

República de Colombia



Rama Judicial

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

Bogotá D.C., siete (7) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

**EXPEDIENTE No 023-2013-00014**

Del avalúo comercial (experticio) (fl. 268 a 275) respecto del bien inmueble identificado con F.M.I. No. **50S-40427744**, debidamente embargado (fl. 100) del presente cuaderno y secuestrado (fl. CD 254-255), dentro del presente asunto, aportado por el apoderado de la parte demandante, y que asciende a la suma de **\$161.335.711,00 m/cte**, se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días conforme lo prevé el artículo 444 del C.G.P.

En segundo lugar, sin perjuicio de lo anterior y de cara a la manifestación que antecede, **por secretaria inclúyase dicha documental en el micrositio de este estrado judicial.**

Finalmente, por secretaría **oficiese (Ley 2213/22)** a la DIAN, IDU y a la SECRETARIA DE HACIENDA, para que en el término de cinco (5) días, contados a partir del siguiente al recibo del oficio, informe si el(los) demandado(s) presenta(n) deudas con esa entidad, y, en caso positivo, si se adelanta cobro coactivo, si ordenó embargo, y a cuánto asciende la liquidación de la obligación.

**NOTIFÍQUESE,**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DARIO MILLAN LEGUZAMON  
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE  
SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en **ESTADO No. 10**  
Fijado hoy **8 DE FEBRERO DE 2023**, a la hora de las 8:00 a.m.

Lorena Beatriz Manjarrez Vera  
Secretaria

LoReL

# AVALÚO COMERCIAL DE VENTA



**Bancolombia**

**CÁCERES  
& FERRO**  
FINCA RAÍZ

374 - 2022.  
CL 54C SUR No. 87 21 IN 50  
AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CHICALA M2 F TIERRA TAYRONA II  
BOGOTÁ D.C.

AVALÚO 37.

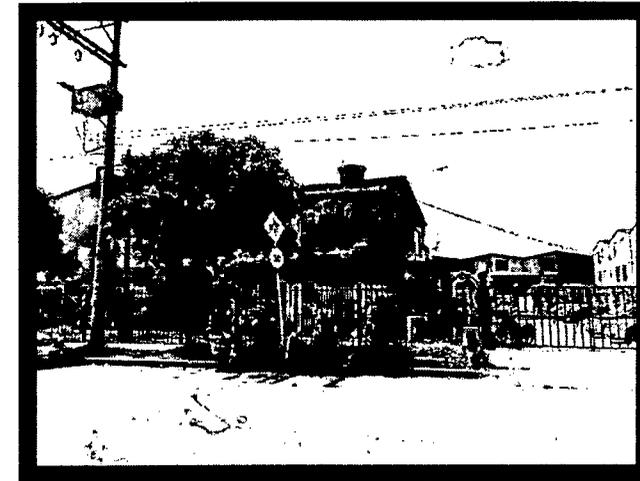
## Tabla de contenido.

1. Descripción del inmueble. ■	4
2. Información básica. ■	5
2.1. Cliente	5
2.2. Tipo de inmueble	5
2.3. Tipo de avalúo	5
2.4. Dirección	5
2.5. Localización	5
2.6. Fecha de Visita	6
2.7. Fecha aporte documentos	6
2.8. Fecha del informe	6
2.9. Fecha aplicación del valor	6
2.10. Documentación suministrada para realizar el avalúo	6
2.11. Vigencia del avalúo	6
2.12. Responsabilidad del Avaluador	6
3. Información jurídica. ■	7
3.1. Propietario	7
3.2. Título de propiedad	7
3.3. Folio de matrícula inmobiliaria y código catastral	7
3.4. Reglamento de propiedad horizontal	7
3.5. Observaciones	7
4. Características generales del sector. ■	8
3.6. Delimitación del sector de localización	8
	9
4.1. Generalidades del sector de localización	9
4.2. Actividades predominantes del sector	9
4.3. Estratificación socioeconómica	9
4.4. Tipos de edificación	9
4.5. Infraestructura urbana del sector	10
4.6. Transporte público	10
4.7. Actividad edificadora	10
5. Características Generales de la construcción. ■	11
5.1. Construcción y distribución	11

