

**JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DEL CIRCUITO
SOACHA - CUNDINAMARCA**

**Rad. Liquidación Sociedad Patrimonial. No. 2575431100022024-00206-00
Rad. Liquidación Sociedad Patrimonial. No. 2575431100022022-00970-00**

Siete (7) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

En atención al informe secretarial obrante en el documento No. 53 del expediente; el despacho DISPONE:

1. Agregar al expediente el memorial contentivo del avalúo del predio de dirección Carrera 4 Este No. 39 – 91 Casa 121 Conjunto Residencial Cábmulos de Soacha obrante en el documento 48 del plenario, del anterior córrasele traslado a la parte demanda por el término de tres (3) días a fin de enterarla y que se pronuncie sobre el mismo si a bien lo tiene.

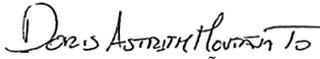
2. Atendiendo al memorial poder allegado por la parte demandada obrante en el documento 52 del expediente reconózcase personería para actuar en representación de la parte pasiva a la abogada **MARÍA ANGÉLICA ROJAS SILVA** con cedula 40.398.700 de Villavicencio – Meta y Tarjeta Profesional No. 125.172 del C. S de la J, para los fines del poder otorgado, quien en adelante se le tendrá como su representante judicial para todos efectos y actuaciones de este proceso, por Secretaria consúltese en la Plataforma SIRNA la vigencia de su tarjeta profesional e incorpórese al expediente.

NOTIFÍQUESE,

LA JUEZ,

MYRIAM CELIS PÉREZ

El anterior auto se notifica por estado No. 39 de fecha: 08 de
marzo de 2024


DORIS ASTRITH MONTAÑA TRISTANCHO
Secretaria

Firmado Por:

Myriam Celis Perez

Juez

Juzgado De Circuito

Familia 002

Soacha - Cundinamarca

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: **5b82c0772f508cb9c13305e350005c626f97399be3ddc44b5925d24dcf70d90c**

Documento generado en 07/03/2024 01:51:17 PM

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

 REF: 2023 00206 Liquidación de La Sociedad Patrimonial GREGORIO PRADA ARISMENDY v/s INGRID PAOLY CALDERÓN VILLAMIZAR. ASUNTO: Aporto avaluó del predio año 2016.

L.A. Consultores Abogados S.A.S <l.a.consultores@hotmail.com>

Vie 01/03/2024 14:43

Para:Juzgado 02 Familia Circuito - Cundinamarca - Soacha <j02fctosoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:mariaeuvalencia@yahoo.com <mariaeuvalencia@yahoo.com>;GREGORIO PRADA <gregoprada@gmail.com>;
gerencia@laconsultoressas.com <gerencia@laconsultoressas.com>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

MEMORIAL APORTO AVALUO 1RO MAR 2024.pdf;

LUIS ALFONSO GUTIÉRREZ TORRES, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 79.845.431, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 131.921 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico L.A.CONSULTORES@HOTMAIL.COM, conocido en actuaciones anteriores como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me dirijo ante el despacho con el respeto que me caracteriza con el fin de aportar el avaluó del predio urbano ubicado en la Carrera 4 este # 39 - 91 Casa 121 Conjunto Residencial Cámbulos P.H dirección antigua, hoy en día Carrera 6 A este 38 - 197 casa 121 conjunto residencial Cámbulos de Soacha, Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria 051-109422, del año 2016 presentado por el perito IVÁN CAMILO CALDERÓN RUBIANO con RNA 3611 y LEONARDO ARANGO lo avala el informe presentado a INMOBILIARIA BANCOL SAS.

ALFONSO GUTIERREZ

L.A. Consultores Abogados SAS.

Cra 13 No 32 -93 Torre 3 Of 520

Parque Residencial Baviera

Bogotá - Colombia

311 200 76 03 - 497 37 06.



