

287

Proceso No. 2017-512.

**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D. C., de dos mil veintiuno.

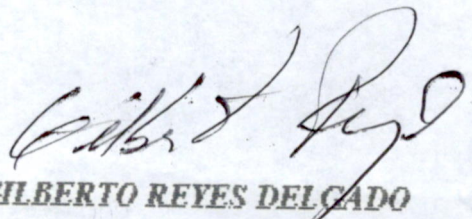
**26 FEB 2021**

Para resolver se dispone.

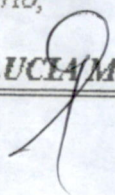
- 1.- La auxiliar de la justicia estese a lo dispuesto en el auto calendado 3 de julio del 2020, que resolvió petición en igual sentido.
- 2.- Córrasele traslado a las partes por el término de diez (10) días del avalúo presentado mediante dictamen pericial. ( art. 444 del C. G del P.).

NOTIFIQUESE

El Juez,

  
**GILBERTO REYES DELGADO**

Bogotá, D. C. La anterior  
 providencia se notifica por  
 anotación en Estado No.  
 12 - 1 MAR 2021 hoy  
 El Secretario,  
**NANCY LUCIA MORENO**



SERVICATAMI S.A.S

AUXILIAR DE JUSTICIA

248

Señor:

JUEZ

JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DIVISORIO No. 2017-512

DEMANDANTE: JOSE LEONARDO GARAY GARCIA.

DEMANDADA: LIBIA SIRLEY OLIVEROS RUBIO

ASUNTO: INFORME Y SOLICITUD DEL SECUESTRE.

Enid Carolina Millán Manjarrés, Mayor de edad, identificada como aparece al ple de mi firma, actuando en mi calidad de Representante Legal de la empresa SERVI CATAMI S.A.S. Auxiliar de Justicia - SECUESTRE, me permita informar lo siguiente:

En el momento de la diligencia de secuestro se recibió el inmueble ubicado en la Carrera 97 Bis No. 71b-79 de la ciudad de Bogotá, identificado con M.L. 50C-155234 encontrando el inmueble en regular estado de conservación, con filtraciones y humedades, solicito a su señoría se me autorice para realizar mantenimiento en lo relacionado a aseo general, pintura en paredes, impermeabilización en techos y solución a las goteras, en estos tiempos de lluvias se hace necesario realizar tal actividad

Así mismo, me permito solicitar autorización para arrendar el inmueble y consignar los conceptos al depósito judicial en favor del proceso objeto de Lita.

Agradeceré su atención y pronta respuesta.

De su servicio,

Atentamente,

249

Foto

Carolina Millán <servi.catami.sas@gmail.com>

Vie 3/07/2020 3:42 PM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (455 KB)

Foto.jpg;

Me permito adjuntar informe y solicitud del secuestre

COLEGIO DE ABOGADOS DE BOGOTÁ  
BOGOTÁ - D.C.  
BOGOTÁ - D.C.  
BOGOTÁ - D.C.  
BOGOTÁ - D.C.

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.  
En la fecha 19.01.2021  
pasa al despacho, con el escrito anterior  
El Secretario Informe Auxiliar  
secretaría

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*



SERVICATAMI S.A.S

250

Señor:  
JUEZ  
JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA  
E. S. D.

REF: 2017-512  
DTE: JOSE LEONARDO GARAY GARCIA  
DDO: LIBIA SIRLEY OLIVEROS RUBIO.

ASUNTO: PETICION Y RENDICIÓN DE CUENTAS DEL SECUESTRE.

ENID CAROLINA MILLAN MANJARRES, identificada como aparece bajo mi respectiva firma, en mi condición de Representante Legal de SERVI CATAMI S.A.S. – Secuestre, dentro del referido, muy respetuosamente al digno cargo del señor Juez, me permito solicitar se me permita realizar mantenimiento necesario para la conservación del bien inmueble de la siguiente manera:

1. Inspección y nueva adaptación de tubería en PVC por presentar filtraciones de agua en un área interna del inmueble de 20 m<sup>2</sup>.
2. Revisión técnica profesional de redes eléctricas con instalación de nuevos puntos en locales y reubicación de cajas eléctricas, revisión general y cambio de tomas eléctricas en puntos necesarios.
3. Mejoramiento, resanes, pintura general y terminados en un área total de 170 m<sup>2</sup>.
4. Impermeabilización de terraza en 30 m<sup>2</sup>.
5. Mantenimiento y rehabilitación de tejados consistente en cambio de tejas plásticas en los locales comerciales.
6. Mejoramiento y mantenimiento de rejas, puertas y ventanas metálicas con soldadura.
7. Acopio y retiro de material sobrante incluyendo retiro de basuras y desperdicios existentes.

Este mantenimiento estará a cargo de los arrendatarios quienes han manifestado pagar estos gastos y que los mismos les sean descontados de los cánones de arrendamiento.

Así mismo, los arrendatarios han manifestado tener un contrato de arrendamiento del inmueble con el señor Ángel Oliveros del cual aportaron copias de los recibos de pago (se anexan copias en ocho folios).

La suscrita secuestre los ha requerido para suscribir contrato de arrendamiento y consignar los cánones de arrendamiento en favor del proceso de la referencia (se aportan requerimientos en tres folios).

Igualmente, la apoderada de la parte actora Dra. Lilibian Monsalvo se ha comunicado vía celular con la suscrita para realizar un peritaje a la que le manifesté que le permitiera al perito mi número celular para que éste se



## SERVICATAMI S.A.S

Comunicara conmigo, del cual me permito manifestar que se contactó con la suscrita via celular el perito Dr. Cesar Legía con el que se acordó la fecha del 31 de julio de 2020 a las 10:00 a.m. para asistir al inmueble ubicado en la CRA 97 BIS No.71 B -79 debido a la situación de emergencia por la Pandemia de Covid 19.

De su señoría,

Atentamente,

SERVICATAMI S.A.S.

Auxiliar de la Justicia - secuestre CSJ

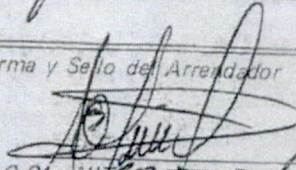
ENID CAROLINA MILLAN MANJARRES

Representante Legal

Correo: [servi.catami.sas@gmail.com](mailto:servi.catami.sas@gmail.com)

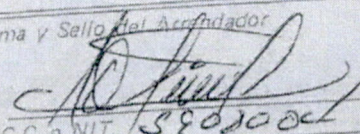
Tel. 3106254914

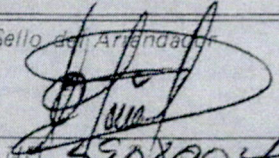
Carrera 10 No. 16 - 92 oficina 604

<b>Recibo de Arrendamiento</b>		No. 14
Fecha	3/2 Junio 1/2019	
Recibi de	Dra. Elizabeth Ayala	
La suma de	Noventa mil pesos U = \$	
Por el arrendamiento de un(a)	Aptamulo piso # 2	
Situado en la	Alamos Norte	
Del 1 de	Junio 1.	al 1 de Julio de 2019
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador	
Banco		
Efectivo	C.C. o N.I. 5208204	

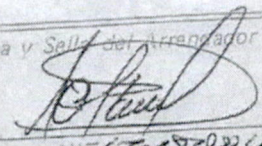
NESSAN

forma nessan 21-235

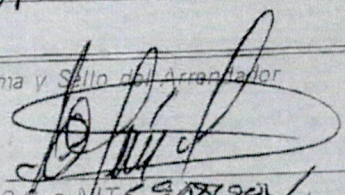
Recibo de Arrendamiento		No. 12
Fecha	Abril 1 / 2019	\$ 900.000
Recibí de	Asa. Elizabeth Ajala	
La suma de	Novecientos mil pesos wch	
Por el arrendamiento de un(a)	Apto piso # 2	
Situado en la	Alameda Norte	
Del 1 de	Abril	al 1 de Mayo de 2019
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador	
Banco		
Efectivo	C.C. o NIT. 5908004	
	Forma nissan 21-235	
NESSAN		

Recibo de Arrendamiento		No. 13
Fecha	Mayo 1 / 2019	\$ 900.000
Recibí de	Asa. Elizabeth Ajala	
La suma de	Novecientos mil pesos wch	
Por el arrendamiento de un(a)	Apartamento	
Situado en la	Alameda Norte	
Del 1 de	Mayo	al 1 de Junio de 2019
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador	
Banco		
Efectivo	C.C. o NIT. 5908004	
Forma nissan 21-235		
NESSAN		

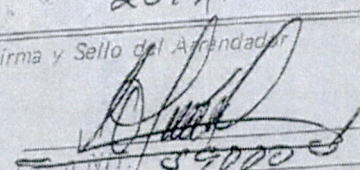


Recibo de Arrendamiento		No. 10
Fecha	Febrero 5/2019	\$ 900.000
Recibí de	Srta. Elizabeth Ayala	
La suma de	Novecientos mil pesos w.e.l.	
Por el arrendamiento de un(a)	Aptamente piso 2	
Situado en la	Alamos Norte	
Del 1 de Febrero	al 1 de Marzo	de 2019
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador  C.C. o NIT 59082004	
Banco		
Efectivo		

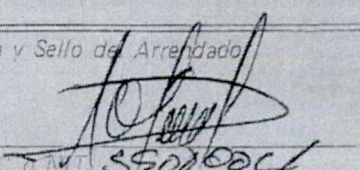
NESSAN forma nissan 21-235

Recibo de Arrendamiento		No. 11
Fecha	Marzo 5/2019	\$ 900.000
Recibí de	Srta. Elizabeth Ayala	
La suma de	Novecientos mil pesos w.e.l.	
Por el arrendamiento de un(a)	Apto piso + 2	
Situado en la	Alamos Norte B.T.C.	
Del 1 de Marzo	al 1 de Abril	de 2019
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador  C.C. o NIT 59082004	
Banco		
Efectivo		

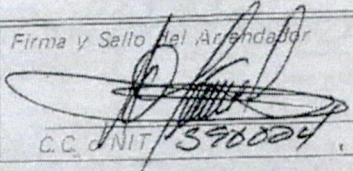
NESSAN forma nissan 21-235

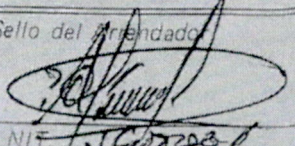
Recibo de Arrendamiento		No.
Fecha	Diciembre 1 / 2019	\$ 900,000
Recibí de	Sr. Elizabeth Ayala	
La suma de	Novecientos mil pesos int	
Por el arrendamiento de un(a)	Apartamento piso 7 2	
Situado en la	Alamos Nto	
Del	1 de Diciembre 2018	al 1 de Enero de 2019
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador  C.C. 5500004	
Banco		
Efectivo		


NESSAN forma nissan 21-235

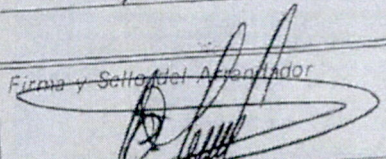
Recibo de Arrendamiento		No. 9
Fecha	Enero 1 / 2019	\$ 900,000
Recibí de	Sr. Elizabeth Ayala	
La suma de	Novecientos mil pesos int	
Por el arrendamiento de un(a)	Apt. piso 7 2	
Situado en la	Alamos Norte	
Del	1 de Enero	al 1 de febrero de 2019
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador  C.C. 5500004	
Banco		
Efectivo		

NESSAN forma nissan 21-235

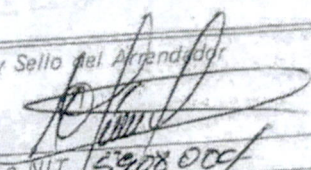
Recibo de Arrendamiento		No. 6
Fecha	Bogotá D.C. Oct 1/2018	\$ 900.000
Recibí de	Srta Elizabeth Ayala	
La suma de	Noventa mil pesos wct	
Por el arrendamiento de un(a)	Apt 2do + 2	
Situado en la	Alameda Norte Biv 2.	
Del 1 de	Oct	al 1 de Noviembre de 2018
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador	
Banco		
Efectivo	C.C. o NIT 590004	
NESSAN		forma nissan 21-235

Recibo de Arrendamiento		No. 900.000
Fecha	Noviembre 1/2018	\$
Recibí de	Srta Elizabeth Ayala	
La suma de	Noventa mil pesos wct	
Por el arrendamiento de un(a)	Apartamento piso + 2	
Situado en la	Alameda Norte	
Del 1 de	Noviembre	al 1 de Diciembre de 2018
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador	
Banco		
Efectivo	C.C. o NIT 590004	
NESSAN		forma nissan 21-235