Avalúos y Consultoría - Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A

5.2. Destinación.....	11
5.3. Cuadro de áreas y edad de las construcciones.....	11
5.4. Especificaciones constructivas.....	11
5.5. Estado de conservación y mantenimiento.....	12
5.6. Servicios públicos.....	12
5.7. Instalaciones especiales del conjunto.....	12
6. Reglamentación Urbanística. ■.....	13
6.1. Usos permitidos y complementarios.....	14
7. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas. ■.....	15
7.1. Problemas de estabilidad y suelos.....	15
7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad.....	15
7.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales.....	15
7.4. Seguridad.....	15
7.5. Problemáticas socioeconómicas.....	15
8. Aspecto Económico. ■.....	16
8.1. Mercado en el sector.....	16
8.2. Comercialización:.....	16
8.3. Valorización:.....	16
8.4. Valor Predial y administración:.....	16
9. Consideraciones Generales. ■.....	17
10. Metodología valuatoria.....	19
10.1. Justificación de la metodología.....	19
10.2. Memoria de cálculos.....	19
11. Avalúo comercial de venta. ■.....	20
12. Valor de Reconstrucción.....	21
12.1. Participación terreno y construcción.....	21
13. Declaración de cumplimiento. ■.....	22
ANEXOS.....	23

## Descripción del inmueble. □



Se trata de una casa de disposición interior, ubicado en el primer (1) piso de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CHICALA MZ F TIERRA TAYRONA II, en la ciudad de Bogotá D.C., el cual se distribuye en sala, comedor, cocina, zona de ropas, escalera, jardín, dos alcobas, un salón y dos baños sociales, según dependencias descritas en la Escritura Pública suministrada.

La distribución arquitectónica interna del inmueble objeto de estudio no pudo ser evidenciada al momento de la visita, ya que no se contó con acceso, por lo cual el presente informe de avalúo se desarrolla de fachada.

## 2. Información básica.

### 2.1. Cliente

JUAN MANUEL OROZCO GARCÍA.  
CC. 79.973.360

### 2.2. Tipo de inmueble

Se trata de una casa de disposición interior, ubicado en el primer (1) piso de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CHICALA MZ F TIERRA TAYRONA II, en la ciudad de Bogotá D.C.

### 2.3. Tipo de avalúo

Comercial para determinar el valor de las unidades jurídicas, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial actual del inmueble que a continuación se identifica y describe.

### 2.4. Dirección

CL 54C SUR No. 87 - 21 IN-50 - AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CHICALA MZ F TIERRA TAYRONA II

### 2.5. Localización

#### 2.5.1. Ubicación

La casa se encuentra distribuido en el piso primer (1) de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CHICALA MZ F TIERRA TAYRONA II, el cual se edificó sobre un lote de terreno de disposición esquinero, ubicado en el costado sur de la Calle 54C Sur (CL 54C Sur) entre la Carrera 87D (KR 87D) y la Carrera 87 (KR 87), en el sector catastral Chicalá, de la ciudad de Bogotá D.C.

2.5.2. Ciudad : Bogotá D.C.

2.5.3. Unidad de Planeamiento local : 16 - Eden

2.5.4. Barrio : Chicalá

2.5.5. Coordenadas : Latitud 4.625034.  
Longitud -74.182376.

2.5.6. Destinación actual : Residencial.

### 2.6. Fecha de visita

22 de noviembre de 2022

Nota: Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

### 2.7. Fecha aporte documentos

25 de noviembre de 2022.

### 2.8. Fecha del informe

22 de diciembre de 2022

### 2.9. Fecha aplicación del valor

22 de diciembre de 2022

### 2.10. Documentación suministrada para realizar el avalúo

- Certificado de Tradición y Libertad No. 505-40427744, expedidos el 07 de junio de 2022 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
- Copia de la Escritura Pública No. 3.156 protocolizada el 10 de noviembre de 2004 en la Notaría cincuenta y cinco (55) del círculo notarial de Bogotá D.C.
- Acta diligencia de secuestro.

### 2.11. Vigencia del avalúo

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.

### 2.12. Responsabilidad del Avaluador

NOTA 1: Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A., no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de estas.

NOTA 2: Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A., no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 3. Información jurídica.

El presente capítulo no constituye un estudio jurídico de la tradición de los inmuebles.

#### 3.1. Propietario

El propietario de acuerdo con los documentos suministrados del inmueble objeto de avalúo es:

OROZCO GARCIA JUAN MANUEL  
C.C. 79.973.360

VASQUEZ VARGAS EDNA GISELA  
C.C. 36 284.674

#### 3.2. Título de propiedad

El título de adquisición de acuerdo con los documentos suministrados es.

COMPRAVENTA, mediante:

- Escritura Pública No. 3.156 protocolizada el 10 de noviembre de 2004 en la Notaría cincuenta y cinco (55) del círculo notarial de Bogotá D.C.

