



INFORME AVALUO COMERCIAL INMUEBLE - URBANA

INFORMACION BASICA:

FECHA DE AVALUO: 28/08/2023 **SOLICITANTE:** GABRIEL JAUREGUI **CEDULA:** 12.110.324 **TELEFONO:** 314-4614595
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR: JOSE JOAQUIN ORTIZ BOJACA **CEDULA:** 19.338.683
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA **CIUDAD:** BOGOTA **ZONA:** NORTE **SECTOR:** USAQUEN **LOCALIDAD:** USAQUEN **BARRIO:** SAN PATRICIO **UPZ** 14 **DIRECCION:** CARRERA 17ª No 106-50 APARTAMENTO 103. **TIPO:** APARTAMENTO (X)
ENTIDAD: JUZGADO DE EJECUCION DEL CIRCUITO
METODOLOGIA: DEPRECIACION **OBJETO DE AVALUO:** PROCESO JUDICIAL.

INFORMACION DEL PREDIO:

SERV. PUBLICOS	Sector	Predio		
Acueducto	SI	SI	Estrato	6
Alcantarillado	SI	SI	Legal Barrio	SI
Energia Electrica	SI	SI	Uso Predominante	SI
Gas Natural	SI	SI	Otros Usos	SI
Telefonía	SI	SI	Transporte	SI
Red de Tv	SI	SI	Centros Educativo	SI
Red de Internet	SI	SI	Centros Recr.	SI
			Centros Comerc.	SI

INFORMACION DEL BARRIO:

AMOBAMIEN TO URBANO		COMPONENTES SOCIALES		IMPACTO AMBIENTAL	
Vías Pavimentadas	SI	Integr. Partic. Entes com.	SI	Aire	NO
Andenes y ciclo-rutas	SI	Hog.y pers. habitan	SI	Basuras	NO
Paraderos	SI	Antig. en el Barrio	SI	Aguas resid.	NO
Sardineles	SI	Colab. obras publ.	SI	Ruidos	NO
Alumbrado	SI			Inseguridad	NO
Parques y Alamedas	SI			Otros	NO
Arborz. y Z.verdes	SI				

CARACTERISTICAS E IDENTIFICACION JURIDICA DEL PREDIO:

APARTAMENTO: TERRENO: 98.2 TOPOGRAFIA: PLANA (X)
TIPO: APARTAMENTO **USO:** VIVIENDA **TIPO:** VIVIENDA
ESTRATO: 6 **AVALUO CATASTRAL:** \$ 526.200.000
ESCRITURA No. 1697 **FECHA:** 06/05/1992 **NOTARIA:** Notaria
No 32 **CEDULA CATASTRAL:** 10619724 **MATRICULA
INMOBILIARIA:** 50N-20066708 **CHIP:** AAA0107JMDE

GARAGE: TERRENO: 21.66 TOPOGRAFIA: PLANA (X) **TIPO:**
GARAGE **USO:** GARAGE **TIPO:** GARAGE **ESTRATO:** 6
ESCRITURA No. 1967 **FECHA:** 04/03/1991 **NOTARIA:** Notaria
No 32 **CEDULA CATASTRAL:** 10619724 **MATRICULA
INMOBILIARIA:** 50N-20066692 **CHIP:** AAA0107JNHY

REFERENCIA HISTORICA:

El Barrio San Patricio, al norte de la ciudad, es un oasis. Lo atraviesa el antiguo río Molinos, rodeado de parques y zonas verdes. Se encuentran edificios con propuestas arquitectónicas cómodas, amplias, modernas.

No a todos los que habitan la gran urbe les gusta sentirla en su esplendor. San Patricio es una excelente oportunidad para salirse un poco de la vida agitada y transitada de la ciudad. Sus zonas verdes no solo aíslan el ruido y el tráfico sino que brindan la oportunidad a sus edificios de tener vista generosa hacia árboles frondosos y de buen tamaño. Los niños y los perros invaden estos espacios públicos a toda hora.

Es sin embargo un barrio recursivo gracias a su comercio de las calles 116, 106 y 109 y de las carreras 15 y 19. Quienes eligen armar un proyecto de vida en San Patricio son privilegiados por contar con espacios amables y ser recursivo al mismo tiempo.

