

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., octubre catorce (14) de dos mil veintiuno (2021).

Radicación 11001 3103 022 2018 00023 00

Previo a fijar fecha de remate, en atención al avalúo presentado por la parte demandante y obrante en los consecutivos 28 y 31 del expediente digital, el Despacho dispone correr traslado de ambos documentos a la parte demandada por el término de diez (10) días (num. 2 art. 444 C. G. del P.). Para tal fin, inclúyase tales consecutivos en el micrositio del juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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:

243ba629c130e33278608ea0d70a891fc28f2ce0fb316d5ce204d57
0b4d94726

Documento generado en 14/10/2021 09:25:04 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL

**KR 11 # 30 D – 04 SUR
SOSIEGO SUR
BOGOTA D.C.
CUNDINAMARCA**

**FECHA DE LA VALUACION
10/08/2021**



Bogotá, D.C., 10 de agosto de 2021

Señores

MARTHA NELLY DIMATE DAZA Y JUAN MIGUEL DIMATE DAZA

Ciudad

Apreciados señores

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de BLANCA CECILIA DAZA, JUAN MIGUEL DIMATE DAZA, MARTHA NELLY DIMATE DAZA Y RUTH MERY DIMATE ROCHA, ubicado en la KR 11 # 30 D – 04 SUR Barrio SOSIEGO SUR, en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$688.623.600,00).**

Atentamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

Registro Abierto de Avaluadores

RAA - AVAL-79758643

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Registro # 200-053



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El Avalúo se elabora sobre la Base del Valor de Mercado del activo

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción” (NIV 1).

VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

VIDA UTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble de un predio urbano destinado a comercial, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

MARTHA NELLY DIMATE DAZA Y JUAN MIGUEL DIMATE DAZA



CS-1420

1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL DESTINATARIO: MARTHA NELLY DIMATE DAZA Y JUAN MIGUEL DIMATE DAZA

1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para conocer el valor del activo debidamente actualizado

1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Casa

1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial

1.8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Se trata de un lote de terreno junto con la construcción (sobre él levantada, consistente en predio de 3 niveles, esquinero, sobre vía vehicular de uso residencial.

1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:

DIRECCION CATASTRAL: KR 11 # 30 D – 04 SUR

1.9.1. BARRIO: SOSIEGO SUR

1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

1.9.3. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

1.9.4. COORDENADAS GEOGRAFICAS:



4°34'16.4"N 74°06'07.2"W
4.571208, -74.102012

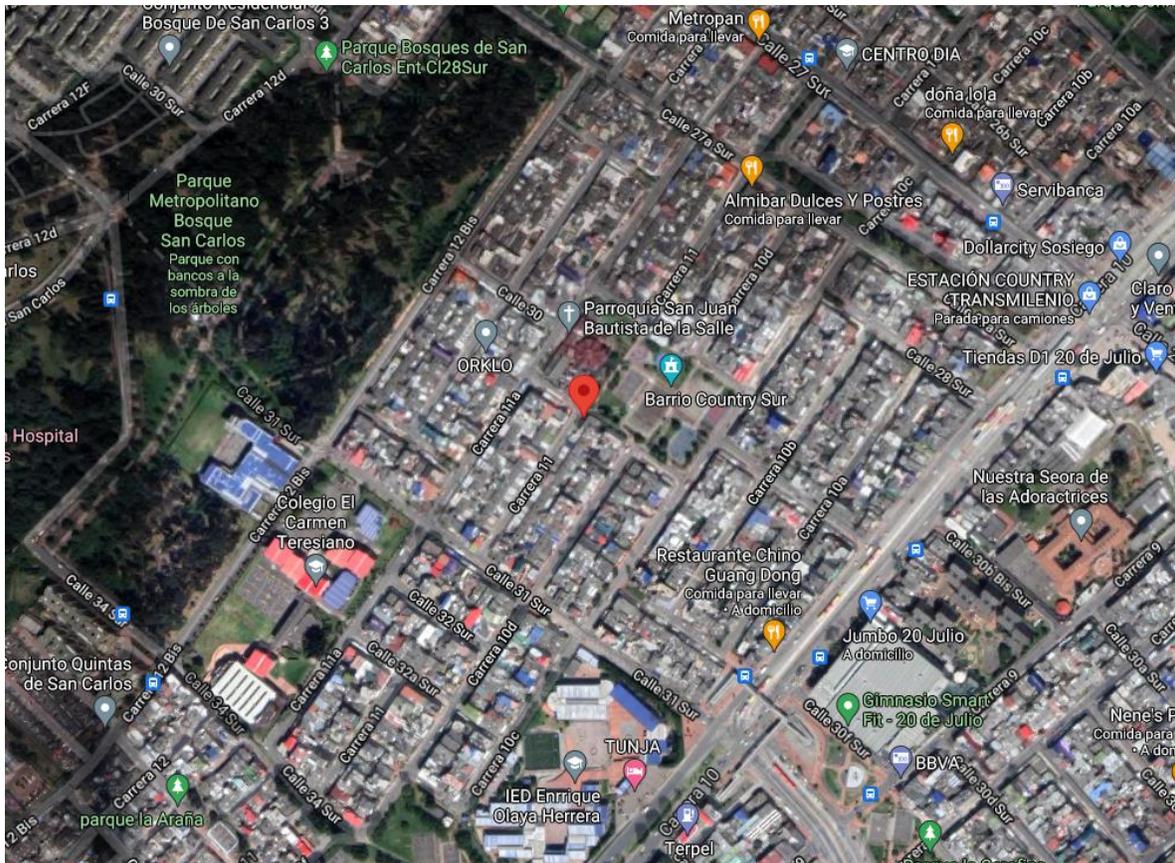


LATITUD: 4° 34' 16.4"

LONGITUD: -74° 06' 07.2"



1.10. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:



El barrio Sosiego Sur, sector de San José es de uso residencial, en este sector predomina la presencia de estrato 3, es destacable el fácil acceso desde cualquier latitud de la ciudad debido a que posee una de las redes viales más completas de la ciudad: la Calle 30D SUR, Carrera 11, Calle 31 SUR y Carrera 10 hacen parte de esta.

La concentración de colegios, clínicas, bancos, corporaciones y supermercados en el sector ofrecen un buen nivel de vida a sus habitantes.

1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario inmediato está conformado por casas entre 2 y 3 pisos consolidadas para usos residenciales.

El uso residencial y comercial se localiza en toda la zona, en edificaciones unifamiliares de baja y mediana altura, así como edificios individuales de 4 y 5 pisos para uso residencial.



CS-1420

1.14. SERVICIOS PUBLICOS:

1.14.1. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

ACUEDUCTO:	Si tiene
ALCANTARILLADO:	Si tiene
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Si tiene
TELÉFONO:	Si tiene
GAS DOMICILIARIO:	Si tiene

1.14.2. SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:

ACUEDUCTO:	Instalado
ALCANTARILLADO:	Instalado
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Instalado
TELÉFONO:	Instalado
GAS DOMICILIARIO:	Instalado

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

Medio Bajo (3)

NOTA: Ver anexo, CONSOLIDADO

1.16. FECHA DE LA VISITA:

10 de agosto de 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad No. 50C-638506.

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO BLANCA CECILIA DAZA, JUAN MIGUEL DIMATE DAZA, MARTHA NELLY DIMATE DAZA Y RUTH MERY DIMATE ROCHA.

TITULO DE PROPIEDAD: Sentencia No. 00 del 07 de abril de 2017 del Juzgado 32 de Bogotá.

