de expedición de 26 de octubre de 2021.

2.4. TIPO DE PROPIEDAD:

Lote de Terreno, con una construcción registrada

2.5. GRAVAMENES:

Patrimonio de Familia

3. CARACTERÍSTICAS:

3.1. SISTEMA CONSTRUCTIVO: (Construcción)

El inmueble en estudio está construido en un sistema convencional en armadura de hierro, placas de concreto, muros perimetrales, fachada pintada en buenas condiciones, fue entregada una unidad básica, que constaba básicamente de una pequeña habitación, la cual tiene mejoras y constituye un aumento considerable en el valor comercial del predio, pasa de una planta a un lote de terreno con 3 plantas.

3.1.2. VETUSTEZ:

Su vetustez es de Veinticinco años (25) años aproximadamente.

3.1.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Bueno, se evidencia que el terreno tiene buena cimentación y acabados.

3.1.5. ILUMINACIÓN:

Excelente, Todas las áreas poseen gran iluminación natural a través de ventanales y luz cenital.

3.1.6. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

Cuenta con los servicios públicos de: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, teléfono, Alumbrado público, Aseo.

3.1.7. DEPENDENCIAS Y DESCRIPCION:

Lote de Terreno, la construcción consta de lo siguiente: Primer Piso con 1 zona social, baño, cocina y al fondo una habitación. Escaleras de acceso al piso 2, que cuenta con dos (2) habitaciones, Escaleras de acceso al piso, Halle de acceso a la zona de lavado y terraza, Zona de lavado y terraza amplia.

CONCLUSIONES SOBRE LA ESTRUCTURA FISICA, ESTADO DE CONSERVACION Y FUNCIONALIDAD.

Se trata de un terreno que presenta una construcción adecuada y en buenas condiciones, de acuerdo a su uso y sus áreas son funcionales.

3.1.8. FUNCIONALIDAD.

Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos.

3.1.9. LINDEROS:

Los que se determinan en el certificado de tradición y libertad

3.1.10. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:

Topografía: Presenta en general una topografía promedio plana.

3.1.11. FICHA TECNICA Y FORMA.

Forma Rectangular.

3.1.12. AREA DEL LOTE:

Según el predial, tiene un lote de terreno de 42 Mts y de área construida 86,40 Mts – Linderos especiales
Frente: En 3.50 Mts con la calle 72a Sur. **Fondo** En 3.50 Mts con el lote 6B de la manzana 61 demarcado con la nomenclatura urbana con el número 73-23 de la Calle 72 Sur. **Derecho:** En 12.00 Mts con el lote 3a de la manzana 61 demarcado con la nomenclatura urbana con el número 73-18 de la Calle 72A Sur. **Izquierdo:** En 12.00 Mts el lote 3a de la manzana 61 demarcado con la nomenclatura urbana con el número 73-12 de la Calle 72A Sur.

3.2. ENTORNO

El entorno social es bueno. Corresponde a un estrato 1. El nivel de seguridad es bueno y el nivel social de las personas que ocupan el sector es bueno.

3.2.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE:

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia, local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorios en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, adopte mediante resolución los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial y local.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, definirá con detalle las zonas de reserva vial y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares, dentro de los límites de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57 GRAN YOMASA, así:

1. Los predios con frente a las siguientes vías, en los costados que se indican tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
2. Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones, tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
3. Los predios con frente a las siguientes vías, en los costados que se indican, deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial.
4. Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones, en los costados que se indican, deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial

PARÁGRAFO 1. Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva vial, se rigen por lo dispuesto en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT). No obstante, en tales predios será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios permitidos en el sector de uso en cual se localiza, mediante estructuras desmontables metálicas, de madera o similares cumpliendo las normas sobre sismo – resistencia y las de espacio público referida a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

PARÁGRAFO 2. Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, según lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto 190 de 2004

(Compilación del POT). Esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

B. CORREDORES DE MOVILIDAD LOCAL (CML) Y MALLA VIAL LOCAL (MVL).

Las vías que se identifican como corredores de movilidad local – CML, consignados en la plancha No.1, se delimitan como circuitos en corredores de movilidad local, según lo establecido en los artículos 65 y 169 del Decreto 190 (Compilación del POT).

