

Bogotá, D.C., 26 de octubre de 2023

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E. S. D.

Referencia: Divisorio de Magdalena Pinilla Alvarado VS, Jorge Alberto Parada Osorio Radicado 11001310300120190026600 (2019-0266)..

LUIS EDUARDO BARACALDO A., identificado con la C.C. No 17.088.043 de Bogotá D.C. y T.P. No 13.987 del CSJ., actuando como apoderado del demandado del Proceso de la referencia, a Usted atentamente manifiesto dentro de término, interpongo Recurso de Reposición y en Subsidio el de Apelación, contra su auto de fecha 24 de octubre de los cursantes, notificado por estado el 25 ídem.

Es causa del recurso, el hecho cierto, que su Despacho en forma precisa y contundente, estableció que el Avalúo base de la subasta, dentro del Proceso Divisorio de la referencia, es la suma de **\$585.373.500.00** (quinientos ochenta y cinco millones trescientos setenta y tres mil quinientos pesos Moneda Legal Colombiana), que corresponde al Avalúo Catastral, sin consideración, al Avalúo Comercial, allegado y aprobado por su Despacho, y sobre el cual se realizaron dos subasta, sin postor alguno, (**\$1.264.941.978.00**),, y la última licitación se hizo por el 70%, que corresponde a un valor de **\$\$885.459.384.6**, estableciéndose una diferencia con el avalúo Catastral por la suma de **\$300.085.884.6**.

Señor Juez, los avalúos deben ser realizados por personas expertas sobre el objeto de los mismos, como lo es el dictamen allegado, suscrito por persona, con conocimiento cierto y objetivo, y dentro del contexto de las valoraciones, expresas dentro del mismo.

¿Donde está el dictamen pericial comercial del demandante?

El artículo 411 del C.G.P., que tiene relación directa al Proceso Divisorio, establece: “frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo”.

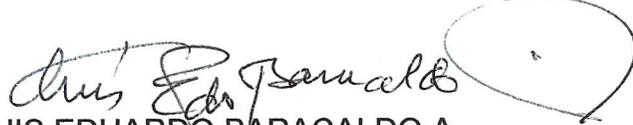
Señor Juez, está plenamente establecido, y en debida forma, que el avalúo catastral, no es el idóneo para esta subasta, insisto se trata de un juicio Divisorio

En consecuencia, si el demandante, insiste en la subasta, el avalúo es el 70% del avalúo comercial, es decir la suma de **\$885.459.384.6**, como ya sucedió, y esto no es objeto de debate, **ni por el demandante ni por su Despacho, en los términos citados del artículo 411 del C.G.P.**

Los mandatos de los artículos 444 y 457 del C.G.P., son exclusivos del Procesos ejecutivo, y el artículo 411 del C.G.P., es exclusivo del Juicio Divisorio.

Anexo nuevamente el avalúo comercial y su actualización, para que se liquide el 70% base de la subasta, si insiste el demandante.

Del Señor Juez atentamente,


LUIS EDUARDO BARACALDO A.
C.C. No 17.088.043 de Bogotá D.C.
T.P. No 13.987 del CSJ.

9. RESULTADO VALUATORIO

ITEM	TERRENO	CONSTRUCCION
AREA M2	118,56	259,48
VALOR M2	3.009.126,00	3.500.000,00
SUBTOTALES	356.761.978,56	908.180.000,00
VALOR TOTAL \$		1.264.941.978,56

El valor calculado por el método estadístico da como resultado la suma de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE

Este es un Informe Certificado por:



CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

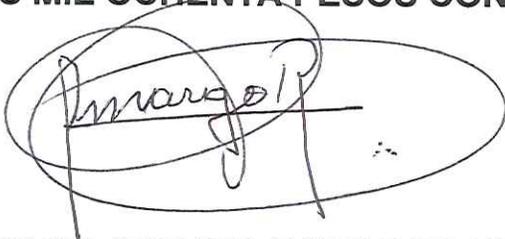
MP. 2522219627

Afiliado al Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

ACTUALIZACION DE VALORES A AGOSTO DE 2023

AVALUO PARA 2023		
AVALUO EN 2022 (ABRIL)	100	\$ 1.264.941.978,56
1PC 2023 en %	11,78%	\$ 1.490.101,65
VALOR PARA 2023		\$ 1.266.432.080,21

MIL DOS CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS CON VEINTIUN CENTAVOS MONEDA CORRIENTE



CARLOS ARTURO CAMARGO RINCON

14 de agosto de 2023

./.

AVALÚO - INMUEBLE URBANO

2022 - 007

**PREDIO: CASA DE TRES (3) PISOS
CARRERA 57A No. 93A - 19
BARRIO RIONEGRO – BOGOTA, DC**



**INFORME
28 DE ABRIL DE 2022
BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL**

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULOS

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**
- 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – NORMATIVIDAD**
- 5. SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR**
- 6. INFORMACIÓN JURIDICO – CATASTRAL**
- 7. REGISTRO FOTOGRÁFICO**
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**
- 9. RESULTADO VALUATORIO**
- 10. ANEXOS**
 - 10.1 CERTIFICADO CATASTRAL**
 - 10.2 FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**
 - 10.3 USOS PERMITIDOS**
 - 10.4 CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN**
 - 10.5 CERTIFICADO DE TRADICIÓN – MATRÍCULA INMOBILIARIA**
 - 10.6 CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)**
(Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A)

1. INFORMACION GENERAL

SOLICITANTE: Señor, **JORGE ALBERTO PARADA OSORIO**
IDENTIFICACIÓN: Cédula No. 19.181.591
DOCUMENTO DE SOLICITUD: Verbal (Personal)
PREDIO: Casa de Habitación (Tres Pisos)
DIRECCIÓN ACTUAL (Oficial): Carrera 57A No. 93A - 19
CÓDIGO DE SECTOR CATASTRAL: 005308 41 09 000 00000
CÉDULA CATASTRAL: 92 39A 4
CHIP: AAA0058BZCN
BARRIO: Rionegro
CIUDAD: Bogotá. D.C.
DEPARTAMENTO: Bogotá (Cundinamarca)
PAÍS: Colombia
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN
(MATRÍCULA INMOBILIARIA):** 50C - 151030

OBJETO: Determinación del Avalúo Comercial del inmueble con base en la información de los aspectos físicos y económicos que nos indiquen el valor más probable de transacción.

MARCO JURIDICO: Ley 388 de 1997

Decreto 1420 de 1998 “Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos - “valor comercial de inmuebles, el precio más favorable”

Resolución 620 de 2008 del IGAC “Método de comparación de Mercado:

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

Los documentos consultados como complemento para el informe valuatorio del bien inmueble, son entre otros:

- **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA** (Certificado de Libertad)

Documento único de la Oficina de Instrumentos públicos de Bogotá, donde se consigna los actos, contratos y cualquier tipo de registro referente al bien inmueble

FMI: 50C-151030

Dirección del inmueble: Actual: KR 57A 93A-19 (Dirección Catastral)
Anterior: Carrera 39 No. 92-19 Lote 10 Nro. 21

- **ESCRITURA PÚBLICA**

Documento en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho o derecho que será autorizado por él.

- **REGLAMENTACIÓN REFERENTE A PLANEACIÓN DISTRITAL** (tomado de Internet)

Normas de regularización para limitar un derecho o para mejorar otros derechos

- **PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PREDIO**

Es la representación gráfica de una obra

- **PLANOS DE LOCALIZACIÓN** (tomados de internet)

Muestran la ubicación de los lotes en relación con las vías principales y ligares públicos notables

- **CERTIFICADO CATASTRAL**

Documento por medio de la cual la entidad catastral competente certifica la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.

- **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**ANOTACIONES RELEVANTES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
50C151030**

- **Dirección del inmueble:** **Actual:** KR 57A 93A-19 (Dirección Catastral)
Anterior: Carrera 39 No. 92-19 Lote 10 Nro. 21

- **Anotación 1: Compraventa de:** Ávila Abondano Jesús M
a: Parada Ibáñez Marco Tulio

- **Anotación 9: Compraventa de:** Parada Ibáñez Marco Tulio
a: Osorio de Parada Blanca

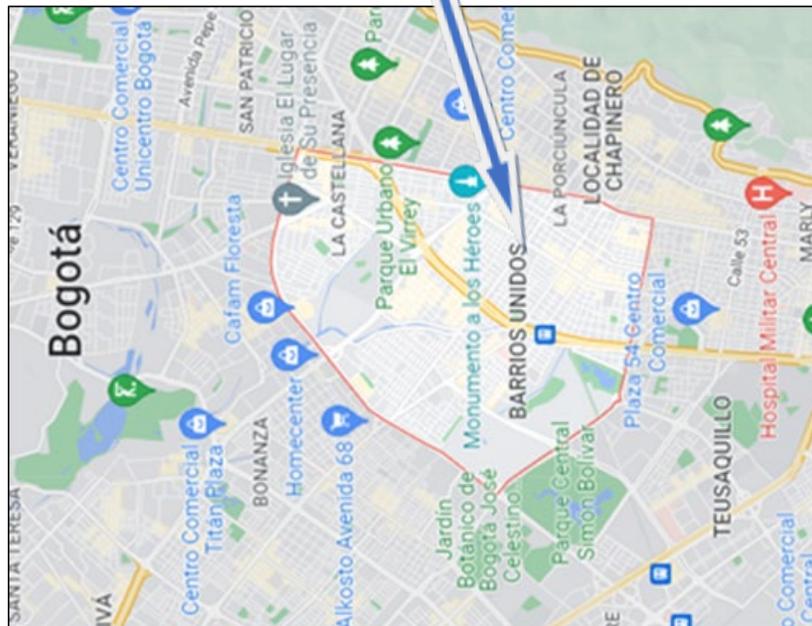
- **Anotación 10: Sucesión de:** Osorio de Parada Blanca
a: Parada Osorio Jorge Alberto
a: Pinilla Alvarado Magdalena

- **Anotación 11: Demanda Proceso Divisorio**
de: Pinilla Alvarado Magdalena
a: Parada Osorio Jorge Alberto

- **Anotación 12: Embargo Proceso Divisorio**
de: Pinilla Alvarado Magdalena
a: Parada Osorio Jorge Alberto

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

Localidad: Barrios Unidos (No. 12)



Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro



Edificabilidad permitida

La localidad de **Barrios Unidos** se ubica al noroccidente de Bogotá, D.C., con una extensión de 1.189.52 hectáreas, que corresponde al 0.71% del área total de la ciudad.

La localidad está cruzada por el río El Salitre y el Canal Rio Negro con un terreno relativamente plano.

LIMITES DE LA LOCALIDAD

NORTE: con la calle 100, que la separa de la Localidad Suba

ORIENTE: con la Avenida Caracas, que la separa de la Localidad de Chapinero.

SUR: con la calle 63, que la separa de la Localidad de Teusaquillo

OCCIDENTE: con la Avenida carrera 68, que la separa de la Localidad de Engativá

UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL

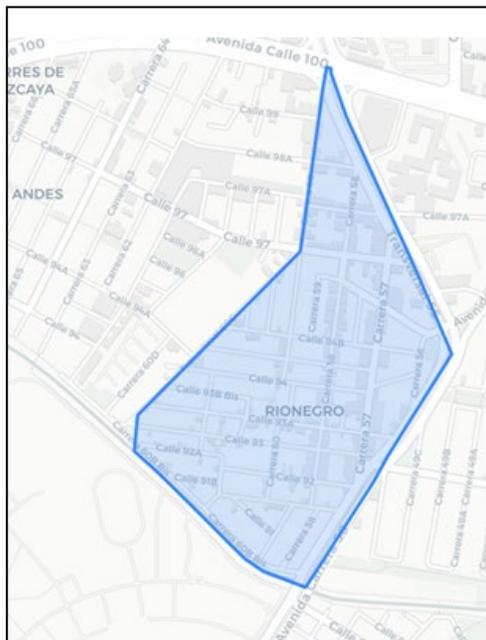
De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial -POT, la localidad cuenta con cuatro (4) Unidades de Planeación Zonal (UPZ), y 44 barrios debidamente legalizados. Tres de las UPZs están clasificadas como residenciales: **UPZ 21-Los Andes**, UPZ 22-Doce de

Octubre y UPZ 98-Alcázares. Y una de carácter dotacional: UPZ 103 -Parque El Salitre, conformada por amplias zonas verdes, y dotada con equipamiento recreacional y cultural de envergadura metropolitana.

UPZ 21 - LOS ANDES

Esta UPZ está conformada por 10 barrios entre los cuales se encuentra el barrio Rionegro, donde se encuentra el predio de interés del presente informe valuatorio.

LISTADO DE BARRIOS POR UPZ		
LOCALIDAD N° 12 DE BARRIOS UNIDOS		
UPZ	BARRIO	NUM
21 LOS ANDES	VILLA CALAZANZ	1
	CONJUNTO RESIDENCIAL CALLA 100	1
	ENTRERRIOS	1
	ESCUELA MILITAR	1
	LA CASTELLANA	1
	LA PATRIA	1
	LOS ANDES	1
	RIONEGRO	1
	URBANIZACION SAN MARTIN	1
	VIZCAYA	1
	SUBTOTAL	10



BARRIO RIONEGRO (<https://lupap.com/places/bogota/barrio-rionegro/3642da78-ffa5-46ce-bcd0-b6d1c2937ce3>)

Límites: Del punto: Transversal 60C con carrera 60B Bis continuando en dirección Norte oriente por la carrera 60B Bis hasta la calle 97 con carrera 60 y de allí en dirección norte hasta la calle 100. De allí sigue por la transversal 55 hasta la avenida carrera 50, siguiendo al sur

Avenida carrera 50 y de la carrera 60B Bis a la carrera 50 y finalmente de allí hasta el punto de partida.

4. REGLAMENTACION URBANISTICA Y NORMATIVIDAD

DECRETO NO. 188 DE 2005, Reglamenta La Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

DECRETO NO. 173 DE 2009, Modifica el Decreto Distrital 188 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), Los Andes, en cuanto la incorporación del Sector Normativo No. 21 al tratamiento de Renovación Urbana

5. SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR

RECOLECCIÓN DE BASURAS EN LA LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS

Esta actividad le corresponde al operador “**Bogotá Limpia**” (Área de servicio exclusivo 4) y trabaja en la localidad de Engativá y **Barrios Unidos**. El centro de atención al usuario está en la calle 65A No. 95-10 en un horario de 7 de la mañana a 5 de la tarde de lunes a viernes y los sábados de 9 de la mañana a 1 de la tarde.

Los usuarios pueden consultar los horarios y frecuencias de recolección en la página web www.bogotalimpia.com



<https://bogota.gov.co/servicios/operadores-de-recoleccion-de-basura-en-bogota>

PRESTACION DE SERVICIOS DE ENERGÍA ELECTRICA

Pertenece a la empresa ENEL-CODENSA, la prestación de este servicio y con la modernización de la subestación Morato beneficia a las localidades de Suba, Engativá y **Barrios Unidos**.

Con esta Subestación se mejoran los indicadores de calidad y servicio de energía en las mencionadas localidades.

<https://www.enel.com.co/content/dam/enel-co/espa%C3%B1ol/7-prensa/2020/diciembre/Enel-Codensa-modernizara-la-Subestacion-Morato-beneficiando-a-Suba-Engativay-Barrios-Unidos.pdf>

PRESTACION DE SERVICIO DE GAS NATURAL

Vanti es la empresa dedicada a la prestación del servicio público domiciliario de distribución y comercialización de gas natural domiciliario. Tiene los servicios en línea para habilitar la opción como mecanismo de comunicación para poder gestionar de manera fácil y rápida la visita de Revisión Periódica Obligatoria.

<https://www.grupovanti.com/hogar/servicio-al-cliente/servicio-en-linea/>

LA EDUCACIÓN EN LA LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS (12)

No se cuenta con datos estadísticos por territorio, sin embargo, se han establecido algunos datos generales para la localidad; Barrios Unidos es la decimotercera localidad con mayor número de personas en edad escolar (36.566 personas entre 5 y 17 años).

El porcentaje de analfabetismo (1,1%) es inferior al de Bogotá (2,2%). La población mayor de cinco años tiene en promedio 10.4 años de educación; en Bogotá, el promedio es de 8.7 años. En todos los grupos de edad, la localidad cuenta con niveles significativamente superiores a los del Distrito. Por otra parte, Barrios Unidos es la decimotercera localidad con mayor número de personas (39.106) matriculadas en preescolar, primaria, secundaria o media en Bogotá.

La calidad de la educación, según los resultados de las pruebas realizadas por la SED, muestra que Barrios Unidos contaba con niveles inferiores al conjunto de Bogotá en básica primaria y secundaria.

En primaria, las instituciones oficiales superaron a las no oficiales, mientras que en secundaria las no oficiales obtuvieron los mejores resultados.

El mayor porcentaje del territorio de Andes, aporta a estas estadísticas debido a que los habitantes de los sectores son estrato 4 y 5, presentan un nivel educativo superior al resto de la localidad lo que se ve reflejado en mejores condiciones de vida y mejor remuneración en su posición ocupacional.

DERECHO A LA EDUCACION

Un alto porcentaje de niños y niñas estudiantes, no provienen de la localidad sino de zonas aledañas, y los que estudian en los colegios oficiales viven mayoritariamente en el barrio Rio Negro. Cabe resaltar que no se cuenta con información frente la situación de los niños- as y jóvenes que acceden a la oferta educativa de índole privada. Frente a la oferta y acceso a la educación básica primaria y secundaria oficial la localidad cuenta con cupos suficientes y los recursos de transporte para contribuir en el cubrimiento de la demanda de otras localidades.

Nota: ver Narrativa Territorios Barrios Unidos.

https://old.integracionsocial.gov.co/anexos/documentos/1_entidad/gsi/12_barrios_unidos_lectura_de_realidades.pdf

COMANDO DE ATENCIÓN INMEDIATA (CAI)

La unidad de jurisdicción menor de la Policía Nacional de Colombia (CAI), que se encuentra en el Barrio Rionegro en la Calle 94 No. 65A-00 (Teléfono No. 2-263121), atiende las 24 horas del día.

6. INFORMACION JURIDICO - CATASTRAL

PREDIO	Urbano
DIRECCIÓN	Carrera 57A No. 93A - 19
DEPARTAMENTO	Bogotá
CIUDAD	Bogotá D.C.
LOCALIDAD	Barrios Unidos (No. 12)
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	Los Andes (No. 21)
BARRIO	Rionegro
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	050C-00151030
CÓDIGO CATASTRAL:	92 39A 4
NOMBRE DEL PROPIETARIO (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria): Pinilla Alvarado Magdalena Parada Osorio Jorge Alberto	
DESTINO CATASTRAL:	Residencial
Persona guía para la visita:	Señor Jorge Alberto Parada Osorio
Fecha de visita al predio:	20 de abril de 2022
Fecha de entrega del informe:	28 de abril de 2022

OBSERVACIÓN: La información anterior no constituye de ninguna manera estudio Jurídico de los títulos de propiedad.

7. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO LOCALIZADO EN BOGOTA D.C.:

**LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS
(No. 12)**

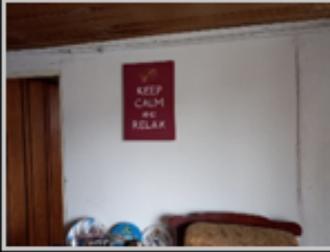
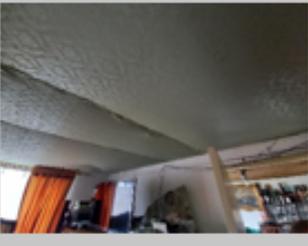
**UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ):
LOS ANDES
(No. 21)**

BARRIO: RIONEGRO

**CIUDAD DE BOGOTA, D.C.
CARRERA 57A No. 93A-19**

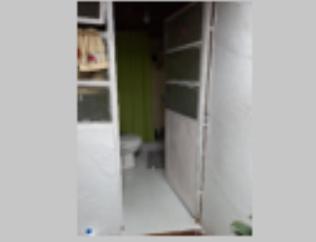
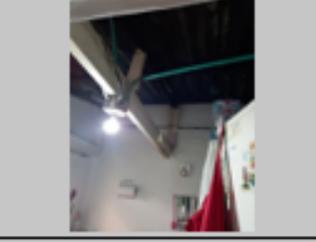
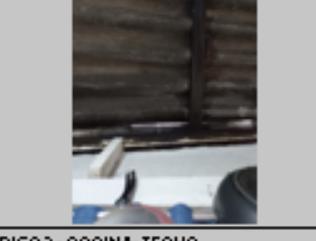
Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
 Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
FACHADA	FACHADA	PISO 3 - SALA COMEDOR: VENTANA, MUROS, TECHO
		
PISO 3 - SALA COMEDOR: VENTANA, MUROS, TECHO	PISO 3 - SALA COMEDOR: VENTANA, MUROS, TECHO,	PISO 3 - SALA COMEDOR: MUROS, TECHO
		
PISO 3 - SALA COMEDOR: MUROS, TECHO	PISO 3 - SALA COMEDOR: MUROS, CIELO RAZO	PISO 3 - SALA COMEDOR: MUROS, CIELO RAZO, LUZ
		
PISO 3 - SALA COMEDOR: MUROS, TECHO, PUERTA DE	PISO 3 - SALA COMEDOR: MUROS, CIELO TECHO. PUERTA	ALCOBA PRINCIPAL - MUROS, TECHO, VENTANA, PISO.
		
ALCOBA PRINCIPAL - MUROS, TECHO, VENTANA, PISO.	ALCOBA PRINCIPAL - MUROS, TECHO, VENTANA, PISO.	ALCOBA PRINCIPAL - PISOS

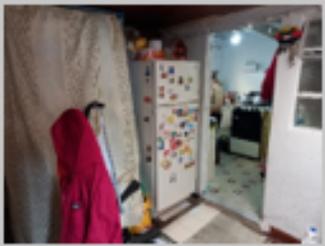
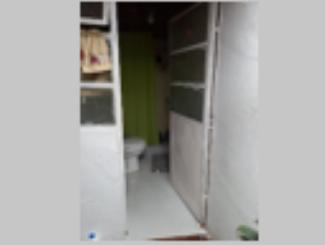
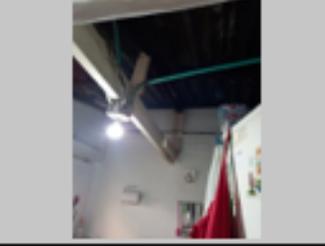
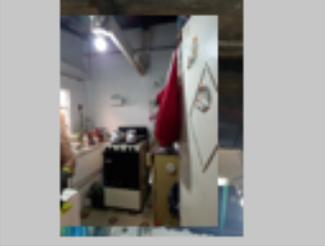
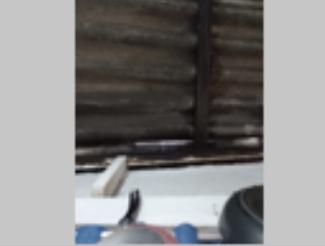
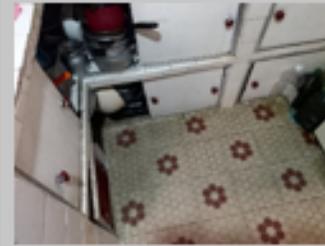
Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
PISO 3 - PUERTA ACCESO AL COMEDOR SALA COMEDOR - ZONA ALACENA	PISO 3 - ZONA ALACENA (NEVERA)	PISO 3 - ZONA ALACENA, COCINA
		
Cocina: murar piso, ciela raza, ventana -	PISO 3 - PUERTA ACCESO AL COMEDOR SALA COMEDOR - ZONA ALACENA	PISO 3 - PUERA DE ACCESO AL BAÑO
		
PISO 3 - COCINA: PUERTA, PISO Y MURO	PISO 3 - COCINA: MUROS Y TECHO	PISO 3 - COCINA: MUROS Y TECHO
		
PISO 3 - COCINA: MUROS Y TECHO	PISO 3 - COCINA: MUROS Y TECHO	PISO 3 - COCINA: TECHO
		
PISO 3 - COCINA: VENTANA	PISO 3 - COCINA: PISO	PISO 3 - ZONA ALACENA PISO

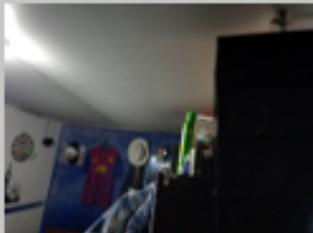
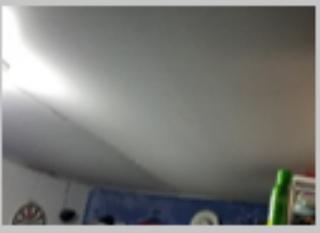
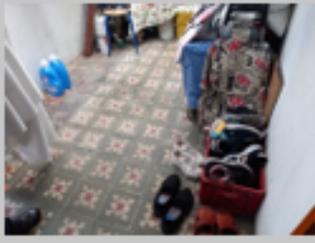
Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
PISO 3 - PUERTA ACCESO AL COMEDOR - SALA COMEDOR - ZONA ALACENA	PISO 3 - ZONA ALACENA (NEVERA)	PISO 3 - ZONA ALACENA, COCINA
		
Cocina: murar pira, ciela raza, ventana -	PISO 3 - PUERTA ACCESO AL COMEDOR - SALA COMEDOR - ZONA ALACENA	PISO 3 - PUERA DE ACCESO AL BAÑO
		
PISO 3 - COCINA: PUERTA, PISO Y MURO	PISO 3 - COCINA: MUROS Y TECHO	PISO 3 - COCINA: MUROS Y TECHO
		
PISO 3 - COCINA: MUROS Y TECHO	PISO 3 - COCINA: MUROS Y TECHO	PISO 3 - COCINA: TECHO
		
PISO 3 - COCINA: VENTANA	PISO 3 - COCINA: PISO	PISO 3 - ZONA ALACENA PISO

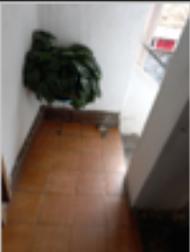
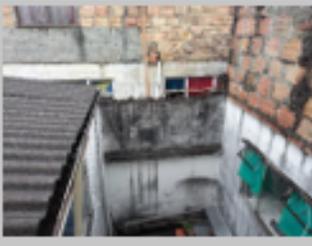
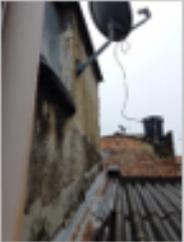
Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
PISO 3 - PUERTA ALCOBA 2	PISO 3 - PUERTA ALCOBA 2	PISO 3 - ALCOBA 2: MUROS Y TECHO
		
PISO 3 - ALCOBA 2: TECHO	PISO 3 - ALCOBA 2: PISO A ENTRADA	PISO 3 - ALCOBA 2: TECHO
		
PISO 3 - ALCOBA 2: PISO	PISO 3 - ALCOBA 2: MURO Y TECHO	PISO 3 - ESTUDIO
		
PISO 3 - ESTUDIO - MUROS Y TECHO	PISO 3 - PUERTA A PATIO	PISO 3 - PATIO - PISO
		
PISO 3 - ZONA DE LAVADERO	PISO 3 - TANQUES DE AGUA	PISO 3 - SALIDA DE ZONA DE LAVADERO Y SALIDA A LA ESCALEERA QUE VA AL SEGUNDO piso

Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
PISO 3 - SALIDA AL SEGUNDO PISO	PISO 3. ESCALERA A SEGUNDO PISO	PISO 3. ESCALERA Y PUERTA DE ACCESO A 2da PISO Y VISTA A CORTINA DE COCINA DE 2da PISO
		
PISO 3: VISTA DESDE ESCALERA A TANQUE DE AGUA Y CORTINA DE COCINA DE 2da PISO	PISO 3: VISTA A VACÍO, COCINA DE 2da PISO Y HABITACIÓN DE 2da PISO DESDE ESCALERA	PISO 3: VISTA A VACÍO, Y HABITACIÓN DE 2da PISO DESDE ESCALERA
		
PISO 3: VISTA A ANTENA DE TELEVISIÓN	PISO 3: VISTA A VACÍO, COCINA DE 2da PISO Y HABITACIÓN DE 2da PISO DESDE ESCALERA A TANQUE DE AGUA Y CORTINA DE COCINA DE 2da PISO	PISO 3: VISTA A DE 2da PISO DESDE ESCALERA.
		
VISTA DE PUERTA DE ACCESO AL SEGUNDO PISO, DESDE EL 3er PISO	PISO 2 - PUERTA DE INGRESO AL SEGUNDO PISO (desde el 3er PISO)	PISO 2 - PUERTA DE INGRESO A LA COCINA
		
PISO 2 - COCINA - ESTUFA	PISO 2 - COCINA - LAVAPLATOS, MUEBLE UTENCILIOS, TECHO, PISO	PISO 2 - COCINA - VENTANA Y LAVADERO

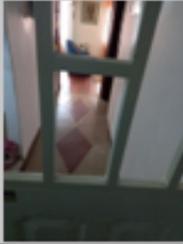
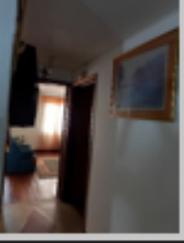
Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
PISO 2: COCINA - MURO ENCHAPADO EN BALDOSA DE	PISO 2: PUERTA DE 2do PISO A 3er	PISO 2: VENTANA Y HALL DEL 2do PISO QUE SIRVE DE INGRESO AL GARAJE DEL 1er PISO.
		
PISO 2: HALL: MUROS, PISO Y TECHO	PISO 2: HALL DEL 2do PISO: PISOS EN CERÁMICA	HALL DEL 2do PISO: PISOS EN CERÁMICA
		
PISO 2: HALL DEL 2do PISO: ESPACIO ENCERRADO EN	PISO 2: VISTA ESPACIO ENCERRADO EN	PISO 2: HALL -PISO EN CERÁMICA
		
PISO 2: HALL Y ESCALERA QUE VA AL 1er PISO	piso 2: ACCESO AL APARTAMENTO DEL 2do. PISO	piso 2: PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO DEL 2do PISO
		
ESPACIO DEL 2do PISO, ENCERRADO EN MURO Y EN	VISTA DE LA COCINA (2do Piso) DESDE EL HALL DEL 2do PISO	piso 2: PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO DEL 2do PISO

Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
PISO 2: PUERTA ENTRADA AL APARTAMENTO DEL 2da PISO	PISO 2: VISTA AL INTERIOR DEL APARTAMENTO DEL 2da PISO	PISO 2: VISTA AL INTERIOR DEL APARTAMENTO DEL 2da PISO
		
PISO 2:	PISO 2: VISTA AL INTERIOR DEL APARTAMENTO DEL 2da PISO	PISO 2: VISTA AL INTERIOR DEL APARTAMENTO DEL 2da PISO
		
PISO 2: VISTA AL INTERIOR DEL APARTAMENTO DEL 2da PISO	PISO 2: PISO EN CERÁMICA	PISO 2: PISO EN CERÁMICA Y EN LISTÓN DE MADERA
		
PISO 2: VISTA AL INTERIOR DEL APARTAMENTO DEL 2da PISO	PISO 2: TECHO	PISO 2: MUROS, TECHO Y PISO
		
PISO 2: PISO EN CERÁMICA	PISO 2: LUGAR PARA LAS BICICLETAS	PISO 2: ESCALERA QUE VA AL PRIMER PISO

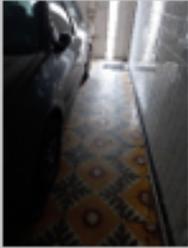
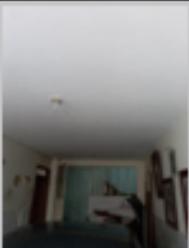
Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
PISO 2 A PISO 1: ESCALERA	PISO 2 A PISO 12: MUROS	PISO 2 A PISO 1: MUROS
		
PISO 2 A PISO 12: MUROS	PISO 2 A PISO 1: MUROS Y REJA A TRAVÉS DE LA CUAL SE VE EL GARAJE (1er. PISO)	2da A 1er PISO: REJA A TRAVÉS DE LA CUAL SE OBSERVA EL GARAJE
		
PISO 1: PUERTA DE INGRESO AL GARAJE	PISO 1: PUERTA DE ACCESO AL GARAJE	PISO 1: REJA CON VISTA AL GARAJE
		
PISO 1: VISTA AL GARAJE	PISO 1: VISTA AL GARAJE	PISO 1: PUERTA QUE VA AL GARAJE
		
PISO 1: VISTA AL GARAJE	PISO 1: GARAJE	PISO 1: GARAJE Y TECHO

Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

		
PISO 1: GARAJE: PISO	PUERTA DE INGRESO AL APARTAMENTO DEL PRIMERR PISO (ENTRADA POR EL GARAJE)	PISO 1: MURO
		
PISO 1: MUROS Y PISO	PISO 1: MUROS PISO Y TECHO	PISO 1: VENTANA
		
PISO 1: PUERTA GARAJE	PISO 1: PUERTA GARAJE	PISO 1: PUERTA GARAJE
		
PISO 1: PUERTA GARAJE	PISO 1: CAJA ELECTRICA EN EL GARAJE	PISO 1: MUROS Y TECHO
		
PISO 1: TECHO	FACHADA	FACHADA

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Avalúo de una Casa de tres (3) pisos en el Barrio Rionegro de la UPZ de los Andes (21) en la Localidad de Barrios Unidos (No. 12), con nomenclatura carrera 57A No. 93A-19 (antes carrera 39A No. 92-19).

Levantamiento arquitectónico: Vivienda ubicada sobre un lote de 117.80 m²

Frente de: 7.60 metros

Fondo de: 15.60 metros

Primer Nivel

Apartamento 101, área privada de 86.76 metros cuadrados. Consta de:

Sala, comedor, cocina, baño, dos alcobas, patio y hall.

Altura libre: piso – techo: 2.60, placa de 0.25 metros.

Hall acceso escalera y parqueo vehicular de uso del apartamento 301, con un área de 22,04 metros cuadrados.

Segundo Nivel

Apartamento 201, área privada de 92.02 metros cuadrados. Consta de:

Sala, comedor, cocina, dos baños, tres alcobas, patio y hall.

Altura libre: piso – techo: 2.30, placa de 0.25 metros.

Tercer Segundo Nivel

Apartamento 301, área privada de 80.70 metros cuadrados. Consta de:

Sala, comedor, cocina, un baño, tres alcobas, estar, estudio, patio y hall.

Altura libre: piso – techo: 2.30, placa de 0.25 metros.

Descripción de materiales y sistema constructivo

La casa está construida en mampostería. en ladrillo común, en tabique y tabicón

Placas de entepiso de en panchones y listón machihembrado y cubierta en teja de Eternit y madera rolliza de eucalipto.

Puertas en madera, Ventanería y portones de fachada en lámina cold rolled calibre 18.

Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitaria en buen estado.

No se ven daños estructurales como asentamientos diferenciales, grietas, goteras, etc., que pongan en riesgo a los habitantes de los tres apartamentos

Actualizando la distribución actual se puede lograr la independización para las tres unidades de vivienda.

De lo expuesto anteriormente, se deduce que el área de terreno del predio es de ciento dieciocho metros cuadrados con cincuenta y seis centímetros cuadrados (118.56 m²) y que el área total de construcción es de doscientos cincuenta y nueve metros cuadrado con 48 centímetros cuadrados (259.48 m²), para un área total de construcción de 259.48 metros cuadrados.

AREA DE TERRENO	118,56 M2
AREA DE CONSTRUCCIÓN	259,48 M2

METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN

Para obtener el valor por metro cuadrado de vivienda en Colombia se recurre principalmente por la medida estadística de la “Mediana” la cual representa el valor intermedio de un conjunto de datos ordenados

El valor de un metro cuadrado en la zona metropolitana de Bogotá varía por localidad. Chapinero tiene el metro cuadrado más caro de la capital \$7.000.000 por metro, seguido de las localidades de Santa Fe, Teusaquillo, Usaquén y Barrios Unidos.

inmueble/casa-en-venta/rionegro/bogota/6994573

Casa en Venta - Bogotá, | Fincaraiz.com.co | Código: 6994573
<https://habi.co/blog/donde-es-mas-barata-la-vivienda-en-colombia>

Para este caso el valor del metro cuadrado de terreno en la localidad de Barrios Unidos, se tuvo en cuenta el mercado inmobiliario de cuatro (4) predios de la mencionada localidad, en un conjunto de predios que se encuentran ubicados cerca a la carrera 30, Autopista Norte, calle 100 y Calle 80.

También se tuvo en cuenta un estudio del valor de predios en Colombia, que arrojó como resultado de la mediana, un valor de \$7'000.000 por **metro cuadrado de construcción** para los barrios de estrato 5 y 6, y que para el caso del estrato 3 donde se localiza el predio en consideración por un valor de \$4'660.000 el valor cuadrado de construcción.

Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS CASAS - AGURPACION							
INMUEBLES	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR DEL PREDIO	VALOR DEPURADO	TERRENO	
						M2	V/M2 TERRENO
Casa para DEMOLER Y CONSTRUIR Edificio o Bodega con Oficinas, en zona privilegiada de la ciudad, con USOS Múltiples como vivienda comercio Tipo vecinal B, Dotacional y Servicios. Cerca de la carrera 30, autopista Norte, Calle 100, Calle 80. FUENTE: https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/rionegro/bogota/6994573	Casa	Parcelacion termales	\$ 650.000.000	\$ 650.000.000	\$ 640.000.000	290	\$ 2.206.897
Linda casa para DEMOLER Y CONSTRUIR Edificio o Bodega con Oficinas, en zona privilegiada de la ciudad, con USOS Múltiples como vivienda comercio Tipo vecinal B, Dotacional y Servicios. Cerca de la carrera 30, autopista Norte, Calle 100, Calle 80. FUENTE: https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/rionegro/bogota/6994573	Casa	Parcelacion termales	\$ 750.000.000	\$ 750.000.000	\$ 730.000.000	300	\$ 1.773.333
Casa con ubicación estratégica, ubicada en RIONEGRO, vías de acceso (Av. Suba, Cl 68, Cl 80) cerca a centros comerciales, almacenes de cadena, colegios, etc.. Cuatro pisos (4 apartamentos) FUENTE: https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/rionegro/bogota/6994573	Casa	Parcelacion termales	\$ 680.000.000	\$ 680.000.000	\$ 630.000.000	109,4	\$ 3.710.923
Casa en Rionegro, cuatro niveles. Primer nivel un apartamento Segundo un apartamento. y tercer nivel dos apartamentos, cuarto nivel dos apartamentos- FUENTE: https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/rionegro/bogota/3806059	Casa	Parcelacion termales	\$ 650.000.000	\$ 650.000.000	\$ 620.000.000	93,3	\$ 4.345.311
Casa en Venta - Bogotá, Fincaraiz.com.co Código: 6994573							\$ 3.009.116
							Vr m2 Terreno

ESTRATO	VR. CONSTRUCCION
1	1.166.666,67
2	2.333.333,33
3	3.500.000,00
4	4.666.666,67
5	5.833.333,33
6	7.000.000,00

Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

AREA DE TERRENO	118,56 M2
AREA DE CONSTRUCCIÓN	259,48 M2

Valor por metro cuadrado de terreno: \$ 3'009.116

Valor por metro cuadrado de construcción: \$ 3'500.000

CALCULOS ARITMÉTICOS

ITEM	TERRENO	CONSTRUCCION
AREA M2	118,56	259,48
VALOR M2	3.009.126,00	3.500.000,00
SUBTOTALES	356.761.978,56	908.180.000,00
VALOR TOTAL \$	1.264.941.978,56	

9. RESULTADO VALUATORIO

ITEM	TERRENO	CONSTRUCCION
AREA M2	118,56	259,48
VALOR M2	3.009.126,00	3.500.000,00
SUBTOTALES	356.761.978,56	908.180.000,00
VALOR TOTAL \$	1.264.941.978,56	

El valor calculado por el método estadístico da como resultado la suma de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE

Este es un informe Certificado por:

CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

MP. 2522219627

Afiliado al Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

10 ANEXOS

10.1 CERTIFICADO CATASTRAL

10.2 FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

10.3 USOS PERMITIDOS

10.4 CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN

**10.5 CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA**

Φ CARLOS ARTURO CAMARGO RINCÓN

Ingeniero Catastral y Geodesta – Ingeniero Civil - Abogado
Avalúos - Gerencia de Proyectos - Notariado y Registro

10.1 CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)
(Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A)

CERTIFICADO NACIONAL DE AVALUADORES
CARLOS ARTURO CAMARGO RINCON
C.C. 19.175.720

ALLEGO RECURSO REPOSICIÓN Y ANEXOS PROC: 110013103001 2019 0026600
Magdalena Pinilla Vs. Jorge Parada

Luis Eduardo Baracaldo Aldana <lebaracaldoa@hotmail.com>

Jue 26/10/2023 16:56

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto01bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (6 MB)

RECREPOSICIÓN DIV JORGE PARADA.pdf; AVALUO RIONEGRO BOGOTÁ - INFORME - JORGE PARADA - PDF.pdf;
ACTUALIZA VALUO JORGE PARADA 15 AGOS 23.pdf;

Señor JUEZ

JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Allego Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación del Auto del 24 de Octubre de los cursantes, también allego nuevamente anexos del avalúo comercial y su actualización, sobre el que se debe establecer el soporte de las licitaciones a petición de la parte demandante.

Atentamente,

Luis Eduardo Baracaldo A.

C.C. 17.088.043

TP 13.987 C.S.J.

Cel 315 5704885