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-638506



Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 11 30 D 4 SUR
(CL 30D SUR 10D 29)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	MODALIDAD: URBANISTICA	FICHA: 1
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO	LOCALIDAD: 18 RAFAEL URIBE URIBE
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 176 de 2006 Mod.=Res 248 de 21	UPZ: 36 SAN JOSE
		SECTOR: 1 SAN JOSE

Sector de Demanda: B

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés 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

NOTA: Ver anexo, USOS PERMITIDOS

TRATAMIENTO:	Consolidado
AREA DE ACTIVIDAD:	Residencial
MODALIDAD:	Urbanística
ZONA:	Zona Residencial Con Zonas Delimitadas De Comercio Y Servicio
No. DE DECRETO:	176 de 2006
FICHA:	1
LOCALIDAD:	18 Rafael Uribe Uribe
UPZ:	36 San José
SECTOR:	1 San José



CS-1420

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1. FORMA GEOMETRICA:	Regular.
5.2. TOPOGRAFIA:	0 % - 3 % : Plano.
5.3. AREA DE TERRENO:	
AREA DE TERRENO:	195,70 M²

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:

6.1. CONSTRUCCION PRINCIPAL

6.1.1. TIPO DE CONSTRUCCION:	Casa
6.1.2. RANGO DE CONSTRUCCION:	1963 - 1977
6.1.3. VIDA UTIL:	100
6.1.4. EDAD APROXIMADA:	54 Años
6.1.5. VIDA REMANENTE:	46 Años
6.1.6. NUMERO DE PISOS:	3
6.1.7. NUMERO DE SOTANOS:	0
6.1.8. ESTADO DE CONSERVACION:	Bueno
6.1.9. CALIDAD DE LOS ACABADOS:	Normal
6.1.10. IRREGULARIDAD EN PLANTA:	Sin irregularidad
6.1.11. IRREGULARIDAD EN ALTURA:	Sin irregularidad
6.1.12. DAÑOS PREVIOS:	No disponible
6.1.13. REPARADOS:	No disponible
6.1.14. ESTRUCTURA REFORZADA:	No disponible
6.1.15. DEPENDENCIAS:	No disponible



6.1.16. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

- Ante la imposibilidad de ingresar al inmueble y previa autorización del solicitante el avalúo fue realizado por entorno y fachada, por tanto se asume un buen estado de conservación y mantenimiento, con especificaciones constructivas, revestimiento y acabados acordes a la zona y a la edad del inmueble, los cuales no se describen.

6.1.17. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

- **FACHADA:** Pañete y pintura.

Observaciones:

- Ante la imposibilidad de ingresar al inmueble y previa autorización del solicitante el avalúo fue realizado por entorno y fachada, por tanto se asume un buen estado de conservación y mantenimiento, con especificaciones constructivas, revestimiento y acabados acordes a la zona y a la edad del inmueble, los cuales no se describen.

6.3. AREA DE LA CONSTRUCCION:

AREA CONSTRUIDA: 321,80 M²

NOTA:

- Ante la imposibilidad de ingresar al inmueble y previa autorización del solicitante el avalúo fue realizado por entorno y fachada, por tanto se asumen las áreas calculadas, por tanto se consideran aproximadas.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.



SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

PROBLEMAS SOCIOECONÓMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes

8. ASPECTO ECONÓMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos

Se encuentran algunos predios que han sufrido transformación de predios que han pasado de ser inmuebles unifamiliares a edificios multifamiliares y/o bodegas de industria de bajo impacto y almacenaje.

COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA:

En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION:

6 meses

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Buenas



CS-1420

ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron los siguientes:

- Ubicación del predio en sector consolidado.
- Usos permitidos para el inmueble.

ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Dentro de los aspectos desvalorizantes se encontraron los siguientes:

- El sector no presenta elementos urbanos que afecten positivamente el normal comportamiento de valorización.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble se encuentra utilizado residencialmente

Su mayor y mejor uso es residencial

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:



- La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona en la que se desarrollan actividades residenciales.
- El vecindario inmediato, conformado por edificaciones de baja a mediana altura, consolidadas para vivienda.
- La facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales.
- La infraestructura de servicios públicos de la zona.
- La normatividad urbanística vigente
- Los precios de oferta de inmuebles relativamente comparables.
- Ante la imposibilidad de ingresar a el inmueble y previa autorización del solicitante el avalúo fue realizado por entorno y fachada, por tanto se asume un buen estado de conservación y mantenimiento, con especificaciones constructivas, revestimiento y acabados acordes a la zona y a la edad del inmueble, los cuales no se describen.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado.

A continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO:

El enfoque por Comparación de mercado permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares



que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

ENFOQUE DEL COSTO:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CRD):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la técnica basada en el método de comparación de mercado y reposición.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

- El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.
- Para hallar el valor de las construcciones se utilizó la metodología del enfoque del Costo de Reposición Depreciado, tomando el Costo de Reposición y depreciándolo por edad, estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las Tablas de Fitto Corvini.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

VER ANEXOS

- Enfoque de Mercado
- Costo de reposición (Valor de Construcción)



14. VALOR DE MERCADO:

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
TERRENO	195,70 M ²	\$ 2.550.000,00	\$ 499.035.000,00
CONSTRUCCIÓN	321,80 M ²	\$ 527.000,00	\$ 169.588.600,00
TOTAL VALOR DE MERCADO			\$ 668.623.600,00

SON: SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$688.623.600,00).

ACLARACIÓN:

Ante la imposibilidad de ingresar al inmueble y previa autorización del solicitante el avalúo fue realizado por entorno y fachada, valor determinado de acuerdo al normal comportamiento comercial de la zona para inmuebles en condiciones similares de uso y buen estado de conservación, una vez se acceda es susceptible ajustar el avalúo.

OBSERVACIONES:

- De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, parágrafo tercero "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."
- Y a la resolución 620 del igac, en su artículo 18. "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."

NOTA:

- Para la visita técnica de inspección al inmueble objeto del presente avalúo comercial se ha cumplido con todos los protocolos de bioseguridad ante el COVID-19, de conformidad a las últimas regulaciones emitidas por parte del Gobierno Nacional.
- Debido a la actual incertidumbre con respecto al aspecto económico del país que se ha generado por el COVID-19, en nuestro concepto se recomienda para el presente avalúo comercial, hacer revisiones periódicas trimestrales, para establecer si hay o no cambios en los valores comerciales conceptuados en este informe.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

FIRMA DEL AVALUADOR



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053



DANDO CUMPLIMIENTO AL INCISO TERCERO DEL ARTICULO 406 CGP

AREA DE TERRENO: 195,70 M²

AREA CONSTRUIDA: 321,80 M²

NOTA: DEBIDO A LAS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS ACTUALES DEL INMUEBLE, ESTE NO ES SUSCEPTIBLE A DIVISION MATERIAL, POR CUANTO PERDERIA SU FUNCIONALIDAD.

15. FIRMA DEL AVALUADOR



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

Registro Abierto de Avaluadores

RAA - AVAL-79758643

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Registro # 200-053

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro



El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando



- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. ANEXOS

- Registro fotográfico
- Memorias de calculo
- Complementación Avalúo, Artículo 226.