#### 3.3. Folio de matrícula inmobiliaria y código catastral

Identificación del Inmueble		
Descripción	Matrícula Inmobiliaria	Chip
Interior 50	36-284-27744	AAA0177NDLF

\*Fuente: Escritura Pública y Certificado de tradición y libertad suministrado.

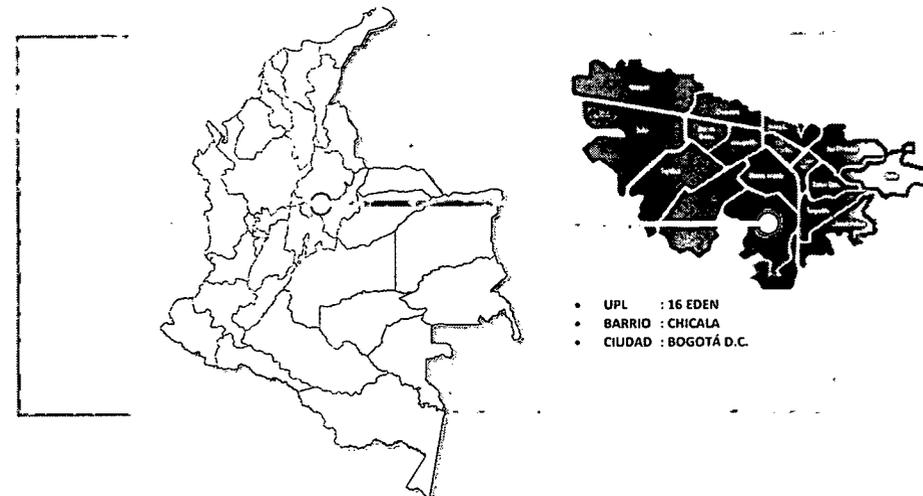
#### 3.4. Reglamento de propiedad horizontal

La Agrupación Residencial Chicalá MZ F Tierra Tayrona II, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal según la Escritura Pública No. 3.021 del 25 de noviembre de 2003 protocolizada en la Notaría cincuenta y cinco (55) de Bogotá D.C.

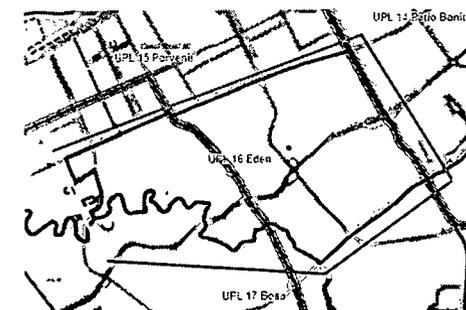
#### 3.5. Observaciones

El inmueble presenta embargo ejecutivo con acción real hipotecario, a favor de Bancolombia mediante oficio 0902 del 24 de mayo de 2013, según anotación No. 09 del Certificado suministrado.

### Características generales del sector.



Delimitación del sector de localización



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

---- NORTE: UPL 15 Porvenir  
 ---- SUR: UPL 17 Bosa  
 ---- ORIENTE: UPL 14 Patio Bonito  
 ---- OCCIDENTE: UPL 15 Porvenir

#### 4.1. Generalidades del sector de localización

La Agrupación Residencial Chicalá MZ F Tierra Tayrona II, del cual hace parte el local objeto de estudio, se encuentra localizado en el sector catastral "Chicalá", en la Unidad de Planeamiento Local (UPL 16) de Edén, en la zona sur de la ciudad, corresponde a un sector consolidado para el uso de vivienda residencial, conjuntos de apartamentos con torres de hasta 6 pisos y casas en conjuntos residenciales de hasta tres (3) pisos.

#### 4.2. Actividades predominantes del sector

Sector de la ciudad de uso mixto entre residencial y comercial, de condiciones socioeconómicas medias con parámetros de diseño y constructivos de buena calidad. Los usos predominantes de vivienda se ubican en la totalidad del sector, en casas unifamiliares, edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales con alturas variables.

#### 4.3. Estratificación socioeconómica

El sector y el inmueble cuentan con una asignación de estrato dos (2) mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 vigente a la fecha.

#### 4.4. Tipos de edificación

##### 4.4.1. Del sector

El sector se encuentra consolidado, en general se encuentran casas y conjuntos residenciales, con diversidad de áreas y diseños arquitectónicos. Debido a la diversidad del entorno se observan edificaciones de uso mixto y casas adecuadas para locales comerciales y oficinas.

