

07 JUL 2021  
est termino,

Señor (a)  
JUEZ SEPTIMO (07) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
E. S. D.

**ASUNTO: OBSERVACIONES AL INVENTARIO Y AVALÚO DE BIENES**  
**PROCESO DE LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL - DORIS C. ROJAS QUIÑONEZ**  
**RAD: 11001400300720160114700**

JUAN DIEGO DIAVANERA TOVAR, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, de la manera más atenta y respetuosa procedo a realizar observaciones al inventario y avalúo de bienes de la deudora conforme al art. 567 de C.G.P. en los siguientes términos:

**I. BIENES INMUEBLES**

1. El liquidador realiza un avalúo conforme la presunción legal, pero con base a los impuestos prediales del año 2016, por lo anterior, me permito hacer una actualización teniendo en cuenta los impuestos vigentes para este año como se encuentran al adjunto.
2. Se recuerda entonces el numeral.3 del artículo 564 del Código General del Proceso, que indica cómo debe realizarse la actualización del inventario valorado de los bienes de deudor. Señala expresamente dicho artículo que para la valoración de inmuebles y automotores se tomara en cuenta lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso.
3. El art. 444 del CGP numeral 4, señala que tratándose de bienes inmuebles el valor será el avalúo catastral del predio incrementado en un 50%.
4. Teniendo en cuenta lo anterior los valores actualizados de del avalúo comercial de los bienes es:

Activo	Avalúo Catastral	Incremento del 50%	Total del bien
Calle 122 #12-12 Int. 3 Apto 406	\$ 376.510.000	\$ 188.255.000	\$ 564.765.000
Calle 122 #12-12 Garaje 26	\$ 27.114.000	\$ 13.557.000	\$ 40.671.000
Calle 187 #7 C - 35 Garaje 67	\$ 13.795.000	\$ 6.897.500	\$ 20.692.500

5. Ahora bien, frente al inmueble ubicado en la Calle 187 #7 C – 35, Interior 18 apartamento 301, se procede a presentar avalúo conforme el art. 444 del CGP numeral 1, que indica (negrilla y resaltado fuera de texto original):

*Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. **Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.***

El avalúo que se adjunta con fecha marzo de 2021, se realizó por la profesional Isabel Quintero Pinilla, quien es ingeniera catastral y geodesta, el valor del predio luego de su estudio está estimado en \$165.152.000 millones de pesos que consta de 19 folios.

Teniendo en cuenta todo lo explicado los valores totales de los bienes son los siguientes:

<b>Activo</b>	<b>Total del bien</b>
<b>Calle 122 #12-12 Int. 3 Apto 406</b> Matrícula inmobiliaria: 50N-478445	\$ 564.765.000
<b>Calle 122 #12-12 Garaje 26</b> Matrícula inmobiliaria: 50N-478338	\$ 40.671.000
<b>Calle 187 #7 C – 35, Int18 apto 301</b> Matrícula inmobiliaria: 50N-20251867	\$165.152.000
<b>Calle 187 #7 C - 35 Garaje 67</b> Matrícula inmobiliaria: 50N-20253304	\$ 20.692.500
<b>VALOR TOTAL BIENES INMUEBLES</b>	<b>\$ 791.280.500</b>

#### **I. BIENES MUEBLES**

La deudora actualmente no posee bienes muebles.

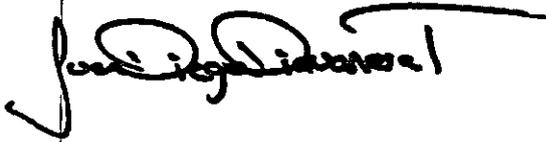
#### **PETICIÓN**

Solicito atentamente al Despacho modifique dicho avalúo, en el sentido de corregir los valores de los inmuebles de propiedad de la deudora conforme los valores explicados con anterioridad.

**ANEXOS**

1. Avalúo catastral del año 2021 del pedio identificado con número de matrícula inmobiliaria 50N-478445 ubicado en la Calle 122 #12-12 Int. 3 Apto 406 por valor de \$ 376.510.000
2. Avalúo catastral del año 2021 del pedio identificado con número de matrícula inmobiliaria 50N-478338 ubicado en la Calle 122 #12-12 Garaje 26 por valor de \$ 27.114.000
3. Avalúo catastral del año 2021 del pedio identificado con número de matrícula inmobiliaria 50N-20253304 ubicado en la Calle 187 #7 C - 35 Garaje 67 por valor de \$ 13.795.000
4. Avalúo dictamen pericial con fecha marzo de 2021, realizado por la profesional Isabel Quintero Pinilla, ingeniera catastral y geodesta (19 folios), del pedio identificado con número de matrícula inmobiliaria 50N-20251867 ubicado en la Calle 187 #7 C - 35, Int18 apto 301 por valor de \$165.152.000

