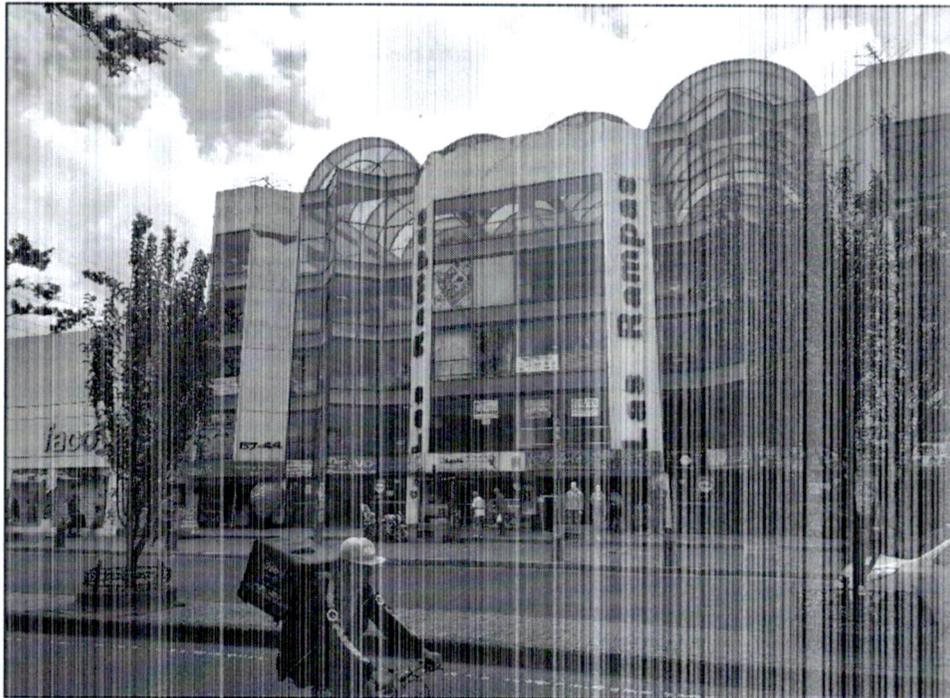




68

## AVALÚO COMERCIAL



CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS - PH  
KR 24 67 28  
LC 129

---

BOGOTÁ DC  
06 DE MAYO DE 2022

Bogotá, D.C., 06 de mayo de 2022

Sres  
**CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS - PH**  
Ciudad.

Cordial saludo:

Por medio de la presente, nos permitimos hacer entrega del informe técnico correspondiente al avalúo comercial del **LC 129**, ubicado en el **Centro Comercial Las Rampas - PH**, el cual se encuentra ubicado en la **KR 24 67 28** de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá DC.

En espera de haber cumplido a cabalidad con el encargo requerido, quedamos a su disposición, para aclarar todas las inquietudes y / o comentarios al respecto.

Atentamente



ARO. FERNANDO NOGUERA MOYA.  
Arbival SAS  
Director Ejecutivo

## OBJETO DEL AVALÚO:

El presente estudio se realiza con el fin de establecer los factores físicos y económicos que indiquen el valor de mercado del **LC 129**, ubicado en el **Centro Comercial Las Rampas - PH**, el cual se encuentra ubicado en la **KR 24 67 28** de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá DC.

## DEFINICIÓN:

Se entiende por valor de mercado, también referido como valor comercial, el precio más probable por el cual un inmueble se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

## 1. DATOS GENERALES

SOLICITANTE:	Centro Comercial Las Rampas - PH
PROPIETARIO:	Julia Edith Guillermina del Carmen Nieto Camacho.
FECHA DE VISITA:	12 de abril de 2022.
FECHA DE INFORME:	06 de mayo de 2022.

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

País:	Colombia.
Departamento:	Cundinamarca.
Ciudad:	Bogotá DC.
Localidad:	Barrios Unidos (33).
Barrio:	Siete de Agosto.
Copropiedad:	Centro Comercial Las Rampas - PH.
Dirección:	KR 24 67 28.
Clase de inmueble:	Local.
Tipo de inmueble:	Comercial.
Clase de avalúo:	Comercial.

3. TITULACIÓN:

3.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA / CÉDULA CATASTRAL / CÓDIGO CHIP:

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA	CÓDIGO CHIP	CÉDULA CATASTRAL
LC 129 ✓	50C-987911 ✓	AAA0086DJCX	67 23 1 30

3.2 NOTAS JURÍDICAS:

Embargo ejecutivo con acción personal mediante Oficio 1371 del 07 de junio de 2019 del Juzgado 32 de Pequeñas Causas de la Ciudad de Bogotá.