##### 4.4.2. Edificaciones importantes del sector y sectores adyacentes

Como las más destacadas y de mayor significación se encuentra: Parque Urbanización Chicalá, Colegio Distrital Orlando Higuera Rojas, Colegio Maximiliano Ambrosio, Parque Zonal Gilma Jimenez (Margaritas), Colegio Brasilia Bosa IED, entre otros locales comerciales, instituciones educativas y conjuntos residenciales.

##### 4.4.3. Vías de acceso e influencia del sector

El sector se encuentra enmarcado en una importante malla vial, conformado por ejes de la Malla Arterial Principal, como la Avenida Ciudad de Cali (KR 86), Avenida Bosa, entre otras vías de tipo local.

##### 4.4.4. Estado de conservación

Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.



#### 4.5. Infraestructura urbana del sector

##### 4.5.1. Vías

Buenas e importantes vías de acceso.

##### 4.5.2. Andenes

El sector cuenta con andenes en buen estado de conservación.

##### 4.5.3. Sardineles

De igual forma que los andenes, el sector cuenta con ellos.

##### 4.5.4. Alumbrado público

El sector cuenta con un adecuado alumbrado público.

##### 4.5.5. Redes de servicios públicos

El sector cuenta con un adecuado sistema de redes de servicios públicos.

##### 4.5.6. Espacio público y amoblamiento

Existe señalización y amoblamiento urbano dentro del sector.

##### 4.5.7. Arborización

El sector cuenta con zonas verdes, arborizadas y empedradas.

##### 4.5.8. Condiciones ambientales

El sector presenta buenas condiciones ambientales.

#### 4.6. Transporte público

Cuenta con un constante servicio de transporte público; con presencia de buses, busetas, colectivos y taxis sobre las vías que lo enmarcan. Adicionalmente la presencia del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), dota al sector del más importante medio de transporte de la ciudad.

#### 4.7. Actividad edificadora

La tendencia desde hace varios años es el cambio de tipología de construcciones de baja altura a casas, por tal motivo se evidencia una dinámica media de construcciones de este tipo sobre las vías más importantes y sobre algunas de tipo local.

## Características Generales de la construcción.

### 5.1. Construcción y distribución

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en el primer (1) piso de la Agrupación Residencial Chicalá MZ F Tierra Tayrona II, en la ciudad de Bogotá D.C., el cual se distribuye en sala, comedor, cocina, zona de ropas, escalera, jardín, dos alcobas, un salón y dos baños sociales, según dependencias descritas en la Escritura Pública suministrada.

La distribución arquitectónica interna del inmueble objeto de estudio no pudo ser evidenciada al momento de la visita, ya que no se contó con acceso, por lo cual el presente informe de avalúo se desarrolla de fachada.

### 5.2. Destinación

El inmueble, se presume, que actualmente presenta destinación residencial.

### 5.3. Cuadro de áreas y edad de las construcciones.

Identificación del Inmueble		
Descripción	Cantidad (m2)	Vetustez aproximada (Años)
Área privada IN 50	59,50	Diez y ocho (18)

Nota: El área privada fue tomada del certificado de tradición y libertad y Escritura Pública suministrado.

### 5.4. Especificaciones constructivas

#### 5.4.1. Estructura

Mampostería estructural.

#### 5.4.2. Cubierta

Teja de fibrocemento.

#### 5.4.3. Fachada

Ladrillo a la vista.

#### 5.4.4. Entrepisos

Placa de concreto aligerada.

### 5.4.5. Mampostería

Muros internos en ladrillo prensado, con acabado final en estuco y vinilo.

### 5.4.6. Pisos

Sin evidenciar.

### 5.4.7. Cielo raso

Sin evidenciar.

### 5.4.8. Carpintería metálica

Sin evidenciar

### 5.4.9. Carpintería madera

Sin evidenciar.

### 5.4.10. Baño

Sin evidenciar

### 5.4.11. Cocina

Sin evidenciar

### 5.5. Estado de conservación y mantenimiento

Al momento de la visita el inmueble, se presume, que se encuentra en buenas condiciones de conservación y mantenimiento, según lo evidenciado en algunas zonas comunes, sin evidencia alguna de fallas o deficiencias en su estructura a nivel visual.

### 5.6. Servicios públicos

- Acueducto : Si.
- Alcantarillado : Si.
- Energía Eléctrica : Si.
- Red Telefónica : Si.
- Gas Natural : Si.

