

313

AVALÚO COMERCIAL WR-090-2022

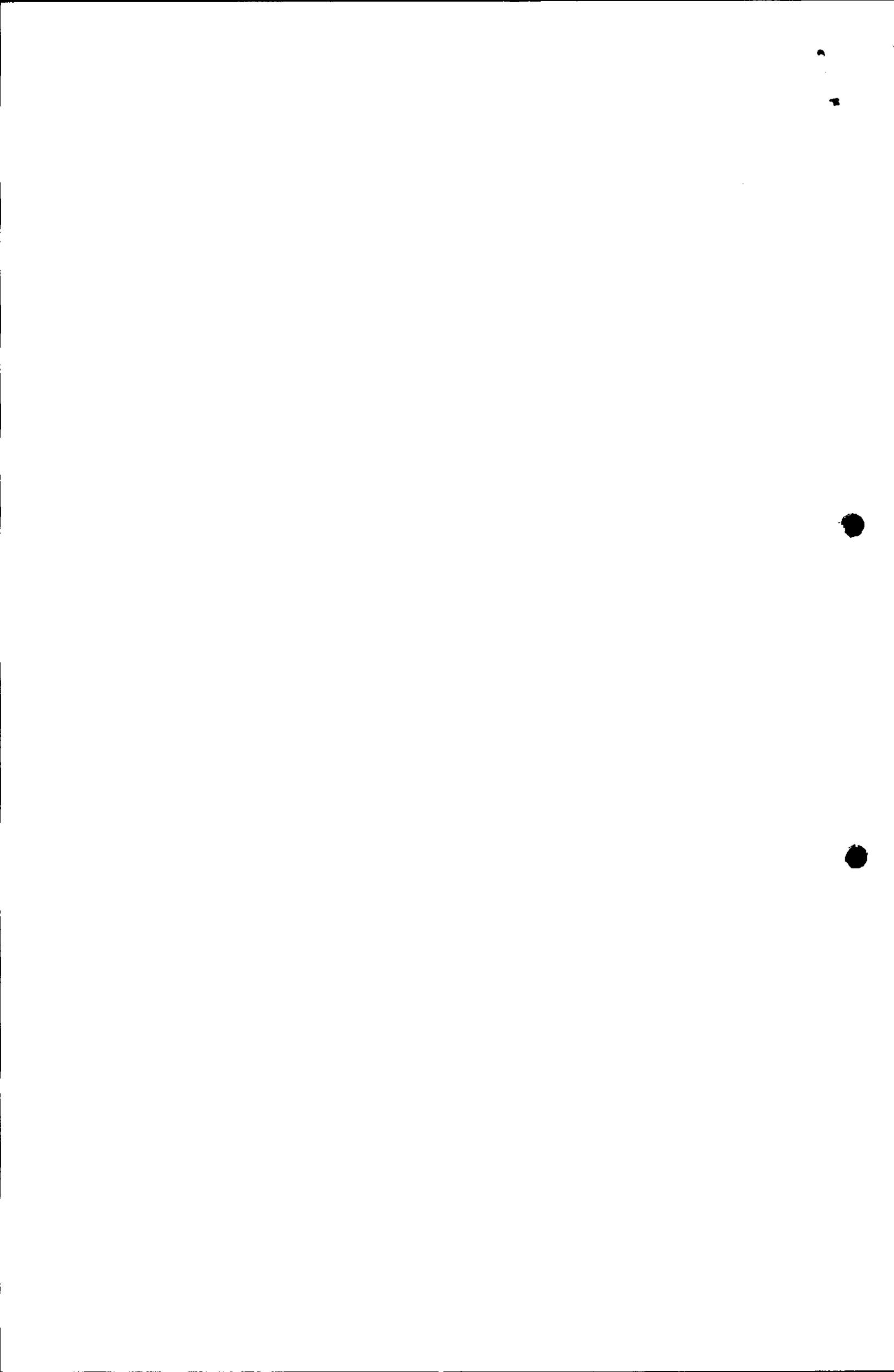


CARRERA 72H NO. 39-37 SUR

LA CAMPIÑA-KENNEDY

BOGOTÁ-CUNDINAMARCA

COLOMBIA



314



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos,
Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

AVALÚO COMERCIAL



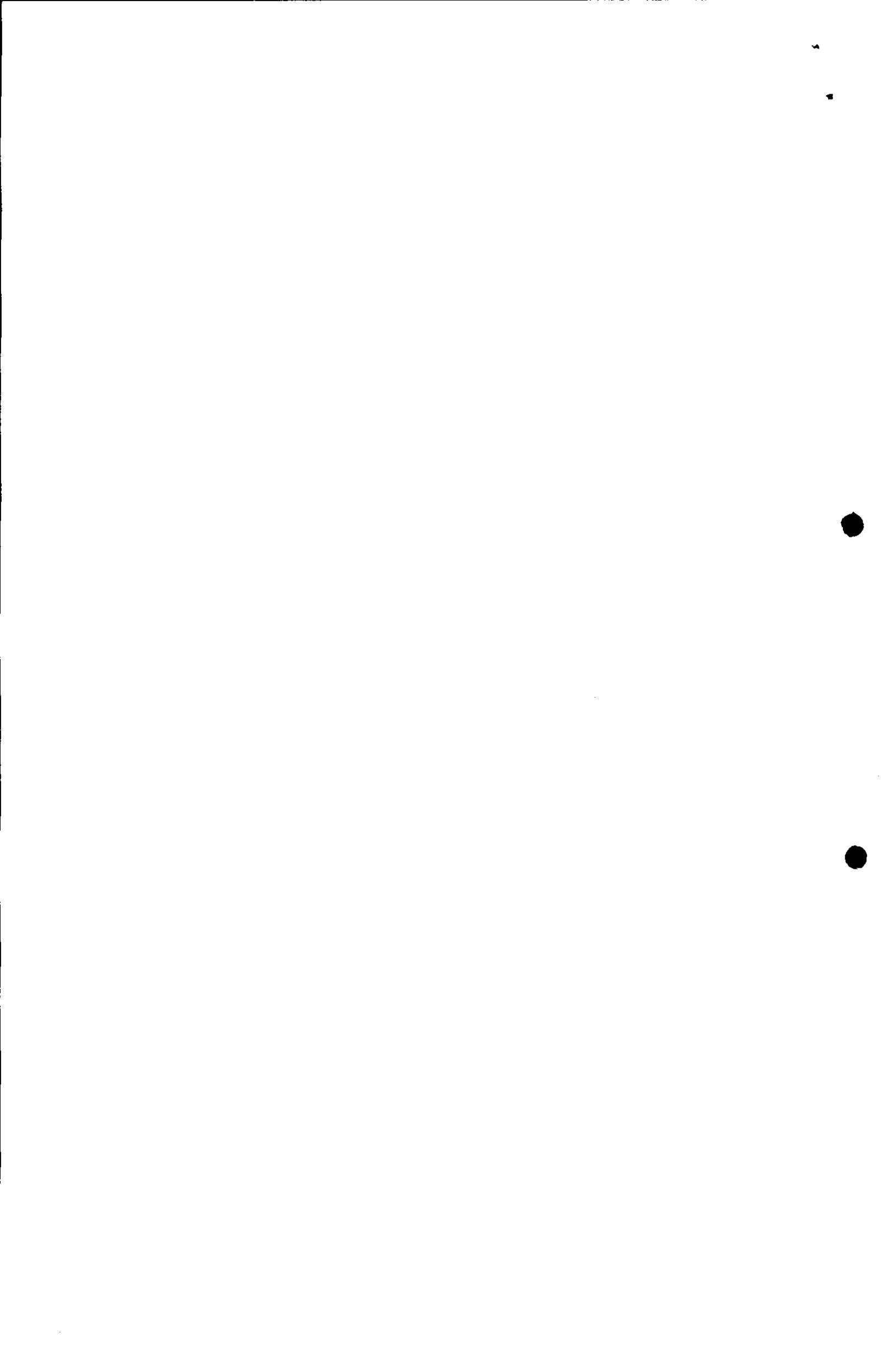
CARRERA 72H No. 39-37 SUR
LA CAMPIÑA-KENNEDY
BOGOTÁ-CUNDINAMARCA
COLOMBIA

SOLICITADO POR:
CESAR AUGUSTO GÓMEZ AGUILAR
EDITH GÓMEZ AGUILAR
HERNÁN DARÍO GÓMEZ AGUILAR
OLGA GÓMEZ VEGA

Bogotá D.C., 16 de mayo de 2022

www.wriingenierosavaluadores.com - gerencia@wriingenierosavaluadores.com
Teli: 516 6994 - Fax: 516 6995 - Cel: 316 320 8749 - 312 482 0579
Calle 123 No. 60 - 51 - Bogotá, Colombia.