REGISTRO FOTOGRAFICO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



NOMENCLATURA



MEMORIA DE CALCULO												
INVESTIGACION DE MERCADO												
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M ²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Acabados	Factor Ubicación	Resultados		
1	CASA - MISMO SECTOR	\$ 400.000.000,00	\$ 2.222.222,22	3103005238	180,00 M ²	0,95	1,00	1,00	1,00	\$ 2.111.111,11		
2	CASA - MISMO SECTOR	\$ 440.000.000,00	\$ 2.417.582,42	3204555050	182,00 M ²	0,90	1,00	1,00	1,00	\$ 2.175.824,18		
3	CASA - MISMO SECTOR	\$ 1.200.000.000,00	\$ 2.000.000,00	3107514584	600,00 M ²	0,97	1,00	1,00	1,00	\$ 1.940.000,00		
										Limite Inferior M ²	\$ 1.953.798,31	
										Limite Superior M ²	\$ 2.197.491,88	
										Promedio M ²	\$ 2.075.645,10	
										Desv. Standar	\$ 121.846,79	
										Coef. De Variación	5,87%	
		Limite Inferior	\$ 628.732.296,17									
		Limite Superior	\$ 707.152.887,39									
		Promedio	\$ 667.942.591,78									
			VALOR ADOPTADO POR M ²	\$ 2.080.000,00			ÁREA DEL PREDIO	321,80 M ²				

NOTAS			
FACTOR OFERTA			
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
FACTOR ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACION			
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición del inmueble, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
FACTOR TAMAÑO			
No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño. (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)			
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu mañano.			
RANGO TAMAÑO			
TAMAÑO		FACTOR	
1 - 2 VECES		1,00	1,00 %
2 - 4 VECES		0,95	1,05 %
4 - 6 VECES		0,90	1,10 %
6 - 8 VECES		0,85	1,15 %
8 - 10 VECES		0,80	1,20 %
10 - 15 VECES		0,75	1,25 %
15 VECES O MAS		0,70	1,30 %
FACTOR UBICACION			
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato			



VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA		321,80
COSTOS DIRECTOS	\$ 880.000,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 220.000,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.100.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.100.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 353.980.000,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 353.980.000,00	\$ 1.100.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)		
VIDA UTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	54
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	46
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		54,00%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 184.623.578,70 52,16%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 184.623.578,70
TOTAL REPOSICION	\$ 353.980.000,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 184.623.578,70	
SUBTOTAL	\$ 169.356.421,30	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 169.356.421,30	\$ 526.278,50
VALOR 1º PISO	100%	\$ 169.356.421,30 \$ 526.278,50
VALOR PISOS RESTANTES		\$ - \$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 170.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0
VALOR POR M²	\$ 526.278,50	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 527.000,00	



COMPLEMENTACIÓN AVALÚO, ARTÍCULO 226.

FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES identificado como aparece después de mi firma, en mi calidad de perito evaluador y teniendo en cuenta su providencia del día 21 de Octubre de la anualidad en el cual se me solicita complementar el dictamen pericial presentado conforme a lo normado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito adicionarlo así:

1. **Numeral 3:** Soy Ingeniero Catastral y Geodesta de profesión, tarjeta profesional No 25222-357689 CND, con más de 15 años de experiencia y cuya documentación adjunto al peritaje inicial la cual reposa en el expediente, pero que en todo caso vuelvo a anexar.
2. **Numeral 4:** No he realizado hasta el momento ningún tipo de publicación (es) respecto a la materia de peritaje, pero que próximamente estaré publicando, libro el cual está en etapa de revisión por parte de la editorial.
3. **Numeral 5:** A la fecha he elaborado más 1.200 avalúos, en su gran mayoría para el sector bancario (*Davivienda, Grupo Aval entre otros*) los cuales han servido para estudio de títulos en el otorgamiento de créditos hipotecarios. Para el sector Judicial he fungido como perito en los últimos cuatro años, en los siguientes procesos:

JUZGADO	No Radicado	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
29 CC	2018-0063	RAFAEL EMILIO LOPEZ	CORFIAMERICA	JENNIFER FARIGUA
4ECC (26)	2001-116	DAVIVIENDA	PAOLA MERCADO Y OTROS	MARIELA LEAL
8CM	2012-285	DAVIVIENDA	HIPOLITO ROJAS Y OTRO	ANNE CAROLINA VASQUEZ
39 CM	2012-1012	DAVIVIENDA	JONH ALEJANDRO CARRANZA	MARIA DEL PILAR SANCHEZ
2ECC (39)	2013-788	TITULARIZADORA	LUIS CARLOS PINZON OLIVEROS	CLAUDIA PATRICA MONTERO
32 CC	2015-939	ZENON CRUZ	PERSONAS INDETERMINADAS	MARIA LUCRECIA RIAÑO

4. **Numeral 6:** No he sido designado como perito evaluador en procesos anteriores o en curso en los cuales tengan que ver las partes del proceso de la referencia y/o sus apoderados.