### 5.7. Instalaciones especiales del conjunto

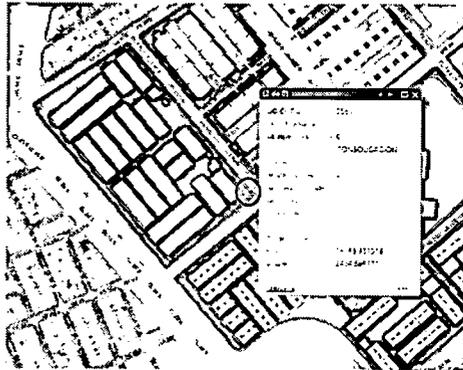
- Sistema de seguridad compuesto por circuito cerrado de televisión.
- Portería.
- Parqueadero de Visitantes.
- Parque Infantil.

- Salón comunal.

## 6. Reglamentación Urbanística.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente, reglamentado mediante Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, establece la siguiente reglamentación urbanística para el predio:

Reglamentación Urbanística	
Descripción	Reglamentación
UPL	16 - Edén
Tratamiento	Consolidación
Altura del Predio	3
Tipología	Continua
Área de Actividad	Área de Actividad de Proximidad - AAP
Zona	Receptora de soportes urbanos

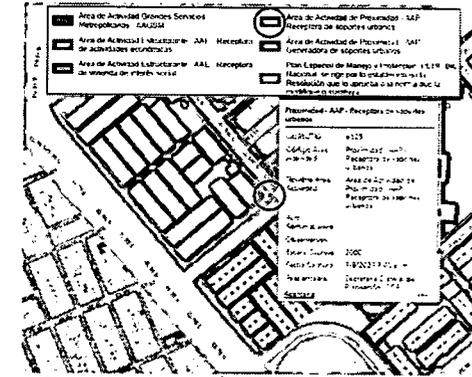


Fuente: Mapa Tratamientos Urbanísticos UPL 16 Edén, Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.

### Tratamiento de Consolidación:

Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes planeados, mediante:

1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.
2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros. (Artículo 308, decreto 555 de 2021).



Fuente: Mapa No. CU-S.2 Áreas De Actividad Y Usos Del Suelo Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.

### Área de actividad de Proximidad - AAP:

Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman. (Artículo 240, decreto 555 de 2021).

### Zona Receptora de soportes urbanos:

Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos. (Artículo 240, decreto 190 de 2004).

### 6.1. Usos permitidos y complementarios

Por tratarse de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Pública No. 3.021 del 25 de noviembre de 2003 protocolizada en la Notaría cincuenta y cinco (55) de Bogotá D.C., no se consigna información sobre la volumetría y aprovechamiento urbanístico, en términos de índices de construcción, índices de ocupación, aislamientos y otros.

El mayor y mejor uso del inmueble objeto de avalúo corresponde al actual, determinado por el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal y la licencia de construcción aprobada.

## Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas.

### 7.1. Problemas de estabilidad y suelos

El inmueble se encuentra en zona de avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas categoría baja y se encuentra en movimiento en masa categoría baja.

### 7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector cuenta con buenas condiciones ambientales.

### 7.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

El predio objeto de avalúo no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones, inscritas en los documentos suministrados.

### 7.4. Seguridad

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que presenta el municipio en general.

### 7.5. Problemáticas socioeconómicas

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

## 8. Aspecto Económico.

### 8.1. Mercado en el sector

OFERTA: Alta, para predios de similares características a los inmuebles objeto de estudio, media, para predios con usos y características diferentes.

DEMANDA: Moderada, en términos generales.

### 8.2. Comercialización:

Se estima la comercialización del inmueble objeto de estudio en un periodo cercano a los doce (12) meses, debido al uso, estrato y ubicación de este.

### 8.3. Valorización:

Estable, dadas las actuales condiciones del mercado de la finca raíz para el uso de vivienda en inmuebles estrato dos (2), localizados en el sector, las buenas vías de acceso y el buen amoblamiento urbano.