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900 942 331-1



1ro de marzo de 2024

Señora:

JUEZ SEGUNDO DE FAMILIA DE SOACHA CUNDINAMARCA.

Dra. MYRIAM CELIS PÉREZ.

REF: 2023 00206 Liquidación de La Sociedad Patrimonial **GREGORIO**

PRADA ARISMENDY v/s INGRID PAOLY CALDERÓN VILLAMIZAR.

ASUNTO: Aporto avaluó del predio año 2016.

LUIS ALFONSO GUTIÉRREZ TORRES, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 79.845.431, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 131.921 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico L.A.CONSULTORES@HOTMAIL.COM, conocido en actuaciones anteriores como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me dirijo ante el despacho con el respeto que me caracteriza con el fin de aportar el avaluó del predio urbano ubicado en la Carrera 4 este # 39 - 91 Casa 121 Conjunto Residencial Cámbulos P.H dirección antigua, hoy en día Carrera 6 A este 38 - 197 casa 121 conjunto residencial Cámbulos de Soacha, Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria 051-109422, del año 2016 presentado por el perito IVÁN CAMILO CALDERÓN RUBIANO con RNA 3611 y LEONARDO ARANGO lo avala el informe presentado a INMOBILIARIA BANCOL SAS.

Cordialmente,

LUIS ALFONSO GUTIÉRREZ TORRES.

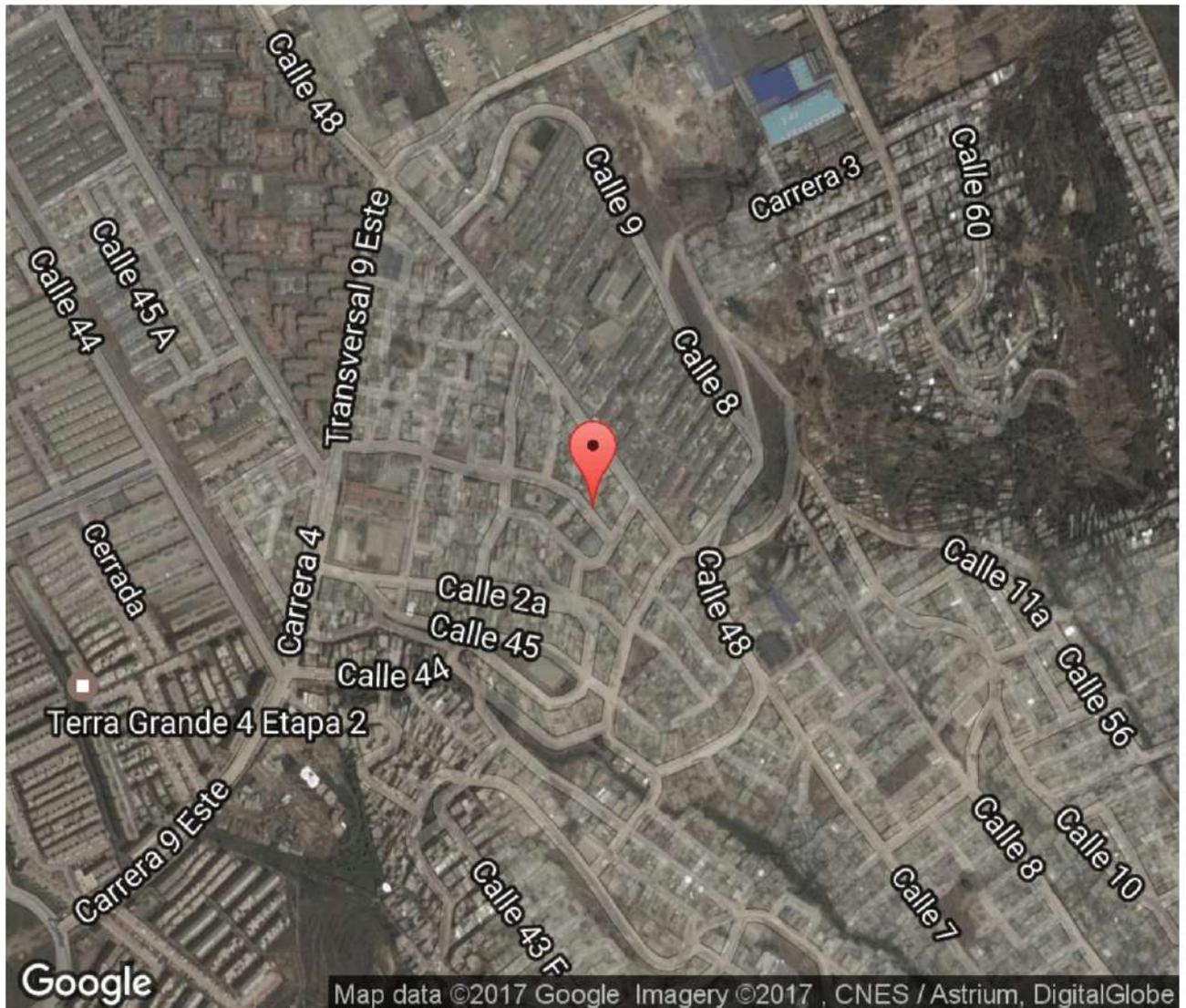
C.C. 79.845.431.