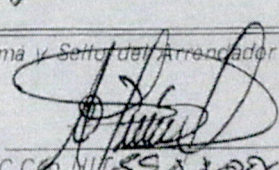
<b>Recibo de Arrendamiento</b>		<b>No. 4</b>
Fecha	Agosto 1 / 2018	\$ 900,000
Recibi de	Lic. Elizabeth Ayala	
La suma de	Novecientos mil quinientos	
Por el arrendamiento de un(a)	Apt. 2 <sup>a</sup> p <sup>er</sup> + 2	
Situado en la	B/ Alamos West en 761 + 71079	
Del 1 <sup>er</sup> de	Agost.	al 1 de Sept de 2018
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador	
Banco		
Efectivo	C.C. o N.T. 5908004	
NESSAN		forma nessan 21-235

<b>Recibo de Arrendamiento</b>		<b>No. 5</b>
Fecha	Sept 1 2018	\$ 900,000
Recibi de	Lic. Elizabeth Ayala	
La suma de	Novecientos mil quinientos	
Por el arrendamiento de un(a)	Apt. 2 <sup>a</sup> p <sup>er</sup> + 2	
Situado en la	Alamos West	
Del 1 <sup>er</sup> de	Sept	al 1 de Oct de 2018
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador	
Banco		
Efectivo	C.C. o N.T. 5908004	
NESSAN		forma nessan 21-235

5  
284

<b>Recibo de Arrendamiento</b>		<b>No. 2</b>
Fecha	Junio 1 2018	\$ 900.000
Recibí de	Dña. Elizabeth Ayala	
La suma de	Noventa mil pesos	
Por el arrendamiento de un(a)	Apt. Alamos Norte # 2	
Situado en la	Alamos Norte. Cra 9754 + 71879.	
Del 1 de	Junio	al 1 de Julio de 2018
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador  C.C. o NIT. 59080007	
Banco		
Efectivo +		

NESSAN forma nissan 21-235

<b>Recibo de Arrendamiento</b>		<b>No. 3</b>
Fecha	Julio 1 / 2018	\$ 900.000
Recibí de	Dña. Elizabeth Ayala.	
La suma de	Noventa mil pesos	
Por el arrendamiento de un(a)	Apto. # 2	
Situado en la	Alamos Norte.	
Del 1 de	Julio	al 1 de Agosto de 2018
Cheque No.	Firma y Sello del Arrendador  C.C. o NIT. 59080007	
Banco		
Efectivo +		

NESSAN forma nissan 21-235

No. 171 .. Fecha Mayo 1 2018 Per \$ 300,000  
Recibi (mos) de Srta. Elizabeth Ayala Puerto  
la suma de Trececientos mil pesos un 2  
para Que dejen en el juzgado  
comis al fin entrega de inmueble  
Ando P.P. [Signature]

No. 1 .. Fecha Mayo de 2018 Per \$ 150,000  
Recibi (mos) de Srta. Elizabeth Ayala Puerto  
la suma de Ciento cincuenta mil pesos  
un 2  
para Abono cesta mensual para  
completa un mes de Abono en caja  
Ando P.P. [Signature]



SERVICATAMI S.A.S

255

Bogotá, 13 de julio de 2020

Señores:  
ARRENDATARIOS INMUEBLE CRA 97 BIS No. 71 B-79  
La ciudad

REF: PROCESO 2017- 512 JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.  
DEMANDANTE: JOSE LEONARDO GARAY GARCIA  
DEMANDADO: LIBIA SIRLEY OLIVEROS RUBIO

ASUNTO: REQUERIMIENTO DEL SECUESTRE.

**ENID CAROLINA MILLAN MANJARRES**, identificada bajo mi respectiva firma, en mi condición de Representante Legal de la empresa Auxiliar de Justicia Secuestre SERVI CATAMI S.A.S. muy respetuosamente le solicito suscribir contrato de arrendamiento del bien inmueble con la secuestre o en su lugar hacer la real entrega de la propiedad la cual se encuentra embargada y secuestrada.

Toda vez que en repetidas ocasiones se le a señalado efectuar el mencionado contrato de arrendamiento y usted ha hecho caso omiso.

Así mismo, se le requiere para consignar los cánones de arrendamiento adeudados al proceso de la referencia al Deposito Judicial realizando consignación en el **Banco Agrario de Colombia – Oficina de depósitos Judiciales a la cuenta del JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA** dentro del proceso DIVISORIO No. 11001310301520170051200 iniciado por: JOSE LEONARDO GARAY GARCIA contra LIBIA SIRLEY OLIVEROS RUBIO ó en la cuenta de Ahorros del Banco AV VILLAS No. 011257052 De la empresa SERVI CATAMI S:AS.

De lo anterior se le comunica que se actuara de acuerdo a la ley

Atentamente,

SERVICATAMI S.A.S.  
Auxiliar de Justicia – Secuestre.  
ENID CAROLINA MILLAN MANJARRES  
Rep. Legal.  
Cel. 3106254914  
[Servi.catami.sas@gmail.com](mailto:Servi.catami.sas@gmail.com)

  
SERVICATAMI S.A.S

Bogotá, 14 de abril de 2020

Señores:  
ARRENDATARIOS INMUEBLE  
CRA 97 BIS No. 71 B-79  
La ciudad

REF: PROCESO 2017- 512 JUZGADO 15 CIVIL CTO DE BOGOTA.  
DEMANDANTE: JOSE LEONARDO GARAY GARCIA  
DEMANDADO: LIBIA SIRLEY OLIVEROS RUBIO

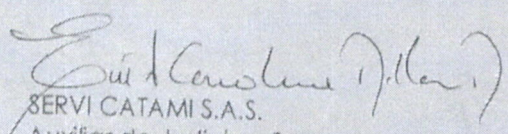
ASUNTO: REQUERIMIENTO DEL SECUESTRE.

**ENID CAROLINA MILLAN MANJARRES**, identificada bajo mi respectiva firma, en mi condición de Representante Legal de la empresa Auxiliar de Justicia Secuestre SERVI CATAMI S.A.S. muy respetuosamente le solicito suscribir contrato de arrendamiento del bien inmueble con la secuestre o en su lugar hacer la real entrega de la propiedad la cual se encuentra embargada y secuestrada.

Así mismo, se le requiere para consignar los cánones de arrendamiento adeudados al proceso de la referencia al Deposito Judicial realizando consignación en el **Banco Agrario de Colombia - Oficina de depósitos Judiciales a la cuenta del JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA** dentro del proceso DIVISORIO No. 11001310301520170051200 iniciado por: JOSE LEONARDO GARAY GARCIA contra LIBIA SIRLEY OLIVEROS RUBIO ó en la cuenta de Ahorros del Banco AV VILLAS No. 011257052 De la empresa SERVI CATAMI S.A.S.

De lo anterior se le comunica que se actuara de acuerdo a la ley.

Atentamente,

  
SERVI CATAMI S.A.S.

Auxiliar de Justicia - Secuestre.

ENID CAROLINA MILLAN MANJARRES

Rep. Legal.

Cell. 3106254914

[Servi.catami.sas@gmail.com](mailto:Servi.catami.sas@gmail.com)

Carrera 10 No. 16 - 92 Oficina 604 Bogotá D.C.



256

# 2017-512.pdf rendición de cuentas del secuestre

Carolina Millán <servi.catami.sas@gmail.com>

Lun 10/08/2020 3:08 PM

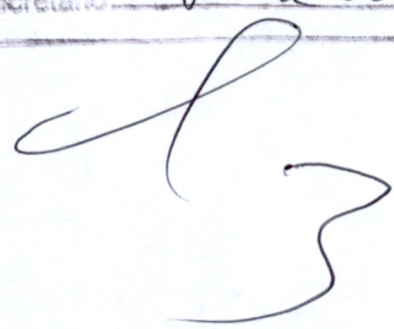
Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

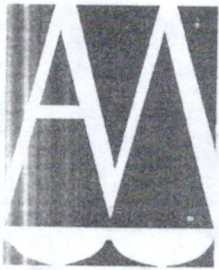
2017-512.pdf;



JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.  
En la fecha 19.01.2021  
para el despacho, con el escrito anterior  
El Secretario Informe suscribe

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a long, sweeping tail that ends in a hook-like shape.

259



**ALBALILIANA  
MONSALVE  
CORREAL**  

---

**Abogada**

Cel.: 314 297 63 22 - 315 880 44 20  
E-mail: albalimons@hotmail.com

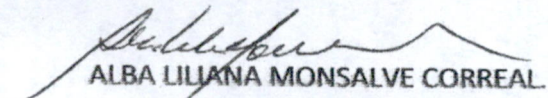
Señor  
JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.  
E.S.D.

**REF: PROCESO DECLARATIVO DIVISORIO**  
**DEMANDANTE: JOSE LEONARDO GARAY GARCIA**  
**DEMANDADA: LIBIA SIRLEY OLIVEROS RUBIO**  
**EXPEDIENTE: 2017 - 512**

**PRESENTACIÓN ACTUALIZACIÓN AVALUO**

ALBA LILIANA MONSALVE CORREAL, actuando como apoderada de la parte actora, me permito adjuntar la actualización del avalúo del predio objeto de este proceso divisorio.

Atentamente,

  
ALBA LILIANA MONSALVE CORREAL  
C.C. 39.521.492 DE BOGOTA D.C.  
T.P. 47.643 DEL C.S.J.

# **Avalúo Comercial**

**Inmueble Urbano**

**Casa Medianera**

**No Propiedad Horizontal**

**Carrera 97 Bis No 71 B - 79  
Barrio El Cedro  
Localidad 10 Engativá**

**Bogotá – Distrito Capital**

**Realizado Por**

**Cesar Augusto Leguia Guzmán  
Leguia Ingeniería & Soluciones Inmobiliarias  
Bogotá D.C.**

**Marzo de 2020**

**AVALUO COMERCIAL**

**Predio Urbano**

**Carrera 97 Bis No 71 B - 79  
Barrio El Cedro  
Localidad 10 Engativá**

**Bogotá – Distrito Capital**

**Solicitante**

**JOSE LEONARDO GARAY GARCIA**

**Realizado Por**

**CESAR AUGUSTO LEGUIA GUZMAN  
LEGUIA INGENIERIA & SOLUCIONES INMOBILIARIAS  
Bogotá D.C. y Cundinamarca**

**Marzo de 2020**

# AVALUO COMERCIAL

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene la información contemplada en las normas técnicas sectoriales colombianas, relacionadas con actividad valuatoria en Colombia, teniendo en cuenta las normas internacionales relacionadas con el área de Finca Raíz, enmarcando la adopción y contextualización de las normas internacionales de valuación IVSC al entorno colombiano, facilitando al lector el entendimiento de la presente NTS incluyendo anexos informativos en los cuales se sientan las estructuras de las tablas de numeración a fin de facilitar al lector las referencias para la presente norma técnica sectorial NTS S 03.

## 2. PROPOSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble que es su objeto, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda en condiciones de tiempo y lugar, se obtenga por él un precio justo con forma de pago razonable. El objeto específico es para que los propietarios tengan una base para toma de decisiones.

Establecer parámetros y anexidades para el desarrollo del informe valuatorio y el proceso que lleva a la actividad programada, consignando la información requerida y necesaria para los fines solicitados en el informe.

## 3. OBJETIVOS Y CAMPOS DE APLICACIÓN

Con el presente estudio en investigación valuatoria se pretende determinar el valor comercial del inmueble en mención, cuyo propósito es obtener el valor real y razonable dentro de las normas de internacionales de información financiera NIIF.

Y se destinará al Proceso No 2017-512 Divisorio ante el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá. D.C.

## 4. REFERENCIAS NORMATIVAS

- Ley 1673 del 19 de julio de 2013, Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.

- Decreto 556 del 14 de marzo de 2014, del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, donde se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- Decreto No 2789 de 2004 Sistema integrado de información financiera SIIF de la Nación
- Decreto 556 de 2014 Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013
- Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008, emitida por Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Por el cual se establecen procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Decreto 458 de 2015 Ministerio de Industria, Comercio y Turismo
- Resolución 64191 de 2015 Superintendencia de Industria y Comercio
- NTS S 03 Contenido Informe de Valuación
- NTS S 04 Código de Conducta del Valuador

## **5. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS**

Para el presente informe se aplicarán documentos normativos establecido y estandarizados en el sistema nacional e internacional, según sea al caso:

NTS.	Norma Técnica Sectorial
GTS.	Guía Técnica Sectorial
IVSC.	International Valuation Standards Council.
USN AVSA	Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de avalúos

## **6. INFORMACION BASICA**

### **6.1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE**

Cedula de Ciudadanía Número 74.323.412 Expedida en Bogotá D.C.