"TRABAJANDO POR UN MEJOR PAÍS"



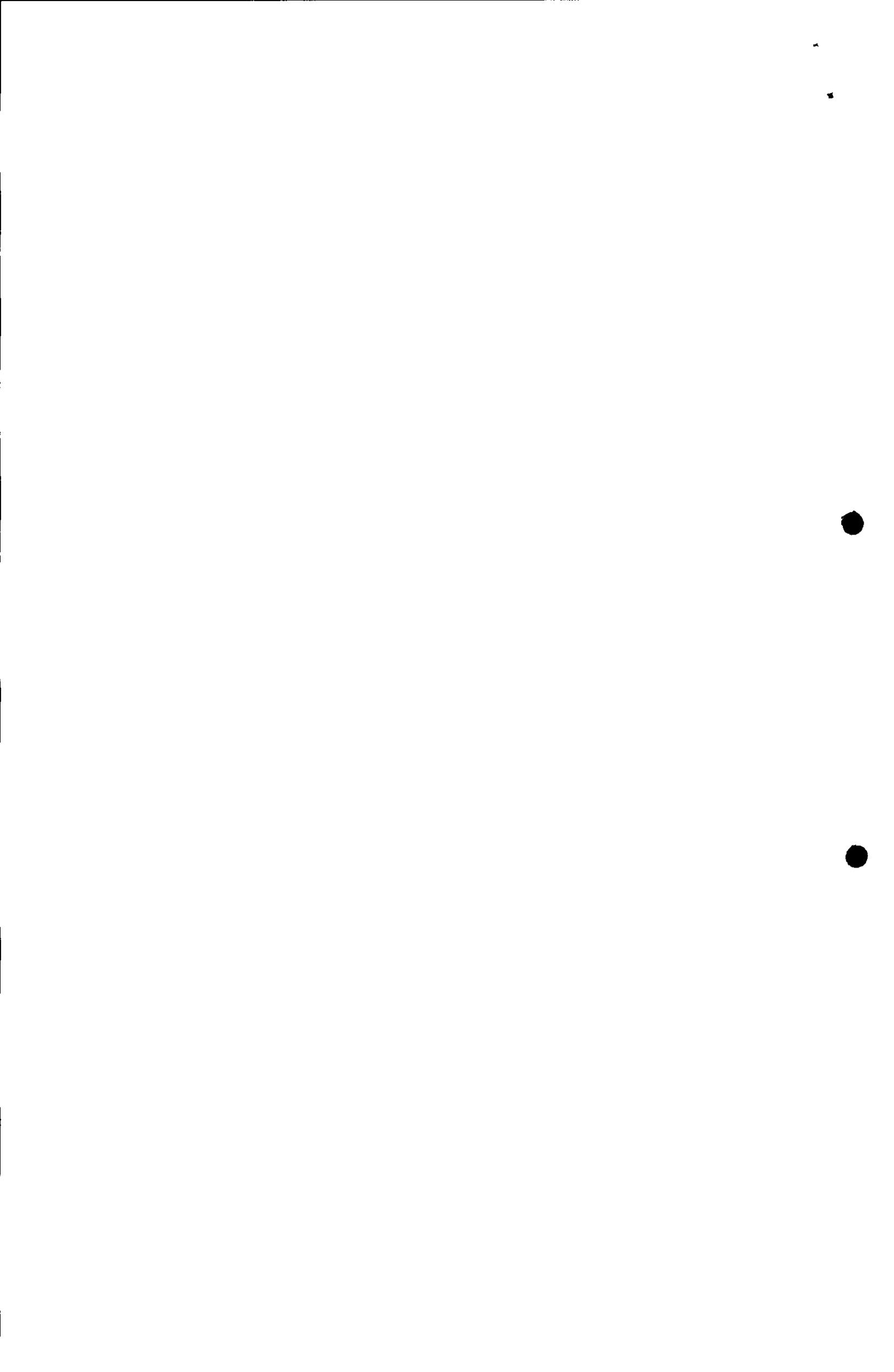
311



**Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos,
Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología**

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA





AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	Kennedy
Barrio	La Campiña
Dirección	Carrera 72H No. 39 - 37 sur

1.4. Uso actual del inmueble

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

1.5. Solicitante.

CESAR AUGUSTO GÓMEZ AGUILAR
EDITH GÓMEZ AGUILAR
HERNÁN DARÍO GÓMEZ AGUILAR
OLGA GÓMEZ VEGA

1.6. Fecha del Informe.

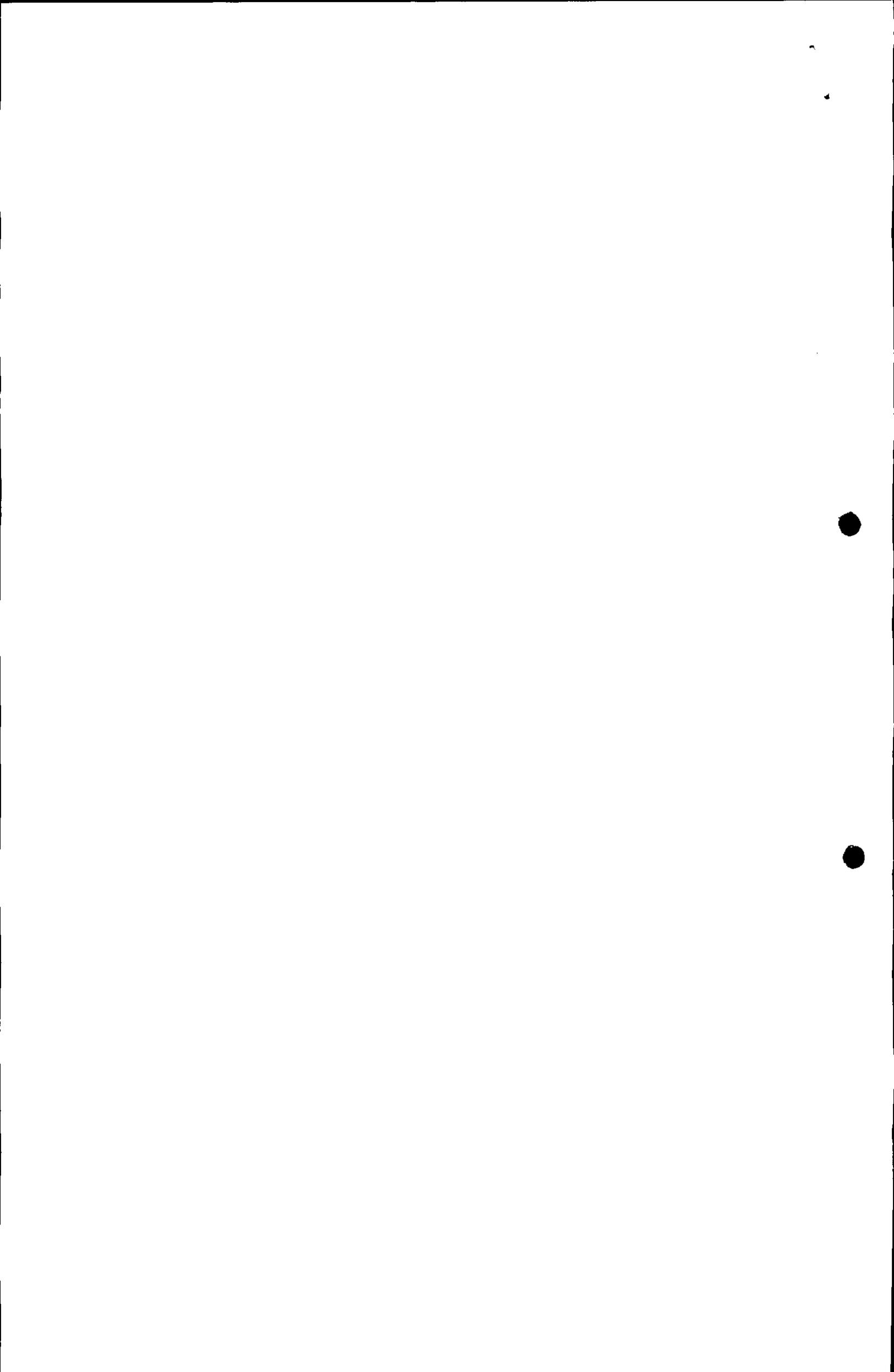
16 de mayo de 2022

1.7. Avaluador.

Ing. William Robledo.

2. DOCUMENTOS.

Copia del certificado de tradición de número 50S-404587, impreso el 12 de febrero de 2018.