AVALUO COMERCIAL 2023 USAQUEN - SAN PATRICIO

Vivir en el Barrio San Patricio es desconectarse de la ciudad para escoger una vida más apacible y tranquila. San Patricio seduce con su estilo familiar.

Las pastelerías que desde hace años han brindado a los Bogotanos la oportunidad de probar propuestas gourmet tienen sede en San Patricio. La Bagatelle y Phillippe Patisserie son pasos obligados para saciar antojos. El Crepes Artesano abrió sus puertas en este barrio recientemente. Imposible pasar por allí y no entrar a disfrutar su arquitectura y sus maravillosos crepes y helados artesanales. La peluquería Norberto se ha convertido en ícono de la ciudad. No solo por su excéntrico diseño arquitectónico sino por diseñar cortes de pelo y encargarse de la puesta en escena de las reinas de belleza locales. Allí acuden a la hora de consentirse mujeres, hombres y niños y no hay cabeza respetable de Bogotá que no haya pasado por sus sillas.

LINDEROS:

Apartamento: 103 Situado en el primer piso, área privada cubierta 98,24 metros - Área privada libre 34,30 metros, Área privada total 132,54 Metros cuadrados, su coeficiente es de 5,69 %, cuyos linderos y demás especificaciones sobran en la escritura n 4186 del 16 de Noviembre de 1990, notaria 32 de Bogotá, decreto 1711 del 06/07/1984.

Apartamento 103 situado en el primer piso área privada cubierta 98 metros cuadrados con 24 m área dividida por y 4 metros cuadrados con 30 y con 30 metros con 30 área privada total 132 metros cuadrados con 54 DM cuadrados sus Linderos son área cubierta de a dos puntos da a el línea quebrada 2 m con 10 cm 3 m 63 un metro 55 2 m 65 cm 25 m 72 cm 46 cm 13 cm 86 cm muro fachada y columnas comunes del apartamento 104 del vacío sobre los garajes 10 y 1 y sobre zona común de circulación vehicular a ave en 7 M con 3 cm con fachada común Que los separa de su terraza en línea quebrada de 58 m 13 cm 40 cm 13 cm 3 m con 50 cm 13 cm 40 cm 13 cm 2 m con 82 cm 2 m con 68 cm un metro con 64 cm 84 cm 13 cm 4 m 60 centímetros 13 cm 68 cm con muro columnas y fachada comunes que los

**AVALUO COMERCIAL 2023
USAQUEN - SAN PATRICIO**

separan del número 8 de la misma manzana y Urbanización y del vacío sobre zona común de la circulación vehicular da en línea quebrada de 2 m con 80 y 87 2 m 87 cm 2 m 98 cm con fachada muro y columna columnas que lo separan de los juegos infantiles asesor Shut y Hulk por el nadir con placa común Lo separa del sótano por el sento con placa común que separa del segundo piso área libre de los puntos a e 4 m y 88 cm con muro común que lo separa de la terraza del apartamento.

En 7 M con 13 cm con muro común que lo separa del lote número 18 de la misma manzana y Urbanización en 4 m con 88 cm con muro común que lo separa del lote número 8 de la misma manzana y Urbanización en este metro son 7 M con fachado común que separa dependencias del apartamento que se anilera por el nadir con placa común que lo separa del sótano por el zenit con este aire a partir de la altura de 2 m con 55 m dependencias Hall salón comedor baño emergencia Hall alcobas baño auxiliar cocina de ropas y terraza servidumbres este apartamento está grabado con servidumbre de que viste en favor de los apartamentos 203 y 303 y 403 en zona de terraza

Garaje: No 8 situado en el sótano área privada total de estacionamiento y deposito 21,88 M2, su coeficiente es de 0,28 % cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura No, 4,188 del 16 /11/1990. Notaria 32 de Bogotá, Según decreto 1711 del 06/07/1984.

Garaje número 8 situado en el sótano área privada total estacionamiento depósito 21 m2 con 60 centímetros Linderos son estacionamiento los puntos AB en 9 m con el garaje 9 a y b 2 m Con 12 cm con muro común que se separa el depósito del garaje línea quebrada 40 centímetros 28 cm 3 cm 25 cm 40 cm 13 cm con muro y columnas comunes que los separan del depósito del garaje número 11.