### 8.4. Valor Predial y administración:

Impuesto predial	Administración
Sin información	Sin información

262

## Consideraciones Generales.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto ciudad y zona, teniendo en cuenta factores como calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, el uso mixto que presenta la zona entre residencial, comercial y de servicios, entre otros.
- La localización general de la casa, en el barrio Chicalá, zona caracterizada por un sector consolidado para el uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar, en casas unifamiliares de hasta tres (3) pisos, así como instituciones educativas y corredores de comercio y servicios, de estrato socio económico medio.
- La infraestructura urbanística de la zona, los diferentes servicios públicos, zonas verdes y vías debidamente iluminadas y en buen estado de conservación.
- Buenas vías de acceso y ejes viales pertenecientes a la malla vial de la ciudad que conecta al sector de localización con diferentes sectores de Bogotá D.C.
- La suficiente infraestructura de servicios con que cuenta el sector.
- La alta oferta para venta de inmuebles similares en el sector y sectores inmediatos de localización.
- Las buenas especificaciones constructivas y características arquitectónicas de la edificación, así como el buen estado de conservación, buena distribución, iluminación y ventilación natural; adicionalmente su vetustez de diez y ocho (18) años aproximadamente.
- La distribución arquitectónica interna del inmueble objeto de estudio no pudo ser evidenciada al momento de la visita, ya que no se contó con acceso, por lo cual el presente informe de avalúo se desarrolla de fachada.
- El presente avalúo comercial, considera única y exclusivamente el valor del componente inmobiliario.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia aceptable según las condiciones de la negociación.
- El presente avalúo se refiere a la transacción del valor del inmueble a precios comerciales,

expresados en dinero, con miras a determinar una operación mercantil o hipotecaria. El valor determinado en el avalúo es el precio de equilibrio al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales, entendidas estas como aquellas en que el comprador y el vendedor operan libres de presión, como pudiera ser una quiebra, venta forzosa y obligatoria o bien en condiciones de especulación local.

- Conforme el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía evaluadora, así como el evaluador 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 el inmueble objeto de avalúo al momento de la realización de este.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

## 10. Metodología valuatoria empleada.

Para encontrar el valor integral del inmueble se utilizó el Método de Comparación o de Mercado, este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

### 10.1. Justificación de la metodología

Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que el 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.

### 10.2. Memoria de cálculos

Para encontrar el valor de venta de la casa se realizó una investigación de mercado con cinco (5) ofertas (ver anexo), las cuales se ubican en el mismo sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo; todas las ofertas presentan área privada, vetustez y dotación comunal similar respecto al inmueble objeto de avalúo, todas las ofertas se ubican en el mismo conjunto del inmueble tasado, todas las ofertas presentan remodelaciones. Con estas cuatro (4) ofertas, aplicando un factor de negociación del 7% aproximadamente, se encontró un valor promedio metro cuadrado de \$2.799.632, un límite inferior de \$ 2.664.908 y un límite superior de \$ 2.934.355, valores sobre el área privada construida.

Teniendo en cuenta el resultado de análisis anterior, el área privada de la casa, la ubicación dentro de la agrupación de vivienda, el estado de conservación y la dotación comunal del edificio, se adoptó un valor metro cuadrado de \$ 2.664.900, valor cercano al límite inferior.

## 11. Avalúo comercial de venta.

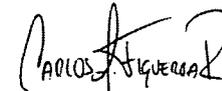
AGRUPACION RESIDENCIAL CHICALA MZ F TIERRA TAYRONA II  
CL 54C SUR No. 87 - 21 IN 50  
BARRIO CHICALA  
BOGOTÁ D.C.

Liquidación Avalúo			
Descripción	Área Privada (m <sup>2</sup> )	Valor (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total
Área Privada	59,5	\$ 2.664.900	\$ 158.561.550
Área Privada Libre	3,47	\$ 799.470	\$ 2.774.161
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 161.335.711</b>

**SON: CIENTO SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 161.335.711 M/CTE.)**

**NOTA 1:** 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 (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avalúo no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**NOTA 2:** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Cáceres Y Ferro Finca Raíz, o del solicitante del estudio.



ARQ. CARLOS ANDRÉS FIGUEROA RODRÍGUEZ  
CONSULTOR AVALUADOR  
R.A.A. AVAL - 1014255552

Bogotá D.C. - diciembre 22 de 2022

Etz

## 12. Valor de Reconstrucción

AGRUPACION RESIDENCIAL CHICALA MZ F TIERRA TAYRONA II  
CL 54C SUR No. 87 - 21 IN 50  
BARRIO CHICALA  
BOGOTÁ D.C.

Valor de Reconstrucción			
Descripción	Área Privada (m2)	Valor (\$/m2)	Valor Total
Área Privada	59,5	\$ 1.422.286	\$ 84.626.017
Área Privada Libre	3,47	\$ 426.686	\$ 1.480.600
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 86.106.617</b>

SON: OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS  
DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE  
(\$ 86.106.617 M/CTE.)