De sus amables consideraciones,



**JUAN DIEGO DIAVANERA TOVAR**  
C.C. No. 80.815.915 de Bogotá  
T.P. No. 175.137 del C. S de la J.

AÑO GRAVABLE  
**2021**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia  
Recaudo **21017719499**

**401**

Factura  
Número: **2021201041610347598**

CÓDIGO QR:



**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP	AAA0103ZTTO	2. DIRECCIÓN	CL 122 12 11 IN 3 AP 406	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	050N00478445
---------	-------------	--------------	--------------------------	---------------------------	--------------

**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	39697220	DORIS CONCEPCION ROJAS QUI?ONES	100	PROPIETARIO	CL 122 12 11 IN 3 AP 406	11001

11. OTROS

**C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. AVALÚO CATASTRAL	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN
376,510,000	61-RESIDENCIAL	6.6	0	0
17. IMPUESTO A CARGO	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	19. IMPUESTO AJUSTADO		
2,485,000	0	2,485,000		

**D. PAGO CON DESCUENTO**

		HASTA	23/JUN/2021	HASTA	23/JUL/2021
20. VALOR A PAGAR	VP		2,485,000		2,485,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		249,000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		2,236,000		2,485,000

**E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO**

24. PAGO VOLUNTARIO	AV		249,000		249,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		2,485,000		2,734,000

**F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO**

**PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 23/JUN/2021

HASTA 23/JUL/2021

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856 (8020)21017719499182878652 (3900)0000002485000 (96)20210623



(415)7707202600856 (8020)21017719499156428634 (3900)0000002734000 (96)20210723

**PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 23/JUN/2021

HASTA 23/JUL/2021



(415)7707202600856 (8020)21017719499065149089 (3900)0000002236000 (96)20210623



(415)7707202600856 (8020)21017719499029241114 (3900)0000002485000 (96)20210723

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE

**AÑO GRAVABLE**  
**2021**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia Recaudo **21018996534** **401**

Factura Número: **2021201041623002133** CÓDIGO QR:



**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP **AAA0103ZOJZ** 2. DIRECCIÓN **CL 122 12 11 GJ 26** 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA **050N00478388**

**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	39697220	DORIS CONCEPCION ROJAS QUIZONES	100	PROPIETARIO	CL 122 12 11 IN 3 AP 406	11001

11. OTROS

**C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. AVALÚO CATASTRAL 27,114,000	13. DESTINO HACENDARIO 65-GARAJE ó DEPÓSITO	14. TARIFA 8	15. % EXENCIÓN 0	16. % EXCLUSIÓN 0
17. IMPUESTO A CARGO 217,000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 1,000	19. IMPUESTO AJUSTADO 216,000		

**PAGO CON DESCUENTO**

		HASTA 23/JUN/2021	HASTA 23/JUL/2021
20. VALOR A PAGAR	VP	216,000	216,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	22,000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	194,000	216,000

**E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO**

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	22,000	22,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	216,000	238,000

**F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO**

**PAGO CON APORTÉ VOLUNTARIO**

HASTA 23/JUN/2021 HASTA 23/JUL/2021

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA  BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



**PAGO SIN APORTÉ VOLUNTARIO**

HASTA 23/JUN/2021 HASTA 23/JUL/2021



SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT) SELLO

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE  
**2021**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia  
Recaudo **21018540571**

**401**



Factura  
Número: **2021201041618488274**

CÓDIGO QR:

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0115SEBS		2. DIRECCIÓN CL 182 7C 35 GJ 67		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20253304		
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	39697220	DORIS CONCEPCION ROJAS QUIZONES	100	PROPIETARIO	CL 122 12 11 IN 3 AP 406	11001

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA						
12. AVALÚO CATASTRAL 13,795,000		13. DESTINO HACENDARIO 65-GARAJE ó DEPÓSITO		14. TARIFA 8	15. % EXENCIÓN 0	16. % EXCLUSIÓN 0
17. IMPUESTO A CARGO 110,000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0			19. IMPUESTO AJUSTADO 110,000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA 23/JUN/2021	HASTA 23/JUL/2021
20. VALOR A PAGAR	VP	110,000	110,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	11,000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	99,000	110,000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO		HASTA 23/JUN/2021	HASTA 23/JUL/2021
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	11,000	11,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	110,000	121,000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

**PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 23/JUN/2021

HASTA 23/JUL/2021

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



**PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 23/JUN/2021

HASTA 23/JUL/2021



SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)	SELLO
--	-------

CONTRIBUYENTE



Isabel Quintero Pinilla  
Ingeniera Catastral y Geodesta

ESPECIALISTA EN AVALÚOS

## AVALÚO COMERCIAL



CALLE 182 No. 7C - 35 IN 18 AP 301  
CALLE 182 No. 7C - 35 GJ 67  
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL TRIUNFO P.H.  
BARRIO SAN ANTONIO NORTE  
BOGOTA DISTRITO CAPITAL

MARZO 2021



## CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
  2. PROPÓSITO
  3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
  4. INFORMACIÓN JURÍDICA
  5. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
  6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
  7. FACTORES Y ESTUDIO ECONÓMICO
  8. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO
- ANEXO FOTOGRÁFICO
- CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA



## INFORME DE AVALÚO

Bogotá, D.C., marzo 04 2021

### 1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. País : Colombia
- 1.2. Departamento : Cundinamarca
- 1.3. Municipio : Bogotá D.C.
- 1.4. Localidad : Usaquén(1)
- 1.5. Barrio : San Antonio Norte
- 1.6. Propietarios : Doris Concepción Rojas Quiñones
- 1.7. Solicitante : Doris Concepción Rojas Quiñones
- 1.8. Fecha de Visita : Febrero 26 de 2021
- 1.9. Fecha del informe de avalúo. : Marzo 04 de 2021
- 1.10. Tipo de Inmueble : Apartamento y garaje en Propiedad Horizontal.
- 1.11. Dirección : Calle 182 No. 7C-35 IN 18 AP 301 y Garaje 67
- 1.12. El evaluador se compromete a no revelar información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de éste salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 2. PROPÓSITO

Establecer el valor comercial en el mercado inmobiliario actual del predio que adelante se identifica y describe, teniendo en cuenta un mercado libre, en el que los compradores actúan con pleno conocimiento de las condiciones jurídicas y físicas que afectan al bien.

### 3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS LEIDOS

Los inmuebles materia de estudio son un apartamento y un garaje descubierto identificados como el Apartamento 301 del Interior 18 y el garaje 67, de la Calle 182 No. 7C-35, que hacen parte de la Agrupación de Vivienda El Triunfo PH, ubicado en el barrio San Antonio Norte de Bogotá D.C.

Matrículas Inmobiliarias: Apartamento 301 - 50N-20251867  
Garaje 67 - 50N-20253304

CHIPS: Apartamento 301 - AAA0115SMLF  
Garaje 67 - AAA0115SEBS



#### 4. INFORMACIÓN JURÍDICA

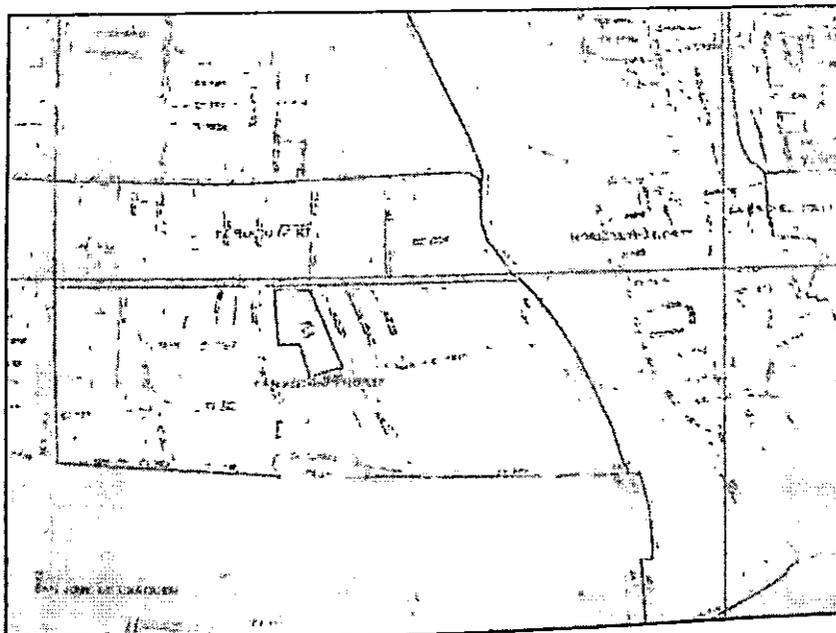
- 4.1 PROPIETARIA: Doris Concepción Rojas Quiliones.
- 4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Los Inmuebles fueron adquiridos por compraventa, mediante Escrituras No 475 y 476 del 18 de febrero de 2009, notaría 56 de Bogotá D.C, según anotación No. 06 registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20253304 y anotación N° 13 registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20251867.
- 4.3 FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: Apartamento 301 - 50N-20251867 y Garaje 67 - 50N - 20253304 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 4.4 PROPIEDAD HORIZONTAL: Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante Escritura No. 12327 del 14 de diciembre de 1995, Notaría 29 de Bogotá y reformado mediante Escritura No. 4034 del 10 de abril de 2003, Notaría 29 de Bogotá.
- 4.5 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: Apartamento 301 - 0,64%.  
Garaje 67 - 0,11%.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