CONSIDERACIONES GENERALES Ó PARAMETROS VALUATORIOS:

Además de las características relevantes inmediatamente antes consignadas con respecto a la propiedad intervenida mediante inspección ocular, registro fotográfico directos y personales, confrontando las áreas del terreno, linderos y construcciones existentes, con base a la respectiva escritura, certificado de libertad, cédula catastral y demás pruebas idóneas presentadas por el propietario; también se consideran para determinar su valor comercial, factores como:

- La ubicación del Inmueble con respecto a la Ciudad y a los Servicios del Sector.
- Estado del Terreno y su conservación.
- Servicios con los que cuenta.
- Rentabilidad y Comerciability.
- Estado de Oferta y Demanda.

ETAPAS METODOLOGIA APLICADA Y/O ESTUDIO DE MERCADO:

A partir de la contratación del servicio celebrado el 08 de Agosto de 2023 con el gestor y/o solicitante del trabajo valuatorio, el suscrito **GUILLERMO EFRAIN SANCHEZ PINILLA**, perito evaluador de la lonja nacional de evaluadores inscrita ante la corporación nacional de lonjas y registros; asumí la revisión y estudio de la información suministrada sobre el terreno y procediendo a la verificación física y estudios tratados en recuadro precedente, realizar simultáneamente como comparación o referencia y obtener la media valoratoria, los mismos trabajos para otros predios con características físicas y jurídicas similares del mismo sector del bien raíz tratado, además de considerar otros aspectos económicos o mercantiles expuestos.

CALCULO VALUATORIO:

De acuerdo con lo anterior, se ha estimado el siguiente avalúo comercial:

ITEM	AREA PREDIO MTRS	VALOR MTR2	AVALUO COMERCIAL
APARTAMENTO	98,66	\$ 5.333.468	\$ 526.200.000
GARAJE	21,66	\$ 3.005.540	\$ 65.100.000
TOTAL			\$ 591.300.000

TOTAL AVALUO COMERCIAL: \$ 591.300.000 QUINIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

El avalúo comercial aquí asignado, corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero y entendiéndose por precio comercial, aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación, en las condiciones regulares del mercado. No obstante, el valor comercial aquí consignado, no incluye lo concerniente a intangibles sociales adicionales por conceptos modernos del hábitat aplicables o atribuibles a la vivienda decorosa y digna, aclarando el precio determinado es el aplicado y así determinar el valor real de avalúo comercial

OTRAS OBSERVACIONES:

- Normas de la ley 620 del IGAC donde el coeficiente variable no debe superar el 7% de las muestras tomadas
- Si se pasa de 7 queda mal debe siempre estar maximo en 7 esa casilla.
- Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%,
- La mediaobtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

**AVALUO COMERCIAL 2023
USAQUEN - SAN PATRICIO**

- Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es
- conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el
- número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

INMUEBLES COMPARATIVOS					
ITEM	CONTACTO	AREA (MTRS)	VALOR MTRO CUADRADO	VETUSTEZ (AÑOS)	AVALUO
1	310-2961853	114	\$ 5.263.000	30	\$ 600.000.000
2	315-2996193	120	\$ 5.666.000	28	\$ 680.000.000
3	314-3630263	147	\$ 5.918.000	13	\$ 870.000.000
4	315-7782890	93	\$ 4.940.000	28	\$ 460.000.000
5		114,2	\$ 5.253.940		\$ 600.000.000
6	320-2297714	221	\$ 5.746.606	20	\$ 1.270.000.000
7	313-3338881	110	\$ 3.181.818	35	\$ 350.000.000
8	316-0106776	125	\$ 4.800.000	30	\$ 600.000.000
9	310-4032182	169	\$ 6.508.876	8	\$ 1.100.000.000
10					

ANEXOS (Documentos Jurídicos y/o oficiales, planos topográficos, cartografía, fotos, e.t.c:

1. Fotos:

2. Ubicación Satelital:



CERTIFICACION DEL AVALUO COMERCIAL:

El suscrito Perito Avaluador Profesional, **GUILLERMO EFRAIN SANCHEZ PINILLA**, identificado personal y profesionalmente como aparece al firmar,

Certifico que:

1. He obrado con diligencia y responsabilidad en la labor aquí tratada, de acuerdo con los factores e indicadores técnicos, científicos y comerciales comparativos o de referencia, los conocimientos dentro de los mismos órdenes que mi experiencia, destreza y habilidades personales permiten al tenor de las disposiciones pertinentes 2. Este informe técnico de avalúo, es producto de métodos científicos, esencialmente objetivos, comunes y universalmente aceptados 3. No he sido influido por intención, sentimiento personal algunos que pudiesen alterar los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones 4. Como avaluador, no tengo interés directo o indirecto, presente ni futuro, ni lazos familiares de ninguna índole con el solicitante, cliente o propietario del inmueble 5. He sido contratado para la realización de este avalúo y el respectivo informe técnico, únicamente en mi condición de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades 6. Las descripciones y hechos presentados en este informe técnico, son correctos y veraces en la medida de mi alcance y conocimiento; se fundamentan en la buena fe de los solicitantes o gestores y las personas que por su conducto han suministrado información o documentos que soportan las observaciones, consideraciones y concepto final sobre el valor comercial asignado a la propiedad 7. No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del avalúo e informe técnico 8. No he condicionado mis honorarios profesionales a dar un valor predeterminado, o a un valor orientado a favorecer la causa de las partes

**AVALUO COMERCIAL 2023
USAQUEN - SAN PATRICIO**

intervinientes, solicitantes, gestores o destinatarios del experticia; como tampoco a obtener un resultado supeditado a un posible acontecimiento subsiguiente 9. He inspeccionado personalmente el bien objeto de este informe técnico de avalúo, la valuación se llevó a cabo conforme a los cánones de ética y normas de conducta sobre la materia 10. No he recibido asistencia profesional significativa para la elaboración de este informe técnico 11. Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien objeto de este trabajo 12. En ningún caso podrá entenderse que este avalúo garantiza el cumplimiento o satisfacción de expectativas, propósitos u objetivos del propietario del bien, solicitante o destinatario del informe técnico, para efectos de crédito hipotecario, dación en pago, aportes, liquidaciones, sucesiones o cualquier tipo de negociación 13. La importancia de hacer énfasis sobre la diferencia que puede surgir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de la negociación interfieren múltiples factores subjetivos y entre otras circunstancias imprevisibles, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador; todos los cuales sumados, pueden distorsionar hacia arriba o hacia abajo, el valor comercial de los inmuebles 14. El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, siempre y cuando no surjan circunstancias o cambios inesperados de índole jurídico, técnico, económico o normativo que afecten o modifiquen los criterios analizados 15. Dentro de los límites y fuero profesional del evaluador que no permiten su requerimiento testimonial ni su llamamiento a juicio por el estimativo dado a la propiedad objeto, legalidad y tradición; estoy a disposición de los destinatarios de la información, para confirmar, aclarar o complementar cualquier aspecto que consideren necesario.

CERTIFICACION CORPOLONJAS

Bogotá, D. C. Octubre 11/2020

A QUIEN INTERESE:

Asunto: Certificación de Agremiación

Por medio de la presente la Corporación Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS", certifica que el señor **GUILLERMO EFRAIN SANCHEZ PINILLA**, Identificado con cédula de Ciudadanía 79.339.679 DE BOGOTA D.C, se encuentra vigente a la fecha con el consecutivo, **R.N.A/C-01-780**, Cumpliendo con seriedad, responsabilidad y honestidad en las labores asignadas y con las políticas de la agremiación.

Se expide a solicitud del interesado a los 21 días del mes de Octubre del 2021.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO.
PRESIDENTE.



El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matrículas de la
**CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS**
"CORPOLONJAS"

CERTIFICA:

GUILLERMO EFRAIN SANCHEZ PINILLA
CC. 79.339.679 DE BOGOTA D.C

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____

INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____

INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____

AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____

AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____

AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____

AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____

AVALUOS AMBIENTALES _____

NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____

AVALUO DE AUTOMOTORES _____

AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-01-780** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Septiembre del 2022**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 21 días del mes de Octubre del 2021.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO.
PRESIDENTE.



Bogotá, D. C, Octubre 21 de 2021

A QUIEN INTERESE

Asunto: Certificación

LA LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP" Y LA CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS", Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No. C-492/96 e inscritas en la Cámara de Comercio con los números S 0010727 Y S0014598.

Se dirige a ustedes por medio de la presente, certificando que el señor **GUILLERMO EFRAIN SANCHEZ PINILLA**, identificado con cedula de ciudadanía N.º **79.339.679 DE BOGOTA D.C**, realizó el Diplomado Integral de Avalúos en Septiembre del 2011 a Octubre del 2011, con una duración de 120 horas teórico prácticas, obteniendo por el mismo el Registro Nacional de Avaluador **RNA/C-01-780** y aprobando el siguiente contenido programático:

MODULO 1: LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL 388/97 E INCIDENCIA EN LOS AVALÚOS

- Ordenamiento Territorial y regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico.
- Componentes, Etapas del P.O.T. procedimiento de adopción.
- Decretos reglamentarios, manejo del espacio público (1504/98), unidades de actuaciones urbanísticas (Ley 810/2003.)
- Avalúos para fijar la compensación en tratamiento de conservación Dto. 154/98
- Transferencia de bienes fiscales Dto. 540/98
- Normas y procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles. Decreto reglamentario 1420/98 y Resolución I.G.A.C.
- Determinación del valor comercial.
- Unificación de las metodologías valuatorias en Colombia.
- De las personas naturales; jurídicas que realizan avalúos.
- Elaboración y controversia de los mismos.
- Avalúos efecto plusvalía, hechos generadores y estimación, participación y recaudo, cronograma.
- Impuesto y gravámenes del predial y valorización, hechos generadores.
- Normas urbanísticas, licencias y sanciones urbanísticas Dct. 1052 - Dcto. 564/2006. Obligatoriedad y competencia.
- Taller. Aplicación e interpretación de Normas urbanísticas.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com



CORPOLONJAS
CORPORACIÓN NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

MODULO 2: CONCEPTOS BASICOS DE AVALUOS

- Que son ¿conceptos?
- Clases ¿muebles-inmuebles?
- Bienes por adherencia destinación.
- Definición.
- Investigaciones directas e indirectas.
- Valor de uso contra valor de cambio.
- Aspectos fundamentales en la elaboración de los avalúos.
- Factores que inciden en el avalúo de lotes.
- Factores que inciden en el avalúo de construcciones.
- Métodos valuatorios (renta, mercado, reposición, residual) **POTENCIAL DE DESARROLLO**

- Elementos necesarios para la información del evaluador

MODULO 3: AVALUOS URBANOS

- Definición
- Avalúo de lotes, áreas de cesión, índice de ocupación, índice de construcción área construible.
- Derecho de superficie.
- Usos del suelo.
- Plan de desarrollo y código de construcciones.
- Sistemas constructivos.
- Taller práctica.
- Avalúo general de un inmueble
- Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 4: AVALUOS RURALES

- Definición
- Perímetro rural.
- Clasificación del terreno según pendiente.
- Tipos drenaje.
- Clases de suelo.
- Retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, Profundidad efectiva nivel de fertilidad.
- Método valuatorio "Cultivos permanentes y semi permanentes".
- Plan de desarrollo.
- Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 5: AVALUOS ESPECIALES

- Definición
- Avalúo de copropiedades, condominios y multifamiliares.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com



CORPOLONJAS
CORPORACIÓN NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

- Hospitales y clínicas.
- Método valuatorio Avalúos especiales

MODULO 6: AVALUOS INDUSTRIALES

- Definición, conceptos generales.
- Obsolescencia técnica.
- Obsolescencia funcional.
- Componentes del avalúo, terreno, construcciones, maquinaria y equipo, valor enmarcha, valor de los intangibles, "GOOD WILL"
- Metodología para avaluar el valor en marcha.
- Metodología para avaluar el "GOOD WILL"
- Avalúo total.
- Taller - práctica informe del avalúo.

Se expide a solicitud del interesado a los 21 días del mes de Octubre 2021.