### 12.1. Participación terreno y construcción

Participación Terreno y Construcción			
Descripción	Área Privada (m2)	Valor (\$/m2)	Valor Total
Terreno		\$ -	\$ 86.264.871
Área Privada Construida	59,5	\$ 1.240.000	\$ 73.780.000
Área Privada Libre	3,47	\$ 372.000	\$ 1.290.840
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 161.335.711</b>

SON: CIENTO SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO  
MIL SETECIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE  
~~(\$ 161.335.711 M/CTE.)~~

## 13. Declaración de cumplimiento.

Que Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., sus directivos y el evaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble evaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

# ANEXOS

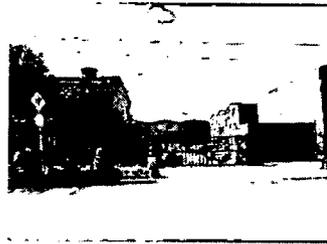
## ESTUDIO DE MERCADO VENTA

No.	Ubicación	Código de Identificación	No. de Parcelas	Área Parcela (m <sup>2</sup> )	Disposición	Estat. (m <sup>2</sup> )	Descripción general inmueble	Área y Área Líquida (m <sup>2</sup> )	Valor Público (P)	Mazo (M)	Valor Final	Valor Cj.	Valor Dp.	M <sup>2</sup> Gr. Dep. y Área Líq.	BARRIO CICALA	
															ESTRATO 7	FECHA 2/11/2021
1	AGROPACION FLORENTINA CICALA MAZ. REPAR. TERCERA	310237066	1	2	NO	1	16.4.30.0	CASA DE 3 Pisos con 3 alcobas, dos baños (11.50 m <sup>2</sup> ) y cocina, con 1 alcoba, dos baños (11.50 m <sup>2</sup> ) y cocina. BARRIO ESTADO DE CONSERVACION	34.0	1.18.000.000	7.00%	1.184.700.000	1.0	1.0	1.2.149.720	1.2.179.815
2	AGROPACION FLORENTINA CICALA MAZ. REPAR. TERCERA	310237483	1	2	NO	1	16.4.30.0	CASA DE 3 Pisos con 3 alcobas, dos baños (11.50 m <sup>2</sup> ) y cocina. BARRIO ESTADO DE CONSERVACION	34.0	1.18.000.000	7.00%	1.181.300.000	1.0	1.0	1.2.199.491	1.3.047.899
3	AGROPACION FLORENTINA CICALA MAZ. REPAR. TERCERA	311218114	1	2	NO	1	16.4.30.0	CASA DE 3 Pisos con 3 alcobas, dos baños (11.50 m <sup>2</sup> ) y cocina. BARRIO ESTADO DE CONSERVACION	34.0	1.18.000.000	7.00%	1.151.400.000	1.0	1.0	1.1.765.268	1.2.143.145
4	AGROPACION FLORENTINA CICALA MAZ. REPAR. TERCERA	310238117	1	2	NO	1	16.4.30.0	CASA DE 3 Pisos con 3 alcobas, dos baños (11.50 m <sup>2</sup> ) y cocina. BARRIO ESTADO DE CONSERVACION	34.0	1.18.000.000	7.00%	1.162.700.000	1.0	1.0	1.2.188.251	1.2.251.924
														Área	1.7.799.457	1.7.848.111
														Parcelas	3.12.121	3.12.081
														Área Líquida	1.2.202.008	1.2.151.511
														Parcelas Líquidas	1.2.701.151	1.2.701.401