T.P. 131.921. C. S. J.

INFORME AVALÚO HIPOTECARIO

Código CAJA-1090380080

Vivienda



Gregorio Prada Arismendy

KR 4 Este # 39 - 91 CS 121

SOACHA, CUNDINAMARCA

2017/03/27

Información Básica

| | | | | | |
|-------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Solicitante | Gregorio Prada Arismendy | | | Tipo Identificación | C.C. |
| Nº Identificación | 1090380080 | Cod DANE | 25754 | Sector | Urbano |
| Departamento | CUNDINAMARCA | Ciudad | SOACHA | | |
| Dirección | KR 4 Este # 39 - 91 CS 121 | | | | |
| Barrio | SAN MATEO | Conjunto | LOS CAMBULOS | | |
| Teléfonos | | Celular | | E-mail | |
| Entidad | CAJA HONOR - CAPROVIMPO | Segmento | Único CAJA HONOR - CAPROVIMPO | | |
| Objeto del Avalúo | Originación | Compra de Cartera | No | Cambio de Garantía | No |

Información Del Sector

| Servicios Públicos | Sector | Inmueble |
|--------------------|--------|----------|
| Acueducto | Si | Si |
| Alcantarrillado | Si | Si |
| Energía | Si | Si |
| Gas | Si | Si |
| Telefonía | Si | Si |

| | | | |
|------------------|----------|--------------|-------|
| Estrato | 3 | Barrio Legal | Si |
| Topografía | Plano | Transporte | Bueno |
| Uso Predominante | Vivienda | | |

| Vías De Acceso | | | |
|----------------|----|------------|-------|
| Pavimentad | Si | Estado | Bueno |
| Andenes | Si | Sardineles | Si |

| Impacto Ambiental | | |
|---------------------------|-------|--|
| Basura | No | |
| Aire | No | |
| Aguas | No | |
| Inseguridad | No | |
| Ruido | No | |
| Otro | | |
| Condiciones de Salubridad | Bueno | |

| Amoblamiento Urbano | | | |
|---------------------|----|--------------|----|
| Parques | Si | Arborización | Si |
| Paradero | Si | Alamedas | Si |
| Zonas Verdes | Si | Ciclo Rutas | Si |
| Alumbrado | Si | | |

Perspectivas de Valorización

ESTABLES, DEBIDO AL CONSOLIDADO USO RESIDENCIAL QUE PRESENTA EL SECTOR, ADEMÁS DE LAS ADECUADAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA Y LA CERCANÍA A PRINCIPALES EJES VIALES DE LA CIUDAD.