3.3 PROPIETARIOS:

Julia Edith Guillermina del Carmen Nieto Camacho quien lo adquirió por compra a Humberto Sánchez Rodríguez, mediante escritura pública No. 978 del 16 de marzo de 2004 de la Notaria 24 de Bogotá.

3.4 DOCUMENTOS APORTADOS:

- + Certificado de Tradición y Libertad N° 50C-987911, expedido el 04 de mayo de 2022.

3.5 PROPIEDAD HORIZONTAL:

El edificio se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N° 606 del 16 de mayo de 1986 de la Notaria 33 de Bogotá, con reformas y aclaraciones posteriores.

**NOTA:** El valuador NO es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad del inmueble valuado. Los datos de propiedad que se incluyen en el presente informe son de carácter informativo y no constituyen un estudio jurídico de la misma.

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

##### 4.1 LOCALIZACIÓN:

El sector de Siete de Agosto se localiza al centro - oriente de la ciudad, entre la calle 63F y la avenida calle 68, y entre la Avenida carrera 24 y la carrera 27A.

Sectores colindantes:

Norte: Con Colombia y Alcázares  
 Sur: Con Quinta Mutis y Muequeta.  
 Oriente: Con Rafael Uribe.  
 Occidente: Con La Paz.



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/portalmapas/>

##### 4.2 ESTRATO:

El Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, clasifica el sector en estrato **tres (3)**, el cual aplica únicamente a inmuebles de uso residencial. En el caso presente el edificio no tiene asignado estrato.

- 4.3 **USOS Y TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:**  
Se trata de un sector principalmente comercial, caracterizado por su desarrollo predio a predio en casas de 2 y 3 pisos, y edificios de 4 y 5 pisos. Sobre las vías principales se desarrollan servicios complementarios y comercio variado.
- 4.4 **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO:**  
Las principales vías de acceso al sector son:
- AK 24, eje zonal en doble sentido norte - sur.  
KR 17, eje local en sentido sur - norte.  
AC 68, eje zonal en doble sentido oriente - occidente.  
AC 72, eje metropolitano en doble sentido oriente - occidente.
- Nota: Estas vías se encuentran pavimentadas y en buen estado general de conservación y mantenimiento, y por ellas circulan diferentes rutas de transporte público.
- 4.5 **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**  
El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica y red de gas natural, así como obras de urbanismo completas, con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, parques y zonas verdes.
- 4.6 **NORMAS URBANAS:**  
De acuerdo con el POT de Bogotá, Decreto N° 555 del 29 de diciembre de 2021, el sector se reglamenta en la **UPL 33 – BARRIOS UNIDOS**.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA COPROPIEDAD

- 5.1 **UBICACIÓN:**  
La copropiedad se encuentra ubicada al sur de la avenida calle 68, con acceso sobre la avenida carrera 24.
- Coordenadas: Latitud 4.658545 Norte / Longitud -74.069794 este.
- 5.2 **TERRENO**  
La copropiedad se construyó sobre un lote de terreno medianero de topografía plana y forma regular, cuyos linderos se encuentran determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/portalmapas/>

### 5.3 CONSTRUCCIÓN:

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN
Año de construcción	1986 (36 años aproximadamente).
No. de pisos	Sótanos y cinco (5) pisos.
Estructura	Pórticos de concreto y entresijos aligerados.
Mampostería	Ladrillo y/o bloque de arcilla.
Cubierta	Concreto reforzado y policarbonato.
Fachada	Vidrio.
Ventanería	Marcos en lámina.
Servicios comunales	Ascensor, baños, equipo hidroneumático, plazoleta de comidas.
Estado de conservación	Bueno



Fachada

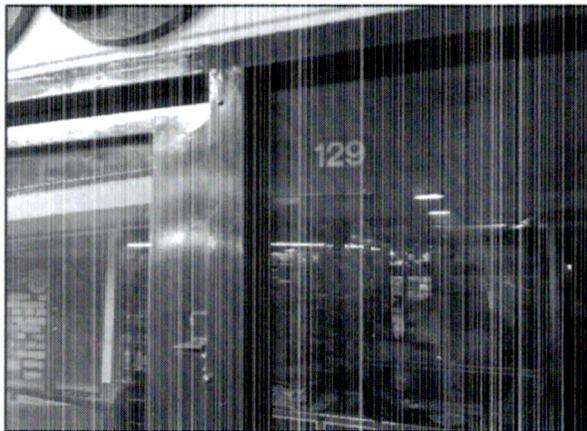
**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

- 6.1 UBICACIÓN  
El local es interior y se ubica en el piso 1 del edificio.
- 6.2 SERVICIOS PÚBLICOS  
Cuenta con energía eléctrica.
- 6.3 ACABADOS

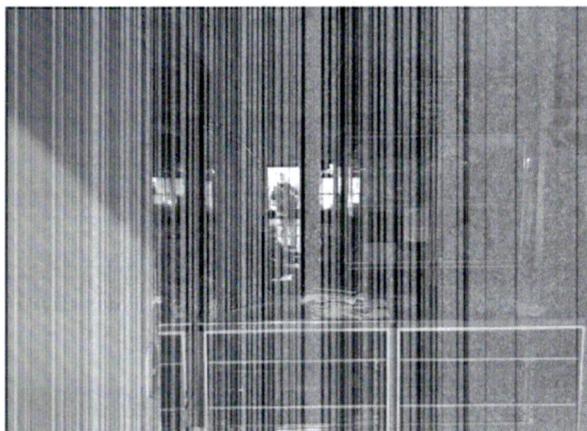
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN
Pisos	Cerámica.
Muros	Pañetados, estucados y pintados.
Cielorrasos	Pañetado, estucado y pintado.
Carpintería de madera	No tiene.
Carpintería metálica	Puertas y marcos.
Baños	No tiene.
Cocina	No tiene.
Equipos	No tiene.
Categoría de acabados	Básicos.
Estado de conservación	Regular.

6.4 DEPENDENCIAS:  
Área de local.

Nota: El local tiene un (1) depósito privado ubicado en el sótano.



Local



Área de local

## 7. ÁREAS Y COEFICIENTES

7.1 ÁREAS Y COEFICIENTES:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE (%)
LC 129	14.25	0,49%
DEP	5.42	

7.2 LINDEROS

Los linderos particulares del inmueble se encuentran determinados en la Escritura Pública de compraventa No. 978 del 16 de marzo de 2004 de la Notaría 24 de Bogotá.

8. ASPECTO ECONÓMICO

- 8.1 USO:  
Comercial.
- 8.2 UTILIZACIÓN ECONÓMICA:  
Local.
- 8.3 VALORIZACIÓN:  
Moderada, teniendo en cuenta el desarrollo de proyectos en la zona y el entorno económico actual.
- 8.4 COMERCIALIZACIÓN:  
Se encontró una oferta media contra una demanda media, estimando un periodo de venta de 6 a 8 meses.



## 9. METODOLOGÍA UTILIZADA

Dando cumplimiento al **decreto 1420 de 1.998**, y **Resolución 620 de 2.008** para determinar el valor comercial de este inmueble, se utilizaron los siguientes métodos:

### Método comparativo o de mercado:

Mediante el cual se analizaron de manera estadística los indicadores de valor para inmuebles similares al avaluado, teniendo en cuenta factores como ubicación, área, edad, servicios, estado de conservación y acabados, entre otros.

Esta información se obtiene de datos directos tomados durante la visita, de periódicos, de publicaciones especializadas, de bases de datos propias, de bases de datos del sector bancario y financiero, etc.

ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA								
SECTOR	AREA PRIVADA	GJ	VALOR	EDAD	UBICACIÓN	VR M <sup>2</sup>	VALOR DEPURADO	FUENTE
CC LAS RAMPAS*	15	0	66.785.714,00	Más de 20	PISO 1	4.452.380,93	4.229.761,89	310 2492838
CC LAS RAMPAS	23,75	0	80.000.000,00	Más de 20	PISO 1	3.368.421,05		300 2048494
CC LAS RAMPAS	18	0	80.000.000,00	Más de 20	PISO 1	4.444.444,44	4.222.222,22	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/">https://www.fincaraiz.com.co/</a>
Nota: El área sombreada corresponde a la muestra válida para el estudio de mercado de la zona, teniendo en cuenta un coeficiente de variación del 7,47%.					MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	COEFICIENTE DE ASIMETRIA
					4.225.992,05	5.331,35	0,13%	#DN/OI
					Maximo		4.231.323,40	
					Minimo		4.220.660,71	

ESTUDIO DE MERCADO ARRIENDO									
SECTOR	AREA PRIVADA	VALOR RENTA MENSUAL	VALOR RENTA ANUAL	GASTOS (IMPUESTO Y MANTENIMIENTO)	VALOR NETO RENTA MENSUAL	ÍNDICE DE RENTA	VALOR COMERCIAL ESTIMADO	VALOR M2	FUENTE
LAS RAMPAS P1	15	\$ 550.000,00	\$ 6.600.000,00	\$ 5610.000,00	\$ 467500,00	0,70%	\$ 66.785.714,29	\$ 4.452.380,95	310 2492838