ht2

AV. ÚO 374 - 2021

## Registro Fotográfico



FACHADA CONJUNTO



NOMENCLATURA CONJUNTO



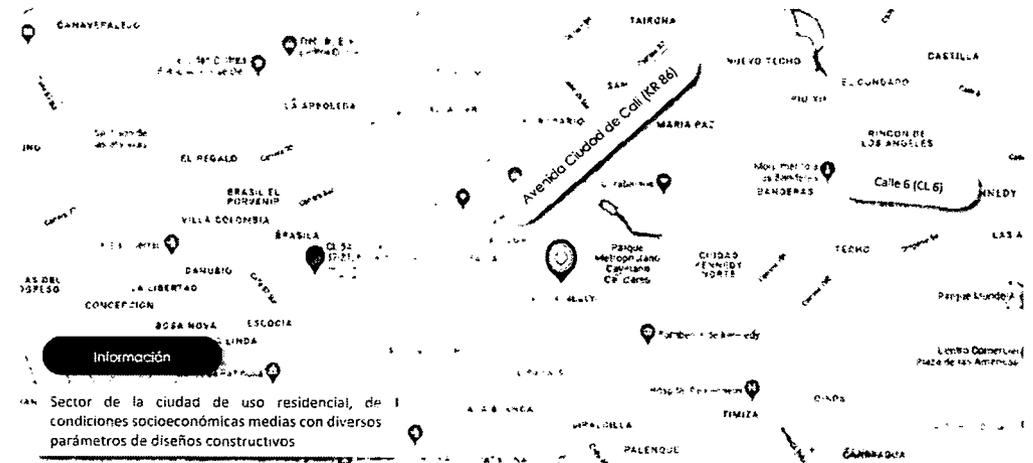
ENTORNO CONJUNTO



ENTORNO CONJUNTO

AV. ÚO 374 - 2021

## Mapa de localización general.



## Adenda de la experticia del avalúo

Bajo los Términos del Artículo 226, Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A. Manifiesta bajo juramento mediante la firma del presente dictamen que este es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

En cumplimiento con los requisitos del artículo 226, declaramos:

La compañía evaluadora que rinde el dictamen y las personas que participaron en la elaboración de este fueron:

Firma Avaluadora	
Descripción	Datos
Nombre Firma	Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A.
NIT	900.252.318-2
Representante Legal	Natalia Vasquez Pardo
Cédula de Ciudadanía	1.010.162.938
Dirección Oficina	KR 7 No. 99 - 53 Torre 2, Piso 16
Teléfono - Celular	031 5942330

Consultor Avaluador Designado	
Descripción	Datos
Nombre	Carlos Andrés Figueroa Rodríguez
Cédula de Ciudadanía	1014255552
Dirección Oficina	KR 7 No. 99 - 53 Torre 2, Piso 16
Teléfono - Celular	031 5942330 - 3052500504
Profesión	Arquitecto
Especialización	Avaluador Urbano

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A. no cuenta con publicaciones relacionadas con el peritaje ni los encargados de este.

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A. ha sido designado como perito en la elaboración de un dictamen pericial, en los siguientes casos:

Casos	
Año	2013
Juzgado o despacho	Tribunal de Arbitramento Cámara de Comercio.
Partes	Concesión Autopista Bogotá Girardot S.A. contra Instituto Nacional de Concesiones INCO (hoy ANI)
Materia de dictamen	Elaboración de 1.293 avalúos prediales

Casos	
Año	2014
Juzgado o despacho	Tribunal de Arbitramento Cámara de Comercio.
Partes	Concesión Autopista Bogotá Girardot S.A. contra Agencia Nacional de Infraestructura.
Materia de dictamen	Perito experto en avalúos prediales, inmobiliarios y de finca raíz.

Casos	
Año	2015
Juzgado o despacho	Tribunal de Arbitramento Cámara de Comercio.
Partes	Autopistas del Sol S.A. contra Agencia Nacional de Infraestructura.
Materia de dictamen	Perito experto en avalúos y gestión predial.

Casos	
Año	2018
Juzgado o despacho	Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá.
Partes	Empresa de Energía de Bogotá SA ESP contra Fundación Colegio Odontológico Colombiano.
Materia de dictamen	Elaboración de avalúo de mejoras.

542

AVALÚO 374 - 2022

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., ~~si sus colaboradores han sido designados en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.~~

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., ~~misos colaboradores se encuentran incursos en las causales contenidas en el artículo 50.~~

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., ~~declara que los peritajes rendidos en anteriores procesos fueron realizados con la metodología regular expuesta por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.~~

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A. declara que, en el ejercicio regular de nuestra profesión u oficio, realizamos la metodología regular expuesta por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

  
ARQ. CARLOS ANDRÉS FIGUEROA RODRÍGUEZ  
CONSULTOR AVALUADOR  
R.A.A. AVAL - 1014255552

Bogotá D.C., diciembre 22 de 2022.



Página 1 de 2



RAA  
Registro Abierto de Avaluadores  
http://www.raa.org.co



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

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

El señor(a) CARLOS ANDRES FIGUEROA RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014255552, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014255552.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ANDRES FIGUEROA RODRIGUEZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 99 NO 13A 30  
Teléfono: 3054744600  
Correo Electrónico: carlosfiro206@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Arquitecto- Universidad la Gran Colombia

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) CARLOS ANDRES FIGUEROA RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014255552.

El(la) señor(a) CARLOS ANDRES FIGUEROA RODRIGUEZ 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.



PIN de validación: b48a0a9c



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**

**b48a0a9c**

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal