GÓMEZ PINEDA
ABOGADOS

72

3 de noviembre de 2021

Señores
JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS
Bogotá D.C.

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: BANCOLOMBIA S.A..
Demandado: LIBARDO LARA CONDE
Radicado: 070-2016-00071

Asunto: **SE ALLEGA AVALUO COMERCIAL**

OLGA LUCIA GOMEZ PINEDA, abogada en ejercicio, identificada con la C.C. 21.873.112 de Marinilla y portadora de la T.P. 5 1.746 del C.S. de la J.; actuando en mi calidad de apoderada judicial del demandante en el proceso de la referencia; por medio del presente escrito me permito allegar el avalúo del inmueble ubicado en la CARRERA 78A No. 90 – 50 SUR, URBANIZACION SAN JOSE II, LOCALIDAD DE BOSA, BARRIO SAN DIEGO – BOGOTÁ D.C., el cual asciende a la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS **($165.644.000)** presentado por el perito FERNANDO GONZALEZ CARDENAS (AVALUOS Y CONSULTORIA- CACERES Y FERRO FINCA RAIZ S.A.).

El avalúo se efectuó teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El sector
- Ubicación del inmueble dentro del sector
- Forma área y dimensiones del inmueble
- Uso actual y rentabilidad
- Oferta y demanda de este tipo de inmueble en el sector
- Potencialidad del inmueble al cambio, uso, adecuación y remodelaciones
- Transacciones efectuadas en el sector bajo características análogas a las del inmueble
- Situación económica del país

Atentamente,

OLGA LUCIA GOMEZ PINEDA
C.C. 21.873.112 de Marinilla
T.P. 51.746 del C.S. de la J.

85851 9-NOV-'21 11:16
85851 9-NOV-'21 11:16
OF. EJEC. CIVIL MPAL.

Alega l
f. 20
Baranda
10598-81-012.

AVALÚO COMERCIAL DE VENTA

Bancolombia

CÁCERES & FERRO FINCA RAÍZ

196 – 2021
KR 78A No. 90 - 50 SUR
BOGOTA D.C.

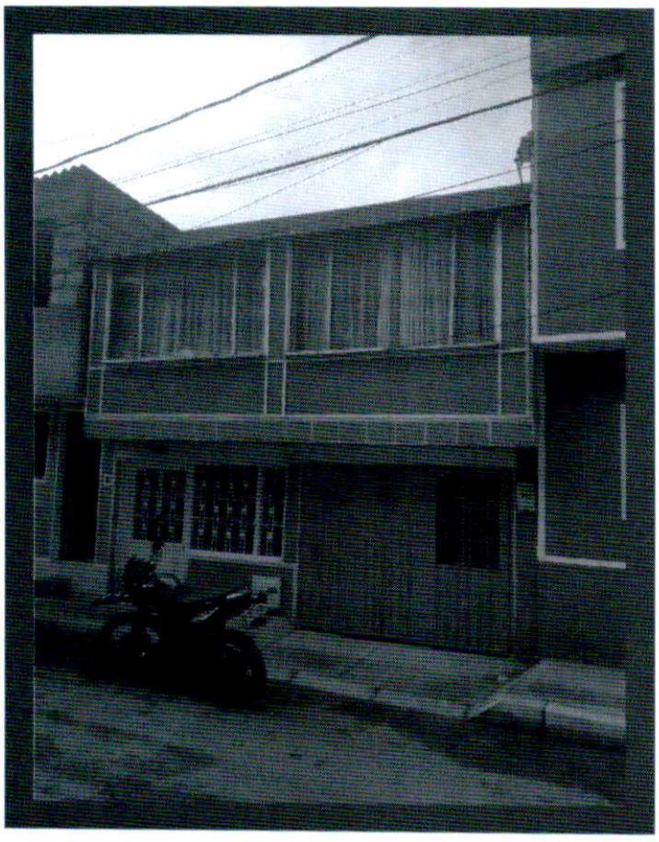
79

Tabla de contenido.

1. Descripción del inmueble. 5
2. Información básica. 6
2.1. Cliente 6
2.2. Tipo de inmueble 6
2.3. Tipo de avalúo 6
2.4. Dirección 6
2.5. Localización 6
2.6. Fecha de Visita 7
2.7. Fecha aporte documentos 7
2.8. Fecha del informe 7
2.9. Fecha aplicación del valor 7
2.10. Documentación suministrada para realizar el avalúo 7
2.11. Vigencia del avalúo 7
2.12. Responsabilidad del Avaluador 7
3. Información jurídica. 8
3.1. Propietario 8
3.2. Título de propiedad 8
3.3. Folio de matrícula inmobiliaria y chip 8
3.4. observaciones 8
4. Características generales del sector. 9
4.1. Delimitación del sector de localización 9
4.2. Generalidades del sector de localización 10
4.3. Actividades predominantes del sector 10
4.4. Estratificación socioeconómica 10
4.5. Tipos de edificación 10
4.6. Infraestructura urbana del sector 11
4.7. Transporte público 12
4.8. Actividad edificadora 12
5. Características Generales del Terreno. 13
5.1. Cabida superficiaria 13

5.2. Ubicación dentro del sector 13
5.3. Linderos 13
5.4. Topografía 13
5.5. Forma 13
5.6. Relación Frente – Fondo 13
6. Características Generales de la construcción. 14
6.1. Construcción y distribución 14
6.2. Destinación 14
6.3. Cuadro de áreas y edad de las construcciones 14
6.4. Especificaciones constructivas 14
6.5. Estado de conservación y mantenimiento 15
6.6. Servicios públicos 15
6.7. Instalaciones especiales. 15
7. Reglamentación Urbanística. 16
7.1. Usos permitidos y complementarios 17
7.2. Edificabilidad 17
7.3. Observaciones normativas 17
8. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas. 18
8.1. Problemas de estabilidad y suelos 18
8.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad 18
8.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales 18
8.4. Seguridad 18
8.5. Problemáticas socioeconómicas 18
9. Aspecto Económico. 19
9.1. Mercado en el sector 19
9.2. Comercialización: 19
9.3. Valorización: 19
9.4. Valor Predial: 19
10. Consideraciones Generales. 20
11. Metodología valuatoria 22
11.1. Justificación de la metodología 22
11.2. Memoria de cálculos 22
12. Avalúo comercial de venta. 24

1. Descripción del inmueble.



Se trata de una casa de disposición medianera, ubicada en la zona sur de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el costado sur de la carrera 78ª (KR 78A) en cuadra cerrada, y la calle 90 Sur (CL 90 SUR), la cual se desarrolla en dos niveles, encontrándose en cada uno un apartamento, presenta uso residencial.

75

2. Información básica.

2.1. Cliente

LIBARDO LARA CONDE
C.C. 93.129.111.

2.2. Tipo de inmueble

Se trata de una casa de disposición medianera dentro de la manzana, distribuida en dos (2) pisos, ubicada en el barrio San Diego Bosa, de 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

KR 78A No. 90 – 50 SUR.

2.5. Localización

2.5.1. Ubicación

El inmueble se encuentra edificado sobre un lote de terreno medianero, ubicado sobre el costado sur de la carrera 78 A cuadra cerrada, zona sur de la ciudad, Barrio catastral San Diego Bosa, Bogotá D.C.

2.5.2.	**Barrio**	:	San Diego Bosa.
2.5.3.	**Localidad**	:	Bosa.
2.5.4.	**Municipio**	:	Bogotá D.C.
2.5.5.	**Departamento**	:	Cundinamarca.
2.5.6.	**Coordenadas**	:	Latitud 4.613535913058767 Longitud -74.21386153355247
2.5.7.	**Destinación actual**	:	Residencial.

2.6. Fecha de Visita

22 de octubre de 2021.

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

2.7. Fecha aporte documentos

22 de octubre de 2021

2.8. Fecha del informe

26 de octubre de 2021

2.9. Fecha aplicación del valor

26 de octubre de 2021

2.10. Documentación suministrada para realizar el avalúo

- Certificado de Tradición y Libertad No. 50S-40097192, expedido el 03 de agosto de 2021 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.
- Copia de la Escritura Pública No. 7.914 protocolizada el 18 de diciembre de 2013 en la Notaría veinticuatro (24) del círculo notarial de Bogotá D.C.

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 solicito 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.

76

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:

LARA CONDE LIBARDO.

3.2. Título de propiedad

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

COMPRAVENTA, mediante:

- Escritura Pública No. 7.914 protocolizada el 18 de diciembre de 2013 en la Notaría veinticuatro (24) de Bogotá D.C.

3.3. Folio de matrícula inmobiliaria y chip

Identificación del Inmueble		
Descripción	**Matricula Inmobiliaria**	**CHIP**
KR 78A No. 90 - 50 SUR	50S – 40097192	AAA0151LLXS

Fuente: Certificado de tradición y libertad.

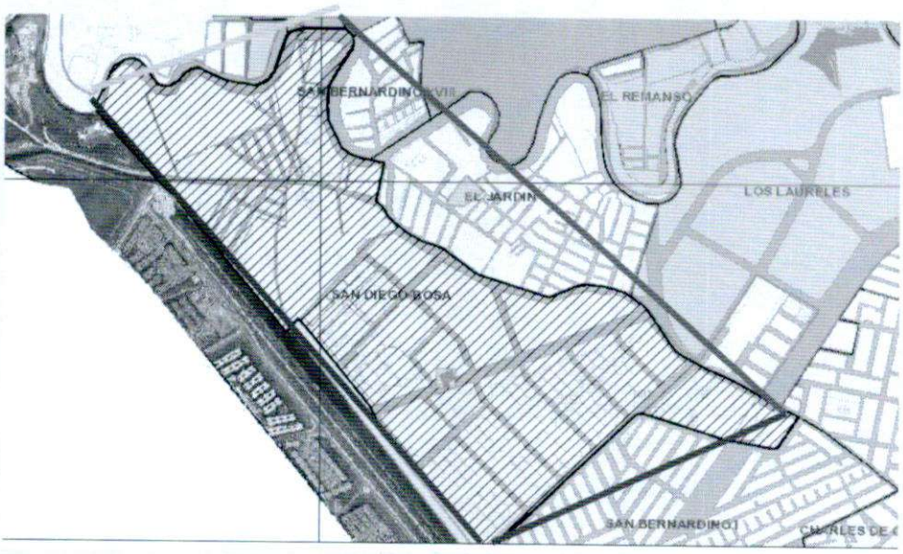
3.4. observaciones

El inmueble cuenta con un embargo ejecutivo con acción real mediante oficio 718 del 12 de mayo de 2016 en el juzgado 70 civil municipal de Bogotá D.C. según anotación 10 del certificado de tradición y libertad suministrado.

4. Características generales del sector.

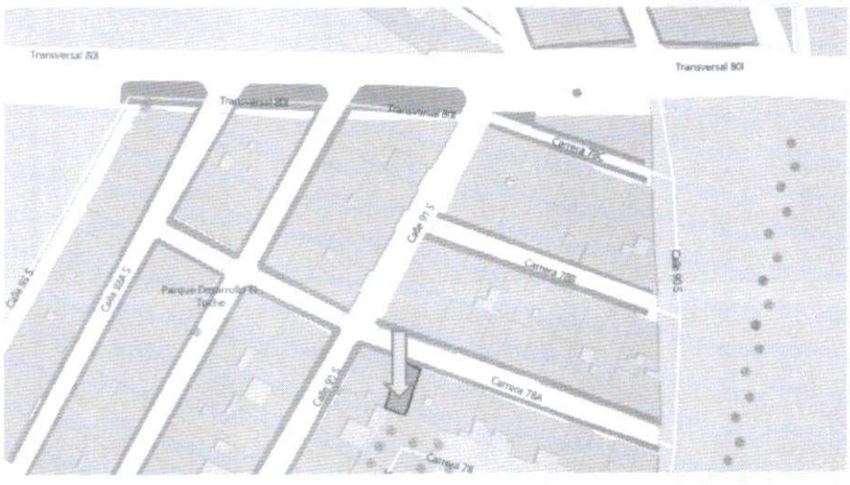
- BARRIO: San Diego Bosa.
- LOCALIDAD: Bosa.
- CIUDAD: Bogotá D.C.

4.1. Delimitación del sector de localización



77

----- NORTE: Rio Tunjuelito, Barrio San Bernardino XXV Urbano.
----- SUR: Calle 78 Sur, Barrio San Bernardino I.
----- ORIENTE: Carrea 80 I, Barrio Los laureles, el jardín.
----- OCCIDENTE: Quebrada Tibanica, Barrio ciudad verde.



FUENTE: mapas.bogota.gov.co

4.2. Generalidades del sector de localización

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser en desarrollo para el uso de vivienda con presencia de corredores de comercio y servicios, casas por autoconstrucción de hasta tres (3) pisos, y los segundos en los primeros niveles de las casas de autoconstrucción, así mismo se observa la presencia de casa lotes para desarrollar y algunas inmuebles institucionales.

4.3. Actividades predominantes del sector

El sector presenta un mixto con presencia de casas por autoconstrucción, e inmuebles de uso mixto de comercio y servicios.

4.4. Estratificación socioeconómica

El inmueble cuenta con una asignación de estrato dos (2) mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 vigente a la fecha, se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. Tipos de edificación

4.5.1. Del sector

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

4.5.2. Edificaciones importantes del sector y sectores adyacentes

Como las más destacadas y de mayor significación se encuentran: Patios del SITP, Colegio Marco Fidel Suarez León 13, entre otros locales comerciales y tiendas de Barrio.

4.5.3. 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 de la ciudad, como la Avenida carrera 80 I, Avenida ciudad de Cali (AK 86), entre otras vías de tipo local.

4.5.4. Estado de conservación

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

4.6. Infraestructura urbana del sector

4.6.1. Vías

Buenas e importantes vías de acceso.

4.6.2. Andenes

El sector cuenta con andenes en buen estado de conservación.

4.6.3. Sardineles

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

4.6.4. Alumbrado público

El sector cuenta con un adecuado alumbrado público.

4.6.5. Redes de servicios públicos

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

4.6.6. Espacio público y amoblamiento

Existe señalización y amoblamiento urbano dentro del sector.

4.6.7. Arborización

El sector cuenta con zonas verdes, arborizadas y empradizadas.

4.6.8. Condiciones ambientales

El sector presenta buenas condiciones ambientales.

5. Características Generales del Terreno.

5.1. Cabida superficiaria

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
KR 78A No. 90 – 50 SUR	64.63
Total, Área de Terreno	**64.63**

FUENTE: Escritura pública suministrada.

5.2. Ubicación dentro del sector

El inmueble presenta disposición medianera, ubicado sobre el costado sur de la carrera 78 A cuadra cerrada, acceso por la carrera 91 Sur.

5.3. Linderos

NORTE : 5.5 m con carrera 78 A.
SUR : 5.5 m con Parque urbanización San Diego.
ORIENTE : 12 m con casa No. 90-46 sur de la carrera 78A.
OCCIDENTE : 11.5 m con casa No. 77G – 88/90 de la calle 91 Sur.

5.4. Topografía

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en un terreno ligeramente plano, con pendiente menor al 5%.

5.5. Forma

El inmueble cuenta con forma geométrica regular.

5.6. Relación Frente – Fondo

El inmueble presenta una relación 1 a 2 aproximadamente.

79

6. Características Generales de la construcción.

6.1. Construcción y distribución

El inmueble objeto de estudio presenta disposición medianera y se distribuye en dos (2) pisos, de la siguiente manera:

1 piso: Hall de acceso sala, comedor, garaje, cocina, baño, zona de ropas, dos (2) habitaciones y escaleras de acceso al segundo piso.
2 piso: se encuentra sala, comedor, cocina, escaleras, espacio disponible, baño.

6.2. Destinación

El inmueble presenta destinación residencial, con dos unidades habitacionales.

6.3. Cuadro de áreas y edad de las construcciones.

Identificación del Inmueble		
Descripción	**Cantidad (m2)**	**Vetustez aproximada (Años)**
Área construida susceptible de legalizar.	125,84	Treinta (30)
Área construida NO susceptible de legalizar.	6,00	
Área total construida	**131,84**	

Nota: El área construida fue medida y verificada en campo.

6.4. Especificaciones constructivas

6.4.1. Estructura

Vigas y columnas en concreto.

6.4.2. Cubierta

Teja de fibrocemento y teja plástica.

6.4.3. Fachada

Pañete y pintura.

6.4.4. Entrepisos

Placa de concreto aligerada.

6.4.5. Mampostería

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

6.4.6. Pisos

Pisos en cemento afinado con pintura epoxica, tableta común de cerámica y madera laminada.

6.4.7. Cielo raso

Listón de madera machihembrado, placa con acabado final en estuco y vinilo.

6.4.8. Carpintería metálica

Marcos de la ventaneria metálica, puertas de acceso en lamina doblada.

6.4.9. Carpintería madera

Puertas internas y mobiliario empotrado.

6.4.10. Baño

Muros y zona húmeda en cerámica, sin división, con mobiliario línea estándar.

6.4.11. Cocina

Sencilla, pisos, muros y salpicadero en cerámica, mesón en concreto sin muebles cuenta con dos cocinas, la segunda con pisos y muros en cemento afinado.

6.5. Estado de conservación y mantenimiento

Al momento de la visita el inmueble se encuentra en buenas condiciones de conservación y mantenimiento, sin evidencia alguna de fallas o deficiencias en su estructura.

6.6. Servicios públicos

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

6.7. Instalaciones especiales.

- Ninguna en particular.

7. Reglamentación Urbanística.

El inmueble se reglamenta según el Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por el cual se compila las disposiciones establecidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 reglamentarios del Plan de Ordenamiento Territorial"

Decreto 382 del 23 de noviembre de 2004, "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No. 33 Sosiego", ubicada en la localidad de San Cristóbal, según las planchas aprobadas el inmueble se encuentra:

Reglamentación Urbanística	
Descripción	**Reglamentación**
UPZ	85– Bosa Central
Reglamentación UPZ	Decreto 313 del 2005
Sector normativo	3
Subsector de uso	N/A
Subsector de edificabilidad	N/A
Tratamiento	Mejoramiento integral
Modalidad	De intervención complementaria
Área de actividad	Residencial
Zona	Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.

Tratamiento de mejoramiento integral:

Es aquel que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de conformidad con las directrices establecidas en el Modelo de Ordenamiento Territorial. (Artículo 385, decreto 190 de 2004).

Modalidad de intervención complementaria:

Sectores que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras locales. (Artículo 386, decreto 190 de 2004).

Área de actividad Residencial:

Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. (Artículo 341, decreto 190 de 2004).

Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda:

Zonas residenciales, en las cuales las unidades vivienda pueden albergar - dentro de la propia estructura arquitectónica - usos de comercio y servicios, clasificados como actividad económica limitada, así como aquellas de producción, o industriales de bajo impacto que se permitan de conformidad con la clasificación de los usos industriales prevista en el parágrafo 1 del artículo 341 del Decreto Distrital 619 de 2000.

La ficha reglamentaria restringirá y establecerá condiciones para la localización de las actividades que presenten impactos potencialmente mayores, únicamente en las zonas delimitadas de comercio y servicios, con un máximo del 30 % del área bruta del sector normativo. (Artículo 341, decreto 190 de 2004).

7.1. Usos permitidos y complementarios

De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, los usos permitidos para el sector normativo en el que se localiza el inmueble son los siguientes:

USO PRINCIPAL
Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

USOS COMPLEMENTARIOS
COMERCIO VECINAL B.
Tiendas de Barrio y locales con área no mayor de 60 m2, artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.

DOTACIÓN EQUIPAMENTOS COLECTIVOS EDUCATIVO, CULTURAL, BIENESTAR SOCIAL.

USOS RESTRINGIDOS
INDUSTRIA, SERVICIOS DE ALTO IMPACTO, SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS, SERVICIOS DE PARQUEADERO.

7.2. Edificabilidad

Para el sector normativo en donde se localiza el inmueble se establece la siguiente edificabilidad:

Edificabilidad Permitida	
Descripción	**Reglamentación**
Índice máximo de ocupación	N/A
Índice máximo de construcción	N/A
Altura máxima permitida	3 pisos
Tipología edificatoria	Continua
Dimensión mínima de antejardín (m)	N/A
Patio	6 m a partir del segundo piso
Voladizo	0,60 m

7.3. Observaciones normativas

De acuerdo con la normatividad urbanística vigente, el predio presenta un área construida de 6 m2, por fuera de los parámetros normativos establecidos, en razón a que incumple el patio permitido. Por lo que solo se liquidará el área que se encuentra aprobada por norma, es decir 125.84 m2.

8. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas.

8.1. Problemas de estabilidad y suelos

El inmueble se encuentra en zona de amenaza categoría baja por inundación, sin embargo, el sector donde se encuentra no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, así mismo presenta obras de urbanismo y alcantarillado.

8.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector cuenta con normales condiciones ambientales.

8.3. 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.

8.4. Seguridad

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

8.5. Problemáticas socioeconómicas

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

9. Aspecto Económico.

9.1. Mercado en el sector

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

DEMANDA: Baja, en términos generales.

9.2. 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.

De acuerdo con el Criterio de Herweet, metodología adoptada por el Banco, el inmueble objeto de estudio presenta un Factor de comercialización de acuerdo con coeficiente de oferta y demanda de:

COEF. DE OFERTA	COEF. DE DEMANDA	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN
1,11804	0,79056	0,88387

9.3. Valorización:

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

9.4. Valor Predial:

Sin información.

82

10. 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.

- Para efectos del presente avaluó comercial no se considerarán las construcciones que correspondan a áreas por fuera de las legalmente establecidas dentro de la normatividad vigente en lo referente a la volumetría dada su imposibilidad de reconocimiento legal.

- La localización del inmueble objeto de estudio en el suroriente de la ciudad de Bogotá, localidad de Bosa, sector catastral San Diego Bosa.

- El uso mixto de condiciones socioeconómicas bajas que presenta esta zona específica de la ciudad.

- La suficiente infraestructura de servicios con que cuenta el sector.

- El hecho de contar con buenas vías de acceso y ejes viales pertenecientes a la malla arterial de la ciudad que conecta al sector de localización con diferentes sectores de la ciudad.

- 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 treinta (30) años aproximadamente.

- El hecho de contar con un área sin posibilidad de reconocimiento legal de 125.96 m2, por lo que no se tendrán en cuenta en la liquidación del presente avalúo.

- El contar con dos unidades habitacionales independientes en primer y segundo piso.

- 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

11. 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.

Para la estimación del valor comercial de la construcción, se utilizó el **Método de Costo de Reposición**, este método busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 del 2008.

11.1. 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.

11.2. Memoria de cálculos

Para encontrar el valor del terreno se encontraron cuatro (4) ofertas para venta de inmuebles comparables dentro del sector inmediato y sectores comparables de localización con respecto al inmueble objeto de avalúo (ver anexo); todas las ofertas presentan área de terreno similar respecto al área del inmueble objeto de estudio; todas las ofertas presentan uso del suelo similar, todas presentan área y acabados de características similares al inmueble tasado y todas presentan vetustez inferior respecto al inmueble objeto de estudio. Con estas cuatro (4) ofertas, aplicando un factor de negociación del 10% se encontró un valor promedio por metro cuadrado de $ 1.218,.24, un límite inferior de $ 1.136.754 y un límite superior de $ 1.300.095.

Teniendo en cuenta la ubicación, el área de terreno, forma, aprovechamiento urbanístico, disposición, el uso y el coeficiente de variación menor al 7.5 %, se adoptó un valor por metro cuadrado de terreno de $1.200.000.

Para el valor de las construcciones que en general presentan un estado general de conservación clase 3, el inmueble presenta un buen estado de conservación y no necesita reparaciones más allá del enlucimiento.

Para la aplicación de este método se utilizó la siguiente fórmula:

A = Vn - (Vn * Y) + Vt, Donde

A	Avalúo del bien
Vn	Valor nuevo de la construcción
Vt	Valor del terreno
Y	Valor porcentual a descontar en la construcción.

De acuerdo con lo anterior se utilizaron los siguientes datos:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN m2	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Área construida Casa	30	100	30,00%	3	34,07%	$ 1.057.000	$360.121	$696.879	$ 700.000

Nota: Valor a reposición calculado con los costos contenidos en la revista Construdata y Tekhne.