#### 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 5.1 LOCALIZACIÓN-DELIMITACIÓN-URBANIZACIONES ADYACENTES (BARRIOS)-  
PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.

La Agrupación de Vivienda El Triunfo PH., se encuentra localizada en el barrio San Antonio Norte de la ciudad de Bogotá.



Fuente: [sinupot.sdp.gov.co](http://sinupot.sdp.gov.co)



La delimitación del sector es la siguiente:

**NORTE** : Calle 182.  
**SUR** : Calle 180  
**ORIENTE** : Avenida Carrera 7ª.  
**OCIDENTE** : Avenida Carrera 9ª.

Los barrios y/o Urbanizaciones adyacentes son:

**NORTE** : El Rocío norte.  
**SUR** : San José de Usaquén  
**ORIENTE** : Horizontes Norte.  
**OCIDENTE** : San Antonio Occidental.

Perspectiva de valorización: De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora, al mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente y los proyectos viales cercanos, se puede considerar que las perspectivas de valorización son normales.

## 5.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector se caracteriza por presentar uso residencial desarrollada por autoconstrucción, unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, el sector por su desarrollo presenta comercio en las viviendas.

## 5.3 ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

La Secretaria Distrital de Planeación mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, establece que el predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00852319, a la cual se le asignó el estrato tres (3).

## 5.4 VÍAS DE ACCESO.

Las condiciones de acceso al sector son buenas debido a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad, como son: la Autopista Norte (AK 45), la Avenida Carrera 7ª, la Avenida Calle 183 y la Avenida Calle 170. El estado de conservación de las vías de acceso es bueno.

La Agrupación de Vivienda El Triunfo tiene frente sobre la Calle 182, vía local, en buen estado de conservación

## 5.5 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

5.5.1. Servicios Públicos: El sector dispone de las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y de televisión por cable, fibra óptica, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

5.5.2. Topografía del sector: La topografía del sector es plana.



5.5.3. Transporte público: Es brindado por el Sistema Integrado de Transporte SITP, el sistema de transporte masivo Transmilenio por la Autopista Norte, y taxis que comunican la zona con los diferentes sectores de la ciudad.

5.5.4. Amoblamiento Urbano.: El sector cuenta con una Infraestructura que satisface las necesidades básicas del mismo; el espacio público en cuanto a zonas verdes y andenes es bueno

## 5.6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio se encuentra reglamentado por su licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal protocolizado mediante Escritura No. 12327 del 14 de diciembre de 1995, Notaría 29 de Bogotá y reformado mediante Escritura No. 4034 del 10 de abril de 2003, Notaría 29 de Bogotá.

El sector hace parte de la UPZ 9 – Verbenal, reglamentada mediante el Decreto 354 del 04 de septiembre de 2006.

## 6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

### 6.1 UBICACIÓN

Los Inmuebles objeto del presente avalúo comercial, son un apartamento ubicado en el tercer piso del interior 18 y un garaje descubierto que hacen parte de la Agrupación de Vivienda El Triunfo., barrio San Antonio Norte, localizado en un sector residencial al norte de la ciudad, en la localidad de Usaquén



Fuente: mapas.bogota.gov.co

102



ÁREA CONSTRUIDA

Área privada:

Apartamento 301 Interior 18: 51,61 m<sup>2</sup>  
Garaje 67: 9,90 m<sup>2</sup>

Fuente: Certificados de Libertad No. 50N-20251867 y 50N-20253304

LINDEROS

Los linderos se encuentran descritos en la Escritura No 12327 del 14 de diciembre de 1995 y la Escritura No. 1279 del 08 de febrero de 1996, Notaría 29 de Bogotá, mediante la cual se constituye el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Vivienda El Triunfo P.H.