Información del Inmueble

| | | | |
|------------------|---------------|------------------|----------|
| Tipo de Inmueble | Casa | Uso Actual | Vivienda |
| Clase Inmueble | Multifamiliar | Tipo de Vivienda | NO VIS |
| | null | | |

Matrículas Inmobiliarias

| | | | |
|----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Principal 1 | 051-109422 | Garaje 1 | |
| Garaje 2 | | Garaje 3 | |
| Garaje 4 | | Garaje 5 | |
| Depósito 1 | | Depósito 2 | |
| Depósito 3: | | Chip | |
| Nº Escritura | 5230 | Fecha | 2008/04/05 |
| Departamento Notaria | BOGOTÁ, D. C. | Notaría: | 29 |
| Latitud | 4.5849174000 | Ciudad Notaria | BOGOTÁ, D.C. |
| | | Longitud | -74.1880296000 |

Información de la Construcción

| | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Número de Pisos | 3 | Número de Sotanos | |
| Estado de Construcción | Usada | Estado de Conservación | Bueno |
| En Obra | No | % de Avance | 0 |
| Remodelado | No | Daños por Sismos | No disponible |
| Año de Construcción | 2007 | Edad Inmueble | 10 |
| Fachada | Ladrillo a la vista | Tipo fachada | De 0 a 3 metros |
| Estructura | Mampostería Estructural | Estructura Reforzada | No disponible |
| Cubierta | Teja fibrocemento | Ajustes Sismoresistentes | No disponible |
| Irregularidad Planta | No disponible | Irregularidad Altura | No disponible |
| Material de Construcción | Mampostería | Detalle Material | Mampostería reforzada |
| Iluminación | Bueno | Ventilación | Bueno |
| Número de Licencia | | | |

Dependencias

| | | | | | | | |
|--------------------------|---|----------------------------|---|-----------------------------|---|---------|-----------------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Habitaciones | 3 | Estudio | |
| Jardin | | Estar Habitación | | Baño Social | | 1 | Oficina |
| Cocina | 1 | Baño Privado | | Cuarto de Servicio | | | Terraza |
| Zona de Ropas | | Baño Servicio | | Patio Interior | | | Local |
| Bodega | | Balcon | | Closet | | | Zona V. Privada |
| No de Garajes Privados | 0 | No de Garajes Exclusivos | 0 | No de Garajes Bahía Comunal | 0 | | |
| No de Depósitos Privados | | No de Depósitos Exclusivos | | | | | |

| Acabado | Calidad | Estado |
|---------|----------|--------|
| Cocina | Sencilla | Bueno |
| Baños | Normal | Bueno |
| Madera | Normal | Bueno |
| Muros | Normal | Bueno |
| Metal | Normal | Bueno |
| Techos | Normal | Bueno |
| Pisos | Normal | Bueno |

Observaciones Garajes

| |
|--|
| |
|--|

Información Propiedad Horizontal

| | |
|----------------------|----|
| Sometido a Propiedad | Si |
| Unidades por Piso | 1 |
| Portería | Si |
| Tanque de Agua | Si |
| Cancha Múltiple | Si |
| Zonas Verdes | Si |
| Shut Basuras | Si |
| Citófono | No |
| Aire Acondicionado | No |

| | |
|--------------------|----------|
| Conjunto Cerrado | Si |
| Ubicación Inmueble | Interior |
| Club House | No |
| Bomba Eyectora | Si |
| Gimnasio | No |
| Golfito | No |
| Bicicletero | No |
| Garaje Visitantes | Si |
| Planta Eléctrica | No |

| | |
|---------------------|-----|
| No de edificios | 1 |
| Total Unidades | 478 |
| Piscina | No |
| Juegos Infantiles | Si |
| Cancha Squash | No |
| Salón Social | Si |
| Numero de Asensores | |
| Ascensor | No |
| Equipo de Presión | Si |

| | |
|-------|--|
| Otros | |
|-------|--|

Actualidad Edificadora

EN EL SECTOR DE LOCALIZACIÓN SE OBSERVAN ALGUNOS PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN Y EN ETAPA DE PREVENTA DESTINADOS A VIVIENDA AGRUPADA EN EDIFICACIONES CON ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES DE VIVIENDA SIMILARES.