12. Avalúo comercial de venta.

KR 78A No. 90 – 50 SUR.
Localidad: Bosa.
Barrio: San Diego Bosa
Bogotá D.C.

Liquidación avalúo			
Descripción	**Área privada (m2)**	**Valor ($/m2)**	**Valor total**
Área terreno	64,63	$ 1.200.000	**$ 77.556.000**
Área construida Casa	125,84	$ 700.000	**$ 88.088.000**
VALOR TOTAL			**$ 165.644.000**

SON: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 165.644.000 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 avaluado 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.

ING. FERNANDO GONZÁLEZ CÁRDENAS
DIRECTOR AVALÚOS Y CONSULTORÍA
R.A.A. AVAL – 1020713694
R.N.A. No. 3486

ING. CARLOS ANDRÉS GARCÍA
CONSULTOR DE AVALÚOS
R.A.A. No. AVAL-1020751803

Bogotá D.C., octubre 26 de 2021

13. Declaración de cumplimiento.

Que Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., sus directivos y el avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, 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.

MERCADO OFERTAS VENTA

BARRIO SAN DIEGO BOSA
MUNICIPIO BOGOTÁ D.C.

ESTRATO 2
FECHA 25/10/2021

No.	Ubicación	Fuente	No Pisos	No Hab	No Baños	Disp	Edad (Años)	Descripción general Inmueble	Área Terreno M²	Área Const. M²	Valor Pedido	Nego (%)	Valor Final	Valor M² Construcción	Valor M² Terreno	Valor Integral M²
1	CL 92 SUR # 77-44	3012933323	4	9	4	med	15	Casa con local o garaje, cuenta con 3 unidades habitacionales cuenta con terraza cubierta, pisos en cerámica, acabados para estrenar.	72,00	230,00	$ 290.000.000	10,00%	$ 261.000.000	$ 790.000	$ 1.101.389	$ 1.134.783
2	Cl 91 sur kr 78 a	3209078851	3	4	1	esq	10	bodega, 2 piso 1 apartamento de 4 hab baño cocina 3 piso se encuentra en obra gris para terminar.	78,00	234,00	$ 320.000.000	10,00%	$ 288.000.000	$ 820.000	$ 1.232.308	$ 1.230.769
3	Dg 90 sur tv 80 i	3115381421	3	4	3	med	10	casa con 2 unidades habitacionales, espacio de garaje, cuenta con cocina y baños enchapados.	72,00	216,00	$ 300.000.000	10,00%	$ 270.000.000	$ 820.000	$ 1.290.000	$ 1.250.000
4	Kr 78 b No. 90 31 sur	3102548457	2	6	3	med	5	casa con 3 unidades habitacionales, pisos en cerámica, muros en estuco y pintura, cocina y baños enchapados.	72,00	144,00	$ 260.000.000	10,00%	$ 234.000.000	$ 1.000.000	$ 1.250.000	$ 1.625.000

Media	$ 1.218.424	$ 1.310.138
Desviación	$ 81.670	$ 215.873
Chef. Var	6,70%	16,48%
Limite inferior	$ 1.136.754	$ 1.094.265
Limite superior	$ 1.300.095	$ 1.526.011

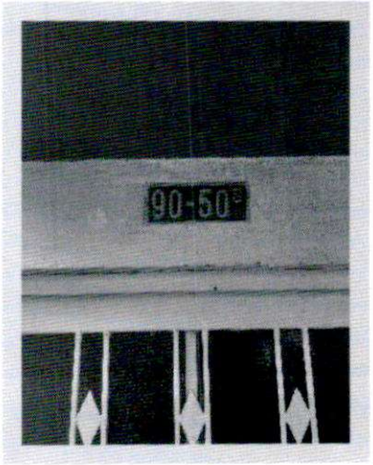
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN m2	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
oferta 1	15	100	15,00%	3	25,16%	$ 1.057.000	$265.990	$791.010	$ 790.000
oferta 2	10	100	10,00%	3	22,61%	$ 1.057.000	$238.946	$818.054	$ 820.000
oferta 3	10	100	10,00%	3	22,61%	$ 1.057.000	$238.946	$818.054	$ 820.000
oferta 4	5	100	5,00%	2	5,09%	$ 1.057.000	$53.840	$1.003.160	$ 1.000.000