### **6.2. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CLIENTE SOLICITANTE:**

José Leonardo Garay García

### **6.2. TELEFONO O CELULAR DEL DEMANDANTE**

+297 742 0054 Aruba -

## **7. IDENTIFICACION DE USO QUE SE LE PRETENDE DAR A LA VALUACION**

**7.1. OBJETIVOS DE LA VALUACION**

El uso del presente Avalúo es tipo Comercial, teniendo en cuenta establecer los factores físicos y económicos del bien inmueble, obteniendo el valor comercial del mismo, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Y es destinado para proceso 2017-512 llevado por el juzgado 15 Civil del Circuito Transitorio de Bogotá.

**7.2. DESTINATARIO DE LA VALUACION**

Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá D.C. dentro del proceso Divisorio Expediente No 2017 – 512.

**7.3. DIRECCION DE RESIDENCIA U OFICINA APODERADA**

Calle 154 A No. 94 - 54 Interior 1 Apto. 401. Suba Campanela.

**7.4. TELEFONO DE LA APODERADA**

315 880 44 20

**7.5. CIUDAD Y DEPARTAMENTO**

Bogotá D.C.

**7.6. TELEFONO FIJO**

No Suministrado

**8. IDENTIFICACION DE USO QUE SE LE PRETENDE DAR A LA VALUACION**

**8.1. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

Bajo mi responsabilidad como perito Avaluador rindo el presente informe para los fines solicitados por el cliente; hago claridad en el uso del documento en mención con las siguientes observaciones.

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (escritura).



El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos que el informe sea solicitado por autoridad competente.

**9. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA Y VERIFICACION, DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**

**9.1. FECHA DE SOLICITUD DEL ENCARGO VALUATORIO**

Bogotá D.C. 25 de febrero de 2020 a las 13:45 (1:45 PM)

**9.2. FECHA DE ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS COMPLETOS**

Bogotá D.C, 02 de marzo de 2020

**Observaciones:** el informe de Avaluo se detiene por que los arrendatarios se negaron a permitir la inspección del mismo y no se pude evidenciar ni el registro fotográfico.

Se volvió a intentar acercamientos para el registro fotográfico y para la visita de inspección de bien inmueble a avaluar el día 31 de julio 2020 a las 10:00 y por situaciones de la pandemia los señores arrendatarios negaron el acceso al bien, y se fijo visita para el 17 de agosto de 2020.

En la fecha 17 de agosto de 2020 no se pudo hacer la visita de inspección por que el perito fue afectado por el SARS – COV 2 COVID-19, quien fue hospitalizado en el Hospital Militar Central, el día 19 de agosto de 2020, y salida el 04 de septiembre por Embolia Pulmonar y los antecedentes del COVID y las secuelas dejadas por el virus, situación que por tratamiento de medicina interna va por seis meses con anticoagulantes y con oxígeno, motivos por el cual se hace la visita de inspección el día 4 de noviembre de 2020 a las 11:00 horas

**9.3. FECHA DE INSPECCION DE INMBUEBLE A AVALUAR**

Bogotá D.C. 04 de noviembre de 2020 a las 11:00 AM (11:00 Horas)

**9.4. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**

Bogotá, D.C. 10 de noviembre de 2020

## 9.5. FECHA DE ENTREGA DEL INFORME

Bogotá, D.C. 18 de noviembre de 2020

## 10. BASE DE LA VALUACION, TIPO, Y DEFINICION DEL VALOR

De acuerdo a los criterios enmarcados en la Ley 1673 del 19 de julio de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador en Colombia, reglamentada por el Decreto 556 de 2014 Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013 y la sentencia C-385 del 24 de junio de 2015 de la Honorable Corte Constitucional de la Republica de Colombia, así como los procedimientos establecidos en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008, emitida por Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Por el cual se establecen procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 respaldada por la Ley 1673 de 2013.

### 10.1. BASE DE LA VALUACION

La valuación se dará de acuerdo a los criterio y parámetros dados en la normatividad colombiana como son la Ley 1673 del 19 de julio de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador en Colombia, reglamentada por el Decreto 556 de 2014 Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013 y la sentencia C-385 del 24 de junio de 2015 de la Honorable Corte Constitucional de la Republica de Colombia. Y la metodología que se usará de acuerdo a la Resolución No 620 de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y las normas positivas y consuetudinarias para dar valor en el proceso valuatorio vigente en la República de Colombia.

Se tiene en cuenta los documentos suministrados y la información obtenida por el perito en el sector para las respectivas investigaciones de mercado y la inspección a bien inmueble que se va a avaluar.

### 10.2. DEFINICION Y TIPO DE VALOR

Existen diversas teorías para medir el valor económico.

- La **teoría del valor-trabajo** (TVL, también teoría laboral del valor o TLV) es una teoría que considera que el valor de un bien o servicio depende directamente de la cantidad de trabajo que lleva incorporado. Propia de la escuela clásica de la economía política y la escuela marxista.

- La **teoría del valor** de Friedrich von Wieser, perteneciente a la escuela austríaca afirma que los factores de la producción tienen un valor debido a la utilidad que ellos han conferido al producto final (su utilidad marginal).
- Algunos economistas como Carl Menger, también perteneciente escuela austríaca, mantuvieron que el valor de los factores no es la contribución individual de cada uno de ellos en el producto final; sino que su valor es el valor del último que contribuyó al producto final (la utilidad marginal antes de alcanzar el punto óptimo de Pareto).
- La **teoría neoclásica** que afirma que el valor es una magnitud subjetiva que se mide por la estima en que el público valore un objeto. Por ello, la teoría neoclásica supone que los precios no tienen por qué tener ninguna cercanía con los costos de producción. Pertenece a la Escuela neoclásica.

#### **11. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE**

Se describen los derechos de propiedad que deben valorarse al bien inmueble objeto de valuación de acuerdo con la naturaleza jurídica del mismo, tipo de propiedad y alcance del encargo valuatorio.

#### **12. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS**

##### **12.1. NOMBRES Y DATOS DEL PROPIETARIO**

Libia Sirley Oliveros Rubio CC. 39.548.045  
José Leonardo Garay García CC.74.323.412

##### **12.2. PAIS DE UBICACIÓN**

República de Colombia

##### **12.3. DEPARTAMENTO**

Bogotá D.C.

##### **12.4. MUNICIPIO DE UBICACIÓN**

Bogotá D.C.

##### **12.5. LOCALIDAD**

10 de Engativá

**12.6. UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ**

73 – Garcés Navas

**12.7. DIRECCION DEL INMUEBLE**

Principal: Carrera 97 Bis No 71 B – 79

**12.8. DIRECCIONES ANTERIORES**

Carrera 97 Bis No 71 B - 79

Lote 18 Mazana 39 Urbanización Los Álamos Norte

**12.9. NOMBRE DEL BARRIO CATASTRAL**

005629- El Cedro

**12.10. NOMBRE DEL CONJUNDO O EDIFICIO**

En la antigua organización se le conoce con Urbanización Los Álamos Norte

**12.11. MANZANA CATASTRAL**

00562939

**12.12. LOTE CATASTRAL**

0056293918

**12.13. CÓDIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL CHIP**

AAA0066YMHY

**12.14. NOMBRE DEL SUBSECTOR**

Álamos Norte

**12.15. MATRICULA INMOBILIARIA**

050C- 155234

## 12.16. CEDULA CATASTRAL

D72 97BIS 9

## 12.17. INFORMACION DEL SECTOR

### 12.17.1. Localización

Está ubicado en el sector Occidente de la capital y corresponde a la Unidad del Planeamiento Zonal No 73 – Garcés Navas, con afluencia por la Avenida Ciudad de Cali y Avenida Calle 68 (72) (Avenida Chile, Avenida Calle 80 (Ciudad de Medellín), Avenida Calle 63 (José Celestino Mutis) y Avenida Calle 26 (/Avenida el Dorado) a futuro Avenida Cundinamarca o Avenida Longitudinal ALO.

### 12.17.2. Servicios Públicos

Corresponden en el sector los servicios públicos y privados de sector entre ellos:

- Energía prestada por la Empresa CODENSA S. A.
- Acueducto, Alcantarillado y Aseo: De Bogotá
- Gas Natural: Empresa Gas Natural
- Servicios de Telefonía con varias empresas que poseen redes en el sector
- Servicios de Internet en varias entidades que tienen redes en el sector
- Y demás servicios domiciliarios que se pueden ofrecer en el sector

### 12.17.3. Usos Predominantes

#### Principal:

Comercio y Servicios: Comercio Metropolitano, Comercio Urbano, locales comerciales y todo lo relacionado para norma existente.

#### Secundario:

Sub usos: Vivienda bifamiliar, multifamiliar

Vivienda de tipo habitacional con construcción hasta 3 pisos.

**12.17.4. Normatividad Urbanística del Sector**

- Lote de terreno con vivienda construida en muros de carga No 18 de la Manzana 39 de la Urbanización Los Álamos Norte con un área aproximada de 120.20 Metros cuadrados de terreno cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura 1258 del 10 de julio de 2014 de la Notaria 4a de Bogotá. Registrado con el No 2014-07-22 ante la oficina de Registro e Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá mediante la radicación 2014-63136
- Tratamiento: Renovación Urbana
- Decreto 073 del 15 de marzo de 2006 – Modificado mediante la Resolución 647 de 2007
- Zona de Comercio cualificado
- Modalidad: Reactivación
- Área de actividad: Comercio y Servicios
- Zona: Zona delimitada de comercio y servicios
- Aislamiento lateral: C
- Aislamiento posterior 2 metros
- Subsector de edificabilidad es A Continua
- Altura permitida: 3 pisos
- Antejardín: 0
- Índice de construcción: 2.30
- Índice de ocupación: 0.75
- Semisótano: Si está permitido
- Tipología: Continua
- Voladizo: Cero
- Uso: 03
- Espacio público tipo C
- Los complementarios en la parte comercial se requiere de consultar la norma específica para el sector y para el predio.

**12.17.5. Consolidación de la legalización del predio**

**Norma Urbana**

**Sector normativo:**

- Código del sector: 4
- Sector demarcado: C

- Decreto :073-15-03-2006; Modificado Resolución 647 (Gaceta 477/2007)

#### **Acuerdo 6 de 1990:**

- Actividad 6 RG
- Tratamiento6: A
- Decretos 735 de 1993 tipología
- Subsector de uso: UNICO
- Excepciones de normas: El predio no se encuentra en esta zona
- Subsector de edificabilidad: UNICO

#### **Inmueble de Interés Cultural**

- Inmueble de Interés: El inmueble no se encuentra en esta zona

#### **Plan Parcial**

- Plan Parcial: El predio no se encuentra en esta zona

#### **Legalizado**

- Legalización: No se encuentra en esta zona

#### **Urbanismo**

- Urbanismo: Urbanístico: Código 100715b004 Tipo Plano PGEN
- Topográfico: 100715A001

#### **Zonas Antiguas y consolidadas**

- Zonas antiguas y consolidadas: El predio no se encuentra en esta zona

#### **Amenazas**

- Amenazas remoción en masas: El predio no se encuentra en esta zona
- Amenaza Inundación: El predio no se encuentra en esta zona

**Reserva Vial**

- Reserva Vial: El predio no se encuentra en esta zona.

**Sistema de áreas protegidas**

- Sistema de Área protegida: Reserva forestal nacional y/o reserva forestal Distrital: El predio no se encuentra en esta zona.

**Estratificación**

- Estratificación: Atípico: El predio no se encuentra en esta zona
- Estrato: Tres (3) Acto Administrativo: Decreto 291 de 26 de junio de 2013.

El estrato solo se tiene en cuenta y se permite si el bien es de uso habitacional o vivienda familiar.

**12.17.6. Vías de Acceso**

Entrada por la Carrera 97 Bis entrando por la calle 71 B y por la Avenida Calle 72 en sentido Occidente – Oriente, también puede ingresar por la Avenida Cundinamarca.

Otras vías influyentes: Avenida Ciudad de Cali, Avenida Calle 80, Avenida Calle 26 El Dorado, Avenida Calle 63 José Celestino Mutis. Próximamente Avenida Gonzalo Ariza, Avenida Longitudinal ALO.

**12.17.6.1. Elementos**

Vía pavimentada en regular estado

**12.17.6.2. Estado de conservación**

Es estado de la vía es regular

**13. Amueblamiento Urbano**

Vía demarcada con nomenclatura inscrita en cada uno de los inmuebles del sector. Y en las esquinas indicado los días perpendiculares.



**13.7.7. Estrato Socioeconómico**

Estrato Tres (3) para Bogotá y Comercial en primer piso

**13.7.8. Legalidad de la urbanización**

Corresponde al Acto Administrativo: Decreto 291 del 26 de junio de 2013

**13.7.9. Topografía**

Terreno plano

**13.7.10. Servicios de Transportes**

Cuenta con las diferentes rutas de transporte del sector urbano, sobre la Avenida Ciudad de Cali, Avenida Calle 72 Chile, Avenida El Dorado en doble vía, Transmilenio hacia el Portal del Dorado y Portal Calle 80 directamente con recorrido de los alimentadores y por los buses del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá.

**11.7.10.2. Cubrimiento**

Cubre el sistema de buses del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, Sistema Transmilenio hacia los portales Calle Ochenta y El Dorado, y taxis al igual que sistema de Bici taxis.

**11.7.10.3. Frecuencia**

El transporte es continuo tanto el día como por las noches con intervalos de las empresas administradoras del mismo.

**11.7.11. Edificaciones importantes del sector**

Súper CADE Santa Helenita. Centro comercial Diver Plaza, Centro comercial Portal 80, Portal 80 de Transmilenio, Hospital de Engativá, Clínica Partenón, Centro comercial Conecta, Portal de Transmilenio el Dorado, Cerca al Aeropuerto el Dorado, Puente Aéreo, Home Center de la 26 con la avenida ciudad de Cali, CAI de policía de Álamos sur, Estación de Bomberos de Garces navas, Dirección de Inteligencia de la Policía en la Calle 26, Supermercados, D-1, Justo & Bueno, Almacenes Éxito, Falabella, Zona bancaria en el Di ver Plaza, zona comercial e industrial de Álamos, Quirigua, portal 80, sector de la avenida el Dorado con Cali y zona comercial e industrial del

Aeropuerto el Dorado, y proyecto vial de la avenida Cundinamarca, entre otros

**11.7.12. Sobre El Sector**

Predomina el estrato Tres (3) con construcciones para uso comercial, industrial y habitacional, Sector de comercio y fábricas.

**11.8. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE**

**11.8.1. Tipo de Bien Inmueble**

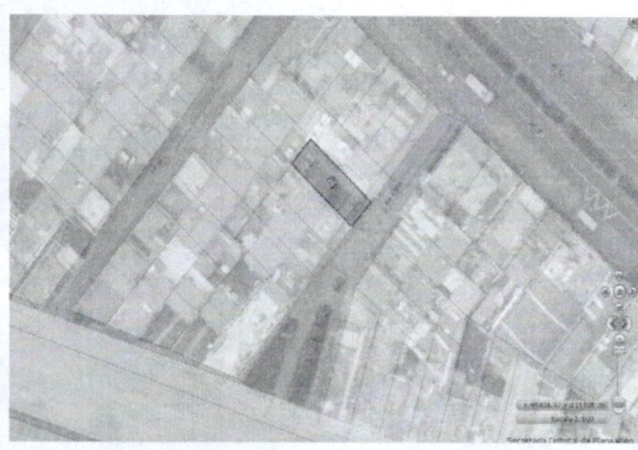
Casa construida en dos pisos con todas las especificaciones de norma urbana para su época de construcción.

**11.8.2. Uso Actual**

En estos momentos es aplica la construcción de casa y tiene uso habitación.

**11.8.3. Ubicación**

Inmueble Medianero sobre la Carrera 97 Bis con vía de acceso vehicular doble vía por la calle 71 B y Avenida Calle 72 Chile.



**Delimitacion del Barrio:**

**Norte:** Avenida Calle 72

**Sur:** Calle 71 B

**Oriente:** Avenida ALO Longitudinal - Cundinamarca

**Occidente:** Carrera 98

**11.8.4. Terreno**

Plano

**11.8.4.1. Linderos**

Registrados en la Escritura Pública de Compraventa No 1258 del 10 de julio de 2014 de la Notaría 4a del Circulo de Bogotá D.E.

**11.8.4.2. Topografía**

Totalmente Plana

**11.8.4.3. Cerramientos**

En ornamentación y refuerzos en columnas y muros

**11.8.4.4. Superficie**

Catastro Distrital y Planeación Distrital extensión de 120.25 M2 de terreno

Según la información suministrada por Catastro Distrital en los respectivos certificados de impuesto predial de los años anotado y en la información catastral enviada para el 2017.

Área del lote	120.25 M2
Área Total construida	125.08 M2

**11.8.4.5. Reglamentación uso del suelo**

Contemplado en el Decreto 073 de 2006  
POT expidió el Decreto 073 de 2006 para la UPZ 73 Garcés Navas

**11.8.4.6. Construcción**

- **Tipo de construcción:** Estructuras y muros de carga
- **Sistema constructivo:** La tipología de construcción: Estructuras en cimientos continuos sobre concreto ciclópeo. Tipo: Muros confinados con aplicación de columnas, vigas.

- **Primer Nivel:** Local con baño y deposito donde funciona un restaurante de comidas rápidas, y en el otro lado derecho como entrada principal Sala, Comedor, Cocina integral dos alcobas, baño social y baño privado. En estos momentos funciona como local comercial con litografía y artes gráficas, con el acceso al segundo piso donde funciona como vivienda.
- **Segundo Nivel:** Escalera al segundo y tercer piso, tres alcobas cocina, sala - comedor, estudio, estar de alcoba, dos baños.
- **Tercer Nivel:** Terraza cubierta, de 6:00 X 6.00 M2 y dentro de esta se encuentra la zona húmeda para las lavadoras.
- **Cubierta:** construida en estructuras metálicas con tejas translucidas y Eternit

#### 11.8.5.1. Número de pisos

Dos (2)

- Mas la placa 6.00 X 6.00 del tercer piso que funciona con zona húmeda o de lavado y secado de ropa.

#### 11.8.5.3. Área construida (s)

125.60 Metros cuadrados

#### 11.8.5.3.1. Área de terreno

120,25 M2

#### 11.8.5.4. Vetustez

48 años

#### 11.8.5.4.1. Vida Útil de la Construcción

La construcción por su sistema constructivo contemplado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, En el Capítulo I Definiciones Artículo 2º en su parágrafo "Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente

posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años, y para los que tengan estructuras en concreto, metálicas o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

De acuerdo con la construcción y su tipología tiene una vida útil de vida útil es de 70 años, y han transcurrido 48 años aproximadamente, **se considera que la vida útil o remanente del bien es de 22 años.** Es de notar que la construcción necesita atención por los agrietamientos y deterioro de los muros columnas y con el mantenimiento preventivo necesario.

#### **11.8.5.5. Estado de la construcción**

A pesar de los arreglos y reparaciones recientes es necesario atender algunos estados de la construcción, por lo que se recomienda un mantenimiento estructural urgente, y los cambios de los materiales de cubierta por ser contraproducentes para la salud.

#### **11.8.5.6. Estado de conservación**

Se hicieron algunas reparaciones significativas y se modifico en el primer piso costado izquierdo donde se adecuo un local con baño, cocineta y deposito. En estos momentos

#### **11.8.5.7. Estructuras**

Las paredes están agrietadas, pero se pueden restar y prolongar la vida de útil de la vivienda.

#### **11.8.5.8. Fachada**

Portón en ornamentación y muros de cerramiento

#### **11.8.5.9. Cubierta**

La cubierta está diseñada en tejas de asbesto y translucidas en regular estado, la cuales deben ser reparadas y cambias.

#### **11.8.5.10. Dependencias**

Descrita en el Numerales anteriores

**11.8.5.11. Condiciones de iluminación**

Buena de acuerdo a diseño

**11.8.5.12. Condiciones de ventilación**

Buena de acuerdo a diseño

**11.8.5.13. Acabados**

Regulares

**11.8.5.14. Servicios públicos domiciliarios**

Acueducto, alcantarillado y aseo, Electricidad, Gas Natural por el momento

**11.8.6. Servicios privados domiciliarios**

Telefonía, Internet, Televisión, sistemas de seguridad privada

**11.8.7. CARACTERISTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUTO** (Si el bien inmueble objeto de la valuación este cometido al Régimen de Propiedad Horizontal).**11.9.1. Números de edificios**

No aplica para el bien Inmueble

**11.9.2. Número de Unidades**

No aplica para el bien inmueble

**11.9.3. Ubicación del bien objeto de la valuación en la agrupación**

No aplica para el bien inmueble

**11.9.4. Dotación comunal**

No aplica para el bien inmueble

## **12. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS**

### **12.1. MATRICULA INMOBILIARIA**

050C - 155234

### **12.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD**

La ultima Escritura Pública con la cual se hizo la transferencia de dominio de las siguientes personas:

- De acuerdo al certificado de Tradición y Libertad informa la siguiente anotación No 14 de fecha 22 de julio de 2014, Radicación 2014-63136
- Escritura Pública 1258 del 10 de julio de 2014, Especificación 0112 adjudicación liquidación de sociedad conyugal, donde intervienen en el siguiente orden.

De GARAY GARCIA JOSE LEONARDO identificado con Cédula No 74.323.412 con una adjudicación de 50% y OLIVEROS RUBIO LIBIA SIRLEY identificado con la Cédula No 39.548.045 a quien se adjudicamos 50%, fue Registrada con el No 1258 de fecha 10 de julio de 2014, en la Notaria 4ª del Círculo de Bogotá. Y esta a su vez está debidamente registrada ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y aparece con 16 anotaciones en el Certificado de Tradición y Libertad respectivamente dando una trazabilidad del producto.

Anotación No 15 de fecha 23 de octubre de 2017 Radicación 2017-83015 – Documento Oficio 1886 del 18 de octubre de 2017 Juzgado 015 Civil del Circuito de Bogotá D.C. – Bogotá D.C. Especificación de la demanda: Demanda del proceso divisorio: 0415 Demanda Proceso Divisorio (Venta) Ref.: #2017-0512- Perdonas que intervienen en el acto (X-titular de derecho real de dominio, I-Titular de Dominio incompleto) De: Garay Garcia José Leonardo CC.73.323.412 A: Oliveros Rubio Libia Sirley CC. 39.548.048

### **12.3. CHIP**

AAA0066YMHY

**12.5. DOCUMENTOS DE CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL,** (Solo para los bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal)

El bien inmueble en mención no está sometida al Régimen de Propiedad Horizontal actual y vigente.

**13. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDOS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL**

**1) Bienes inmuebles**

Lote medianero

**2) Bienes Muebles**

No aplica

**14. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**

**Instrucciones del encargo velatorio:**

El encargo valuatorio fue solicitado por el peticionario con el propósito de saber el valor comercial del bien para su comercialización.

**15. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

**15.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELO**

El terreno no tiene afectaciones por ríos, vías, servidumbre entre otras conocidas

**15.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONCICIONES DE SALUBRIDAD**

A parte de las afectaciones que emana de las civilizaciones, por las construcciones, no hay fábricas o contaminantes mecánicos que afecten el sector más de lo normal.



**15.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Ninguna conocida

**15.4. SEGURIDAD**

Ninguna conocida

**15.5. PROBLEMÁTICA SOCIOECONOMICA**

Ninguna conocida

**16. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

Ninguna conocida

**17. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.**

**17.1. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método comparativo o de mercado y el método de reposición.

**Método de Comparación o de Mercado**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de

influencia. Los factores observados para determinar la homogeneidad del valor son los siguientes:

- Ubicación.
- Uso permitido y actual.
- Área construida y terreno
- Calidad de los materiales empleados y acabados.
- Vetustez y estado de conservación.

## 17.2. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S)

### **Interpretación de los Resultados**

De acuerdo a la resolución 0620 de 2088 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7,5% en el método comparativo de mercado y por tanto la muestra es representativa. Así mismo teniendo en cuenta la desviación estándar obtenida en la investigación se puede determinar un valor acorde con el comportamiento del mercado inmobiliario.

Para la operación del proceso de avalúo del bien inmueble y por petición del propietario, quien solicito expresamente se hiciera el avalúo de cada unidad residencial de acuerdo a su conservación y se pueda diferenciar los valores independientes de cada caso.

Por lo anterior se aplicó el método de costo de reposición y para darles créditos a los valores alcanzados se deja constancia de un estudio de investigación del mercado para poder estandarizar los precios. (Esta información solo se usa de carácter informativo)

### **Análisis e interpretación de los Resultados obtenidos**

Se hace la comparación de mercado de los bienes inmuebles similares y comparable, para lograr los estándares de los mismos y se evidencia que en sector existen propiedades similares para lo cual se realiza el avalúo comparando el mercado en cuanto al valor del suelo (terreno en valuación), y la construcción por el método de Costo de reposición.

Por lo anterior se procederá a describir las razones por las cuales se tomó esta decisión.

Se compilan datos para la investigación y comparación de mercado y se obtiene Quince (15) datos, de los cuales solo se tiene en cuenta Diez (10) que son los más acertados en el proceso, ya que pueden ser similares y reúnen los requisitos establecidos para el avalúo en cuanto al terreno.

Para la construcción se tiene en cuenta en método de costo de reposición porque no se encontró en el sector bienes con las mismas características puesto que predominan construcciones de dos y tres pisos con sus respectivas pancas de concreto para las mismas. Po lo que se toman datos de la Revista especializado Construdata No 193 – febrero de 2020

### 17.3. MEMORIA (S) DE CÁLCULO (S)

Se hace una comparación del mercado en el sector con crecimiento en los valores en el terreno, pero con bajo costo o depreciación en las construcciones, teniendo en cuenta el potencial de desarrollo y los cambios de usos permitidos en el suelo se hace la esta aclaración con fines de justificación del valor arrojado por el estudio del mercado.

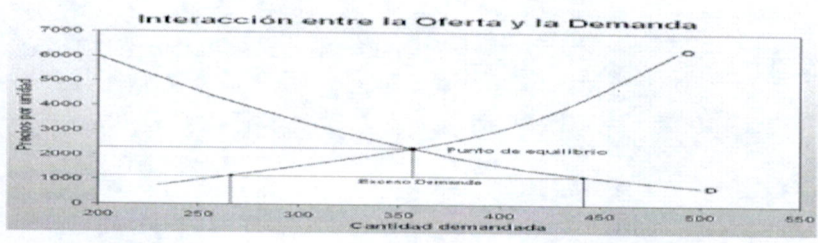
#### Investigación De Mercado

No.	Ubicación	Valor Negociado	Tipo	Area	Valor Terreno	Area	Valor Unitario	VALOR
1	Kr. 99C No71B-31	\$550.000.000	Casa	120	3.244.673,33	120	1.338.660,00	4.583.333,33
2	Cl. 72 No 99B - 17	\$850.000.000	Casa	126	3.454.126,98	310	1.338.000,00	2.741.935,48
3	Cl. 72 No 96-31	\$800.000.000	Casa	127,5	3.863.115,80	255	1.205.697,00	3.137.254,90
4	Cl. 72 No 96A - 01	\$1.000.000.000	Casa	180	4.040.576,83	190	1.435.243,00	5.263.157,89
5	Cl74A No 97-22	\$450.000.000	Casa	140,25	2.034.756,79	120	1.371.878,00	3.750.000,00
6	Cl74A No 97A-08	\$550.000.000	Casa	140	1.512.871,37	280,5	1.205.697,00	1.960.784,31
7	Kr. 100B No 72-58	\$460.000.000	Casa	140	815.228,29	280	1.235.243,00	1.642.857,14
8	Cl. 100B No 72 - 75	\$500.000.000	Casa	119	1.586.323,61	230	1.353.163,00	2.173.913,04
9	Kr.100A No 72-31	\$750.000.000	Casa	122,5	3.416.122,98	245	1.353.163,00	3.061.224,49
10	Calle 72 No 96A - 43	\$1.000.000.000	Casa	156	2.316.070,92	472	1.353.163,00	2.118.644,07
<b>ANALISIS ESTADISTICO</b>								
Media					<b>\$ 2.628.386,69</b>	<b>1.318.990,70</b>		
Desviacion Estandar					\$ 1.118.966,42	\$ 76.918,24		
Coeficiente de Variacion					42,57%	5,83%		
Limite Superior					\$ 3.747.353,11	\$ 1.395.908,94		
Limite Inferior					\$ 1.509.420,27	\$ 1.242.072,46		

### 17.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Con relación a la oferta y la demanda los predios del sector están escasos para la venta en similares condiciones, cabe destacar que los bienes que se hallan en el barrio, son similares en dimensiones más no en tipología de la construcción.

Por lo anterior se tomaron varios inmuebles alrededor y barrios vecinos ubicados en el mismo estrato y en la misma localidad y UPZ



#### 17.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Con relación a la oferta y la demanda los predios del sector están escasos para la venta en similares condiciones, cabe destacar que los bienes que se hallan en el barrio no cuentan con las mismas dimensiones, lo que hace difícil tomar referencia de los mismos, es de notar que para el cumplimiento de presente bien se realizó la encuesta de bienes en venta y por metraje cuadrado que alcanza el precio.

Las viviendas antiguas son adquiridas por nuevos propietarios y por su extensión de terreno, y de acuerdo a la tipología de altura, se tiene por potencial de desarrollo de los mismos terrenos en construcción de edificios con varias unidades residenciales encareciendo los valores de los mismos.

Es de destacar que la propiedad en valuación cuenta con todos los requisitos de ley para su remodelación y se puede hacer la respectiva oferta.

#### 17.5. PERSPECTIVA DE LA VALORACIÓN

Corresponde a una opinión del perito valuador sobre las posibilidades de mejoramiento o pérdida del valor del bien objeto de valuación y del sector en que se ubica, de acuerdo con la situación del mercado para la fecha en la cual se realiza el encargo valuatorio.

Para dar el valor al bien inmueble se sometió a comparación de mercado con las ofertas habidas en el sector y en lugares con similares características.

#### 17.6. CONCEPTOS DE LA GARANTÍA

Se toma como referencia los diseños del bien y de las remodelaciones para hacer los respectivos ajustes de precio por el método de reposición para el terreno y comparación de mercado para la construcción en proceso en estos momentos quedando prácticamente los acabados que serán instalados.

#### 17.7. VALUACIÓN

##### 17.7.1. Descripción de los componentes del bien valuado

**Terreno:** Dado que en el sector existen lotes se toma como base los estándares que la obra y se hace el respectivo proceso.

**Construcción:** La construcción no fue remodelada y ajusta a parámetros estándares de construcción estipulados en la última licencia de Construcción que hay sobre el inmueble.

La información tomada de la construcción fue tomada del boletín de información Catastral enviada por la oficina de Catastro para el año 2017.

##### 17.7.2. Cantidades

Área de terreno 120,25 M2

Área construida: 125.08 M2

##### 17.7.4. Valor resultado de la valuación

DESCRIPCION	AREA	V/R / M2	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	120,25	\$ 3.747.353,11	\$ 450.619.211,48
AREA DE CONSTRUCCION	125,08	\$ 1.395.908,94	\$ 174.600.290,22
		-	
<b>TOTAL</b>		-	<b>\$ 625.219.501,69</b>

**18. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

De acuerdo la Norma Técnica Sectorial NTS I 01 Numeral 18 y el Código de Ética del Avaluador. Se prohíbe la publicación en parte o total del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

**19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Se declara el cumplimiento de la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 Contenido de Informe de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos y NST S 04 Código de Conducta del Valuador, justificando tal excepción y dando cumplimiento a las demás normas a que se hace referencia, teniendo en cuenta los siguientes aspectos: Las descripciones de hechos presentadas en el informe de valuación son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer y poner de manifiesto.

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven registrados por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses (en el caso de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador dependen de los cobros acordados por el contratante, y no de los resultados que presente su información.
- La valuación se llevó a cabo teniendo en cuenta el código de ética y las normas de conductas del valuador.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su académica.
- El valuador tiene conocimiento y experiencia en el mercado local y tipología de quienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita de verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación, el día 4 de noviembre de 2020
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe;

- Se deja en claro que el perito tiene la obligación y responsabilidad de cumplir con la independencia, imparcialidad, objetividad y convicción que lo acredita como perito Avaluador.

**20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**20.1. NOMBRE DEL VALUADOR**

- CESAR AUGUSTO LEGUIA GUZMAN
- Gerente Leguía Ingeniería & Soluciones Inmobiliarias
- Cedula de ciudadanía No 77.022.477 de Valledupar
- Registro Abierto de Avaluadores AVAL-77022477 de la Corporación Autorreguladores Nacional de Avaluadores ANA
- Dirección: Calle 67 A No 106 A 30 Barrio La s Mercedes Norte – Localidad de Engativá Bogotá D.C.
- Móvil: 315 326 55 50
- Email: [Calguz64@gmail.com](mailto:Calguz64@gmail.com)
- Profesión: Inmobiliario y Perito Avaluador registrado ante el R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores
- Militar en uso de buen retiro

**20.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR**

- *Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) AVAL- 77022477 ante Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA. NIT. 900796614-2, Con vigencia desde el 23 de mayo de 2018.*
- Certificado de Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos CC.77022477 / AIU – 00579-18 Organismo de Certificación de Personas Saber Lonjas Certificaciones de acuerdo al Esquema – CE – E – 002 bajo las normas: TCL 110302002 VRS 3 – NCL 2103002001 VRS 2 – NCL 210302002 VRS 2 - fecha de vencimiento 30 de mayo de 2022 – Certificación ONAC ISO/IEC 17024:2012 16-OCP-001
- Certificación Nivel Avanzado – Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio en la Norma Transversal Código 210302002 expedida por el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA
- Formación como perito Avaluador Profesional – Lonja de Colombia

- Diplomado en Avalúos – Corporación Nacional de Lonjas y Registros Corpolonjas y Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales “Lonjanap”
- Formación en Avalúos en maquinaria, planta y equipo – Lonja de Bogotá.
- Diplomado en avalúos técnicos especializados – Corporación John F. Kennedy en Convenio con La Lonja de Colombia – Educación continuada.
- Diplomado en Gerencia de Finca Raíz y avalúos inmobiliarios con la Fundación Nuevo Milenio en Convenio con La Lonja de Colombia
- Diplomado en Finca Raíz, Profesionalización Inmobiliaria – Corporación Nacional de Lonjas y Registro “Corpolonjas” y la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales Lonjanap
- Certificación de Avalúos Urbanos – Corpentunida
- Certificación de avalúos – Jiro Barrera Guzmán
- Certificación del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. expedido por la Superintendencia de Industria y Comercio.

**20.3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

Para mayor transparencia en el proceso valuatorio, manifestó que, no tengo ningún vínculo familiar, laboral, social con el solicitante del encargo valuatorio.

Y para efectos civiles manifiesto no tener vínculos en consanguinidad, afinidad o civil con el solicitante.

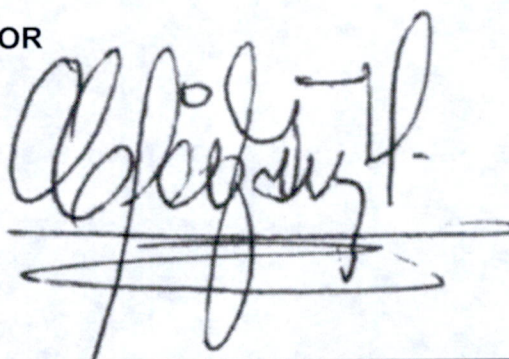
También manifiesto que no he recibido presión de ninguna índole con respecto al proceso valuatorio de este encargo.

Todo obedece a fines laborales y profesionales solicitado por el cliente para proceso civil de sucesión.

Hago saber al solicitante y a las partes que conozcan del presente informe valuatorio tiene la clasificación de confidencial para todas las partes en el proceso a quien está dirigido y/o a sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe y su contenido o parte de él.



20.4. FIRMA DEL VALUADOR



P

---

Cesar Augusto Leguía Guzmán

21. ANEXOS

- (1) Certificación del Ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. que hace constancia del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
- (2) Copia del certificado de tradición y libertad del bien inmueble en valoración
- (3) Constancia de Estratificación
- (4) Efecto plusvalía
- (5) Informe de predio en zonas de amenaza
- (6) Informe de Consolidado de localización del predio
- (7) Usos permitidos para la dirección o nomenclatura del bien
- (8) Zona de Reserva Vial Según el Decreto 190 de 2004
- (9) Informe de predios en área del Corredor Ecológico de ronda
- (10) Reporte de estación de Telecomunicaciones

22. COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN POR VIA TELEMATICA

Para seguridad de la información confidencial del informe de valuación se tomarán las siguientes medidas.

Al no haber seguridad en los medios de comunicación y en la información confidencial del informe se protege el contenido haciendo entrega personalmente al solicitante dentro de los términos requeridos para el fin.

Y si lo requiere se envíe por medio magnético o medios virtuales, se hará por estricta disposición y acuerdos entre el contratante y el contratado.

La finalidad es que la información del documento elaborado como informe, sea protegida en la totalidad de sus partes.

**23. PRESENTACIÓN, TIPO, CONTENIDO Y EXTENSIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN**

El valor comercial que se estipula a petición del solicitante, tiene fines de ser presentado para el expediente de radicación No 2017-512 ante el juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá.

**24. CONSERVACIÓN DE INFORMACION**

Este Avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión y se hace ajustes de acuerdo con los valores que se registren por los aumentos de los valores ofrecidos por el mercado.

**25. EXIGENCIA DE REVELACIÓN DE INFORMACIÓN**

Este informe solo se revelará al solicitante; y entidad judiciales y administrativas que lo requieran y lo ordene.

**26. ANALISIS**

Los valores expresos se hacen por el método de comparación de mercado y se tiene en cuenta las visitas programadas en los sectores vecinos y en las mismas condiciones físicas y de estado, así como la conservación.

Se tuvo en cuenta que los bienes en mención tenían aproximadamente las características y extensiones más cercanas y parecidas al bien a evaluar, de la misma forma obedece a criterios puestos en práctica por el perito en uso de sus facultades y ética profesional para dar un mejor servicio.

**27. DISPOSICIONES SOBRE EXCEPCIONES**

No se permiten excepción alguna a los requisitos exigidos por las leyes, Decretos y normas de sistemas de avalúos, teniendo en

cuenta las normas internacionales de información financieras entre otras.

**28. SITUACION ACTUAL.**

El bien inmueble está habitado por dos arrendatarios que toman los locales en el uno funciona un negocio de comidas rápidas y en el otro un café internet y litografía y diseños.

NOTA: Este Estudio de valuación no constituye un Estudio Jurídico de los títulos.

**29. GENERALES**

Es importante recalcar que el valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia según las condiciones de la negociación que se de por el juzgado.

Para este avalúo no se consideran aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas y en general aspectos de tipo legal. La información relacionada es de carácter informativo para la investigación.

En este encargo valuatorio se hace la aclaración que es de uso comercial para dar valor al bien y no se constituye en estudio de título o titularidad del mismo.

El presente informe se hace con base a la información enviada por el solicitante y se basa en el principio de buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto, no hay responsabilidad sobre situaciones que no pudieren ser verificables por la firma en su debido momento.

**30. INDICADORES ECONOMICOS**

La cotización de los principales indicadores económicos a la fecha de este informe, son los siguientes:

La cotización de los principales indicadores económicos a la fecha de este informe, son los siguientes:

274

## Indicadores Económicos para Colombia

**DIVISAS EN PESOS COL.** Nov 10 1:45:00 pm

Dólar TRM	\$3,646.15
Dolar Compra (Casas de Cambio)	\$3,550.00
Dolar Venta (Casas de Cambio)	\$3,605.00
Euro	\$4,319.64
Libra Esterlina	\$4,812.01
Franco Suizo	\$4,138.47
Dólar Canadiense	\$2,806.31
Dólar Australiano	\$2,657.48
Real	\$678.25
Peso Argentino	\$46.00
Peso Mexicano	\$179.26
Peso Chileno	\$4.83
Bolivar	\$0.007

**COMMODITIES** Nov 10 1:45:00 pm

Petróleo WTI	US\$39.75
Petróleo Brent	US\$42.19

**INDICES** Nov 10 1:45:00 pm

COLCAP (Ago 6)	1,528.09
----------------	----------

**TASAS DE INTERÉS** Nov 10 1:45:00 pm

Banco de la República (4 May 2020)	3.25%
IBR (nominal, plazo 3 meses)	2.853%
DTF E.A. (90 días)	4.53%

**Crédito Bancario Cte. (Consumo y ordinario)**

Interés Bancario. (Jul-01 a Jul-31)	18.12%
Tasa de Usura (Jul-01 a Jul-31)	27.18%

**TASAS DE REFERENCIA** Nov 10 1:45:00 pm

U.V.R.	\$275.7147
IPC (Oct-2020)	-0.06%
Tasa Aeroportuaria (Mar-28 a Abr-13)	\$161,700
Desempleo Mensual (Sep-2020)	15.8%
Salario Mínimo	\$877,803
Auxilio de Transporte	\$102,854
UVT	\$35,607

▲ = indicador sube

▼ = indicador baja

▶ = indicador igual

! = indicador desactualizado

0.00 = errores técnicos

\* = sin valor para comparar

Fuente: Dólar Hoy 10 de noviembre de 2020

### 31. CONSIDERACIONES GENERALES.

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal, teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, entre otros.
- Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.
- Para definir el valor de construcción de cada una de las unidades residenciales, se tuvieron en cuenta factores de calidad de los materiales, estado de conservación de los mismos, vida remanente, funcionalidad y distribución espacial.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble en el sector, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles de alguna manera comparables al que se avalúa, teniendo en cuenta la oferta en venta y/o arriendo de inmuebles comparables; En el análisis y comparación se consideraron entre otros factores: Ubicación, área y construcciones, acometidas especiales, diseño arquitectónico y destino económico.
- Como apoyo al proceso valuatorio (y de acuerdo a lo sustentado en el Artículo 10 de la resolución No. 0620) se realizaron encuestas a profesionales Avaluadores. Esto con el fundamento en el hecho de la mediana oferta de este tipo de inmuebles en el mismo sector.

**32. OTRAS CONSIDERACIONES.**

Adicionalmente a las características más relevantes del predio, escritas en los capítulos anteriores se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones:

- El sector al que pertenece el inmueble forma parte de una zona de carácter en desarrollo con mejoramiento masivo de vías y servicios públicos convirtiéndolo en un sector atractivo para la construcción de proyectos de carácter residencial de estrato alto.
- La información de áreas descrita en este avalúo corresponde a una información suministrada por el certificado de libertad y tradición.

**33. ESTADO GENERAL:**

El estado general de la construcción no está en buen estado de conservación en cuanto a los muros y algunas partes de la estructura y con acabados no actualizados para un mejor servicio y funcionalidad del mismo bien inmueble.

**34. AVALUO CATASTRAL**

Se verifica los avalúos catastrales del inmueble durante el entre los años 2014 – 2020

<b>Año</b>	<b>Valor Catastral</b>
2020	\$258.456.000,00
2019	\$242.852.000,00
2018	\$271.670.000,00
2017	\$147.853.000,00
2016	\$164.707.000,00
2015	\$176.659.000,00
2014	\$139.223.000,00

**35. RESULTADOS DEL AVALUO**

El informe de avalúo se resume en cuanto al valor como sigue. En el anexo del respectivo avalúo

## AVALUO COMERCIAL

Leguía Ingeniería & soluciones inmobiliarias  
Cesar Augusto Leguía Guzmán  
Bogotá D.C y Cundinamarca

## AVALUO COMERCIAL

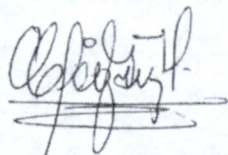
Inmueble Casa  
Carrera 97 Bis No 71 B - 79  
Barrio Los Cedros  
Urbanización Los Álamos Norte

Solicitado por:  
José Leonardo Garay García

Bogotá D.C.

DESCRIPCION	AREA	V/R / M2	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	120,25	\$ 3.747.353,11	\$ 450.619.211,48
AREA DE CONSTRUCCION	125,08	\$ 1.395.908,94	\$ 174.600.290,22
		-	
<b>TOTAL</b>		-	<b>\$ 625.219.501,69</b>

**SON: SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOCIENTOS DIECINUEVE MILQUIENTOS UN PESOS CON 69/100 (\$625.219.501,69 MONEDA CORRIENTE.**



**CESAR AUGUSTO LEGUÍA GUZMAN**

**Gerente Leguía Ingeniería & Soluciones Inmobiliarias**

Registro Abierto de Avaluadores AVAL- 77022477 ante Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA. NIT. 900796614-2, Con vigencia desde el 23 de mayo de 2018 al 22 de mayo de 2022.

Bogotá, D.C 18 de noviembre de 2020

**VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

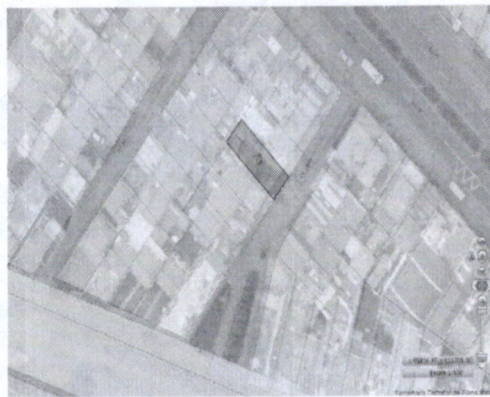
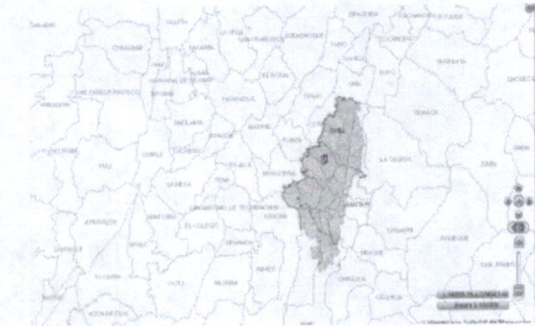
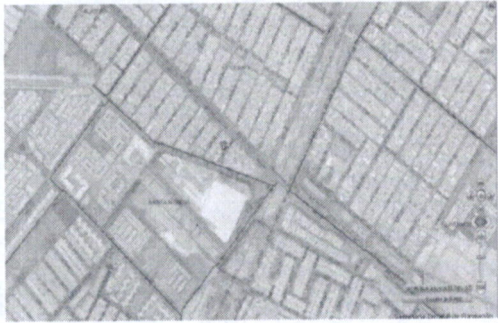
276

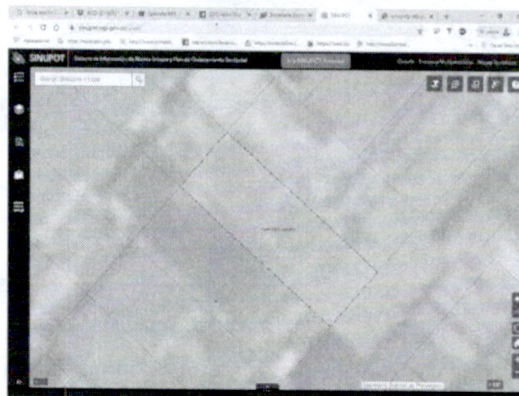
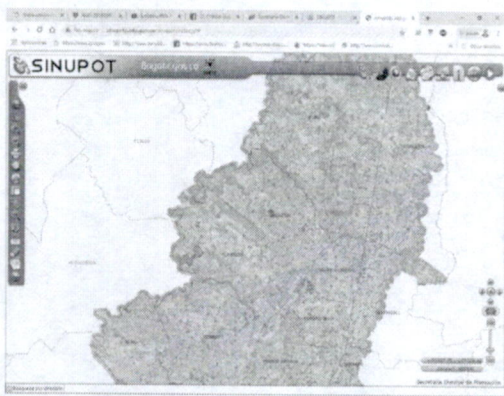
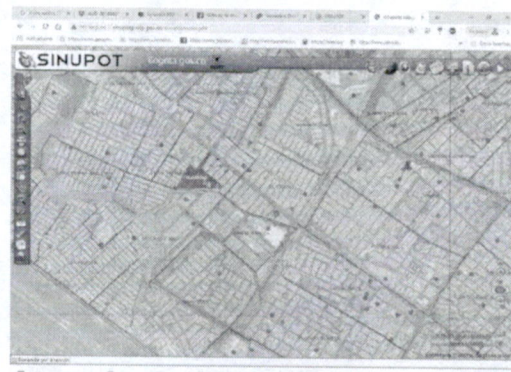
## LOCALIZACION

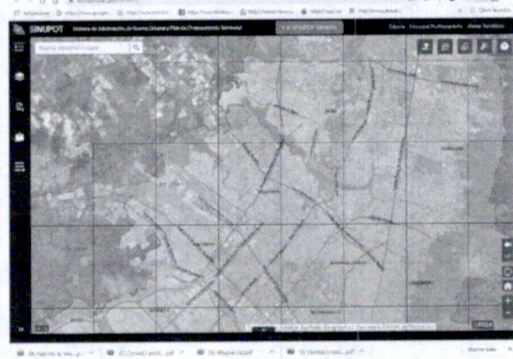
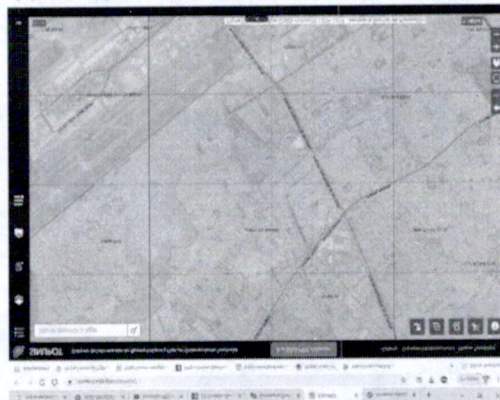
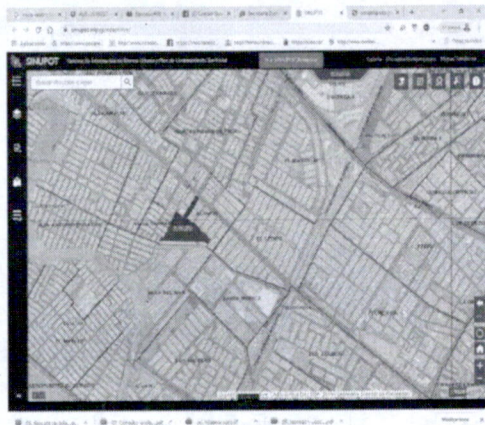


Avalúo Inmueble ubicado en la Carrera 97 Bis No 71 B - 79, Barrio Los Cedros Urbanización Los Álamos Norte, Localidad 10 de Engativá en la Ciudad de Bogotá D.C.