Para la adopción de los Corredores de Movilidad Local en la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió la Resolución 476 del 23 de septiembre del 2003, "Por la cual se definen los corredores de movilidad local en 14 Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se modifican las secciones transversales viales definidas en los planos de unos desarrollos legalizados y se actualizan sus cuadros de áreas".

VIAS

VÍA	COSTADO
Avenida Caracas por Avenida Boyacá	Oriente y Occidente.
Avenida Darío Echandía por Avenida Boyacá.	Oriente y Occidente.
Avenida Boyacá por Avenida Páramo	Norte.
Autopista al Llano por Avenida Boyacá.	Oriente.

3.2.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector Urbano

3.2.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías internas en buen estado de conservación de buena capacidad y continuidad.

3.2.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.57, GRAN YOMASA, se localiza en el costado sur oriental de la ciudad, hace parte del área de influencia de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de integración – Llanos, Centralidad Eje de integración Llanos Nuevo Usme, la cual, de acuerdo con el artículo 71 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), tiene como directrices generales programar el desarrollo de usos urbanos y consolidar el sistema de áreas protegidas y de las áreas rurales, desarrollar un área de servicios y de actividades productivas, ligadas al intercambio con el oriente del país a lo largo de la Autopista al Llano, equilibrada con nuevas áreas de vivienda y promover la estructuración de un centro internacional y regional en la óptica de integración Caracas, Bogotá, Quito.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.57, GRAN YOMASA, se rige por el Tratamiento de Mejoramiento Integral, el cual constituye una categoría nueva a partir del POT que se aplica en los asentamientos de origen informal la cual presenta importantes deficiencias en la infraestructura o en el

equipamiento urbano y que precisa una doble actuación: definir un conjunto de acciones para mejorar las condiciones del espacio público y privado y definir las normas para las construcciones populares adecuadas a su realidad.

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno	Periodo nocturno
	7:01 am – 8:00 pm	8:01 pm – 7:00 am
a) SECTOR A – TRANQUILIDAD Y BILENCIO (DECRETO 842/86) SECTOR A – DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 2221/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Salud Bienes y Social	45	45
b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 842/86) SECTORES B, 2,3,4 Y 6 – RESIDENCIAL (RESOLUCIÓN 2221/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Educativo Culto Deportivo y recreativo (parques) - Nota 1 Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) Áreas de Actividad Residencial.	65	45
c) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 842/86) BOBRE SECTOR B y en la CML Y MALLA VIAL ARTERIAL – COMERCIAL (RESOLUCIÓN 2221/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos) Deportivo y recreativo (salvo parques) - Nota 1 Servicios urbanos básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte) Áreas de actividad de comercio y servicios.	70	60
NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2. NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda corresponden al Sector B.. NOTA 3: El artículo 5 de la Resolución 2321 de 1983 del Ministerio de Salud, establece que dB (A) representa el nivel de presión sonora del ruido obtenido con un medidor de nivel sonoro, en intensidad y con filtro de ponderación a.		

3.2.5. ZONA EDUCACION:

Buena. En la localidad y el sector se encuentran rodeados de centros educativos de nivel preescolar, primario, secundarios privados

Preescolar: La tasa de cobertura bruta en preescolar en Usme fue de 55,9 %.

Básica Primaria: Registra tasas de cobertura por encima del 100%,

Básica Secundaria: Usme (100,7%)

Media Vocacional La evolución de la tasa de cobertura bruta para el nivel media vocacional ha tenido avances importantes en los últimos años,

3.2.6. NORMATIVIDAD:

Los usos del suelo se encuentran normalizados y reglamentados. Su reglamentación urbanística es: Área de actividad Residencial General.

3.2.7 PLUSVALÍA:

Para el caso de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades, que queden localizados frente a los ejes de la malla vial arterial-MVA, y para todos los predios localizados en áreas con Intervención Reestructurante.