Comportamiento de Oferta y Demanda

LA OFERTA SE CONSIDERA MEDIA MIENTRAS QUE LA DEMANDA SE CONSIDERA MEDIA EN INMUEBLES IGUALMENTE DE EDIFICACIONES DE SIMILARES CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES.

Tiempo Esperado de Comercialización

6 Meses

Metodología de Valuación

| | |
|------------------------|---|
| Comparación de Mercado | Justificación: 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., Concepto: 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. |
|------------------------|---|

Original
Digitalmente

| VALOR RAZONABLE | | | | | | |
|-----------------|--------------|------------------|-------|----------|-----------------|------------------|
| Tipo de Área | Nombre | Unidad de Medida | Área | % | Valor Unitario | Valor Total |
| Area privada | Area privada | M2 | 61.57 | 100.00 % | \$ 1,620,000.00 | \$ 99,743,400.00 |

| Valores/Tipo de Área | Terreno | Construcción |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Integral | \$ 0.00 | \$ 1,620,000.00 |
| Proporcional | \$ 19,948,680.00 | \$ 79,794,720.00 |
| % de Valor Proporcional | 20.00 % | 80.00 % |

| | |
|------------------|------------------|
| Valor Razonable | \$ 99,743,400.00 |
| Valor Asegurable | \$ 99,743,400.00 |
| Valor Avalúo UVR | 403,749.31 |
| Valor UVR Día | 247.0429 |

Calificación Garantía

Favorable

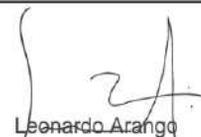
Observaciones

El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una vivienda de tres pisos ubicada en el conjunto residencial los cambulos, de disposición medianera y ubicada en la zona sur del municipio de soacha, sector san mateo. posee acabados competitivos dentro del mercado inmobiliario de la zona y su estado de conservación es bueno. la agrupación residencial cuenta con 478 unidades de vivienda con una dotación comunal aceptable y el cual posee una edad aproximada de 10 años.

Otras Direcciones y Anexos:

Perito Actuante

 Ivan Camilo Calderon Rubiano
 RNA 3611 expedido por Fedelonjas



 Leonardo Arango
 Nacional de Peritos, avala el presente informe
 Inmobiliaria Bancol S.A.S., como Administrador

El perito actuante al diligenciar el presente informe de avalúo, hace constar que la información del inmueble, áreas, fotografías, localización y demás elementos incluidos por él a través del aplicativo facilitado por Inmobiliaria Bancol S.A.S., corresponden exactamente al predio objeto de visita y valoración.

Este documento ha sido firmado digitalmente, con un certificado de firma digital provisto por una entidad de certificación digital autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 de la ley 527 de 1999, y 15 del Decreto 1747 de 2000. En caso de que el presente documento se encuentre impreso, este tendrá la connotación de copia simple del original electrónico.