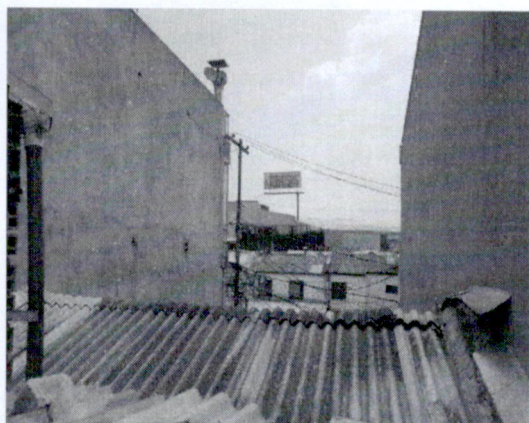


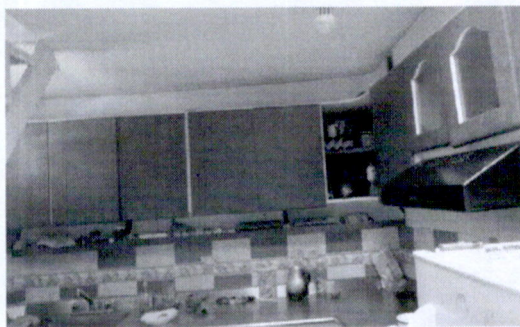
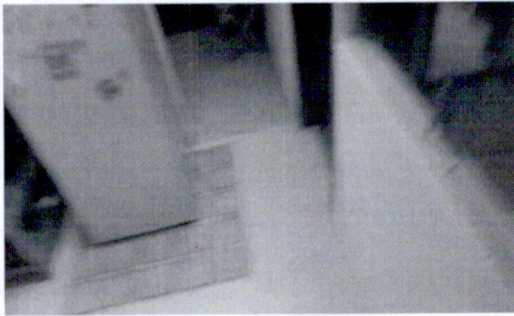
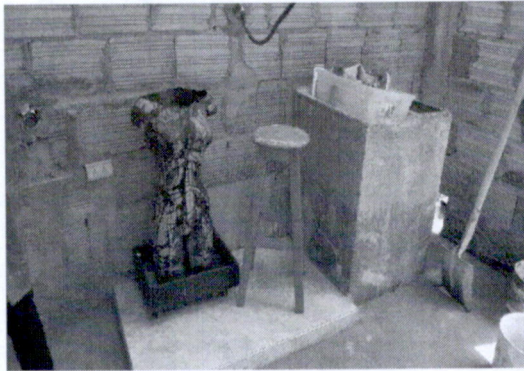


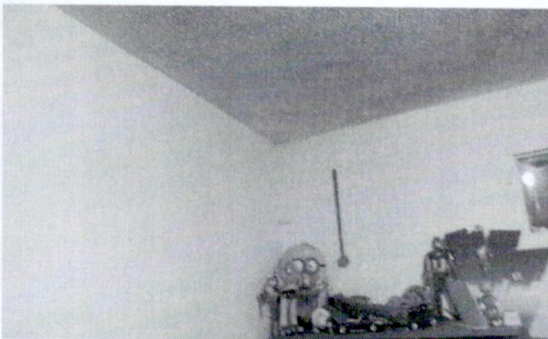
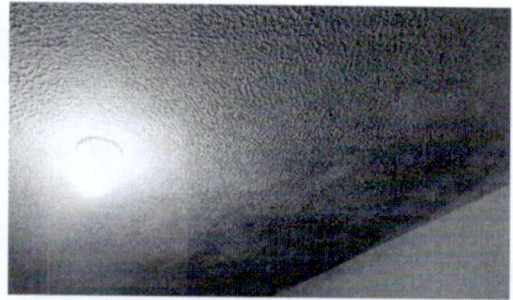
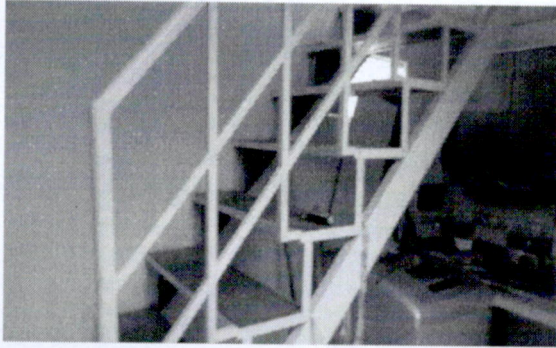


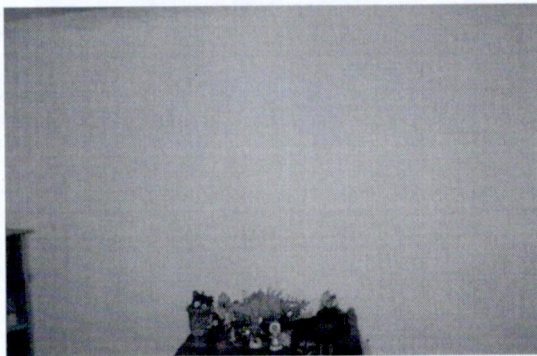
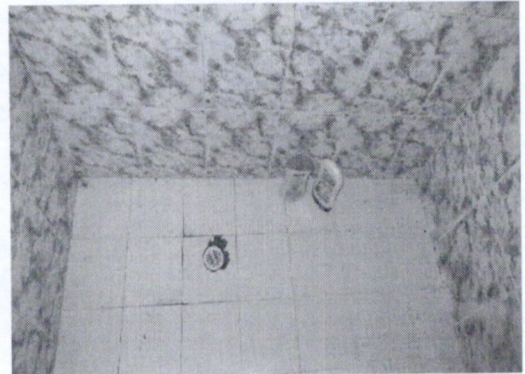


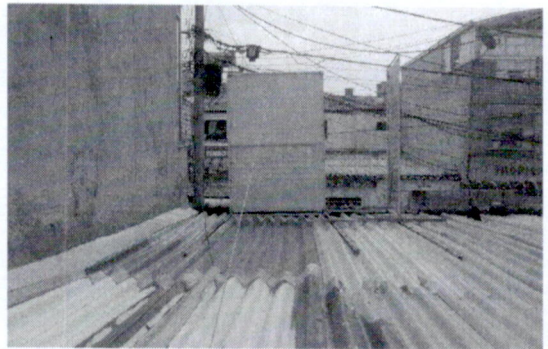
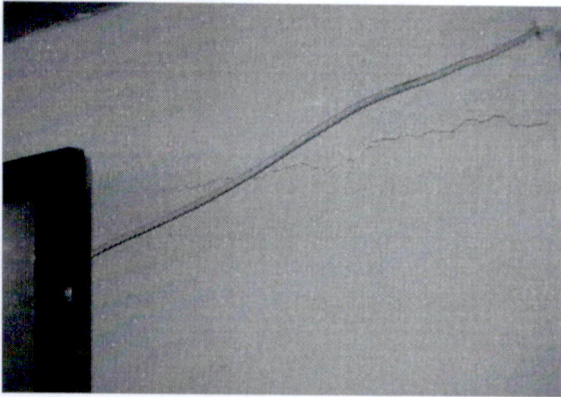
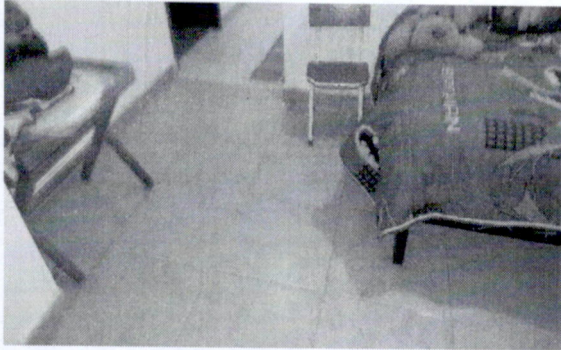
### REGISTRO FOTOGRAFICO



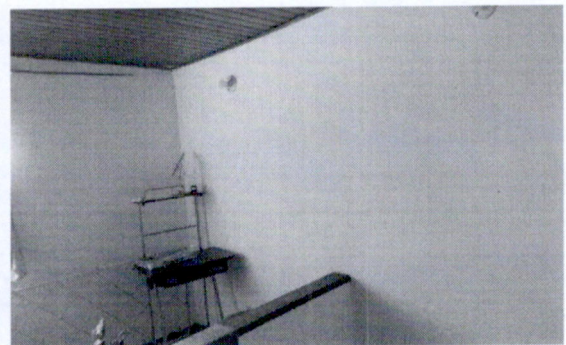
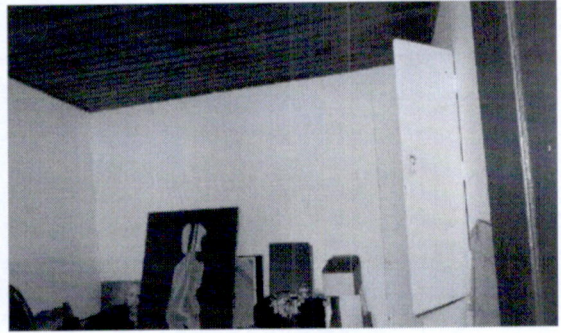


