

JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., MAYO DOCE (12) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).-

Divisorio de Angela Martínez López contra Miguel Ángel Castillo Monroy.

Radicado: 110013103 009 2020 00100 00.

Ingresó: 15/03/2021.

En atención a la documental que antecede, el Despacho

RESUELVE:

1. En atención a la información que publicita el FMI 50C-288532 (anotación 24)¹ y FMI 50C-288514 (anotación 21)², **ORDENAR** la integración del contradictorio del presente litigio con la señora **LUZ CLARIBETH CHAMORRO MOSQUERA** (art. 406 del Código General del Proceso).
2. La demandante dispone del término legal de treinta (30) días para cumplir con su deber de enterar a su contraparte de la existencia de esta acción (n. 6, art. 78 CGP), so pena de aplicar la sanción establecida en el n. 1, art. 317 *ejusdem*. Así como también, de allegar certificado especial de tradición y libertad, expedido por el registrador correspondiente, con vigencia no mayor a treinta (30) días.
3. Tener por notificado al señor **MIGUEL ÁNGEL CASTILLO MONROY**, quien advirtió que desconoce el dictamen pericial que la demandante debía aportar en cumplimiento a lo ordenado en auto que admitió la demanda. De otra parte, solicitó que le sea asignado un término para aportar su propio dictamen.
4. Por secretaría póngase en conocimiento del demandado, el peritaje que la demandante allegó en octubre de 2020, para que, dentro del término legal, el demandado ejerza su derecho de contradicción (art. 409 CGP).
5. Se le otorga el término de diez (10) días al señor **MIGUEL ÁNGEL CASTILLO MONROY**, para que allegue el dictamen pericial a que hace referencia en su pronunciamiento; el término judicial asignado será contabilizado una vez vencido el término legal que refiere el artículo 409 citado.
6. Prorrogar el término legal establecido el artículo 121 *ejusdem*, en razón al número de procesos que han sido asignados por reparto, la complejidad de los litigios y las diferentes situaciones que ha impuesto la pandemia.

NOTIFÍQUESE,
LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
JUEZ
jffb

Firmado Por:

¹ Ver el documento 16 Folio Matrícula Enero 2021.

² Ver el documento 17 Folio Matrícula Garaje Enero.

LUISA MYRIAM LIZARAZO

RICAURTE

JUEZ

**JUZGADO 009 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE
BOGOTA D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

2a3b2d8b2b99958fd95902fad9aae2cced1e480cf4caa614c8862f38db0aace3

Documento generado en 13/05/2021 07:28:47 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RV: Favor remisión avalúo apto juzgado

GLORIA STELLA ROBALLO OLMOS <glorilla25@hotmail.com>

Mié 7/10/2020 8:53

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos (2 MB)

avalúo actualizado con mejoras y soportes.pdf;

Cordial Saludo,

Proceso Declarativo Especial 2020-00100

Asunto: Remisión dictamen pericial adecuado

Demandante: Angela Martínez López

Demandando: Miguel Angel Castillo Monroy

Gloria Stella Roballo Olmos, actuando como apoderada de la parte actora, respetuosamente, y estando dentro de la oportunidad procesal concedida y en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5) del auto proferido el pasado 23 de septiembre de 2020 por el Despacho dentro del plenario 2020-00100, me permito allegar el correspondiente dictamen pericial ajustado a las previsiones de los artículos 226, 406 y 412 del C.G.P.

Agradezco la atención y quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente,

Gloria Stella Roballo Olmos

CC. No 46.665.854 de Duitama

TP. 111.456 del C.S de la J.

DICTAMEN PERICIAL

AVALÚO COMERCIAL URBANO



**APARTAMENTO
AC 53 45 20 AP 302 GJ 105
NICOLÁS DE FEDERMÁN
UPZ LA ESMERALDA
LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO
BOGOTÁ D.C.**

DICTAMEN PERICIAL**AVALÚO COMERCIAL URBANO BOGOTÁ D.C.**

El siguiente es el dictamen pericial del avalúo comercial practicado al apartamento 302 y al garaje 105 ubicados en la AC 53 45 20, sector catastral Nicolas de Federman, Unidad de Planeamiento Zonal 106 La Esmeralda, de la ciudad de Bogotá D.C.

1. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial actual del inmueble al cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características particulares, dotaciones y especificación de la construcción, así como las de la urbanización y las del sector que ejerce influencia.

Dando cumplimiento a la solicitud de alcance del dictamen, para ser aportado dentro del proceso judicial No. 2020-00100, se actualiza el avalúo y se incorpora y detalla el valor correspondiente a las mejoras y remodelaciones que fueron efectuadas.

2. DATOS GENERALES**2.1. DIRECCIÓN**

De acuerdo con la nomenclatura oficial de la ciudad, los documentos suministrados y a lo observado en su puerta de acceso, el inmueble se identifica así:

**APARTAMENTO
AC 53 45 20 AP 302 GJ 105
NICOLÁS DE FEDERMÁN
UPZ LA ESMERALDA
LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO
BOGOTÁ D.C.**

2.2. PROPIETARIOS

De acuerdo con los documentos suministrados, los actuales propietarios del inmueble son:

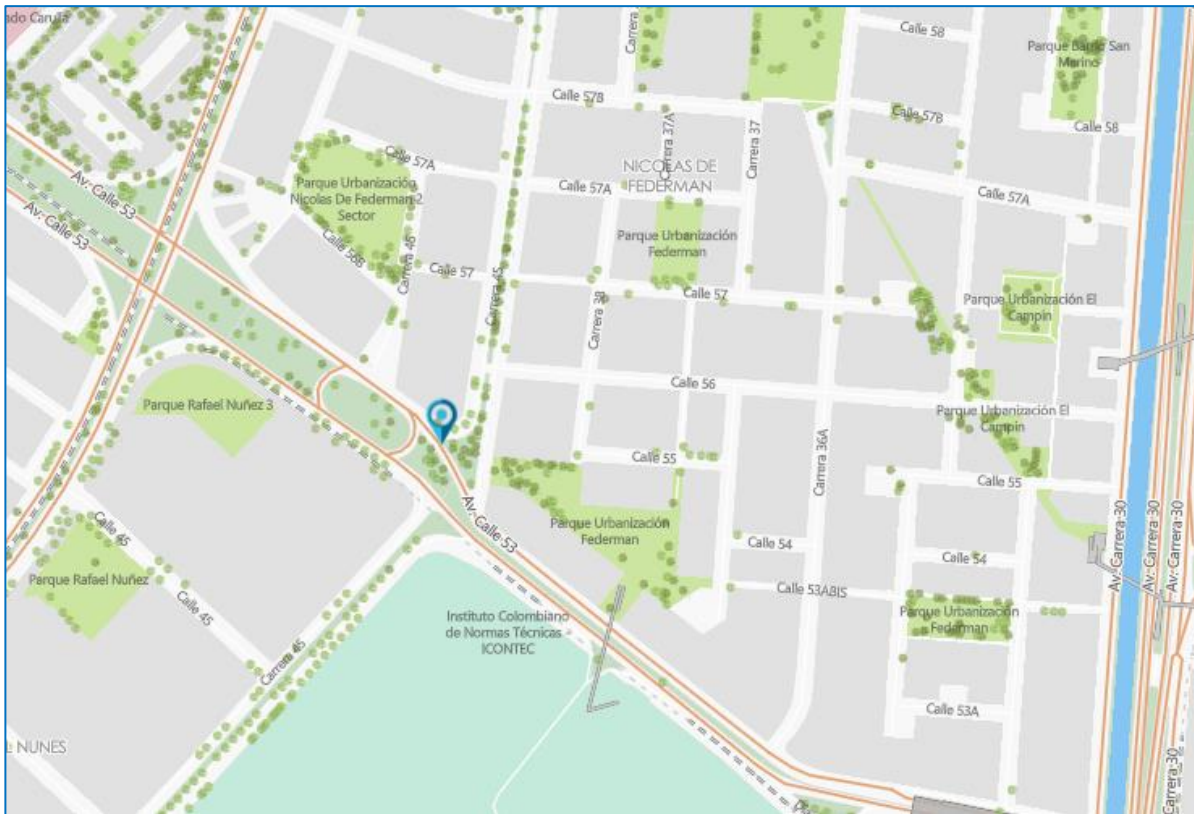
MARTINEZ LOPEZ ANGELA	CC# 39762312	50%
CASTILLO MONROY MIGUEL ANGEL	CC# 79578027	50%

Los propietarios indicados corresponden a los inscritos en folio de matrícula inmobiliaria a partir del fallo proferido dentro del proceso verbal No. 2017-374, providencia que fue notificada mediante Estado del 7 de octubre de 2019 mediante la cual se declaró la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 944 del 29 de junio de 2016 de la Notaría 26 de Bogotá, celebrado entre Miguel Ángel Castillo Monroy como vendedor y Luz Claribeth Chamorro Mosquera como compradora, respecto del 50% de la cuota de dominio del apartamento 302 y garaje S1-05 identificados con folios de matrícula 50C-288532 y 50C-288517, y en consecuencia ordenó la cancelación de la indicada escritura pública y de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2.3 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto del presente avalúo, se localiza en el sector catastral Nicolás de Federmán. Se ubica sobre la Avenida Calle 53, entre Carreras 45 y 46. Se encuentra en una zona residencial, al occidente de la Avenida NQS, al sur de la Avenida Calle 63, sobre el costado norte de la Avenida Calle 53 y al oriente de la Avenida Carrera 50.

Dirección ingresada: AC 53 45 20
Dirección encontrada: AC 53 45 20
Tipo dirección: Asignada por Catastro
Código postal: 111321
Sector catastral: NICOLAS DE FEDERMAN
UPZ: LA ESMERALDA (UPZ106)
Localidad: TEUSAQUILLO
Latitud: 4.64578705800005
Longitud: -74.0840792259999



2.4. VECINDARIO

Mixto. El uso residencial se desarrolla en apartamentos multifamiliares construidos en edificios y conjuntos con alturas entre 5 y 8 pisos.

En el sector se encuentra comercio zonal representado en entidades financieras y locales comerciales, especialmente sobre los ejes de la Avenida Quito y Avenida Carrera 50.

Se resalta la privilegiada localización del sector, con cercanía a la Universidad Nacional de Colombia, Estadio Nemesio Camacho El Campín, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Movistar Arena, Parque El Lago, entre otros.

2.5. VIAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector son favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial arterial y complementaria de la ciudad. Las principales vías de acceso al sector son la Avenida Calle 53, la Avenida NQS, y la Avenida Carrera 50.

2.6. TRANSPORTE

El servicio de transporte público al sector es atendido por buses, busetas, taxis y colectivos. La cobertura de los ejes que definen la malla vial de la zona permite la ubicación de rutas de servicio público que conectan la mayoría los sectores de la ciudad con el sector. Adicionalmente, el predio se encuentra en la zona de influencia del sistema de transporte masivo Transmilenio, sobre el corredor de la Avenida NQS.

2.7. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Recolección de basuras
- Energía Eléctrica
- Gas Natural
- Línea Telefónica

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados así:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Recolección de basuras
- Energía Eléctrica
- Gas Natural
- Línea Telefónica

El sector adyacente cuenta con vías vehiculares pavimentadas, andenes y sardineles en concreto en buen estado, alumbrado público y alcantarillado de aguas lluvias y negras.

2.8. SERVICIOS COMUNITARIOS

Los propios con los que cuenta el sector como: centros médicos, centros educativos, parques, zonas verdes e iglesias. Tiene facilidad de acceso a la zona comercial y bancaria que se desarrolla sobre las vías del sector principalmente sobre la Calle 53, Avenida NQS y la Avenida Carrera 50. Cuenta con cercanía a las urbanizaciones Rafael Nuñez, Pablo VI, Galerías, entre otras.

3. TITULACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

3.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificados de tradición y libertad de los folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-288532

y 50C-288514 del 07 de Septiembre de 2020, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Copia parcial de Escritura Pública 00597 del 20 de junio del año 1975, Reglamento de Propiedad Horizontal, otorgada por la Notaría 20 del círculo notarial de Bogotá D.C.

3.2. TÍTULOS

De acuerdo con los documentos suministrado la propiedad del inmueble se especifica en las escrituras:

- Escritura Pública 3098 del 12 de abril de 2008 otorgada por la Notaría 76 del Círculo notarial de Bogotá D.C.

Nota: La anterior información no constituye el Estudio Jurídico de Títulos.

3.3. CUADRO DE ÁREAS

De acuerdo con los documentos suministrados, las áreas del inmueble son:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Área privada	114,33
Área privada jardineras	1,85
Garaje 105	18,89

3.4. CUADRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
APARTAMENTO	50C-288532	AAA0054XMLR
GARAJE	50C-288514	AAA0054XMAF

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El apartamento objeto del presente avalúo se encuentra en un sector en el que predomina el uso de vivienda. Cuenta con vías de acceso en buen estado, pavimentadas, con andenes y sardineles, con amoblamiento urbano de parques, paraderos, alumbrado público, zonas verdes, arborización. Sector de estrato cinco (5).

El lote sobre el que se desarrolla la construcción es de forma regular, esquinero, con topografía plana, correspondiente a la infraestructura general del sector.

La vivienda se encuentra construida en 5 pisos, y un sótano, data aproximadamente del año 1975, fecha de constitución de reglamento de propiedad horizontal.

El inmueble objeto del presente avalúo fue remodelado parcialmente entre Noviembre de 2016 y Enero de 2017. Cuenta con el uso privado del garaje 105 ubicado en el sótano del edificio.

5. DEPENDENCIAS

DESCRIPCIÓN	PISOS	MUROS	CIELO RASO
Garaje	Cemento	Libre	Placa a la vista
Sala Comedor	Cerámica	Pañete, estuco y pintura	Listón de madera
Cocina	Cerámica	Cerámica	Drywall
Baño	Cerámica	Cerámica	Drywall
Baño social	Cerámica	Cerámica	Drywall
3 alcobas	Madera laminada	Pañete, estuco y pintura	Liston de madera
Vestier	Madera laminada	Pañete, estuco y pintura	Liston de madera
Cuarto de servicio	Cerámica	Pañete, estuco y pintura	Liston de madera
Zona de ropas	Cerámica	Cerámica	Drywall

Cocina: Integral, gabinetes en aglomerado, mesón en granito, con horno estufa y extractor.

Baño: División en vidrio templado con mueble en lavamanos.

6. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Fachada	Ladrillo a la vista.
Entrepisos	Placa de concreto.
Estructura	Tradicional en concreto reforzado
Cubierta	Placa aligerada impermeabilizada
Ventanería	Aluminio y vidrio.
Puertas exteriores	Metálicas.
Puertas interiores	Madera.

7. ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN

Bueno teniendo en cuenta su edad, acabados, tipo de construcción, uso y dotación de servicios.

8. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Buenas, teniendo en cuenta el estado actual de conservación. El inmueble objeto del presente avalúo fue remodelado parcialmente entre Noviembre de 2016 y Enero de 2017.

9. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 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 septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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

Estudio de Mercado

No.	Dirección	Fuente	Edad	Piso	Acabados Generales	Area Pv Cons	Area Pv libre	g	Valor Pedido	Nego	Valor Final	Valor Gj	Valor M² Incluido Gj	Valor M² Sin Gj	Foto Fachada	URL Consulta
1	Calle 53 Carrera 42	AJM Inn 3112637085 Código Fincaraiz.com.c o: 4817547	16 A 30	4	Apartamento venta Nicolás de Federmán, muy bien ubicado con excelentes vías de acceso, cerca de colegios , universidades, centros comerciales y parques, cerca a la cra 30, cra 50, edificio con Vigilancia de lunes a sábado de 8am a 5 pm, CCTV, Video portero, ascensor, apartamento ubicado en cuarto piso, exterior, Muy iluminado. Totalmente remodelado incluída redes eléctricas e hidráulicas Sala comedor amplia, Cocina abierta integral con barra y gas natural, zona de lavandería independiente, 3 habitaciones. NO tiene parqueadero propio.	102,12	0,00	0	\$ 497.000.000	5,43%	\$ 470.000.000	\$ 0	\$ 4.602.429	\$ 4.602.429		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-eto-venta/bogota/nicolas-federman-det-4817547.aspx
2	Camera 35 Calle 53 A	3015763524	16 A 30	1	3 habitaciones, sala comedor amplios, cortinas automáticas, chimenea, cocina integral moderna con lava vajillas, zona de ropas, 2 baños enchapados de lujo y divisiones de vidrio, alcoba principal con baño independiente. Completamente remodelado con cambio de tubería, pisos laminados. Apartamento muy iluminado, ubicado en primer piso, vigilancia, rodeado de parques, centros comerciales, importantes vías de acceso.	93,84	0,00	1	\$ 450.000.000	7,50%	\$ 416.250.000	\$ 30.000.000	\$ 4.435.742	\$ 4.116.049		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-eto-venta/bogota/nicolas-federman-det-9776453.aspx
3	CL 57A KR 37	3054621230	16 A 30	3	Espectacular Apto remodelado moderno con espacios amplios buena luz y sol natural 4 hab 2 baños sala y comedor amplios e independientes cocina moderna zona de ropas independiente Edificio con conserje Garaje propio Excelente ubicación transporte público cerca a Transmilenio y Centros Comerciales cerca al cubo de Colubusidío 7	110,40	0,00	1	\$ 515.000.000	7,50%	\$ 476.375.000	\$ 30.000.000	\$ 4.314.991	\$ 4.043.252		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-eto-venta/bogota/nicolas-federman-det-5191979.aspx
4	CL 53A KR 38	3114458713	16 A 30	4	Apartamento remodelado ubicado en cuarto piso con área de 111 M2, excelente iluminación natural, tres habitaciones (dos de ellas con baño privado), baño social, sala comedor, pisos en laminado y cerámica, cocina integral a gas, calentador a gas, edificio con ascensor, económica administración, portería diurna de lunes a viernes y CCTV 24 horas, ubicado en vía principal, cómodo transporte público, cerca al CUBO de Colubusidío, Estadio El Campín, Icontec.	102,12	0,00	1	\$ 480.000.000	7,50%	\$ 444.000.000	\$ 30.000.000	\$ 4.347.826	\$ 4.054.054		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-eto-venta/bogota/nicolas-federman-det-5402107.aspx?pinId=aa
5	AC 53 KR 46	3186835335	16 A 30	4	Hermoso apto totalmente remodelado para estrenar vista hermosa y bien iluminado sector estratégico de Bogot 3 alcobas 3 baños 2 depósitos cocina sala comedor 110 m2 del garaje cubierto se cancela arriendo puertas automáticas circuito cerrado vigilancia con portero de lunes a sábado al frente del Icontec	101,20	0,00	1	\$ 480.000.000	7,50%	\$ 444.000.000	\$ 30.000.000	\$ 4.387.352	\$ 4.090.909		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-eto-venta/bogota/nicolas-federman-det-5543580.aspx
6	Calle 56 B Carrera 46	3132966652 Código Fincaraiz.com.c o: 4476775	30	1	Apartamento 3 alcobas principal con baño privado, baño social y de alcobas, sala comedor, estudio, cocina integral a gas, patio ropas independiente con lavadero y tendedero, 1 garaje cubierto, pisos en madera laminada, ascensor, bien iluminado, parqueadero visitantes, frente a parque y zonas verdes, portería 24 horas.	94,00	0,00	1	\$ 440.000.000	7,50%	\$ 407.000.000	\$ 30.000.000	\$ 4.329.787	\$ 4.010.638		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-eto-venta/bogota/nicolas-federman-det-4476775.aspx

Las ofertas se encuentran ubicadas en el mismo sector del bien en estudio.
 Las ofertas presentan áreas similares a la del predio en comparación.
 Las ofertas son inmuebles con vetustez de más de 20 años con remodelaciones de embellecimiento locativo.
 Se liquidan áreas privadas, el garaje se liquida como unidad independiente.

Se adopta para el bien en estudio el valor promedio del mercado de área privada que corresponde a \$4.170.000 por metro cuadrado.

Promedio	\$ 4.403.021	\$ 4.152.888
Desviacion	\$ 106.994	\$ 223.297
Coeficiente	2,4%	5,4%
Valor adoptado	\$ 4.400.000	\$ 4.150.000

Para el inmueble objeto de estudio se liquida el garaje como unidad funcional y el área de jardinera como área libre privada por un 30% del valor del metro cuadrado privado construido.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	114,33	4.150.000	474.469.500
ÁREA JARDINERA	1,85	1.245.000	2.303.250
GARAJE	18,89	1.588.142	30.000.002
TOTAL INMUEBLE REMODELADO			506.772.752

Así mismo, con el propósito de determinar el valor de las mejoras realizadas en el inmueble, es decir, el valor que el mercado está dispuesto a reconocer por las mismas, se realizó un estudio de mercado de inmuebles sin remodelar, obteniendo los siguientes resultados:

No.	Dirección	Fuente	Edad	Piso	Acabados Generales	Area Pv Cons	gi	Valor Pedido	Nego	Valor Final	Valor Gj	Valor M² Incluido Gj	Valor M² Sin Gj	Foto	URL Consulta
1	Av Cl 53 Cra 35	Century 21 3115038607	Mas de 30	2	Amplio apartamento ubicado en Nicolás de Fedemán. Con espacios muy amplios e iluminados. Se encuentra ubicado cerca a la NQS y calle 53. Agradable para pasar una tarde con sus amigos. Excelente oportunidad para remodelar.	139,84	1	\$ 458.000.000	2,84%	\$ 445.000.000	\$ 30.000.000	\$ 3.182.208	\$ 2.967.677		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-ent-venta/hogolar/nicolas-fedeman-det-4982120.aspx
2	Nicolas de Fedeman	3116298919	16 a 30	2	Frente al parque. Acabados sencillos. VENDIDO (publicación ya no disponible)	101,20	1	\$ 370.000.000	5,41%	\$ 350.000.000	\$ 30.000.000	\$ 3.458.498	\$ 3.162.055		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-ent-venta/hogolar/nicolas-fedeman-det-5020927.aspx
3	Kr 53 57 34	Alexandra Jimenez velosa 3175512382	Mas de 20		Amplio apto exterior con excelente iluminación. Ideal para remodelar por su excelente ubicación. Pisos en madera natural en todo el apto. Sala comedor amplios. Cocina cerrada con zona de lavandería y habitación del servicio con baño. 3 habitaciones, la principal con baño privado. Baño exterior completo para habitaciones secundarias. 1 garaje cubierto. Excelentes vías de acceso y estratégica ubicación con cercanía a universidad nacional, parque simon bolívar y centros comerciales. Parqueadero con servicio.	122,36	1	\$ 460.000.000	5,00%	\$ 437.000.000	\$ 25.000.000	\$ 3.571.429	\$ 3.367.113		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-hogolar-nicolas-de-fedeman-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/2993-M2529115
4	AK 30 Cl 53	Asesores AyR SAS 7048441 3115915647	Mas de 20	2	Hemos y amplio apartamento en un 2d piso - para remodelar - tubería nueva - la entrada es hacia el parque - ideal para inversión. VENDIDO (publicación ya no disponible)	117,80	1	\$ 460.000.000	5,00%	\$ 437.000.000	\$ 30.000.000	\$ 3.709.677	\$ 3.455.008		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-hogolar-nicolas-de-fedeman-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/9920-M2445594
5	AK 30 Cl 56	Miguel Mastrangelo 3148707928	28	2	Exterior ubicadísimo, para remodelar, 3 alcobas, 3 baños, buena iluminación, alcoba de servicios, sala comedor, acabados en madera, cocina americana cerrada.	94,76		\$ 370.000.000	5,00%	\$ 351.500.000	\$ 30.000.000	\$ 3.709.371	\$ 3.392.782		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-hogolar-nicolas-de-fedeman-3-habitaciones-4-banos-1-garajes/5545-M2454674
6	AC 53 35 66	3118573514 3114807737	16 a 30	2	Apartamento interior inmueble Excelente distribución de espacios y buena luz natural Dependencias Salón comedor alcoba principal closet y baño dos alcobas con closet baño auxiliar cocina y patio de ropas cuarto del servicio instalación de gas citofono y parqueadero Estado para remodelar cocina baños closet Características exteriores vivienda multifamiliar	113,16		\$ 430.000.000	5,00%	\$ 408.500.000	\$ 30.000.000	\$ 3.609.933	\$ 3.344.821		https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-ent-venta/hogolar/nicolas-fedeman-det-4676145.aspx

Los indicadores estadísticos obtenidos son:

Promedio	\$ 3.540.186	\$ 3.281.576
Desviación	\$ 199.004	\$ 182.527
Coeficiente	5,6%	5,6%
Valor adoptado	\$ 3.540.000	\$ 3.280.000

Se estima entonces el valor de las remodelaciones como la diferencia de valor entre el inmueble remodelado y sin remodelar.

10. CONSIDERACIONES ESPECIALES SOBRE LAS CUALES SE AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes del bien objeto de avalúo, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Localización específica del apartamento en el sector Nicolas de Federman.
- El apartamento se encuentra terminado, en buen estado de conservación con acabados normales, las ofertas se encuentran en similares características.
- De acuerdo con la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se realiza el avalúo comercial del inmueble.
- El evaluador certifica solo su análisis profesional. No tiene ningún interés presente ni cercano en la propiedad evaluada en este reporte, ni posee sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- La oferta y demanda por este tipo de inmuebles en el sector, atendiendo el mercado inmobiliario de la zona.
- 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 peritaje, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

11. MEJORAS

El inmueble objeto del presente avalúo fue remodelado parcialmente entre Noviembre de 2016 y Enero de 2017. Se realizaron las siguientes intervenciones:

- a) Primeras mejoras por valor de \$3.014.138

Consistieron en cambio de tapetes por pisos laminados en cuatro habitaciones, adquisición de insumos e instalación efectuada por Homecenter en el año 2010, como consta en facturas y soportes que fueron revisados.

- b) Segundas mejoras por valor de \$ 62.000.000

Se efectuaron por parte del Arquitecto Hugo Cubillos entre el 30 de noviembre de 2016 al 24 de enero del 2017 e implicó la realización de las siguientes actividades:

- ✓ Cambio integral de la red hidráulica interior debido a que por la vetustez de la edificación se encontraba porosa y con escapes que afectaban la presión y sufrieron averías a partir de modificaciones efectuadas en el edificio que conllevaron mayores presiones al interior de los apartamentos.
- ✓ Cambio integral de la red eléctrica debido a su mal estado por la vetustez de la edificación. Incluyó el suministro e instalación de lámparas con luz LED en toda la edificación para reducir consumo y mejorar la iluminación debido al tipo de cielo raso instalado, así como cambio de las cajas eléctricas.
- ✓ Remodelación integral de dos baterías sanitarias que incluyó: suministro e instalación de pisos, demolición y cambio de mortero, cambio de cielo raso, suministro e instalación de drywall resistente a la humedad, suministro e instalación de enchapes, luminarias, sanitarios, griferías, mobiliario, espejos, elementos decorativos, divisiones de baño y accesorios y elaboración, suministro e instalación de dos puertas de madera forradas en fórmica Venice.
- ✓ Remodelación total de la cocina que incluyó: cambio de cielo raso, suministro e instalación de drywall, retiro de mobiliario y desecho del mismo, retiro y cambio de mortero, suministro e instalación de enchapes, elaboración, suministro e instalación de mobiliario sobre medidas que incluyó mueble del lavaplatos con entrepaños en fórmica cedro, muebles de pared, alacenas y muebles para hornos, suministro e instalación de estufa de vidrio a gas, suministro de mesón en granito, suministro de horno de gas, suministro de iluminación tipo led para zona auxiliar y zona de preparación de alimentos, suministro de salpicaderos en vidrio decorativos de acuerdo con selección del contratante, suministro e instalación de campana extractora, suministro de nevera, suministro e instalación de elementos decorativos.
- ✓ Remodelación total del área de lavandería que incluyó demolición del área y disposición del material, cambio de cielo raso, suministro e instalación de drywall resistente a la humedad, elaboración de nichos, suministro y cambio de luminarias, adecuación del espacio de acuerdo con exigencias de gas natural, suministro e instalación de un calentador de gas de paso.
- ✓ Elaboración, suministro e instalación de chimenea de gas natural con encendido eléctrico (control), incluyendo instalación de gas y validación de la misma por la Empresa Prestadora del Servicio.

- ✓ Enchape de puertas, marcos y closets en fórmica Venice, reparación de gavetas y cambio a correderas metálicas, cambio de bisagras, cambio de chapas, ajuste de marcos.

12. TIPO DE DIVISIÓN

Dada la naturaleza y condiciones urbanísticas y arquitectónicas de los inmuebles objeto de avalúo, se verifica que se trata de bienes indivisibles físicamente, por lo que solo procede división económica mediante su venta y reparto del precio.

13. DECLARACIONES

En cumplimiento de lo establecido en el art 226 del Código General del Proceso manifiesto e informo bajo la gravedad de juramento:

- I. Que el presente peritaje se realiza de manera independiente y corresponde a la real convicción profesional.
- II. Que NO he sido designada como perito en procesos judiciales previos o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- III. Que NO me encuentro incurso en ninguna de las causales de exclusión contenidas en el artículo 50 del General del Proceso.
- IV. Que los métodos e investigaciones aplicados y realizados son los establecidos en la normativa valuatoria para este tipo de inmuebles y son utilizados en el ejercicio regular esta actividad.

Datos de quien rinde el peritaje y participó en su elaboración:

Diana Calderón Robles
C.C. 1.054.678.418 de Monquirá.
Registro Abierto de Avaluador: RAA 1054678418
Profesión: Ingeniera Catastral y Geodesta, Especialista en Geomática (Se anexan soportes)
Dirección: Calle 72A 93 35 In 8 Ap 407
Correo electrónico: dcalderonrobles@gmail.com
Celular: 3012780909

14. AVALÚO COMERCIAL

Analizada la información obtenida de los inmuebles, de los documentos suministrados, del sector y de la visita en particular, se estima el valor comercial de los mismos en..... **\$ 506'772.752,00**

Se considera el anterior valor para operaciones de contado en las condiciones actuales del mercado en el sector y sin ninguna limitación a la propiedad o transferencia de la misma, discriminamos así:

APARTAMENTO
AC 53 45 20 AP 302 GJ 105
NICOLAS DE FEDERMAN
UPZ LA ESMERALDA
LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO
BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	114,33	4.150.000	474.469.500
ÁREA JARDINERA	1,85	1.245.000	2.303.250
GARAJE	18,89	1.588.142	30.000.002
TOTAL INMUEBLE REMODELADO			506.772.752

SON: QUINIENTOS SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE.

Cordialmente,



Ing. DIANA CALDERÓN ROBLES
ANA AVAL – 1.054.678.418
 Bogotá, D.C., Octubre 06 de 2020
 (JCGM/DC)

15. VALOR DE LAS MEJORAS

Analizada la información obtenida de las mejoras y remodelaciones a los inmuebles, de los documentos suministrados, del sector y de la visita en particular, se estima el valor comercial de las mismas en..... **\$ 99.949.950,00**

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	114,33	4.150.000	474.469.500
ÁREA JARDINERA	1,85	1.245.000	2.303.250
GARAJE	18,89	1.588.142	30.000.002
TOTAL INMUEBLE REMODELADO			506.772.752
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	114,33	3.280.000	375.002.400
ÁREA JARDINERA	1,85	984.000	1.820.400
GARAJE	18,89	1.588.142	30.000.002
TOTAL INMUEBLE SIN REMODELAR			406.822.802
DIFERENCIA			99.949.950

SON: NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente,

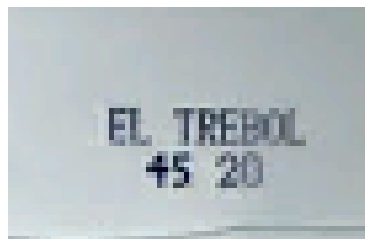


Ing. DIANA CALDERÓN ROBLES
ANA AVAL – 1.054.678.418
 Bogotá, D.C., Octubre 21 de 2019
 (JCGM/DC)

APARTAMENTO AC 53 45 20 AP 302 GJ 105, NICOLAS DE FEDERMAN, UPZ LA ESMERALDA, LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO, BOGOTÁ D.C.



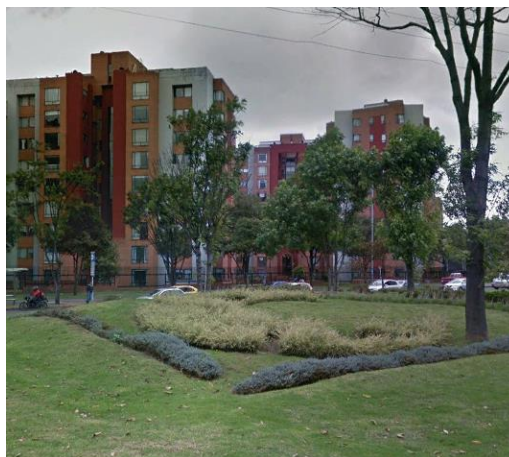
FACHADA



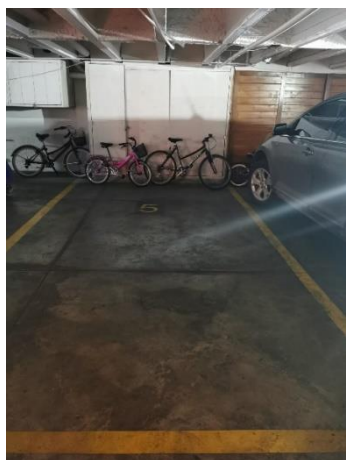
DIRECCIÓN



VIA DE ACCESO



SECTOR



GARAJE



ZONA DE ROPAS



COCINA



COCINA



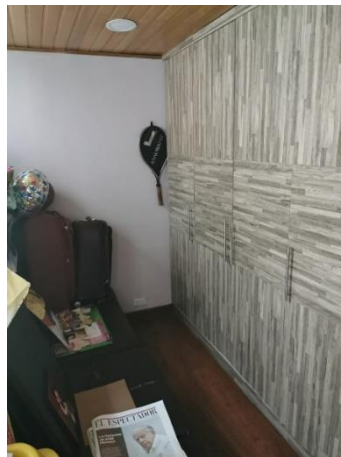
ALCOBA 1



ALCOBA 2



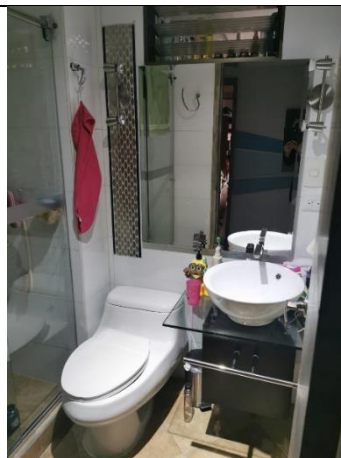
ALCOBA 3



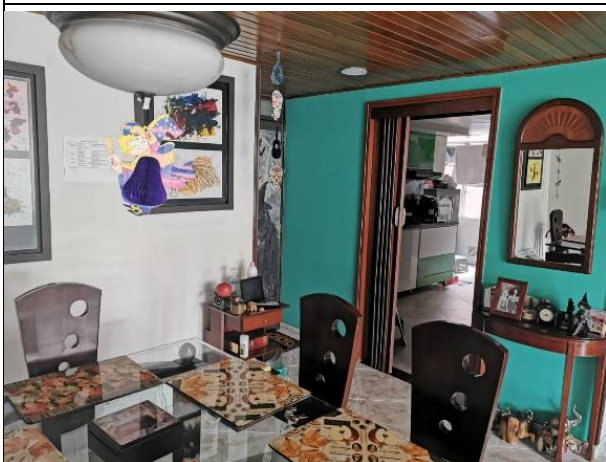
CLOSET



BAÑO SOCIAL



BAÑO PRIVADO



COMEDOR



SALA

ANEXOS


**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial del
Catastro D.C.

Certificación Catastral

Radicación No. W-1577182
 Fecha: 21/11/2018
 Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
 Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitruánites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	LUZ CLARIBETH CHAMORRO MOSQUERA	C	54251868	50	N
2	ANGELA MARTINEZ LOPEZ	C	39762312	50	N

Total Propietarios: 2 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	944	2016-06-29	SANTA FE DE BOGOTÁ	26	050C00288532

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

AC 53 45 20 AP 302 - Código Postal: 111321.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
 DG 53 38A 20 AP 302, FECHA: 2007-01-31

Código de sector catastral: 005106 35 01 001 03002
CHIP: AAA0054XLMR
Número Predial Nal: 110010151130600350001901030002

Cédula(s) Catastra(es): D53 38A 4 23

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL
Estrato: 5 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Total área de terreno (m²)	Total área de construcción (m²)
42.62	115.2

Información Económica

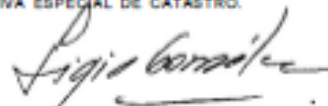
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	313,392,000	2018
1	310,763,000	2017
2	289,462,000	2016
3	267,386,000	2015
4	218,244,000	2014
5	186,580,000	2013
6	146,362,000	2012
7	132,989,000	2011
8	153,967,000	2010
9	118,333,000	2009

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generado por ALCALDIA BOGOTÁ.

Expedido, a los 21 días del mes de Noviembre de 2018 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, Ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: ED853D58A521.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA LOCAL DE
PLANEACIÓN

Fecha: 20/10/2019

Hora: 13:38:48

Bogotá, D.C.

Señor(a)

USUARIO

AC 53 45 20 AP 302

Localidad TEUSAQUILLO

CHIP

AAA0054XLMR

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00510635, a la cual se le asignó el estrato cinco (5), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 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.

Cordialmente,



ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

DIANA CALDERON ROBLES
C.C. 1.054.678.418

R.N.A 4192

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19. NCL 210302003 Versión 2 - Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31.	EQ/DC/05 Esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

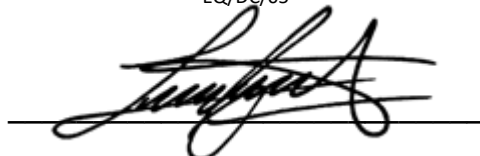
Fecha de otorgamiento : 01/10/2020

Fecha de renovación : -

***Fecha de actualización : -**

Fecha de vencimiento : 30/09/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema EQ/DC/05



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: bf710b6a



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) DIANA CALDERÓN ROBLES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1054678418, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1054678418.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		04 Mayo 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		04 Mayo 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		04 Mayo 2017	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		04 Mayo 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: bf710b6a



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

04 Mayo 2017

Regimen

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 72 A 93-35

Teléfono: 3012780909

Correo Electrónico: dcalderonrobles@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA CALDERÓN ROBLES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1054678418.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bf710b6a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: bf710b6a



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

DIANA CALDERON ROBLES
C.C. 1.0546.78.418

R.N.A 4192

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NTS C 003:2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles rurales	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento: 01/10/2020

***Fecha de actualización : -**

Fecha de renovación : -

Fecha de vencimiento : 30/09/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema EQ/DC/02



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

DIANA CALDERON ROBLES
C.C. 1.054.678.418

R.N.A 4192

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/10/2020

Fecha de renovación : -

***Fecha de actualización : -**

Fecha de vencimiento : 30/09/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.