Cordialmente;



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE
PRESIDENTE
CORPOLONJAS-LONJANAP

“

A QUIEN INTERESE

Por medio de la presente nos permitimos informarle a usted algunos de nuestros servicios que hemos realizado como asesores valuadores inscritos ante LA CORPORACION NACIONAL DE LONJAS Y REGISTRO con más de 10 años de experiencia y con una idoneidad en el tema de valuatorio que comprende más de 100 clientes satisfechos por la presentación de los informes elaborados para sus trámites personales y jurídicos,

Sabemos que la importancia de la presentación de un informe evaluatorio que conlleve a una buena decisión, es la idoneidad en la elaboración acorde con los principios y parámetros que se establecen en la valoración de un predio, precisamente por esa razón, ponemos a su disposición todos nuestros servicios con los que nuestros clientes se han podido destacar, entre los más importantes contamos con

Juzgado tercero civil circuito de ejecución de Bogotá

Número 2012-301

Origen 28 civil circuito de Bogotá

Demandante Napoleón Morales Castro

Demandado Yovani Velázquez Quintero

Apoderado doctor Jorge Ontivón

Juzgado primero civil promiscuo municipal de sasaima

Número 2017-3 23

Demandante Arango mesa Andrés Felipe

Demandado Jiménez Guevara Laura María

Apoderado doctor faiver Sotelo

Juzgado 19 civil municipal de ejecución de Bogotá

Origen 43 civil municipal de Bogotá

Número 2013-1541

Demandante edificio Acapulco

Demandado Álvaro Vargas y otros

Apoderado doctor yohani velandia

**AVALUO COMERCIAL 2023
USAQUEN - SAN PATRICIO**

LISTA DE PROYECTOS PRESENTADOS :

ITEM	FECHA	DEMANDANTE Y/O SOLICITANTE	CONTACTO	DEMANDADO	DIRECCION
1		GABRIEL MORA	3185893968		Lote N° 2 Villa Marcela
2		JOSE ABELARDO RODRIGUEZ	3208917124		Bella Vista Tibaque
3		FAIVER SOTELO BRAVO	3104774856		CRA 110 BIS N° 70F 30 APT 201
4		JOGE HUMBERTO TOBON	3114433803		carrera 5 N° 6b 51 int. 8 Apto 701
5		JOSE ABELARDO RODRIGUEZ	3208917124		Recuerdo Tibaque
6		JUAN MANUEL GACHARNA RODRI	3102873216		KR 88 130D 24
7		FILEDIGNO GARCIA GOMEZ	3117734151		Carrera 91B # 54D08 Sur
8		HECTOR PATERMINA	3044431508		BELLEVISTA TIBAQUE
9		JOSE ABELARDO RODRIGUEZ	3208917124		Las Margarita Tibaque
10		MARIA EUGENIA OSUNA YOPASA	3104774856		KR 87 B 129B 93
11		FAIVER SOTELO BRAVO	7824293		CALLE 55 B SUR N° 72 A 49
12		MELQUISEDEC DE SALVADOR AHL	3132473146		T 16 A 9b 48 Manzana A lote # 7
13		MIGUEL GERARDO SANCHEZ VELA	3212771794		LAS PALMAS
14		JAIME ALVAREZ	3134937214		CI 18 N° 7 - 15
15		ALEJANDRO FRANCO PORRAS	3114738946		KR 8A ESTE N° 30 25 SUR CASA 77
16		MARIA ESPERANZA RODRIGUEZ B.	3133768567		CALLE 35 SUR 8F 35 ESTE
17		MARIA GREGORIA	3125101712		KR 8A ESTE N° 30 81 CASA 125
18		YOLIMA PACANCHIQUE CATALIC	3125008447		DIAGNAL 32B BIS SUR 7 22 ESTE
19		MARIA LILIA SILVA BAEZ	3224175195		CALLE 30 SUR 68C 51
20		LEONARDO ALBERTO HERNANDEZ	3208571902		SIERRA MORENA FUSAGASUGA
21		MILCIADES AVILA DUARTE			CARRERA 16 No 93-41 & 93-45
22		HERNESTO GUTIERREZ HERRERA	333-6404045		CALLE 63A - 63A-32
23		GABRIEL JAUREGUI			CARRERA 17A No 106-50 Apto 103
24		SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES - SAE			BOGOTA/MADELENA/Carrera 65A No 58-81 Sur
25	18/07/2023	ARGEMIRO TORRES PULIDO	310-2183178		CHIPAQUE/FINCA PARADA Y TRIANGULO
26	9/08/2023	YOLANDA PARRA PINILLA	314-4614595		BOGOTA/CANTALEJO/CALLE 163B No 50-64 INT 07 APTO 52
27	15/08/2023	PEDRO ANTONIO LEAL BULLA	313-3252523		BOGOTA/SUBA-LISBOA/CALLE 132 BIS No 154-22
28	18/08/2023	JOSE LEONIDAS TUTA PEDRAZA	300-6576709		BOGOTA/VERAGUAS/CASA/Carrera 34 No 04-08.
29	15/05/2018	ORLANDO MONTES VARGAS		MARIA ALEJANDRA VIUDA DE FAJARDO	
30	15/05/2018	MARIA EUGENIA OSUN YOPASA			
31	15/05/2018	MIGUEL GERARDO SANCHEZ			