314



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

- WR Copia del certificado catastral.
- WR Copia de la escritura pública No. 4549, del 24 de agosto de 1977, otorgada en la Notaria No. 4, del circulo notarial de Bogotá.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios

GÓMEZ AGUILAR CESAR AUGUSTO	26,6667%.
GÓMEZ AGUILAR EDITH	26,6667%.
GÓMEZ AGUILAR HERNAN DARÍO	26,6667%.
GÓMEZ VEGA OLGA	10%
GÓMEZ VEGA SANDRA PATRICIA	10%

3.2. Modo de adquisición

El predio motivo del avalúo se adquirió por medio de ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN, según Sentencia No. 00, del 30 de agosto de 2017, otorgada en el Juzgado 001, de Familia de Oralidad de Bogotá D.C.

3.3. Matricula inmobiliaria

WR 50S-404587

3.4. Chip

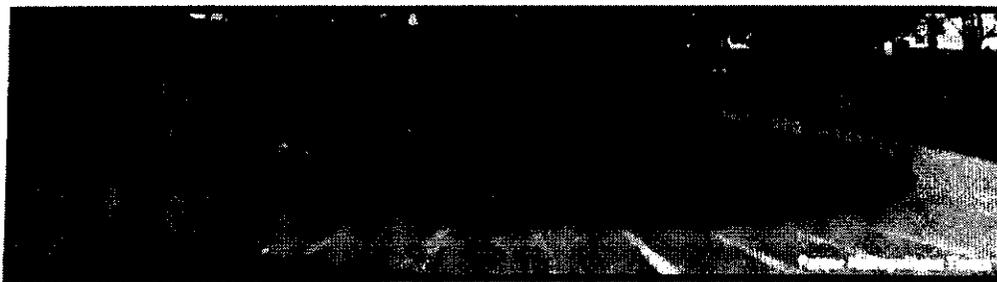
WR AAA0042RROE

3.5. Observaciones jurídicas

Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existen gravámenes y/o limitaciones sobre el bien.

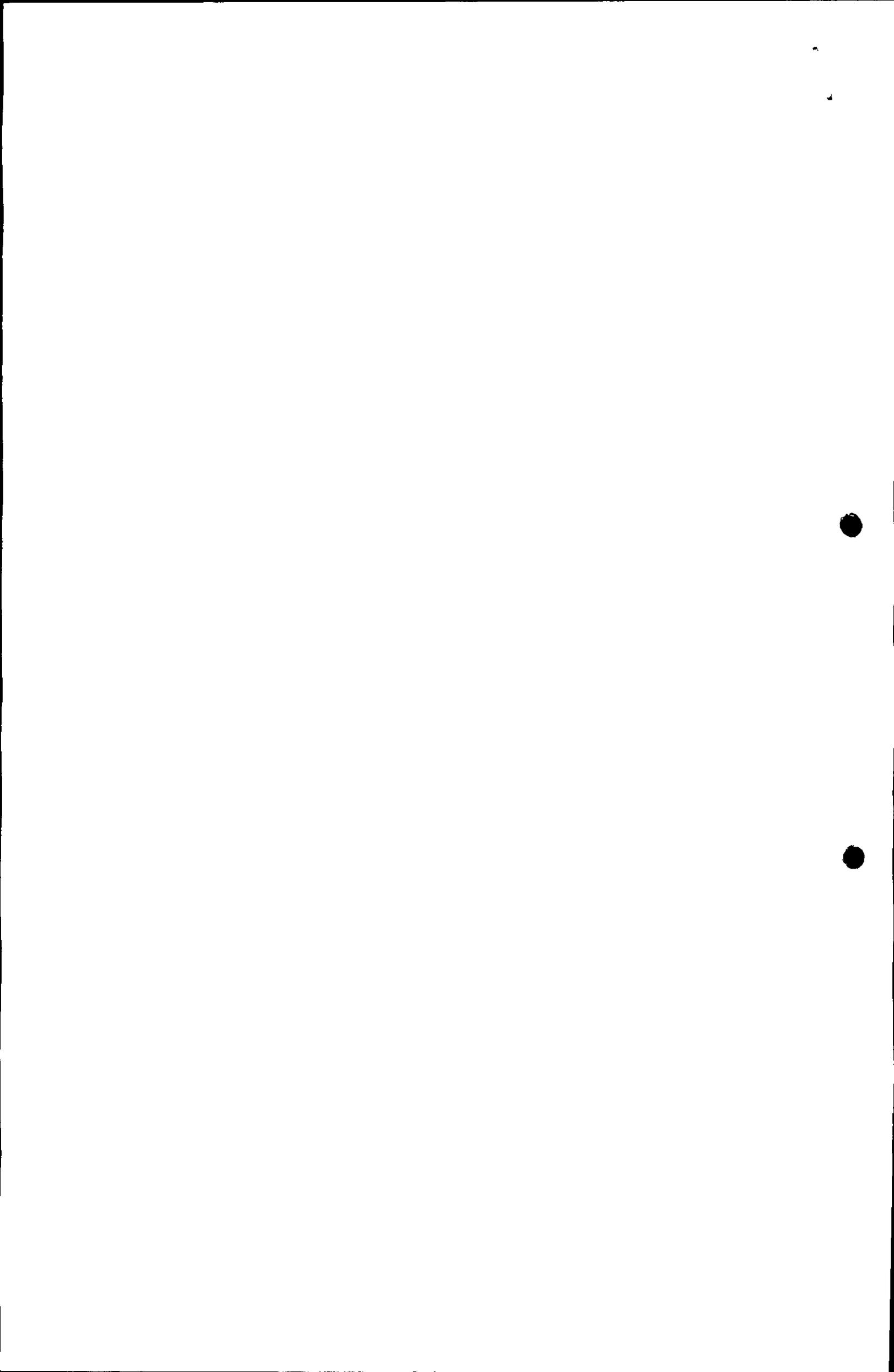
NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



4.1. Tipos de edificaciones del sector.

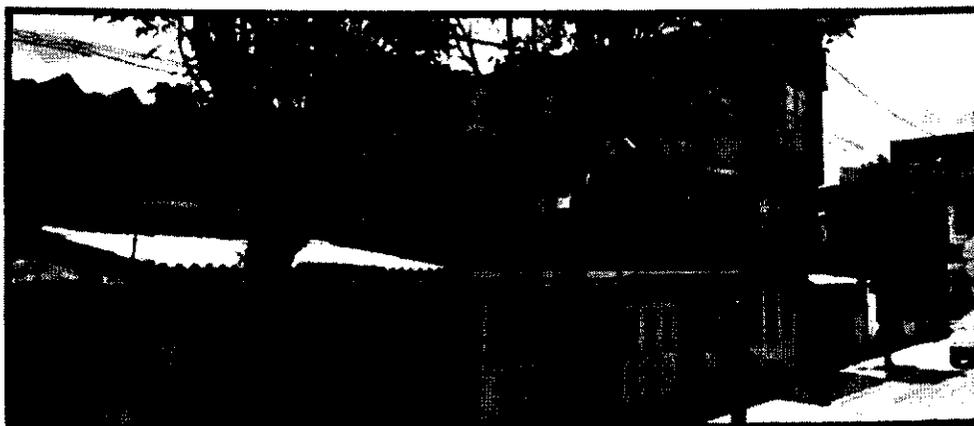
Viviendas, viviendas multifamiliares, locales comerciales, instituciones educativas y de salud.



418



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología



4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente - Occidente y viceversa la Calle 39B Sur, calle 40 sur y Avenida 1 de mayo, en sentido Norte - Sur y viceversa la Avenida Boyacá y carrera 73, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.