01 fachada



02 sector



03 zonas comunes



04 fachada vivienda



05 sala



06 comedor



07 cocina



08 zona de ropas



09 alcoba 1



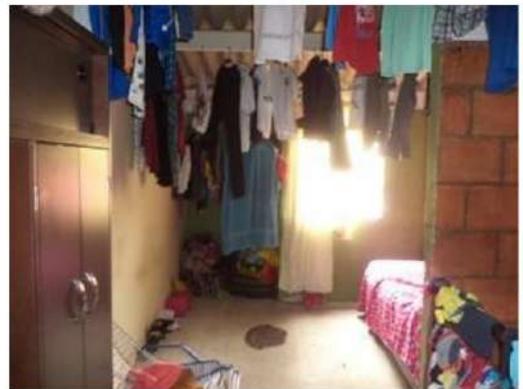
10 alcoba 2



11 baño



12 alcoba 3



ANEXO GIA AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una vivienda de tres pisos ubicada en el conjunto residencial los Cambulos, de disposición medianera y ubicada en la zona sur del municipio de Soacha, sector San Mateo. Posee acabados competitivos dentro del mercado inmobiliario de la zona y su estado de conservación es bueno. La agrupación residencial cuenta con 478 unidades de vivienda con una dotación comunal aceptable y el cual posee una edad aproximada de 10 años.

Enc. 223134

Fecha visita 20/03/2017

Laura Camila Ariza Morales
Analista de Avalúos Tinsa (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Colombia Ltda.
C.C. 1.020.784.891
M.P. 25238-330045 CND / S.I.C. 05108900 Tinsa

INFORMACION DE AREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACION DE AREA P.H.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Área de actividad | Residencial |
| Valor mensual administración | |
| Tipo de proyecto | VIS sin ascensor |
| Total unidades de vivienda | 478 |
| Garajes | |
| Tipo de Garaje | |
| Coef. AP/AC | 1,00 |

CONSTRUCCION

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Área privada | 61,57 m ² |
| Área construida | 61,57 m ² |
| Área libre | |
| Área Catastral | |
| Área medida en la inspección | 61,57 m ² |
| Área valorada | 61,57 m ² |

OBSERVACIONES

El área privada es tomada del certificado de tradición y libertad suministrado.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la **Resolución 620**, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuator no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por **vicios ocultos** u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos

Vigencia del avalúo: De acuerdo a 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 valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de Inmobiliaria Bancol SAS. No es responsabilidad del valuator, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitant(e)s para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

| Ubicación | Fuente | Piso | Área | Tipo de área | No. Garaj. | Edad (años) | Factores de HOMOLOGACIÓN | | | | | | F.Ho. Re. | Precio Unit. garaje | Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje | Valor Comercial \$ | |
|-------------------------|------------|------|-------|--------------|------------|-------------|--------------------------|-------|---------|------|------|--------|-----------|---------------------|--|--------------------|----------------|
| | | | | | | | Ubic. | Acab. | Edific. | F.Ne | Edad | Ubi/Pi | | | | | Sup. |
| MISMO CONJUNTO | 3122741508 | 1 | 61,57 | Privada | | 10 | S | S | S | 0,97 | 1,0 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | | \$ 1.654.215 | \$ 105.000.000 |
| MISMO CONJUNTO | 3115818946 | 1 | 61,57 | Privada | | 10 | S | M | S | 0,97 | 1,0 | 1,00 | 1,00 | 0,87 | | \$ 1.624.980 | \$ 115.000.000 |
| MISMO CONJUNTO | 3134301033 | 1 | 61,57 | Privada | | 10 | S | S | S | 0,97 | 1,0 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | | \$ 1.575.443 | \$ 100.000.000 |
| Piso y area del sujeto: | | | | | | | 1 | 61,57 | | | | | | | | \$ 1.618.212 | \$ 106.666.667 |
| | | | | | | | PROMEDIO | | | | | | | | \$ 1.618.212 | \$ 106.666.667 | |

Legenda:

P: Peor S: Similar M: Mejor
 NP: Notoriamente Peor SP: Sensiblemente Peor MM: Mucho Mejor
 MP: Mucho Peor SM: Sensiblemente Mejor NM: Notoriamente Mejor

| | | |
|--------------------|----|-----------|
| Promedio m2 HOM. | \$ | 1.618.212 |
| Promedio m2 | \$ | 1.732.445 |
| Media Aritmética | \$ | 1.618.212 |
| Desviación Estánd. | | 39.820 |
| Coef. De Variación | | 2,46% |