De conformidad con el Acuerdo 118 de 2003 las zonas con efecto plusvalía para la UPZ No.57, GRAN YOMASA, son:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA.
Por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según plancha No.3 de participación en plusvalías.	De predios con frente a la malla vial arterial. 3-MVA-1, 3-MVA-2, 3-MVA-3, 3-MVA-4, 3-MVA-5, 3-MVA-6, 3-MVA-7, 3-MVA-8, 3-MVA-9, 3-MVA-10, 3-MVA-11, 3-MVA-12, 3-MVA-13, 3-MVA-14, 3-MVA-15, 3-MVA-16. 4-MVA-1, 4-MVA-2, 4-MVA-3, 4-MVA-4, 4-MVA-5, 4-MVA-6, 4-MVA-7, 4-MVA-8 (Nota 2).
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No.3.	Para los predios de la UPZ No.57, GRAN YOMASA, localizados en los sectores normativos 3 Y 4 según plancha Número 3.
Por asignación de mayor aprovechamiento en uso Según Plancha No.3.	Para los predios de la UPZ No 57 GRAN YOMASA, localizados en el sector 4 - Áreas con modalidad de intervención reestructurante. Según plancha Número 3.
NOTA 1: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de Regularización y Manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.	
NOTA 2: Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la Malla Vial Arterial - MVA, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto 159 del 2004.	

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con el objetivo de permitir que los predios que tengan frente a ejes de la malla vial arterial (MVA) y de los corredores de movilidad local (CML) puedan cumplir con las áreas mínimas requeridas y con las condiciones exigidas y consignadas en el cuadro de usos permitidos (anexo y parte integral del presente decreto), se permitirá que estos predios sean englobados con cualquiera de los vecinos, tanto con frente a los ejes mencionados o al interior de las manzanas de las que hacen parte, casos en los cuales las áreas totales englobadas conformarán un solo predio a partir del cual se deberán establecer los mayores aprovechamientos obtenidos, en cuanto a edificabilidad o uso y, por lo tanto, pasarán a ser parte de las áreas generadoras de plusvalías y entrarán al sistema de reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2. Para el caso de los predios que sean englobados con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad en consonancia con el literal c del artículo 21 del Decreto Distrital 159 del 2004, las Curadurías Urbanas reportarán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital las solicitudes que impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que estos implican.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 6 del Decreto Distrital 084 de 2004 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital entregará a las curadurías urbanas y a la Secretaría de Hacienda Distrital un estimativo de la participación en plusvalía para auto retención dentro de los 30 días siguientes a la publicación de este Decreto.

3.3. RONDAS DE RIO

El predio identificado con el CHIP AAA0020JPUZ no se encuentra afectado por rondas de río.

3.3.1. PREDIOS EN ZONAS ANTIGUAS

El predio NO se ubica dentro de los sectores catalogados como antiguos y consolidados definidos en la cartografía adoptada por la Resolución N° 2001 de noviembre 10 de 2010 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación y sus actualizaciones.

3.3.2. RESERVA VIAL

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: L14 El predio NO se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.



4. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio particularmente Servicios públicos y privados

Posibilidades de valorización

Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.

Posibilidades de valorización

Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).

Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

Funcionalidad

Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 4 inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m² de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del evaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

5. METODOLOGIA COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION.

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

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse 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.

5.1 TABLA DE HOMOGENEIZACION HOMOGENEIZACION POPIEDAD HORIZONTAL.

INMUEBLE REFERENCIA, AREA 86 Mts 2, UBICACIÓN BUENA, EDAD 25 AÑOS (aproximados).

VALOR LETRA: Inmueble referencia 86 Mtrs2, (\$ 111.817.153 m/cte.) Ciento Once Millones Ochocientos Diecisiete Mil Ciento Cincuenta y tres pesos m/cte.

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN.

TIPO DE INMUEBLE	V/R M2	VALOR INM	TOTALM2	FUENTE	F. FUENTE	TAMAÑO	F. TAMAÑO	UBICACIÓN	F. UBICACIÓN	V/R M2 HOMOG	
CASA LOTE	\$ 1.395.349	\$ 120.000.000	86	INTERNET	1	86	0,9	EXCELENTE	1,1	\$ 1.395.349	
CASA LOTE	\$ 1.285.714	\$ 90.000.000	70	INTERNET	1	70	0,9	REGULAR	0,9	\$ 1.285.714	
CASA LOTE	\$ 1.444.444	\$ 130.000.000	90	INTERNET	1	96	0,9	BUENA	1	\$ 1.444.444	
CASA LOTE	\$ 1.212.121	\$ 80.000.000	66	INTERNET	1	66	0,9	BUENA	1	\$ 1.212.121	
CASA LOTE	\$ 1.350.000	\$ 135.000.000	100	INTERNET	1	100	0,9	BUENA	1	\$ 1.350.000	
PROMEDIO	\$ 1.337.526		83,6							\$ 1.337.526	\$ 111.817.153
DESVIACION	\$ 81.660									\$ 91.031,51	
COEFECIE	6%									7%	
VALOR MAX	\$ 1.444.444									\$ 1.428.557,26	\$ 119.427.387,18
VALOR MINI	\$ 1.212.121									\$ 1.246.494,25	\$ 104.206.919,21

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mejor ubicación mayor factor = a peor ubicación menor factor)

UBICACIÓN	FACTOR
EXCELENTE	1,1
OPTIMA	1
BUENA	0,9
INTERMEDIA	0,8
REGULAR	0,8

TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO.

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mayor tamaño mayor factor = a menor tamaño menor factor)

TAMAÑO	FACTOR
0-100	0,9
101-203	1
203-304	1,1

TABLA PARA FACTORIZAR FUENTE.

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mejor ubicación mayor factor = a peor ubicación menor factor)

FUENTE	FACTOR
TERRENO	
INTERNET	1
AVALUO	
TRANSAC	

6. CALCULO DE VALOR TERRENO.

Nota: El valor referente de venta es la media de la homogenización en la técnica aplicada por lo tanto es de \$1.337.526 para un total de: (\$111.817.153 m/cte.) Ciento Once Millones Ochocientos Diecisiete Mil Ciento Cincuenta y tres pesos m/cte.

	Área del terreno M2	Valor M2	Valor total
Valor Media	83,6	\$ 1.337.526	\$ 111.817.153
Valor Máximo	100	\$ 1.444.444	\$ 119.427.387
Valor Mínimo.	66	\$ 1.212.121	\$ 104.206.919

VALOR EN LETRA. Ochocientos Treinta Y Cinco Millones Trescientos Noventa y Cinco Mil Seiscientos Veinte pesos m/cte.

7. CERTIFICACION DEL AVALUO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC".

8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante la Lonja nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el estado Colombiano.

9. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de seis meses, contados a partir de la fecha de entrega 26/10/2021 hasta 26/03/2022.



14-24

10. ANEXOS.

*Certificado De Libertad.
Consolidado del Sinupot,
Copia Escritura Publica 1596*

*D.R.A. SANDRA CAROLINA CEDIEL GUTIERREZ
C.C. 52.953,1838 de Bogotá
Registro Nacional de Experto Avaluador,
Ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz
Registro No 324-3183*

REGISTRO FOTOGRAFICO



Calle 28 sur 24 80 Torre 5 AP 1123 Agrupación Villanova
Contacto: - 3023764144



HALL PISO 1



BAÑO PISO 1





16-24

ZONA SOCIAL





COCINA



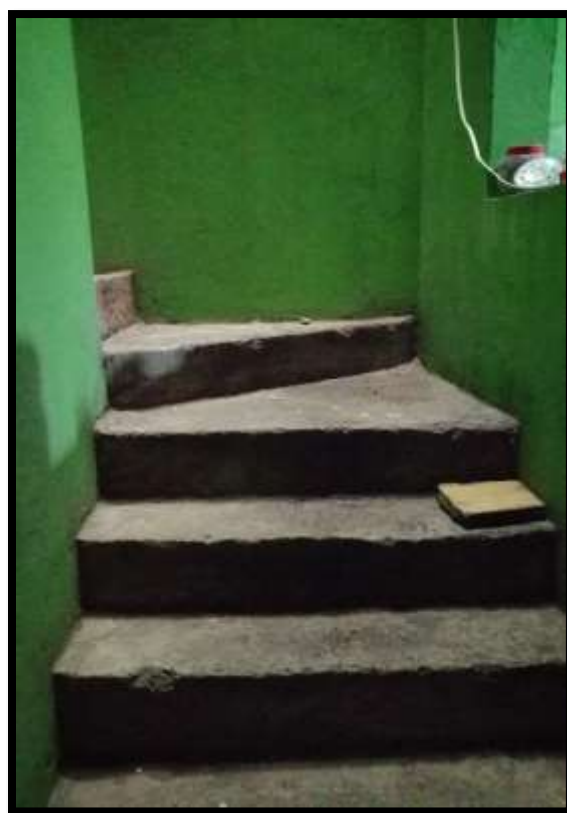


18-24

HABITACION PISO 1



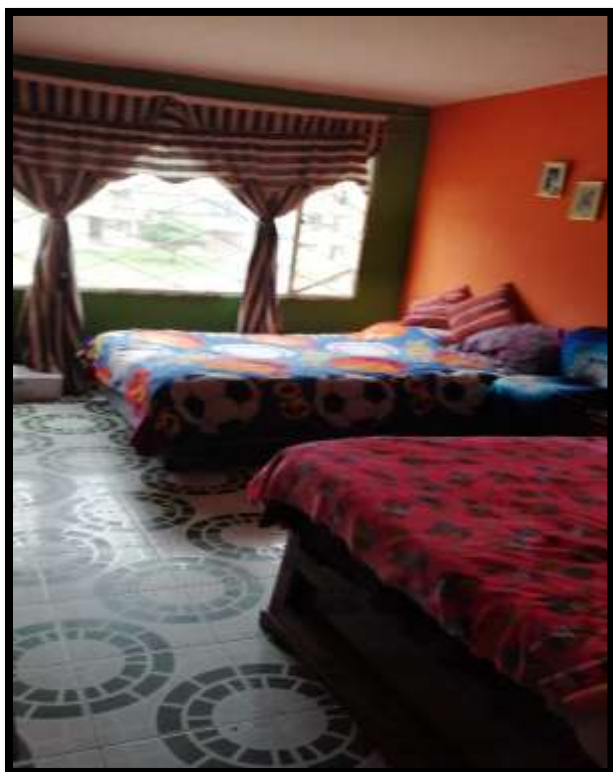
ESCALERAS ACCESO PISO 2





19-24

HABITACION 1 PISO 2



HABITACION 2 PISO 2





20-24



ACCESO AL PISO 3

HALL PISO 3





21-24

ZONA DE LAVADO





22-24

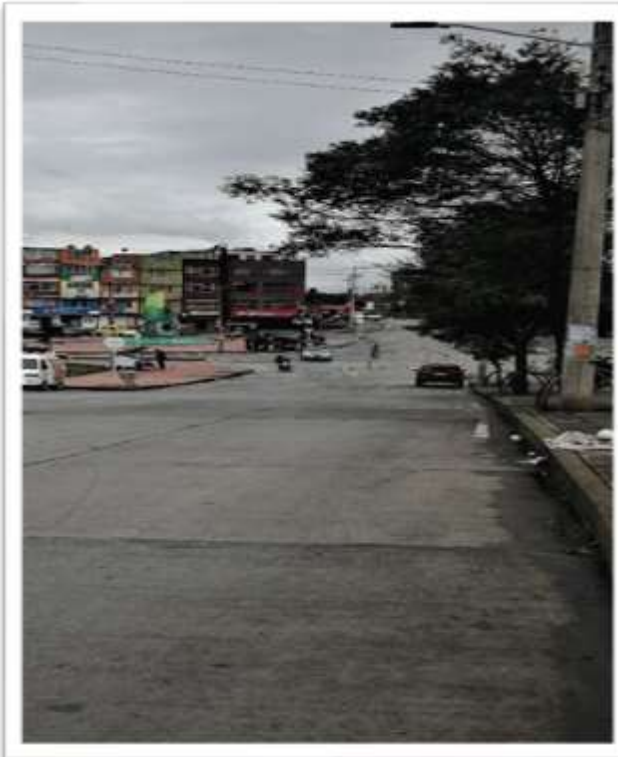


TERRAZA





VIAS DE ACCESO





24-24

SERVICIOS DE SALUD



CENTROS EDUCATIVOS