### ANÁLISIS DEL MERCADO:

Se analizaron dos (2) ofertas de **locales en venta ubicados en el piso 1**, con áreas entre 18 m<sup>2</sup> y 23 m<sup>2</sup>, y **una (1) oferta de un local en renta** con un área de 15 m<sup>2</sup>, dando como resultado un rango inferior de \$ 4.220.660 / m<sup>2</sup>, rango superior de \$ 4.231.323 y media aritmética de \$ 4.225.992 / m<sup>2</sup> con un coeficiente de variación del 0.13%.

### VALOR ADOPTADO:

Con base a lo anterior, y teniendo en cuenta las características del local en estudio, se toma la media aritmética ajustada de \$ 4.225.000 / m<sup>2</sup>.

## 10. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Fortalezas:

- + Sector consolidado con obras de urbanismo y servicios públicos completos.
- + Accesibilidad y transporte público por ejes metropolitanos.
- + El área y sus dependencias.
- + Adecuado diseño arquitectónico con áreas iluminadas y ventiladas.
- + Cuenta con un (1) depósito privado ubicado en el sótano.

Debilidades:

- + Baja ocupación del centro comercial.

Adicionalmente y para la determinación del valor, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- + La ubicación al centro - oriente de la ciudad en un sector comercial consolidado.
- + Las características del sector y su desarrollo urbanístico completo.
- + La actividad económica del vecindario con vivienda y servicios.
- + El estrato medio - bajo (3).
- + Las especificaciones generales de construcción.
- + Los acabados y su buen estado de conservación.
- + El área privada y sus dependencias.
- + La edad y vetustez del inmueble (36 años).
- + La normatividad vigente y su uso actual.
- + La oferta y demanda y su comercialización.
- + El valor reportado se da sobre el inmueble en el estado en que se encontró en el momento de la visita.
- + Por tratarse de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, el valor se da sobre área privada.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS - PH  
KR 24 67 28  
LC 129  
BOGOTÁ  
06 DE MAYO DE 2022

DESCRIPCIÓN	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Local 129	14,25	\$ 4.225.000,00	\$ 60.206.250,00
Depósito	5,42	\$ 2.112.500,00	\$ 11.449.750,00
TOTAL AVALÚO			\$ 71.656.000,00

SON: SETENTA Y UN MILLONES, SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con lo establecido por el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Cordialmente,



ARQ. FERNANDO NOGUERA MOYA  
Director Ejecutivo

Matricula Profesional N° 25700-37626 CND

Registro Avaluador Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria CPR 027

Registro Abierto Avaluador RAA / AVAL - 79327109 Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA.

Dando alcance al avalúo de la referencia, KR 24 67 28 LC 129, y teniendo en cuenta el artículo 226 de la Ley 1564 del 12 de Julio de 2012, Código General del Proceso, me permito manifestar que:

1. Que la opinión presentada en el informe es independiente y corresponde al mejor criterio imparcial y profesional.
2. Soy arquitecto con matrícula profesional N° 25700-37626 CND.
3. Soy evaluador profesional con registro evaluador N° 027 de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria y Registro Abierto de Evaluador RAA No. AVAL-79327109 del Autorregulador Nacional de Evaluadores ANA.
4. Mi dirección y teléfono de contacto es ac 100 N° 19 - 61 of 607, Teléfono 311 - 2492378.
5. La metodología utilizada y el estudio de mercado se encuentran descritos en el numeral 9 página 11 del presente informe.
6. No he estado incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 de Código General del Proceso.
7. No he realizado publicaciones relacionadas con la materia de peritaje en los últimos 10 años.
8. No he sido designado, ni actuado o realizado peritaje a las partes o abogados objeto del presente peritaje y proceso.
9. No he sido designado en otros casos como perito.
10. Los métodos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto a los utilizados en peritajes anteriores realizados sobre la misma materia.
11. Los métodos e investigaciones efectuados no son diferentes de los que utilizo regularmente en el ejercicio de mi profesión.

Sin otro particular

**ARQ. FERNANDO NOGUERA MOYA**

Matrícula Profesional N° 25700-37626 CND

Registro Evaluador Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria CPR 027

Registro Abierto Evaluador RAA / AVAL - 79327109 Autorregulador Nacional de Evaluadores ANA.