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

| Ubicación | Fuente | Piso | Área | Tipo de área | No. Garaj. | Edad (años) | Factores de HOMOLOGACIÓN | | | | | | F.Ho. Re. | Precio Unit. garaje | Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje | Valor Comercial \$ |
|-------------------------|--------|------|------|--------------|------------|-------------|--------------------------|-------|---------|------|------|--------|-----------|---------------------|--|--------------------|
| | | | | | | | Ubic. | Acab. | Edific. | F.Ne | Edad | Ubi/Pi | | | | |
| Piso y area del sujeto: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | PROMEDIO | | | | | | | | | |

Tasa aplicada.= E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Valor m2 HOM. SIN Garaje

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Las ofertas corresponden a viviendas localizadas en el mismo conjunto residencial de similares especificaciones constructivas. La oferta N° 2 se considera superior por encontrarse totalmente terminada con enchapes en cocina y baños.

METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Método **Físico. Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la **Depreciación** atribuible a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Método de **Capitalización de Rentas** o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los **ingresos netos por rentas** que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (**sujeto**) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (**comparables**), ajustados por sus principales factores diferenciales (**homologación**).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

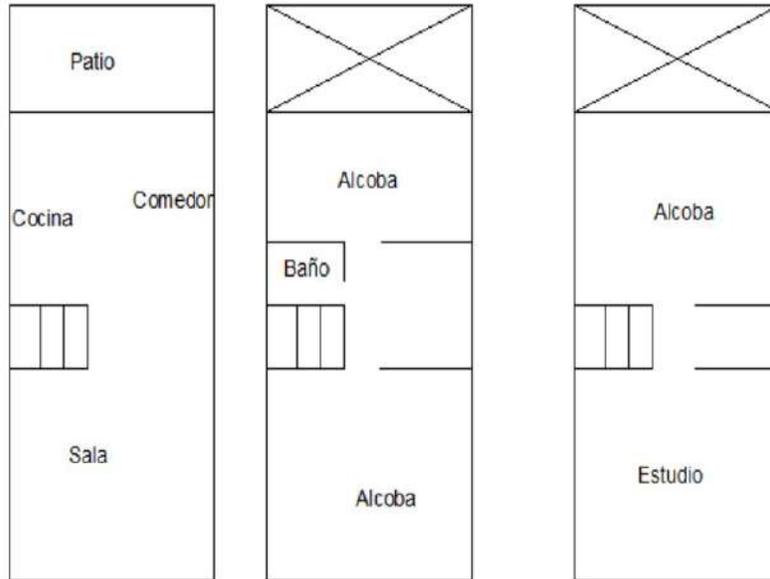
Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%) Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

CROQUIS



ANEXO

ANEXO (TITULOS DE PROPIEDAD)

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 051-109422

Impreso el 3 de Marzo de 2017 a las 12:34:39 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 051 SOACHA DEPTO: CLINDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA
FECHA APERTURA: 31/12/2007 RADICACIÓN: 2607-131907 CON: ESCRITURA DE 20/12/2007
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: 25/545102157/0308601
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES
Decreto(s):
Resolución(s) de Traslado Círculo Origen: Número: 378 Fecha: 14/05/2015
Resolución(s) de Círculo Destino: Número: 1 Fecha: 17/05/2015
Círculo Registral Origen: 605 BOGOTÁ ZONA SUR Matrícula Origen: 605-40489470

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 14483 DE FECHA 19-10-2007 EN NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C. CASA 121 CONJUNTO RESIDENCIAL CAMBULOS R.P.H. CON AREA DE 61.57 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.1859% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN:
HACIENDA DE TERREROS S.A. ADQUIRIO POR APORTE POR E. 1059 DEL 27.05.89 NOTARIA 9 DE BOGOTÁ, CON REGISTRO AL FOLIO 050-80124 FOLIO (5) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S) : 905-40473643

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO
1) CARRERA 4 ESTE #39-91 CASA 121 CONJUNTO RESIDENCIAL CAMBULOS R.P.H.