CONSTRUCCIÓN

Los predios objeto de avalúo hacen parte de la Agrupación de Vivienda El Triunfo P.H. conformado por edificios de tres (3) pisos de altura, parqueaderos cubiertos en sótano y parqueaderos descubiertos.

1.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA

- Cimentación : En concreto
- Estructura : En concreto
- Fachada : Ladrillo a la vista y pañete con pintura de vinilo
- Cubierta : Teja de asbesto cemento.
- Muros : Ladrillo.

1.2 ACABADOS INTERIORES DEL APARTAMENTO

- Pisos : Porcelanato.
- Muros : Estuco y pintura de vinilo.
- Cieloraso : Listón machimbre
- Carpintería Metálica : Ventanas.
- Carpintería Madera : Puertas de acceso, puertas interiores y closets.
- Cocina : Pisos y muros en cerámica, , gabinetes inferiores y superiores, mesón y lavaplatos en acero inoxidable, estufa empotrada y extractor de olores.
- Baños : Pisos y muros con enchape en cerámica, mobiliario de línea estándar, divisiones de baño en acrílico.

EDAD: 25 años aproximadamente, el apartamento cuenta con remodelaciones y ampliaciones realizadas en los últimos años.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Los Inmuebles presentan un buen estado de conservación y mantenimiento.



CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Buenas

USO ACTUAL DE LOS INMUEBLES: En la actualidad el inmueble se encuentra desocupado y su destinación económica corresponde a vivienda.

DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE: Sala - comedor, espacio disponible, dos alcobas la principal con baño, baño auxiliar, cocina con zona de lavandería y un altillo. Parqueadero descubierto.

ZONAS COMUNES: La Agrupación de Vivienda cuenta con portería 24/7, salón comunal y parque infantil.

## 6.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble dispone de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, televisión por cable y gas. Estos servicios son suministrados por las diferentes empresas de servicios públicos del Distrito Capital.

## 7. CONSIDERACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO

### 7.1 CONSIDERACIONES

Además de las características descritas en el presente informe, al efectuar la presente valuación se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- La localización general de los inmuebles en una zona residencial al norte de la ciudad, barrio San Antonio Norte, sector caracterizado por la mezcla de usos residenciales y de comercio local.
- Las condiciones de acceso al sector.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble.
- La calidad de los acabados interiores, distribución interna, iluminación natural, área construida, así como el buen estado de conservación y mantenimiento.
- El valor asignado se presenta en forma integral, por tratarse de inmuebles en propiedad horizontal.
- Los diferentes aspectos de orden jurídico como titulación, servidumbres activas y de cualquier otra naturaleza no se tienen en cuenta porque se considera que la propiedad puede negociarse sin restricción alguna.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuya su titularidad.



- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de Inspección.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

## 7.2 ESTUDIO ECONÓMICO

### METODOLOGÍA.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, en el presente estudio se analizó el siguiente método:

#### Método Comparativo 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".<sup>1</sup>

ESTUDIO DE MERCADO

Nº.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PLAZADO	%. REC.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCIÓN			OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE
							VALOR PARQUEADERO	ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2		
1	07/07/2021	Apartamento y Garaje	Agrupación de Vivienda El Truando	\$ 185.000.000	2,70%	\$ 180.000.000	\$ 15.000.000	51,6	\$ 3.197.674	Apartamento en tercer piso, con sala-comedor, 3 alcobas con closets, 2 baños, cocina, zona de repas, piso en baldosa, se entrega enclausurado, parqueadero.	3105627847
2	07/07/2021	Apartamento y Garaje	Agrupación de Vivienda El Truando	\$ 185.000.000	2,15%	\$ 182.800.000	\$ 18.000.000	51,6	\$ 3.178.293	Apartamento en segundo piso, con sala-comedor, estudio, 2 alcobas con closets, 2 baños, cocina, zona de repas, parqueadero cubierto.	Esperanza 328936610
3	07/07/2021	Apartamento y Garaje	Agrupación de Vivienda El Truando	\$ 185.000.000	2,70%	\$ 180.000.000	\$ 15.000.000	51,6	\$ 3.197.674	Apartamento en tercer piso, con sala-comedor, 2 alcobas con closets, 2 baños, cocina, zona de repas, piso laminado, ático y parqueadero.	Alex Figueroa 3124054352
4	07/07/2021	Apartamento y Garaje	Agrupación de Vivienda El Truando	\$ 190.000.000	2,63%	\$ 185.000.000	\$ 10.000.000	51,6	\$ 3.226.474	Apartamento enclausurado en tercer piso, con sala-comedor, 3 alcobas, 2 baños, cocina, zona de repas, piso laminado, ático y parqueadero cubierto.	Cristóbal Amaya 3012182632
									PROPUESTO	\$ 3.197.674	
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	21,36%	
									COEFICIENTE VARIACIÓN	0,8%	
									LÍMITE INFERIOR	\$ 3.126.963	
									LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.178.124	
									VALOR ADOPTADO	\$ 3.208.000	