75



arbival.com  
proyectos@arbival.com

Avenida Calle 100 # 19 - 61  
Of 607

+57 1 6264059  
+57 3112492378



@arbival\_

Bogotá. **Co**

PROCESO EJECUTIVO No. 2018-2399

Adriana MARTIN SANCHEZ <adrymartinsanchez@gmail.com>

Mar 24/05/2022 16:42

Para: Juzgado 32 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C.  
<j32pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

PROCESO EJECUTIVO DE CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS contra JULIA EDITH NIETO ROA

Buena Tarde

En mi condición de apoderada de la parte demandante respetuosamente me permito allegar el avalúo del bien inmueble secuestrado a efectos de fijar fecha de remate

--

*Cordial Saludo,*

**ADRIANA MARTÍN SÁNCHEZ**

*Abogada Especialista en Derecho Procesal*

*Carrera 34 No. 4 A - 15 Apto. 401 Bogotá*

*Email: [adrymartinsanchez@gmail.com](mailto:adrymartinsanchez@gmail.com)*

*Celular y whatsapp 310 304 2460*

*Adriana*

77

JUZGADO TREINTA Y DOS (32) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LA LOCALIDAD  
DE BARRIOS UNIDOS BOGOTÁ D.C.

FECHA: 26-05-2022

Al Despacho de la Señora Juez las presentes diligencias con el objeto de:

<input type="checkbox"/>	Con liquidación de costas
<input type="checkbox"/>	Con liquidación de crédito
<input type="checkbox"/>	Contestación de demanda, en término SI: _____ NO: _____
<input type="checkbox"/>	Continuar trámite
<input type="checkbox"/>	Descorre traslado: en tiempo SI _____ NO _____
<input type="checkbox"/>	En cumplimiento auto anterior
<input type="checkbox"/>	Notificación Decreto 806/2020
<input type="checkbox"/>	Notificado(s) demandado(s)
<input type="checkbox"/>	Notificado(s) demandado(s), falta (n) otro (s)
<input type="checkbox"/>	Otro
<input type="checkbox"/>	Poder, sustitución de poder, renuncia u otro
<input type="checkbox"/>	Publicación realizada en el registro nacional de emplazados vencido término legal
<input type="checkbox"/>	Recurso de reposición u otro
<input type="checkbox"/>	Resolver aplicación del art. 317 C.G.P. : Requerir _____ Finalizó término en silencio _____
<input type="checkbox"/>	Respuesta Oficina de Registro o Secretaria de Movilidad -Decretar secuestro _____ o Aprehensión _____
<input type="checkbox"/>	Solicitud corrección de auto
<input type="checkbox"/>	Solicitud de emplazamiento
<input type="checkbox"/>	Solicitud medidas cautelares
<input type="checkbox"/>	Solicitud que antecede
<input type="checkbox"/>	Solicitud terminación del proceso: Pago Total _____ Pago Cuotas en mora _____ Otro _____
<input type="checkbox"/>	Venció el término de traslado: Auto anterior _____ otro <u>CONTESTAR DEMANDA</u> _____
<input type="checkbox"/>	Venció término para subsanar en silencio
<input type="checkbox"/>	Venció término para subsanar: En tiempo SI: _____ NO: _____ Traslados SI: _____ Cant: _____ NO: _____

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

DIANA MARCELA VELA APARICIO  
Secretaria

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO TREINTA Y DOS (32) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LA LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS DE BOGOTÁ D.C.**

**Calle 68 No. 53-34, piso 4, Casa de Justicia**

Bogotá, D.C., Veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Clase de Proceso:	EJECUTIVO
Expediente:	11001-41-89-032-2018-02499-00
Demandante:	CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS P.H
Demandada:	JULIA EDITH GUILLERMINA DEL CARMEN NIETO CAMACHO
Asunto:	CORRASE TRASLADO
Providencia:	AUTO SUSTANCIACIÓN

Encontrándose el proceso al despacho, con el avalúo del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 50C-987911 visible a folios 68 al 76, por secretaría córrase traslado a las partes por el término común de diez (10) días, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 444 del C. G del P.

Notifíquese,

JUZGADO TREINTA Y DOS (32) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LA LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS DE BOGOTÁ D.C.

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 18 fijado hoy 27 de mayo de 2022 a la hora de las 8:00 A.M.

**DIANA MARCELA VELA APARICIO**  
Secretaria

Firmado Por:

Margarita Maria Ocampo Martin

**Juez**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgado 032 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**  
**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: **7d246974ff2bfdb1016de849354d1e09389eb1932882dd62bf79afe9b493fd11**

Documento generado en 26/05/2022 05:43:31 PM

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