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de integración y otros)
051-103505

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha: 4/7/2007 Radicación: 2007-65963
DOC. ESCRITURA: 8774 DEL: 25/6/2007 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 930.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN 0203 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CUMBRERA S.A. X
A: PROMOTORA EQUILATERO S.A. NIT# 9000332716 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 9030343137

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha: 25/12/2007 Radicación: 2007-151807
DOC. ESCRITURA: 14483 DEL: 19/10/2007 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CUMBRERA S.A. X
A: PROMOTORA EQUILATERO S.A. NIT# 9000332716 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha: 29/4/2008 Radicación: 2008-40942



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA

Página: 2

Nro Matricula: 051-109422

Impreso el 3 de Marzo de 2017 a las 12:34:39 pm
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC. ESCRITURA: 5230 DEL: 5/4/2008 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 1.130.000

Se cancela la anotación No. 1

ESPECIFICACION: CANCELACION : 050 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 9030343137
A: PROMOTORA EQUILATERO S.A. NIT# 9000332716
A: SOCIEDAD FUNDIENDA LTDA. NIT# 9030343137

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha: 29/4/2008 Radicación: 2008-40942
DOC. ESCRITURA: 5230 DEL: 5/4/2008 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 92.300.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0102 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR COLSUBSIDIO. EL ADQUIRENTE SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE EN UN TERMINO DE 3 AÑOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PROMOTORA EQUILATERO S.A. NIT# 9000332716
DE: SOCIEDAD FUNDIENDA LTDA. NIT# 9030343137
A: BELTRAN AYALA FREDY ALEXANDER CCF 9096626 X
A: PARRA BERNAL KAREN JOHANNA CCF 5286073 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha: 29/4/2008 Radicación: 2008-40942
DOC. ESCRITURA: 5230 DEL: 5/4/2008 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BELTRAN AYALA FREDY ALEXANDER CCF 9096626 X
DE: PARRA BERNAL KAREN JOHANNA CCF 5286073 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 9030343137

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha: 29/4/2008 Radicación: 2008-40942
DOC. ESCRITURA: 5230 DEL: 5/4/2008 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0318 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BELTRAN AYALA FREDY ALEXANDER CCF 9096626 X
DE: PARRA BERNAL KAREN JOHANNA CCF 5286073 X
A: A FAVOR BONO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6 No. corrección: 1 Radicación: C205-624 Fecha: 29/03/08

Anotación Nro: 3 No. corrección: 2 Radicación: C203-14183 Fecha: 09/02/10

RAZON SOCIAL CORREGIDA SIN ANOTACIONES (3) Y O VALOR ART. 38 DE LO 1500 DE 2007 CORREGIDA

Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: C205-624 Fecha: 29/03/08

ANOTACIONES 3 Y 4 EN SECCION IDENTIDAD NY INCLUIDO SIN VALOR ART. 26 D.L. 1203/10 OGP/0002...

Anotación Nro: 4 No. corrección: 2 Radicación: C203-14183 Fecha: 09/02/10

Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: C205-624 Fecha: 29/03/08



CERTIFICADO DE REGISTRO

El Presidente y el Secretario del Consejo Nacional de Avaluadores, con base en el Libro del
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

GABRIEL LEONARDO ARANGO JARAMILLO
C.C 79.786.564

Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el estudio y aprobación efectuados por
el Consejo Regional de BOGOTA Y CUNDINAMARCA, en la(s) siguiente(s) especialidades:

AVALUOS URBANOS
AVALUOS RURALES

En cumplimiento de esta determinación le fue otorgado el Registro No. 3340 en Abril del año
2013 y tiene vigencia hasta Abril del año 2017.

Y que además, no ha sido sancionado disciplinariamente por ningún tipo de falta contra la
Ética Profesional.

Se expide en Bogotá D.C., a los 8 días del mes de Abril del año 2016.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.