5. **Numeral 7:** No me encuentro en curso, de ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
6. **Numeral 8 y 9:** Manifiesto que: **a)** En el avalúo realizado y presentado dentro del proceso referenciado, obre con diligencia y responsabilidad en la labor tratada, de acuerdo con los factores e indicadores técnicos, científicos y comerciales comparativos o de referencia, los conocimientos dentro de los mismos órdenes que mi experiencia, destreza y habilidades personales permiten al tenor de las disposiciones pertinentes y que los métodos e investigaciones son similares en otros peritajes practicados sobre la materia ; **b)** Este Informe Técnico de Avalúo, es producto de métodos científicos, esencialmente objetivos, comunes y universalmente aceptados; **c)** No he sido influido por intención, sentimiento personal algunos que pudiesen alterar los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones; **d)** Como Avaluador, no tengo interés directo o indirecto, presente ni futuro, ni lazos familiares de ninguna índole con el solicitante, cliente o propietario del inmueble; **e)** He sido contratado para la realización de este avalúo y el respectivo Informe Técnico, únicamente en mi condición de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades; **f)** Las descripciones y hechos presentados en el Informe Técnico, son correctos y veraces en la medida de mi alcance y conocimiento; se fundamentan en la buena fe del solicitante o gestores y las personas que por su conducto han suministrado información o documentos que soportan las observaciones, consideraciones y concepto final sobre el valor comercial asignado a la propiedad; **g)** No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del avalúo e Informe Técnico; **h)** No he condicionado mis honorarios profesionales a dar un valor predeterminado, o a un valor orientado a favorecer la causa de las partes intervinientes, solicitantes, gestores o destinatarios del experticio como tampoco a obtener un resultado supeditado a un posible acontecimiento subsiguiente; **i)** He inspeccionado personalmente el bien objeto de este Informe Técnico de Avalúo por conducto del señor secuestre del inmueble quien me permitió el acceso al mismo; **j)** La valuación se llevó a cabo conforme a los cánones de Ética y normas de conducta sobre la materia; **k)** No he recibido asistencia profesional significativa para la elaboración de este Informe Técnico; **l)** Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien objeto de este trabajo; **m)** En ningún caso podrá entenderse que este



avalúo garantiza el cumplimiento o satisfacción de expectativas, propósitos u objetivos del propietario del bien, solicitante o destinatario del Informe Técnico, para efectos de crédito hipotecario o cualquier tipo de negociación; **n)** La importancia de hacer énfasis sobre la diferencia que puede surgir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de la negociación interfieren múltiples factores subjetivos y entre otras circunstancias imprevisibles, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador; todos los cuales sumados, pueden distorsionar hacia arriba o hacia abajo, el valor comercial de los inmuebles; **ñ)** El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, siempre y cuando no surjan circunstancias o cambios inesperados de índole jurídico, técnico, económico o normativo que afecten o modifiquen los criterios analizados; **o)** Dentro de los límites y fuero profesional del Avaluador que no permiten su requerimiento testimonial ni su llamamiento a juicio por el estimativo dado a la propiedad objeto, legalidad y tradición; estoy a disposición de los destinatarios de la información, para confirmar, aclarar o complementar cualquier aspecto que consideren necesario.

7. **Numeral 10:** Los documentos utilizados para realizar el citado dictamen pericial fueron, además de la visita técnica al inmueble fue el presupuesto de obra, Presupuesto de Obra, Índice De Precios Al Consumidor (IPC).

Las anteriores declaraciones las rindo bajo la gravedad del juramento.

Respetuosamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES

C.C. 79.758.643 de Bogotá
Cra 53 # 104 B – 35, Of 612
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053









PIN de Validación: b6710b0a



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 11 Abr 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 11 Abr 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 11 Abr 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 11 Abr 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 11 Abr 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	<p>Fecha 11 Abr 2018</p>	<p>Regimen Régimen de</p>





PIN de Validación: b6710b0a



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 53 N° 104B -35 OF 612
Teléfono: 3197767756
Correo Electrónico: barriosfreddy@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643. El(la) señor(a) FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





PIN de Validación: b6710b0a



PIN DE VALIDACIÓN

b6710b0a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL

**KR 11 # 30 D – 04 SUR
SOSIEGO SUR
BOGOTA D.C.
CUNDINAMARCA**

**FECHA DE LA VALUACION
19/08/2021**



Bogotá, D.C., 19 de agosto de 2021

Señores

MARTHA NELLY DIMATE DAZA Y JUAN MIGUEL DIMATE DAZA

Ciudad

Apreciados señores

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando la aclaración al informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de BLANCA CECILIA DAZA, JUAN MIGUEL DIMATE DAZA, MARTHA NELLY DIMATE DAZA Y RUTH MERY DIMATE ROCHA, ubicado en la KR 11 # 30 D – 04 SUR Barrio SOSIEGO SUR, en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA.

Aclaremos la cuantía del predio objeto de avalúo

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$668.623.600,00).**

Atentamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

Registro Abierto de Avaluadores

RAA - AVAL-79758643

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Registro # 200-053



VALOR DE MERCADO:

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
TERRENO	195,70 M ²	\$ 2.550.000,00	\$ 499.035.000,00
CONSTRUCCIÓN	321,80 M ²	\$ 527.000,00	\$ 169.588.600,00
TOTAL VALOR DE MERCADO			\$ 668.623.600,00

SON: SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$668.623.600,00).

ACLARACIÓN:

Ante la imposibilidad de ingresar al inmueble y previa autorización del solicitante el avalúo fue realizado por entorno y fachada, valor determinado de acuerdo al normal comportamiento comercial de la zona para inmuebles en condiciones similares de uso y buen estado de conservación, una vez se acceda es susceptible ajustar el avalúo.

OBSERVACIONES:

- De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, párrafo tercero "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."
- Y a la resolución 620 del igac, en su artículo 18. "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."

NOTA:

- Para la visita técnica de inspección al inmueble objeto del presente avalúo comercial se ha cumplido con todos los protocolos de bioseguridad ante el COVID-19, de conformidad a las últimas regulaciones emitidas por parte del Gobierno Nacional.
- Debido a la actual incertidumbre con respecto al aspecto económico del país que se ha generado por el COVID-19, en nuestro concepto se recomienda para el presente avalúo comercial, hacer revisiones periódicas trimestrales, para establecer si hay o no cambios en los valores comerciales conceptuados en este informe.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

FIRMA DEL AVALUADOR



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

Registro Abierto de Avaluadores

RAA - AVAL-79758643

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Registro # 200-053



7227589 - 3197767756 
gestioninmobiliariayavaluos 
Gia Ltda 

Cra. 53 # 104 B - 35 - Of. 612 
gia.avaluos@gmail.com 
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com 

DANDO CUMPLIMIENTO AL INCISO TERCERO DEL ARTICULO 406 CGP

AREA DE TERRENO: 195,70 M²

AREA CONSTRUIDA: 321,80 M²

NOTA: DEBIDO A LAS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS ACTUALES DEL INMUEBLE, ESTE NO ES SUSCEPTIBLE A DIVISION MATERIAL, POR CUANTO PERDERIA SU FUNCIONALIDAD.

FIRMA DEL AVALUADOR



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053