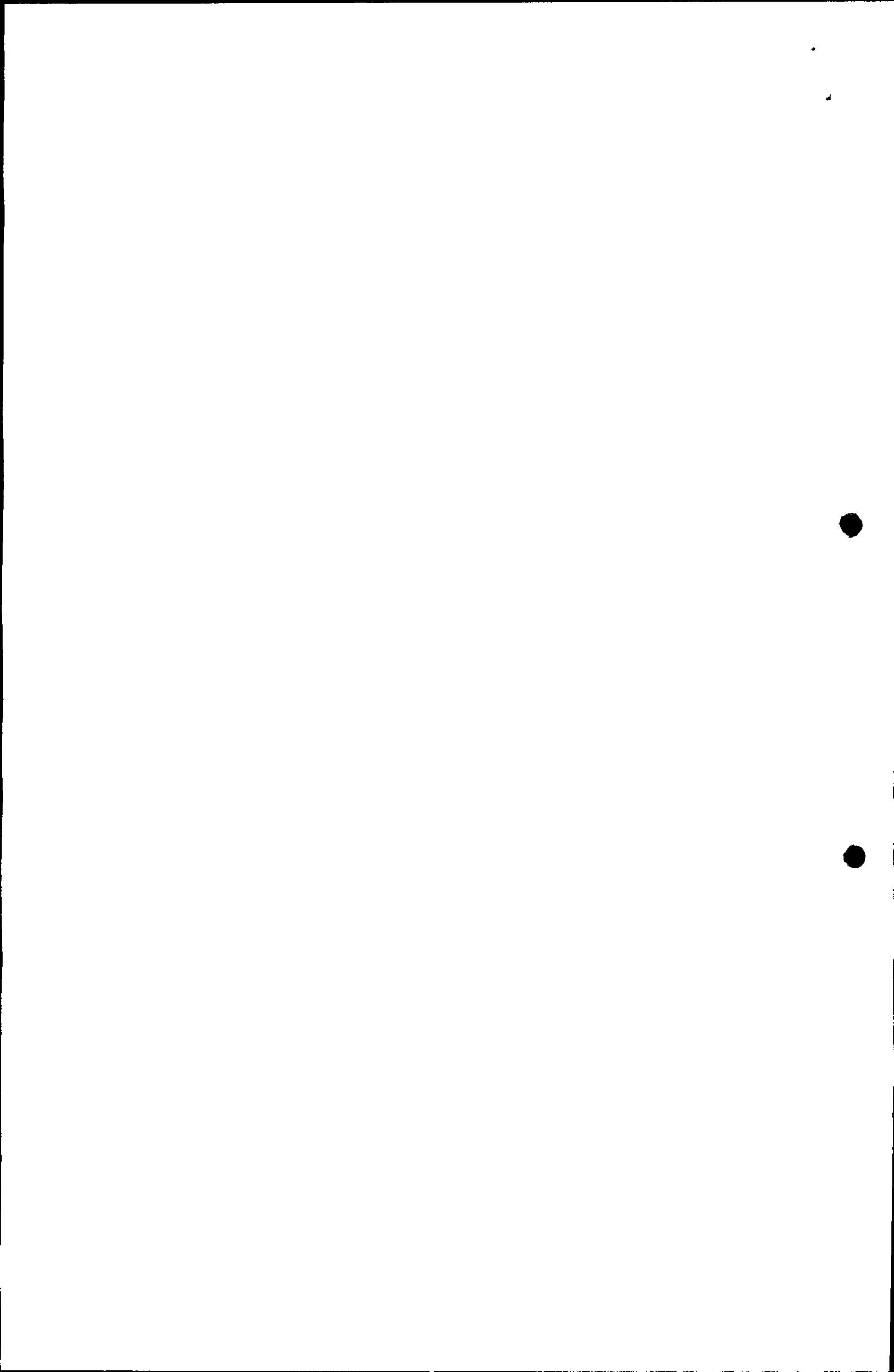
Vía Frente a la Propiedad. Carrera 72 H

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En Buen estado					
Sardineles.	En Buen estado					
Vías	En Buen estado					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

4.4. Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de Carvajal, de la Localidad de Kennedy.



319



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

Mercados	Si.
Parques y jardines	Si.
Instituciones Educativas	Si.
Estaciones de Servicio	Si.
Centros deportivos	No.
Señalización vial	Si.

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta sobre las vías de acceso con numerosas rutas de SITP, buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.



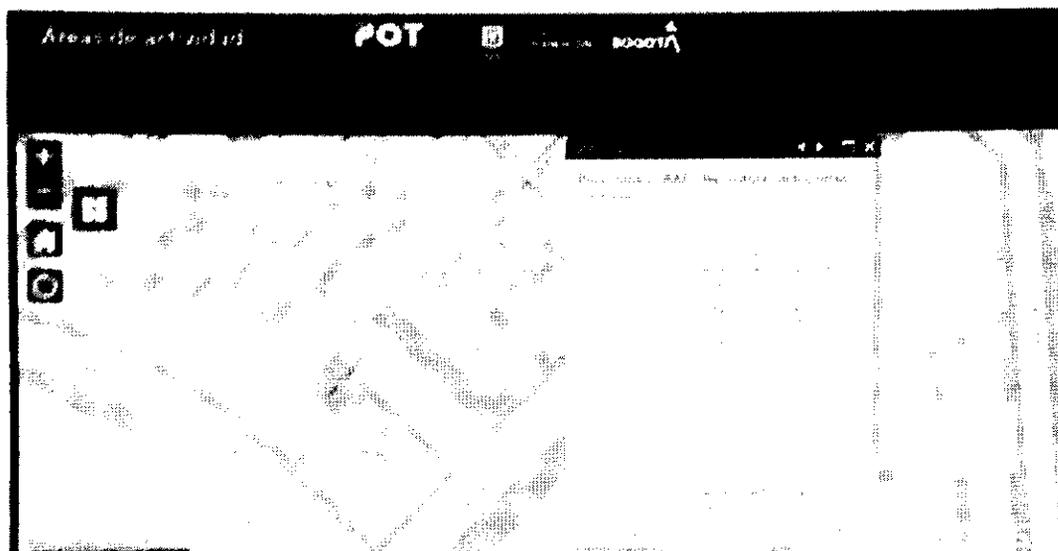


Ilustración 1 Ubicación del predio según POT.

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Decreto 555, de 29 de diciembre de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

8.4 Áreas de actividad

8.4.1 Clasificación de áreas de actividad

Teniendo en cuenta que las áreas de actividad se proyectan como terrenos con un régimen de usos similares en función de los proyectos estructurales y actuaciones urbanas estratégicas que se determinan en el Modelo de Ocupación del territorio, se proponen tres áreas de actividad: Área de Actividad de Proximidad, Área de Actividad Estructurante y Área de Grandes Centros Metropolitanos.

321



8.4.1.1 Área de Actividad de Proximidad

Este territorio está destinado a garantizar el acceso y cercanía a todos los bienes y servicios urbanos. En estas áreas de la ciudad, se busca promover la vitalidad urbana logrando que a través de la mezcla equilibrada de usos las áreas permanezcan activas en el mayor rango de horario posible. de igual forma se busca mantener y promover los tejidos locales de aglomeraciones productivas

Dentro de esta área de Actividad, existen dos zonas: La zona generadora de soportes urbanos, que corresponde a las áreas localizadas en el centro de la ciudad, que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos, y la zona receptora de soportes urbanos que corresponde a las áreas menos conectadas a los corredores de transporte de alta y media capacidad y densamente pobladas donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y la generación de soportes urbanos asociados a los usos residenciales

Tabla 44 Comparación de áreas de actividad entre escenario Decreto Distrital 190 de 2004 y propuesta POT 2021

Áreas de actividad DD 190 de 2004		Áreas de actividad POT 2021
Área de actividad	Zona	Área de actividad
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	PROXIMIDAD
COMERCIO Y SERVICIOS	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	PROXIMIDAD Y ESTRUCTURANTE
	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	PROXIMIDAD Y ESTRUCTURANTE
	DE SERVICIOS EMPRESARIALES	ESTRUCTURANTE
	SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES	ESTRUCTURANTE
	ESPECIAL DE SERVICIOS	ESTRUCTURANTE
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	ESTRUCTURANTE
	COMERCIO CUALIFICADO	ESTRUCTURANTE
	COMERCIO AGLÓMERADO	ESTRUCTURANTE
	COMERCIO PESADO	ESTRUCTURANTE
	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	ESTRUCTURANTE
ESPECIAL DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ESTRUCTURANTE	
URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	PROXIMIDAD
	MÚLTIPLE	ESTRUCTURANTE
	INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
CENTRAL	CENTRO TRADICIONAL	ESTRUCTURANTE
	NUCLEOS FUNDACIONALES	ESTRUCTURANTE
MINERA	MINERA	MINERA

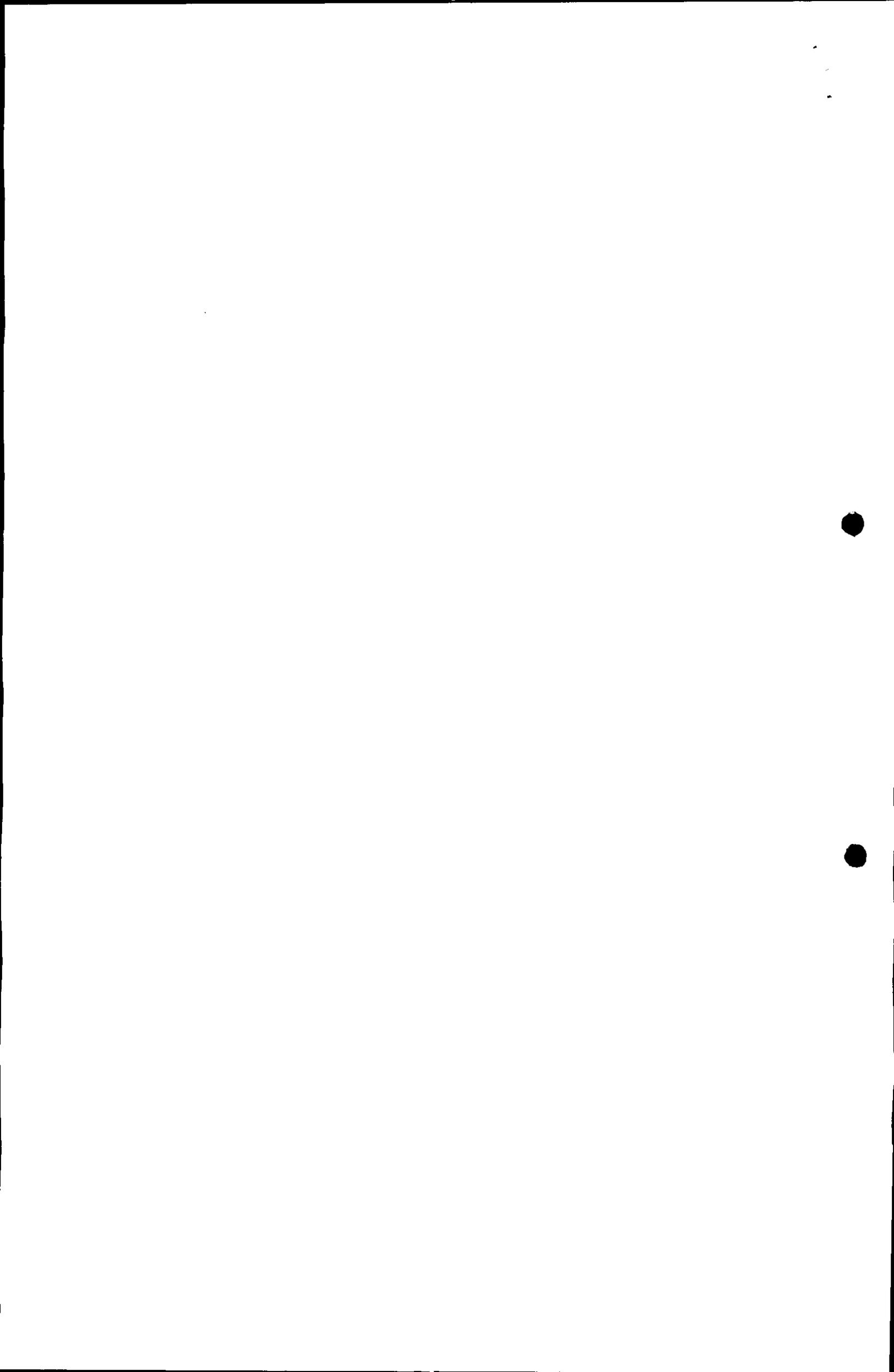
Fuente SDP. 2021



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

Para la ejecución de proyectos bajo las condiciones de los tratamientos de desarrollo, de consolidación y de renovación urbana se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Todo proceso de urbanización o reurbanización deberá garantizar la continuidad de la malla vial intermedia y local construida o propuesta en los sectores contiguos al mismo. Para lo cual, deberá armonizar las áreas de cesión obligatorias con el espacio público existente, previo análisis de accesibilidad y conectividad acorde con las necesidades de movilidad generadas por el proyecto y de ser necesario, realizar intervenciones integrales de segmentos viales completos y de paramento a paramento.
- b. Las áreas de cesión obligatoria en vías locales e intermedias, podrán ser objeto de compensación económica o material siempre y cuando el urbanizador y/o tercero de muestra la imposibilidad técnica para su ejecución. La aplicabilidad de este mecanismo será aceptada por el "Comite de Seguimiento para la entrega real y material de las zonas de cesión obligatorias gratuitas al Distrito Capital", y será pagado al Fondo Compensatorio o el Mecanismo que para tal caso se cree, cuyos recursos, se destinarán al mantenimiento y conservación de la malla vial arterial y complementaria de la ciudad.
- c. En el eventual caso que el urbanizador y/o tercero se le autorice el pago compensatorio de áreas de cesión obligatoria en vía local e intermedia, este deberá realizar un plano record de las áreas compensadas el cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación para su incorporación en la cartografía urbanística oficial, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto determine esa entidad.
- d. El Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad competente realizará el seguimiento y acompañamiento técnico a la elaboración de estudios y diseños, y construcción de las obras del espacio público para la movilidad y espacio público (andenes, plazas, plazoletas y alamedas) a cargo de urbanizadores y/o terceros (públicos y privados), que se establezcan en los diferentes instrumentos de planeación y movilidad, con el fin de expedir una constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas.
- e. La ejecución de la malla intermedia local, plazas, plazoletas y alamedas en terrenos en proceso de urbanización o reurbanización deberán ser construidas y cedidas al Distrito por parte del urbanizador responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas por el IDU o de la entidad competente.





6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

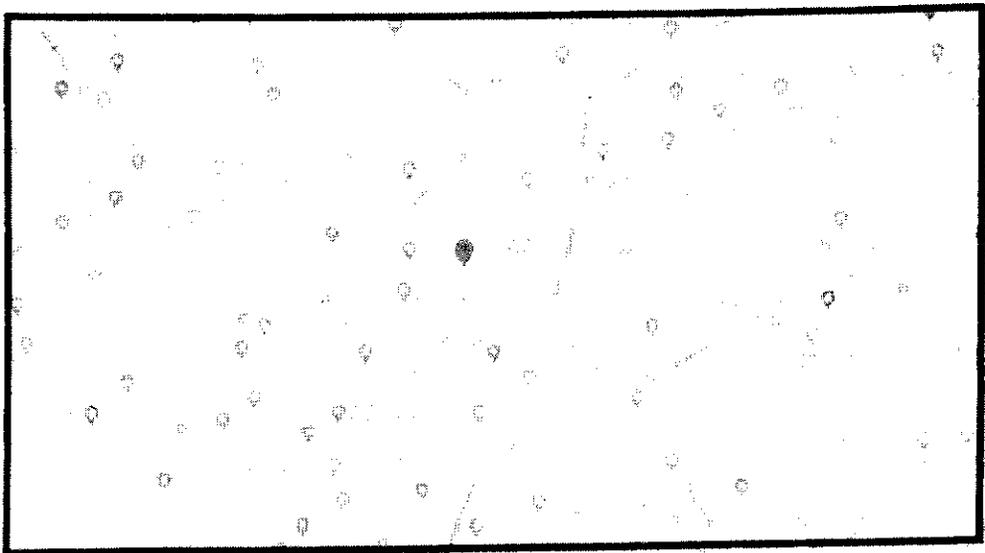


Ilustración 2. Ubicación del predio dentro de la ciudad.

6.1. Ubicación

El inmueble motivo del avalúo se ubica en el suroccidente de la Ciudad, en la Localidad de Kennedy, en el barrio La Campiña y se distingue con el número 39-37 sur, de la carrera 72H, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.

6.2. Estratificación.

El predio motivo del avalúo se localiza en la manzana catastral 00450615, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.3. Áreas:

- Área de terreno:**  83.30 m2 aproximadamente
- Área de Construcción:**  101.30 m2 aproximadamente
- Fuente:** Copia del Certificado Catastral

NOTA: El predio puede proceder a una venta de la cosa común, y no es susceptible de división material, debido a las características que tiene el inmueble, como es su fachada y área.



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

Por otra parte, tampoco se puede realizar una división material debido al porcentaje que tiene cada uno de los propietarios, el cual no supera el 26.7%, lo que equivale a un área aproximada de 27.05m2, área por debajo de la habitable.

6.4. Linderos

Se encuentran descritos en la escritura pública de adquisición.

6.5. Número de pisos de la construcción

El predio consta de dos (2) pisos, según fachada.

6.6. Distribución actual del inmueble.

No se pudo ingresar al predio

6.7. Especificaciones de la construcción

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

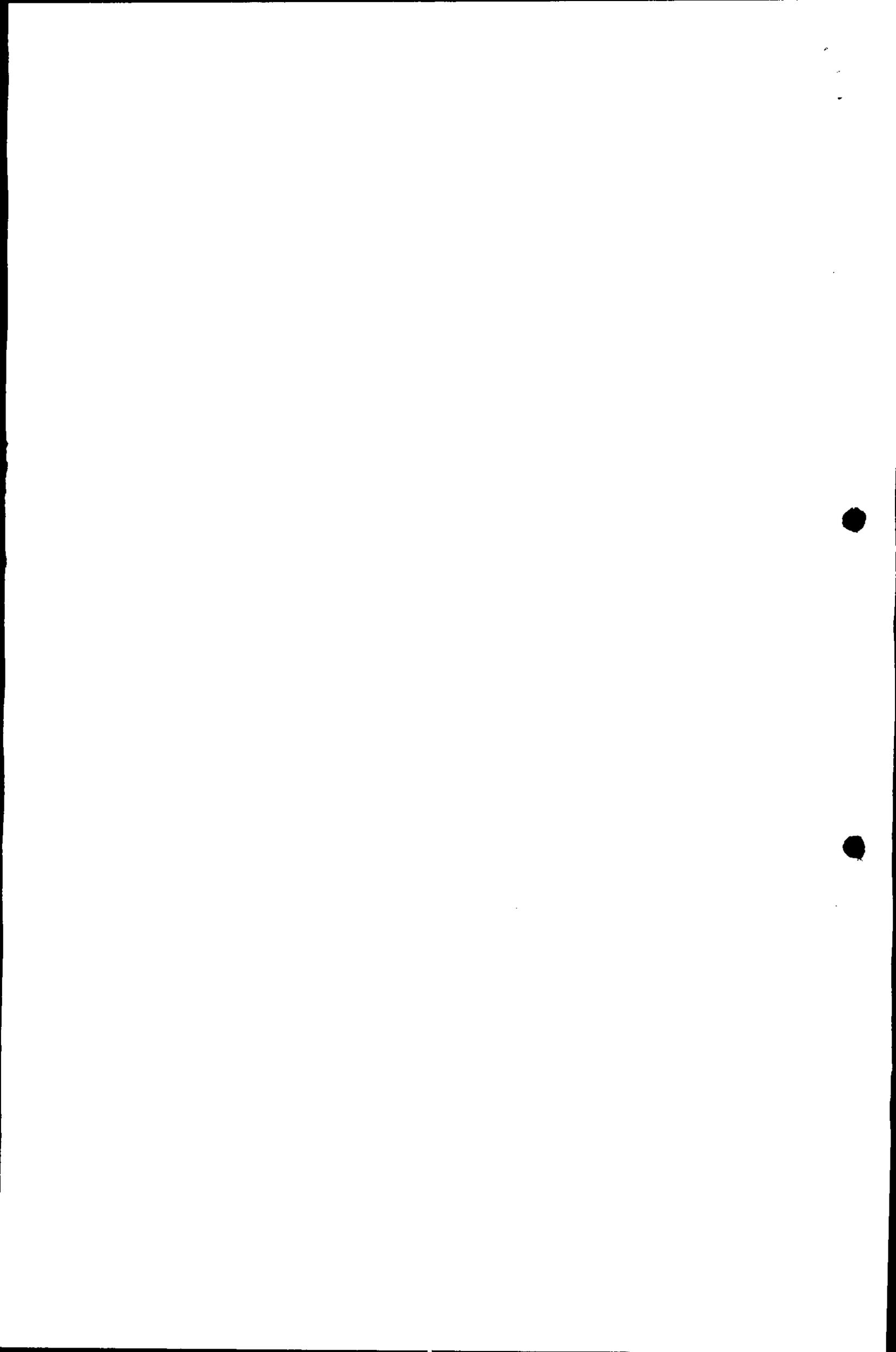
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Muros simples
CUBIERTA	Teja en asbesto cemento
FACHADA	Carrasplas y pintura
CIELORRASO	No se pudo ingresar al predio
MAMPOSTERÍA	Simple
VENTANERÍA	Metálica y vidrio plano transparente con rejas de seguridad
PUERTAS	No se pudo ingresar al predio
PISOS	No se pudo ingresar al predio
BAÑOS	No se pudo ingresar al predio
COCINA	No se pudo ingresar al predio
CARPINTERÍA	No se pudo ingresar al predio
PINTURA	No se pudo ingresar al predio
ACABADOS	No se pudo ingresar al predio
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno por fachada
VETUSTEZ	44 años aprox.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plano.
Disposición del inmueble.	Medianero.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.



325



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

Por otra parte, tampoco se puede realizar una división material debido al porcentaje que tiene cada uno de los propietarios, el cual no supera el 26.7%, lo que equivale a un área aproximada de 27.05m², área por debajo de la habitable.

6.4. Linderos

Se encuentran descritos en la escritura pública de adquisición.

6.5. Número de pisos de la construcción

El predio consta de dos (2) pisos, según fachada.

6.6. Distribución actual del inmueble.

No se pudo ingresar al predio

6.7. Especificaciones de la construcción

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

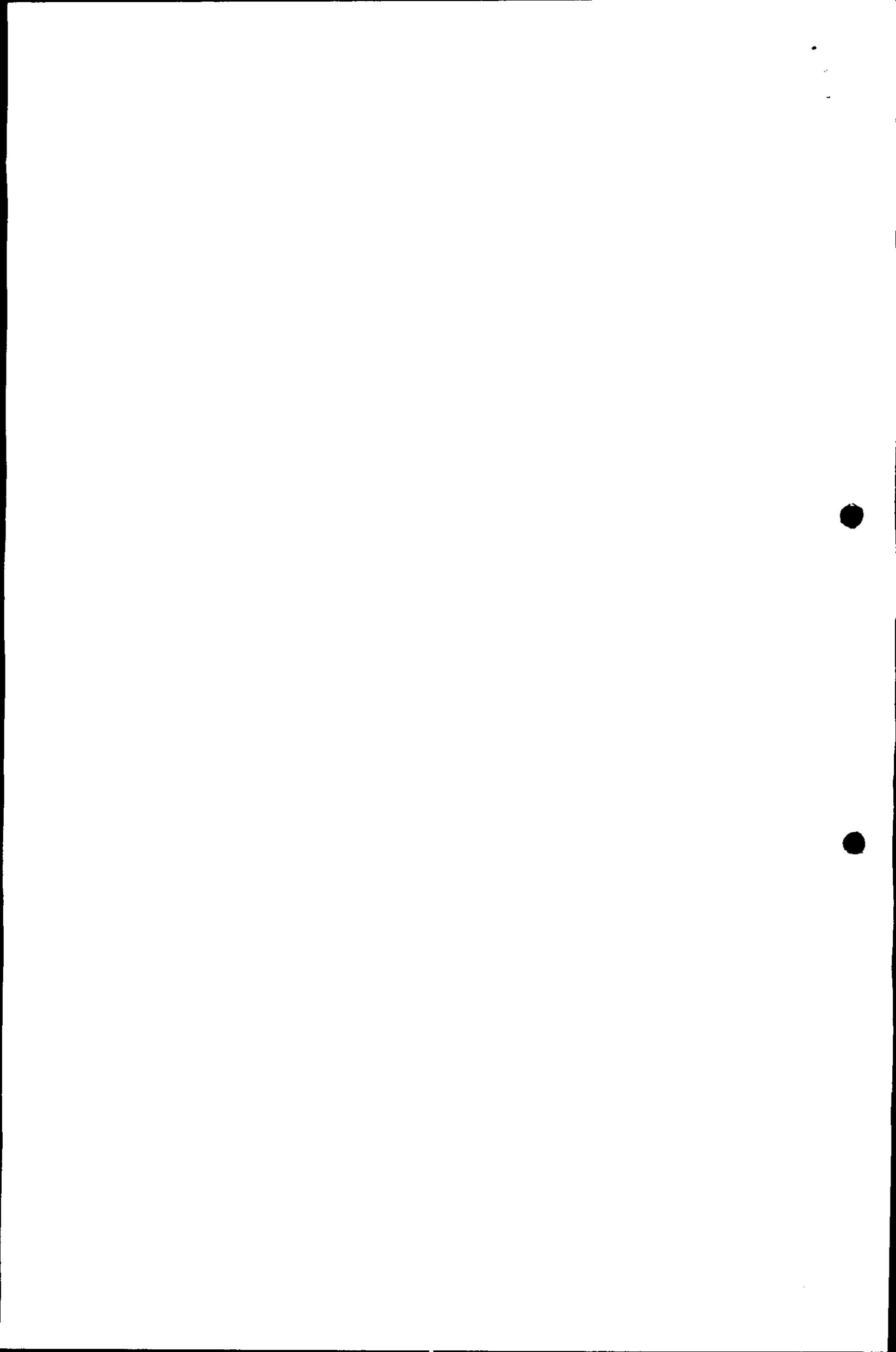
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Muros simples
CUBIERTA	Teja en asbesto cemento
FACHADA	Carrasplas y pintura
CIELORRASO	No se pudo ingresar al predio
MAMPOSTERÍA	Simple
VENTANERÍA	Metálica y vidrio plano transparente con rejas de seguridad
PUERTAS	No se pudo ingresar al predio
PISOS	No se pudo ingresar al predio
BAÑOS	No se pudo ingresar al predio
COCINA	No se pudo ingresar al predio
CARPINTERÍA	No se pudo ingresar al predio
PINTURA	No se pudo ingresar al predio
ACABADOS	No se pudo ingresar al predio
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno por fachada
VETUSTEZ	44 años aprox.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plano.
Disposición del inmueble.	Medianero.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.



326



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Método de costo de reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

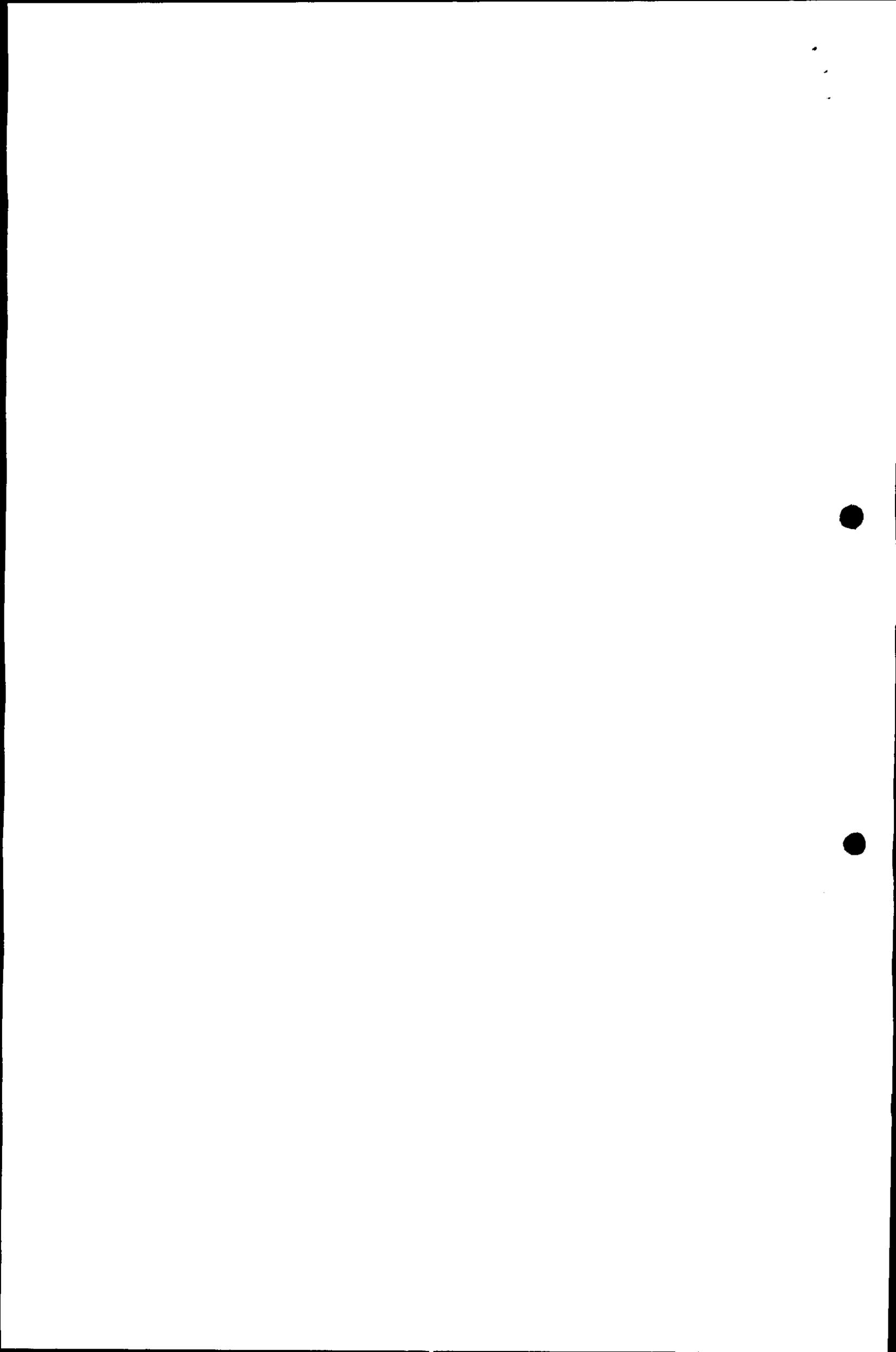
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

Método de comparación o de mercado:

Se realizaron investigaciones de mercado que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES.**

ITEM	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
Casa	3167777717	145,00	\$480.000.000,00	\$3.310.345
Casa	3163222535	162,00	\$480.000.000,00	\$2.962.963
Casa	3104417027	170,00	\$550.000.000,00	\$3.235.294
		3		
MEDIA			\$3.169.534	
DESVIACION ESTANDAR			\$182.789	
COEFICIENTE			0,058	
VALOR M2			\$3.169.534	
VALOR ASUMIDO			\$3.200.000,00	

NOTA: El estudio de mercado se da a título informativo.



324



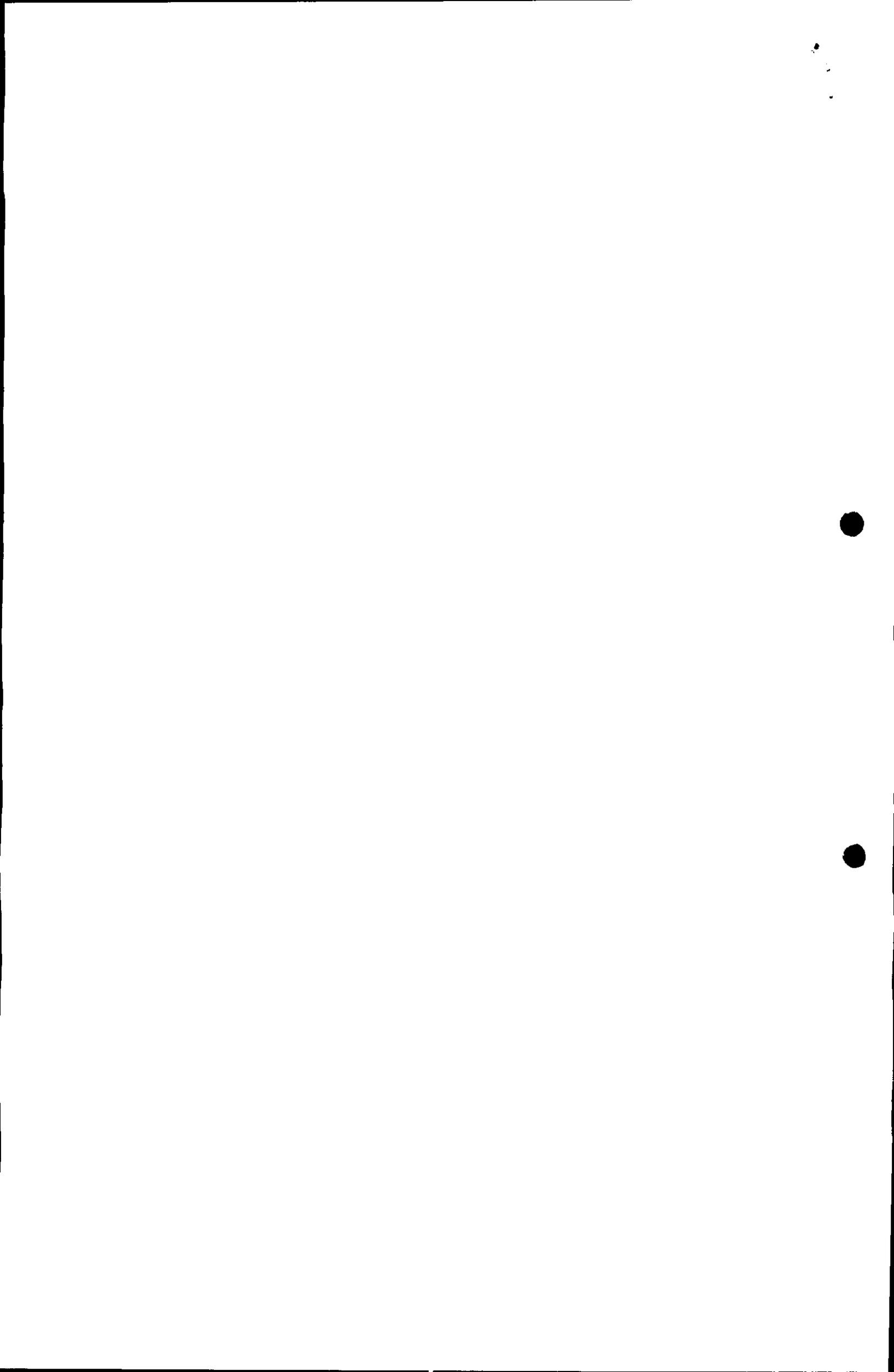
9. CALCULO VALOR TERRENO:

Método residual

CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO METODO RESIDUAL

Area del Lote:			83.3m ²
Mayor y Mejor Uso del Predio:			3 pisos
Máxima Área Construable: Área Útil x Índice de Construcción			
Área Útil= Área Lote x Índice de Ocupación.	83.3	4	333.2m ²
Valor Probable de Venta del Proyecto:		\$ 3.500.000,00	m ²
V.P.V.P.=Área Construable x Valor M ² de Construcción			
V.P.V.P.=	333.2 X	\$ 3.500.000	\$ 1.166.200.000,00
Valor Final:		\$	1.166.200.000,00
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P.=		\$	584.962.000,00
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P. =		\$	153.288.000,00
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=		\$	34.962.000,00
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=		\$	58.310.000,00
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=		\$	69.972.000,00
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=		\$	128.282.000,00
Sumatoria de Costos 91% =		\$	1.049.580.000,00
Valor Residual (Lote)= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.			
Valor Residual=	\$ 1.166.200.000,00 -	\$ 1.049.580.000,00	\$ 116.620.000,00
En consecuencia, el valor del lote es	\$ 116.620.000,00	Lo que se traduce en	\$ 1.400.000,00 por m ²

Valor por m2 de terreno \$1.400.000,00





10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
2	REGULAR	Muy bueno-MB	0,99
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0,975
3	Requiere reparaciones Simples	Intermedio-I	0,92
		Regular-R	0,82
4	Requiere reparaciones importantes	Deficiente-D	0,66
		Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
		Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.