<sup>1</sup> Artículo 1º. Resolución No. 620 del 23 de noviembre de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



**Isabel Quintero Pinilla**  
**Ingeniera Catastral y Geodesta**

**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**

Se analizaron 4 ofertas de apartamentos ubicados en la misma Agrupación de Vivienda de los inmuebles objeto de avalúo, que cuentan con características similares de área, acabados y adecuaciones. A los valores depurados se descontaron los costos de los parqueaderos dependiendo si es descubierto o cubierto para obtener el valor metro cuadrado integral del apartamento, que de acuerdo con el proceso estadístico arrojan un valor promedio de \$3.202.519/m<sup>2</sup>, con un límite inferior de \$3.178.134/m<sup>2</sup> y límite superior de \$3.226.905/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta la homogeneidad de las ofertas y las condiciones de los predios similares al predio objeto de avalúo, se adopta el valor promedio de \$3.200.000 por metro cuadrado.

El valor del parqueadero de \$15.00.000, corresponde al valor promedio de garajes descubiertos para estrato 3.

---

100



Isabel Quintero Pinilla  
Ingeniera Catastral y Geodesta

ESPECIALISTA EN AVALÚOS

### 8. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

**CALLE 182 No. 7C-35 IN 18 AP 301 Y GJ 67  
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL TRIUNFO P.H.  
BARRIO SAN ANTONIO NORTE  
BOGOTÁ D.C.**

El valor asignado se calcula en forma conjunta (terreno y construcción) por hacer parte de un inmueble en Propiedad Horizontal.

DESCRIPCIÓN	AREA M <sup>2</sup>	V/R UNITARIO	VALOR TOTAL
APARTAMENTO	51,61	\$ 3.200.000	\$ 165.152.000,00
PARQUEADERO	GLOBAL		\$ 15.000.000,00
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 180.152.000,00</b>

**SON: CIENTO OCHENTA MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL PESOS  
MONEDA CORRIENTE**

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** Un año a partir de la fecha de la inspección ocular, siempre y cuando se mantengan las condiciones del inmueble.

### DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS

- > 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;
- > La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta;
- > El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- > El valuador realizó una visita y verificó personalmente el bien inmueble objeto de valuación

### DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Declaro que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de Intereses.

Declaro que el presente 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.



Isabel Quintero Pinilla  
Ingeniera Catastral y Geodesta

ESPECIALISTA EN AVALÚOS

### CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIONES DEL INFORME

Prohíbo expresamente la publicación de parte o totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliación profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de de la misma.

Atentamente,

**ING. ISABEL QUINTERO PINILLA**

Ingeniera Catastral y Geodesta

Registro Abierto de Avaluadores - RAA AVAL-52049522

Matricula Profesional N° 25222087363 CND

ANEXO FOTOGRAFICO  
CALLE 182 No 70-35 INTERIOR 18 APARTAMENTO 301 Y GARAJE 67  
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL TRIUNFO P H



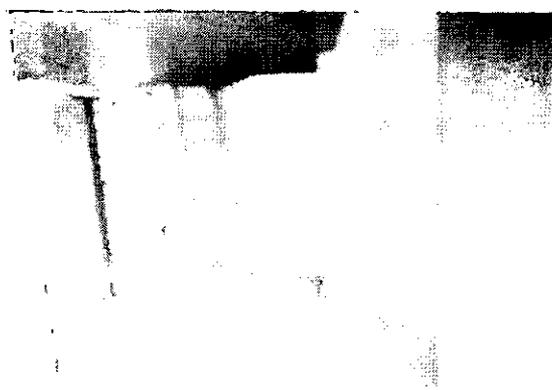
INTERNO



ACCESO AL APARTAMENTO



ACCESO A LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA



SALA - COMEDOR



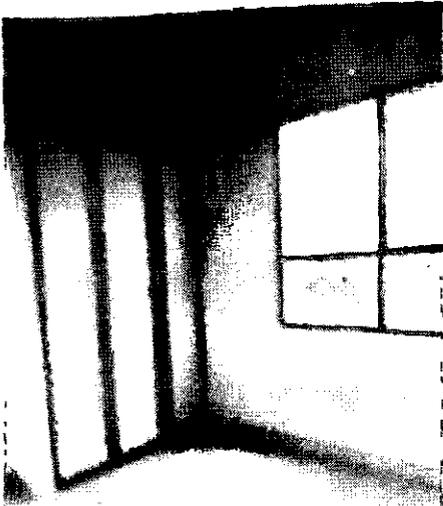
FACHADA



ESPACIO DISPONIBLE

**ANEXO FOTOGRAFICO**

**CALLE 182 No. 7C-35 INTERIOR 18 APARTAMENTO 301 Y GARAJE 67  
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL TRIUNFO P.H.**



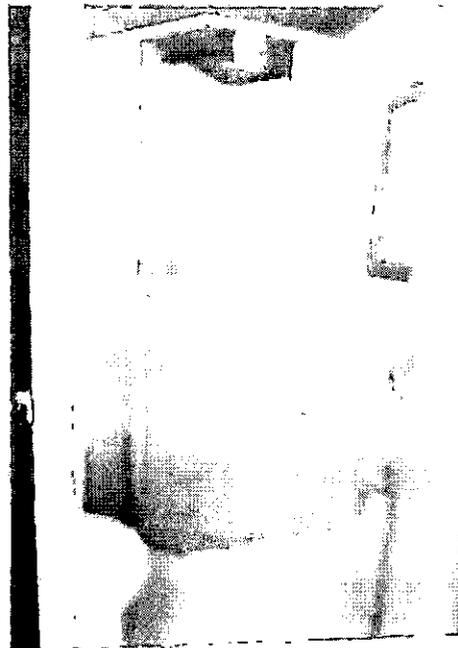
**ALCOBA PRINCIPAL**



**ALCOBA**



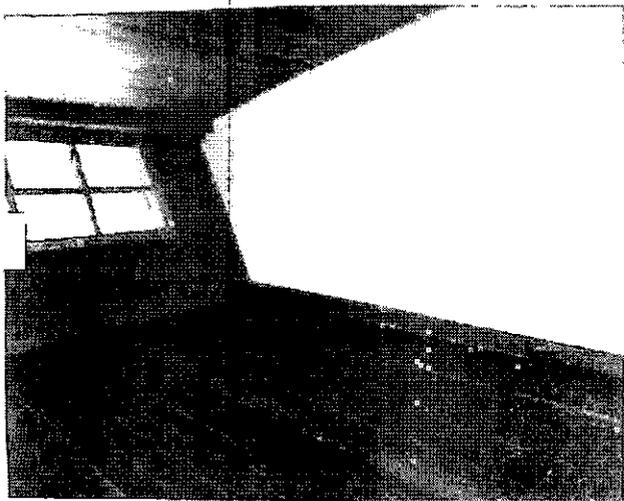
**BAÑO ALCOBA PRINCIPAL**



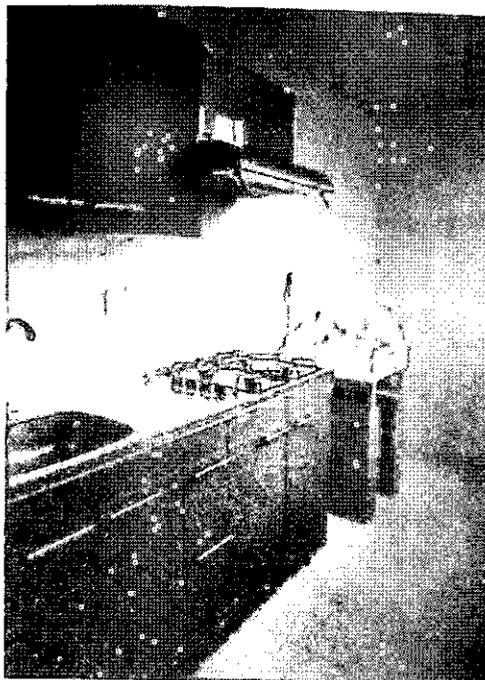
**BAÑO AUXILIAR**

# ANEXO FOTOGRAFICO

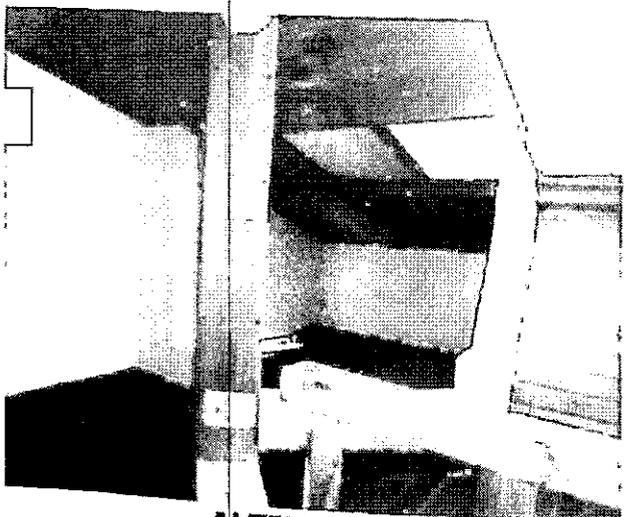
CALLE 182 No. 7C-35 INTERIOR 18 APARTAMENTO 301 Y GARAJE 67  
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL TRIUNFO P.H.



ALTILLO



COCINA Y ZONA DE LAVANDERÍA

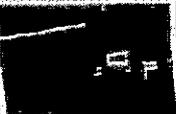


ALTILLO



PARQUEADERO

ESTADO DE VALORES

ORDEN	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR FISCAL	% NEG.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCION		VALOR INTEGRAL (M2)	DESCRIPCION DE BIENES	TELLEFONO FISCAL	FOTOGRAFIA
							VALOR PARQUEADERO	AREA PRIVADA EN M2				
1	4/03/2021	Departamento y Garaje	Agrupación de Vivienda El Trunfo	\$ 185.000.000	2,70%	\$ 180.000.000	\$ 15.000.000	51,6	\$ 3.197.674	Departamento en tercer piso, con sala-comedor, 2 alcobas con closets, 2 baños, cocina, zona de ropas, pileta en tribuna, se entrega amueblado, parqueadero.	705627947	
2	4/03/2021	Departamento y Garaje	Agrupación de Vivienda El Trunfo	\$ 186.000.000	2,15%	\$ 182.000.000	\$ 18.000.000	51,6	\$ 3.178.290	Departamento en segundo piso, con sala-comedor, estudio, 2 alcobas con closets, 2 baños, cocina, zona de ropas, parqueadero cubierto.	Escombar 8204835610	
3	4/03/2021	Departamento y Garaje	Agrupación de Vivienda El Trunfo	\$ 185.000.000	2,70%	\$ 180.000.000	\$ 15.000.000	51,6	\$ 3.197.674	Departamento en tercer piso, con sala-comedor, 2 alcobas con closets, 2 baños, cocina, zona de ropas, pileta laminada, pileta y parqueadero.	Abel Figueroa 124054052	
4	4/03/2021	Departamento y Garaje	Agrupación de Vivienda El Trunfo	\$ 180.000.000	2,63%	\$ 185.000.000	\$ 18.000.000	51,6	\$ 3.204.404	Departamento remodelado en tercer piso, con sala-comedor, 3 alcobas, 2 baños, cocina, zona de ropas, pileta laminada, pileta y parqueadero cubierto.	Carolina Araya 8612102410	

PROMEDIO	\$ 3.222.519
DESVIACION ESTANDAR	24.309
COEFICIENTE VARIACION	0,8%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.225.905
LIMITE INFERIOR	\$ 3.178.134
VALOR ADOPTADO	\$ 3.200.000



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52049522, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AYAL-52049522.

En el momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>		<p><b>Fecha</b> 23 Mar 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>		<p><b>Fecha</b> 23 Mar 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>		<p><b>Fecha</b> 23 Mar 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>		<p><b>Fecha</b> 12 Feb 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



# RAA

Registro Abierto de Avshuobores



ANA  
Asociación Nacional de Avshuobores

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha  
23 Mar 2017

Regimen  
Régimen  
Académico

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- 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.

Fecha  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen  
Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen  
Académico

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen  
Académico

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen  
Académico

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

Fecha  
23 Mar 2017

Regimen  
Régimen



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

Académico

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 12 C #71B-41 INT 5 APTO 601  
Teléfono: 3107853497  
Correo Electrónico: ISQUIPI@YAHOO.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Ingeniería Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Se 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) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52049522.  
La señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA 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.

En el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede hacerlo 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 código directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b0b60a71

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.