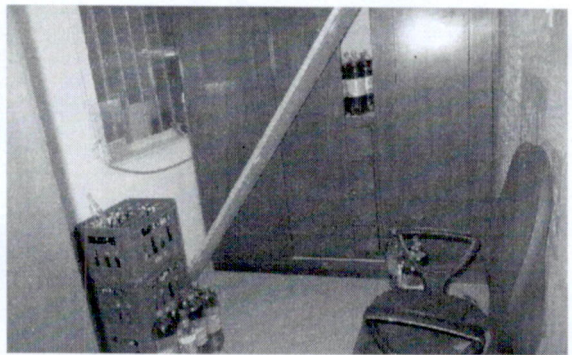
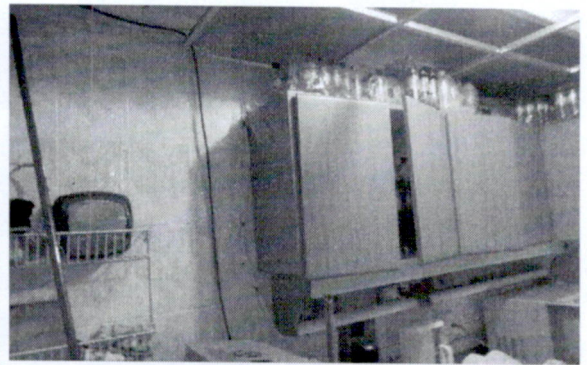
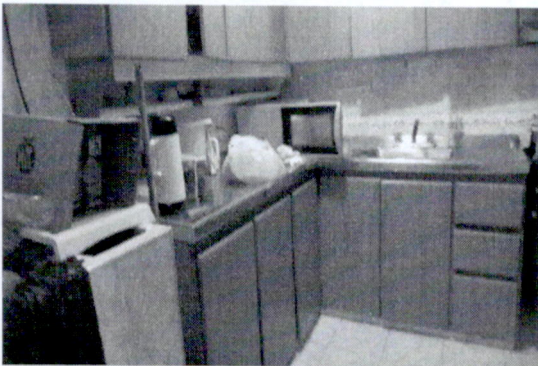
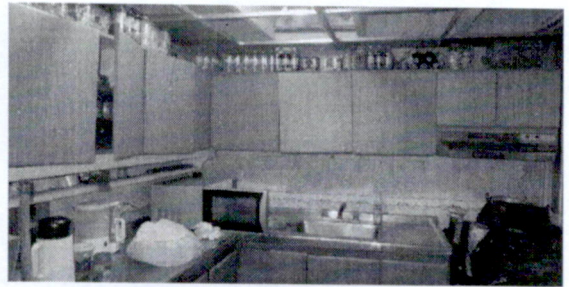
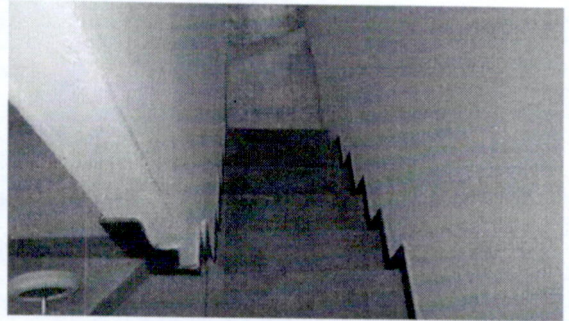


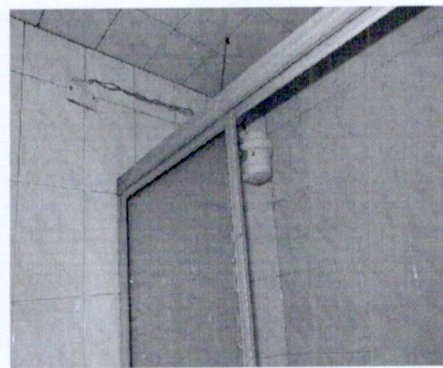


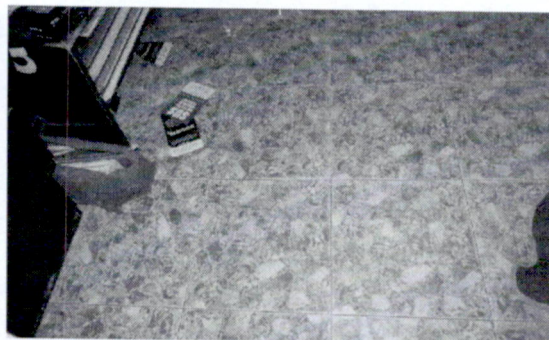
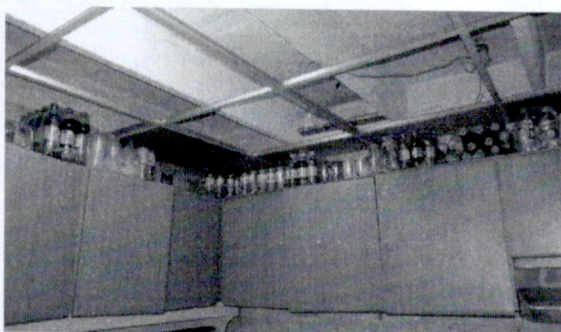






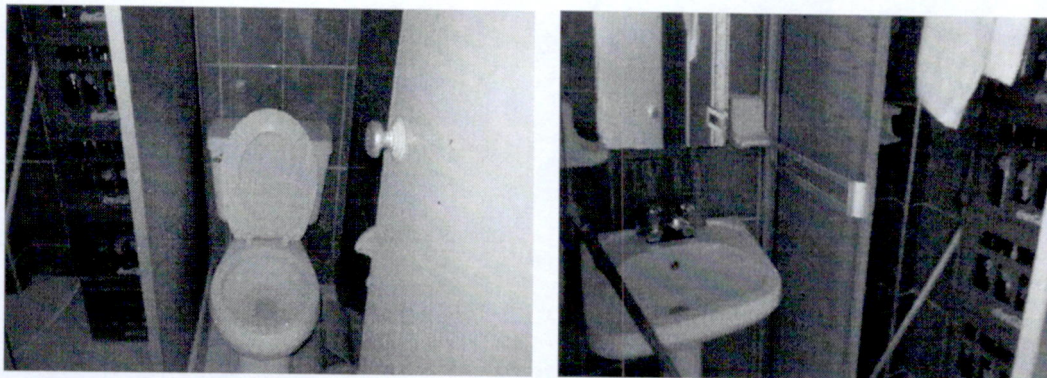


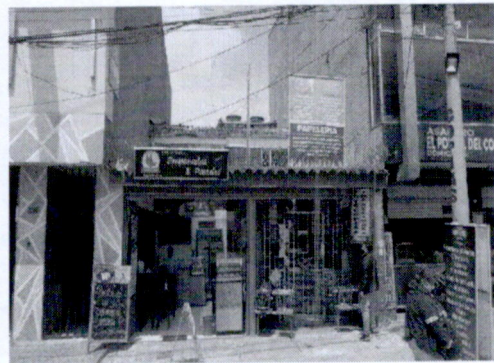
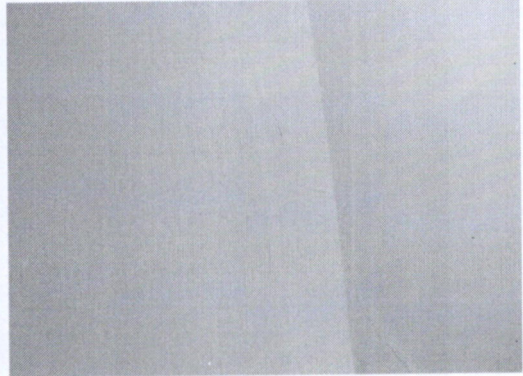






# LOCAL







**César Augusto Leguia Guzman**  
**Perito Avalador**  
**R.A.A. AVAL-77022477**



ANEXO NO 1

Avaluo para el predio ubicado en la Carrera 97 Bis No 71 B - 79 Alamos norte

INVESTIGACION DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA SECTOR DE ALAMOS NORTE BOGOTA D.C.

No.	Ubicación	Valor Negociado	Tipo Inmueble	Area Terreno	Valor Terreno	Area Construida	Valor Unitario Construcción	VALOR INTEGRAL	Obs,
1	Kr. 99C No71B-31	\$550.000.000	Casa	120	3.244.673,33	120	1.338.660,00	4.583.333,33	
2	Cl. 72 No 99B - 17	\$850.000.000	Casa	126	3.454.126,98	310	1.338.000,00	2.741.935,48	
3	Aviso	\$390.000.000	Casa	122,5	543.673,47	245	1.320.000,00	1.591.836,73	
4	Cl. 72 No 96-31	\$800.000.000	Casa	127,5	3.863.115,80	255	1.205.697,00	3.137.254,90	
5	Cl. 72 No 96A - 01	\$1.200.000.000	Casa	180	5.151.687,94	190	1.435.243,00	6.315.789,47	
6	Cl74A No 97-22	\$450.000.000	Casa	140,25	1.949.195,29	120	1.471.878,00	3.750.000,00	
7	Cl74A No 97A-08	\$550.000.000	Casa	140	1.512.871,37	280,5	1.205.697,00	1.960.784,31	
8	Kr 96A No72-97	\$460.000.000	Casa	140	579.388,29	280	1.353.163,00	1.642.857,14	
9	Kr. 98B No72-78	\$345.000.000	Casa	160	799.840,88	180	1.205.697,00	1.916.666,67	
10	Kr. 98B No73-18	\$460.000.000	Casa	161	671.910,68	260	1.353.163,00	1.769.230,77	
11	Kr. 100B No 72-58	\$460.000.000	Casa	140	415.228,29	280	1.435.243,00	1.642.857,14	
12	Cl. 100B No 72 - 75	\$500.000.000	Casa	119	1.586.323,61	230	1.353.163,00	2.173.913,04	
13	Cl. 106 B No 72-18	\$400.000.000	Casa	118	683.504,51	236	1.353.163,00	1.694.915,25	
14	Kr.100A No 72-31	\$750.000.000	Casa	122,5	3.416.122,98	245	1.353.163,00	3.061.224,49	
15	Calle 72 No 96A - 43	\$1.000.000.000	Casa	160	2.258.169,15	472	1.353.163,00	2.118.644,07	

ANALISIS ESTADISTICO

Media	\$ 2.008.655,51
Desviacion Estandar	\$ 1.491.352,68
Coefficiente de Variacion	74,25%
Limite Superior	\$ 3.500.008,18
Limite Inferior	\$ 517.302,83

	1.338.339,53
\$	80.644,80
	6,03%
\$	1.418.984,34
\$	1.257.694,73

ANEXO NO 2 VALORES APLICADOS

Avaluo para el predio ubicado en la Carrera 97 Bis No 71 B - 79 Alamos norte

INVESTIGACION DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA SECTOR DE ALAMOS NORTE BOGOTA D.C.

No.	Ubicación	Valor Negociado	Tipo Inmueble	Área Terreno	Valor Terreno	Área Construida	Valor Unitario Construcción	VALOR INTEGRAL	Obs,
1	Kr. 99C No71B-31	\$550.000.000	Casa	120	3.244.673,33	120	1.338.660,00	4.583.333,33	
2	Cl. 72 No 99B - 17	\$850.000.000	Casa	126	3.454.126,98	310	1.338.000,00	2.741.935,48	
3	Cl. 72 No 96-31	\$800.000.000	Casa	127,5	3.863.115,80	255	1.205.697,00	3.137.254,90	
4	Cl. 72 No 96A - 01	\$1.000.000.000	Casa	180	4.040.576,83	190	1.435.243,00	5.263.157,89	
5	Cl74A No 97-22	\$450.000.000	Casa	140,25	2.034.756,79	120	1.371.878,00	3.750.000,00	
6	Cl74A No 97A-08	\$550.000.000	Casa	140	1.512.871,37	280,5	1.205.697,00	1.960.784,31	
7	Kr. 100B No 72-58	\$460.000.000	Casa	140	815.228,29	280	1.235.243,00	1.642.857,14	
8	Cl. 100B No 72 - 75	\$500.000.000	Casa	119	1.586.323,61	230	1.353.163,00	2.173.913,04	
9	Kr.100A No 72-31	\$750.000.000	Casa	122,5	3.416.122,98	245	1.353.163,00	3.061.224,49	
10	Calle 72 No 96A - 43	\$1.000.000.000	Casa	156	2.316.070,92	472	1.353.163,00	2.118.644,07	

ANALISIS ESTADISTICO

Media	\$ 2.628.386,69
Desviacion Estandar	\$ 1.118.966,42
Coefficiente de Variacion	42,57%
Limite Superior	\$ 3.747.353,11
Limite Inferior	\$ 1.509.420,27

	1.318.990,70
\$	76.918,24
	5,83%
\$	1.395.908,94
\$	1.242.072,46

286

**ENVIO MEMORIAL Y ACTUALIZACION AVALUO PARA EL PROCESO 2017-512 divisorio DTE. JOSE LEONARDO GARAY VS. LIBIA SIRLEY OLIVEROS RUBIO**

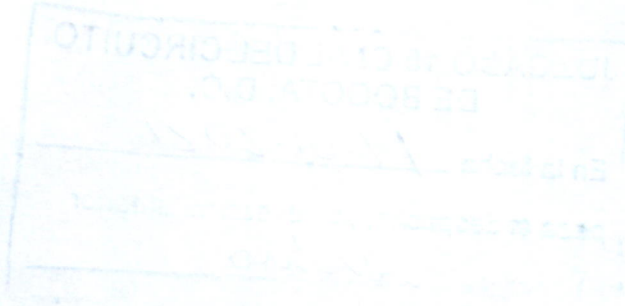
Alba Liliana Monsalve Correal <albalimons@hotmail.com>

Lun 23/11/2020 5:45 PM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (5 MB)

Memorial Juzgado 15 Civil del Circuito 2017- 5120001.pdf; 00. Avaluo Leonardo Garay sin los anexos.pdf;



JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.  
En la fecha 19.01.2021  
pasa al despacho, con el escrito anterior  
El Secretario Avalos