10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Cofic. deprec.
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O	1
2	REGULAR	Muy bueno-MB	0,99
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0,975
3	Requiere reparaciones Simples	Intermedio-1	0,92
		Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.



330



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

10.1. CUADRO DE CÁLCULO.

Bogota D.C	Area construida M2	101,3
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 1.440.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 360.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 1.800.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 270.000,00
Gran total de Costos		\$ 2.070.000,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 209.691.000,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 20.969.100,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 230.660.100,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	100
Edad aproximada	años	44
Vida remanente	años	56
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	33,42%	\$ 77.086.605
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 230.660.100
Menos depreciación acumulada		\$ 77.086.605
SubTotal		\$ 153.573.495
Valor de la Construcción		\$ 153.573.495
Valor por M2		\$ 1.516.027
Valor Adoptado por M2		\$ 1.500.000
Valor Total Construcción		\$ 151.950.000

Valor por m2 de construcción \$1.500 000,00

11. CONSIDERACIONES GENERALES.

- En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:
- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo
 - El predio cuenta con la normatividad asignada.
 - El sector no presenta problemas de orden público.



331



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología

12. RESULTADO DEL AVALUO

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Terreno	83,30	\$ 1.400.000,00	\$ 116.620.000,00
Construccion	101,30	\$ 1.500.000,00	\$ 151.950.000,00
TOTAL			\$ 268.570.000,00

SON: DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$268.570.000.00).

13. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con minimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPITULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.





**Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos,
Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología**

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

14. BIBLIOGRAFÍA.

"AVALUOS METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

Atentamente,

WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858

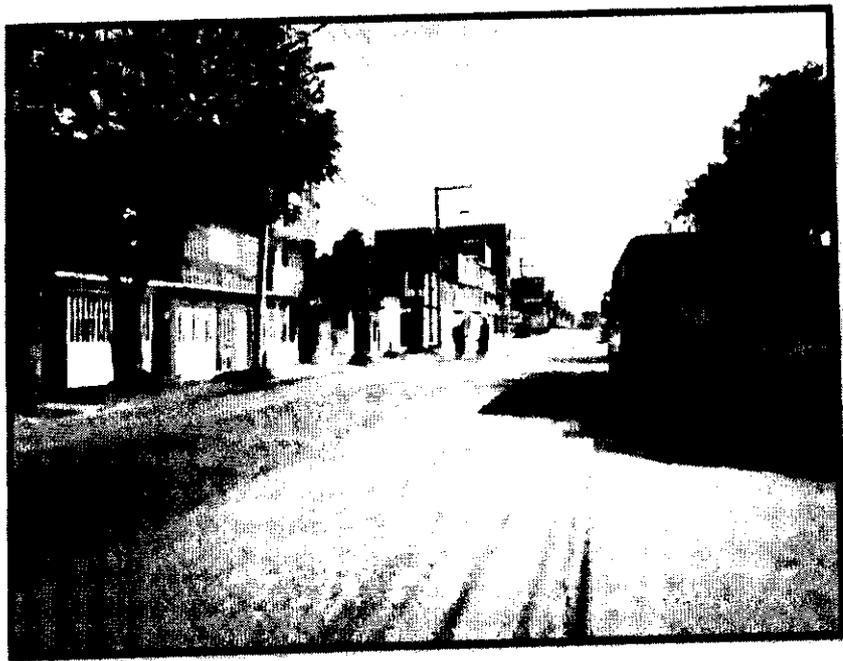
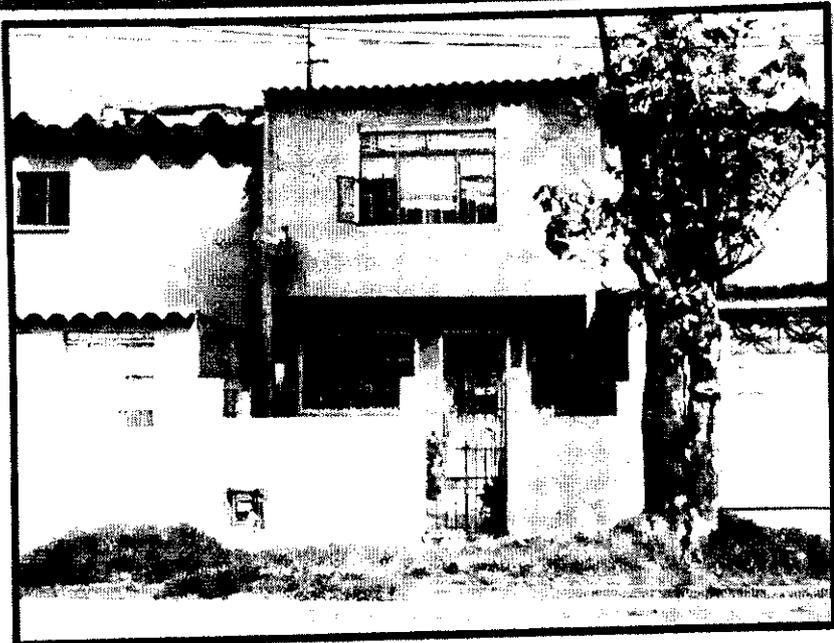


333



**Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos,
Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Ingeniería, Arquitectura y Geología**

RESEÑA FOTOGRÁFICA



www.wringenierosavaluadores.com - gerencia@wringenierosavaluadores.com
Tel: 516 6994 - Fax: 516 6995 - Cel.: 310 320 0749 - 312 582 0579
Calle 123 No. 60 - 51 - Bogotá, Colombia,
"TRABAJANDO POR UN MEJOR PAÍS"



334



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

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

El señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 19424858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19424858.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jul 2017	Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jul 2017	Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jul 2017	Regimen Académico





Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción: 02 Jul 2021 Régimen: Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 02 Jul 2021 Régimen: Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: 06 Jul 2017 Régimen: Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria: motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción: movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 06 Jul 2017 Régimen: Régimen Académico





Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
18 Ene 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

10



337

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: CAROLINA ACOSTA RODRIGUEZ <car.abogada@gmail.com>
Enviado el: miércoles, 25 de mayo de 2022 10:46 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: jycpensiones@hotmail.com; interopticas@yahoo.es; olgagove@hotmail.com; edithgomez06@outlook.com; cesar_612002@yahoo.com.mx
Asunto: PROCESO DIVISORIO 2018-00116, AVALUO INMUEBLE
Datos adjuntos: AVALUO COMERCIAL.pdf

SEÑOR

JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO 2018-0116

DEMANDANTE: EDITH GOMEZ AGUILAR, CESAR AUGUSTO GOMEZ AGUILAR, HERNAN DARIO GOMEZ AGUILAR y OLGA GOMEZ VEGA.

DEMANDADA: SANDRA PATRICIA GOMEZ VEGA

Mediante el presente procedo a allegar avaluo comercial del inmueble objeto del proceso, con el fin de que sea tenido en cuenta para diligencia de remate, respecto de la cual solicito sea fijada fecha para su realización.

Del señor Juez

CAROLINA ACOSTA

Abogada

Especialista en Derecho del Medio Ambiente

Magister en Sistemas Integrados de Gestión.

**

Si no es necesario no imprima este correo.

Todos somos responsables por el cuidado del medio ambiente.

338

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2018-00038

22 de junio de 2022 en la fecha al Despacho del señor, Juez con el anterior escrito avalúo comercial. Sírvase proveer.


LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

339

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
calle 12 No. 9-23 Piso 5 Virrey Torre Norte

Bogotá D.C., **12 AGO 2022**

REF: 2018-00116

Del dictamen pericial aportado por la parte actora, se corre traslado a la parte demandada por el término de tres días.

NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ SECRETARÍA
La providencia anterior se notifica por anotación en el
ESTADO No. <u>040</u>
fijado hoy <u>16 AGO 2022</u>
LUIS EDUARDO MORENO MOYANO Secretario