96

Registro Fotográfico

FACHADA



NOMENCLATURA

ENTORNO

ENTORNO

SALA-COMEDOR

GARAJE

COCINA 1

HALL DE ALCOBAS

BAÑO SOCIAL

ZONA DE ROPAS

HABITACIÓN 1

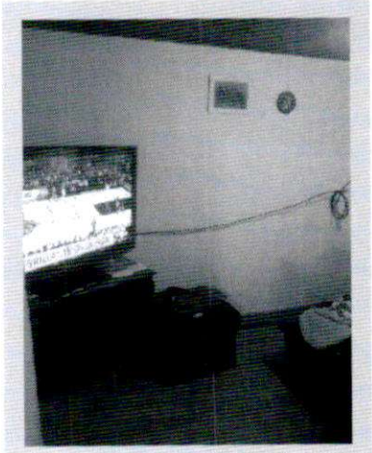
HABITACIÓN 2

87

SALA-COMEDOR

COCINA 2

HABITACIÓN 3



HABITACIÓN 4

ZONA DE ROPAS

ZONA DE ROPAS

PIN de Validación: b4380b00

https://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) FERNANDO GONZALEZ CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020713694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020713694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO GONZALEZ CARDENAS 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** 26 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • 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.	**Fecha** 26 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • 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.	**Fecha** 26 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	**Fecha** 26 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico

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** 26 Mayo 2017	**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** 26 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales **Alcance** • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 26 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico

Régimen 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: KR 48 NO. 145 - 05
Teléfono: 3147588618
Correo Electrónico: fegoca@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Gestión Territorial- La Universidad Santo Tomas.

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) FERNANDO GONZALEZ CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020713694.

El(la) señor(a) FERNANDO GONZALEZ CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b4380b00

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 Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b1800aa1

https://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 GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020751803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020751803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ANDRES GARCIA 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** 18 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales **Alcance** • 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.	**Fecha** 18 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección **Alcance** • 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.	**Fecha** 18 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos **Alcance** • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	**Fecha** 18 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico

90

Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	18 Mayo 2017	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	18 Mayo 2017	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	18 Mayo 2017	Régimen Académico

Régimen 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: KR 3A # 163-10
Teléfono: 3197096478
Correo Electrónico: lozkar22@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ANDRES GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020751803.

El(la) señor(a) CARLOS ANDRES GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN de Validación: b1800aa1

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b1800aa1

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 Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ
Carrera 10 n.° 14-33 mezzanine

Bogotá D.C., siete (7) de abril de dos mil veintidós (2022)

Radicado n.° 11001 40 03 **070 2016 00071** 00

Sería del caso tener por agregado el anterior despacho comisorio n.° 834, sin embargo, de la revisión del medio magnético (cd), este no contiene ningún archivo, lo cual se hace necesario pues acorde al acta de fecha 6 de agosto de 2021 se plasmó que *"la descripción del inmueble y sus linderos generales, sus características y estado físico quedan registradas en grabación fílmica y fotográfica que hace parte integral de la presente acta (...)"*.

Por lo anterior, se hace necesario **oficiar** de manera **inmediata** a la Alcaldía Local de Bosa de esta ciudad, a fin de que remita de manera completa el despacho comisorio n.° 834, donde contenga el video de la diligencia en formato al que se pueda tener acceso y que se echa de menos. El oficio aquí ordenado, la secretaría deberá tramitarlo y enviarlo a la entidad en mención conforme a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 806 de 2020.

De otro lado, del avalúo del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n.° 50S-40097192 el cual antecede (fls. 72 a 90) presentado por la parte demandante, córrase traslado de este por el término de diez (10) días, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 444 del C. G del P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHANNA MARCELA MARTÍNEZ GARZÓN
Juez

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ.

Bogotá, D.C., ocho (8) de abril de 2022
Por anotación en estado n. ° 054 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.
Profesional Universitario,

DIANA PAOLA CÁRDENAS LÓPEZ