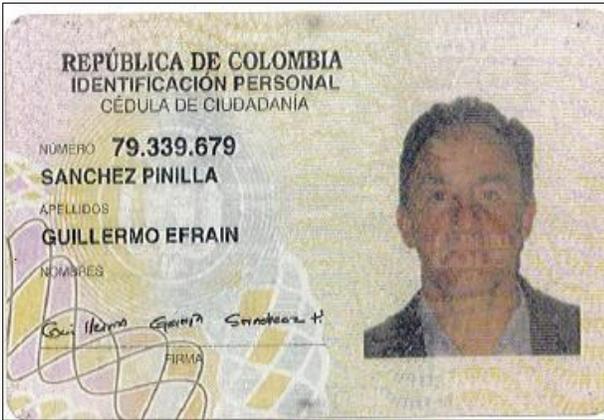
Todo lo anterior con el prestigio que nos hace más importante, ya que contamos con un equipo de profesionales totalmente comprometidos con la labor de hacer un servicio más confiable

Agradezco de antemano el tiempo y atención prestada, quedando a sus órdenes para cualquier comentario.

Reciba un cordial saludo,

Atentamente

**AVALUO COMERCIAL 2023
USAQUEN - SAN PATRICIO**



Guillermo Efrain Sanchez P.
GUILLERMO EFRAIN SANCHEZ PINILLA
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
Cedula no. 79.339.679
RNA / C-01-780
Celular 322-4165530



GUILLERMO EFRAIN SANCHEZ PINILLA

Identificación No: 79.339.679 De Bogota

Dirección: Diagonal 51 Sur No 59D-62

Rincon de Venecia

Edad: 58 años.

Correo: guillermo19650210@hotmail.com

Celular No. 322-4165530

PERFIL:

Perito Valuador con experiencia de 12 años en el sector. Con el debido conocimiento, habilidad, experiencia y formación para entender y determinar las distintas jurisdicciones.

Profesional totalmente comprometido realizando un servicio mas confiable. Adscrito a la Corporación Nacional de Lonjas y registros.

ESTUDIOS REALIZADOS:

ESTUDIOS SUPERIORES: Corpolonjas

Avaluador Año 2011

BACHILLERATO:

Bravo Paez

Secundaria

Año 1987

REFERENCIAS PERSONALES:

MARIO BENAVIDES

Asesor Jurídico

301-6106290

SANDRA SANCHEZ

Independiente

321-3265388

GUILLERMO EFRAIN SANCHEZ PINILLA

Bogotá.

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE BOGOTA

Ciudad.

E.S.D.

REF: FUNDAMENTO AVALUO

RADICADO 11001310304220030006600 de BANCO COMERCIAL S.A. contra
JOSE JOAQUIN ORTIZ Y OTRA

Cordial Saludo.

Señor Juez, muy respetuosamente me dirijo con el fin de dar respuesta a lo solicitado por su despacho, en el proceso referido. Los factores por los que motive ese valor son:

1. Teniendo en cuenta la vetustez del predio, sabiendo que su vida útil es el 61%, por consiguiente se establece que su vida útil es el 61 % por lo cual si tomamos el avalúo catastral que por \$ 526.200.000= incrementado en un 50%, nos da un resultado 712.681.500= al realizar el cálculo nos arroja un resultado de \$ 436.517.419=, es decir la antigüedad de edificio las zonas comunes con la cuenta las cuales son básicas, es factor importante para determinar el avalúo comercial.
2. Valor comparativo por el estudio que hemos realizado en el sector, el metro cuadrado construido esta alrededor de \$ 5.500.000=, entiéndase que los usos exclusivos de inmueble no se cuentan como construidos, es decir áreas privadas libres, ya que los metros cuadrados construidos se toman de la certificación catastral de cada inmueble, y como es acostumbrado en la venta de finca raíz el valor que se estipula por metro cuadrado construido se entiende junto con sus usos exclusivos y demás.
3. Oferta y demanda, el mercado inmobiliario depende en general de la economía del país, hoy en día se están vendiendo inmuebles por el valor catastral e incluso por debajo de este debido a la baja demanda, en la ciudad de Bogotá los avalúos catastrales en los tipos vivienda de uso residencial, están en la mayoría al mismo valor del comercial.(anexo información de inmuebles similares).

CONSIDERACIONES

Teniendo en cuenta los factores relacionados anteriormente, se determina que el valor comercial de un inmueble no es el valor catastral más el incremento del 50%,

más aun en este caso concreto, se desconoce el estado, es que se encuentra y en el que se entregaría, en la actualidad la finca raíz ha perdido impulso debido a la poca demanda que existe y esto ha frenado el incremento que venía teniendo año tras año, este fenómeno y teniendo en cuenta su vetustez, zonas comunes, seguridad etc., hacen que los precios de los inmuebles se congelen o que no tengan el incremento de la valorización anual, que inclusive catastro distrital le realiza automáticamente a los inmuebles. .

INMUEBLES COMPARATIVOS



APARTAMENTO AREA CONSTRUIDA 114MTS VETUSTEZ 30AÑOS, VALOR \$600.000.000=, VALOR MT2 \$5.263.000=, NEGOCIABLES



**APARTAMENTO AREA CONSTRUIDA 120MTS VETUSTEZ 28AÑOS, VALOR \$680.000.000=, VALOR MT2 \$5.660.000=, NEGOCIABLES
CELU 3152996193**



**APARTAMENTO AREA CONSTRUIDA 147MTS VETUSTEZ 13AÑOS, VALOR \$870.000.000=, VALOR MT2 \$5.918.000=, NEGOCIABLES
CELU 3143630263**



\$ 600.000.000

Detalles

- ✓ Gestión: Venta
- ✓ Tipo: Apartamento
- ✓ Barrio: Santa Bárbara
- ✓ Ciudad: Bogotá
- ✓ Baños: 3
- ✓ Habitaciones: 3
- ✓ Parqueaderos: 2
- ✓ Área construida: 114.2 m²
- ✓ Año construido: 1997
- ✓ Estrato: 6

**APARTAMENTO AREA CONSTRUIDA 93MTS VETUSTEZ 28AÑOS, VALOR \$460.000.000=, VALOR MT2 \$4.940.000=, NEGOCIABLES
CELU 3157782890**

Los anteriores precios incluyen tanto apartamento como garajes.

GUILLERMO SANCHEZ PINILLA
Cedula No. 79.339.679 de Bogota.

RE: ESCRITO Juez segundo ejecución civil circuito EXP 2003-00066-42cc de GABRIEL JAURIGUI contra JOSÉ ORTIZ

Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 31/08/2023 9:31

Para:Pilar Cuéllar <kadavi75@icloud.com>

ANOTACION

Radicado No. 6401-2023, Entidad o Señor(a): DARWIN VILLAREAL - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: AVALUO De: Darwin Villarreal <kadavi75@icloud.com> Enviado: miércoles, 30 de agosto de 2023 16:25 11001310304220030006601 J02 FL 7 PFA

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Sí su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingrese aquí](#)

Atentamente,

**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10^a # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Darwin Villarreal <kadavi75@icloud.com>

Enviado: miércoles, 30 de agosto de 2023 16:25

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: ESCRITO Juez segundo ejecución civil circuito EXP 2003-00066-42cc de GABRIEL JAURIGUI contra JOSÉ ORTIZ

Enviado desde mi iPhone