JUZGADO 09 CIVIL CTO.

42

DATA 3F 1A 27

22JUN'17 PM12:52095

Señor (a)
JUEZ NOVENO (9) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REF: PROCESO DIVISORIO POR VENTA **No. 2017 – 00373**

DE: FLOR MARIA GARZON DE ORTEGON, C.C. 41.477.675

DE: ARNULFO DE JESUS CUERVO POVEDA C. C. No. 19.270.451
MARTHA ISABEL CUERVO POVEDA C.C. No. 35.317.899

**ASUNTO: ALLEGAR CERTIFICADO CATASTRAL**

MYRIAM PRIETO TORRES, mayor de edad domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la Cédula de Ciudadanía No.51.629.950 de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional No.100.100 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderada de la señora FLOR MARIA GARZON DE ORTEGON, propietaria común, del inmueble ubicada en la calle 21 No. 104A – 10 de Bogotá D.C., Dirección Catastral Calle 16I No. 104 – 26, por medio del presente escrito manifiesto a su Despacho que allego la CERTIFICACIÓN CATASTRAL, expedido por UNIDAD Administrativa de Catastro Distrital, que por error no se anexo con la demanda principal.

Anexo: Original para la demanda principal y copias para el archivo del juzgado y dos para los traslados a los demandados.

Sírvase Señor (a) Juez proveer de conformidad.

Atentamente,

MYRIAM PRIETO TORRES
C.C. No. 51.629.950 de Bogotá
T.P. No. 100.100 del J.S. de la Judicatura
E-mail: mpconsultores@hotmail.com

23 JUN 2017

El expedient al Despatx.

LA SECRETARIA

47
43

**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Bogotá D.C., 27 JUN. 2017

**Ref. DIVISORIO**

**Rad. N° 2017-373**

**SE INADMITE** la presente demanda para que en el término de cinco (5) días so pena de rechazo, se dé cumplimiento a los siguientes requerimientos:

1.- Dese cabal cumplimiento a lo normado en el art. 226 del C.G.P., efectuándose las declaraciones e informaciones de que tratan los numerales 1 a 10 del citado artículo.

2.- Enúnciese en los hechos de manera clara el porcentaje o cuota que corresponda a cada uno de los comuneros.

3.- Indíquese en la demanda la identificación y domicilio de cada uno de los sujetos conformantes de los extremos en litigio (art. 82-2 del C.G.P.).

4.- Acredite la apoderada su condición de profesional del derecho.

5.- Alléguese del escrito subsanatorio, copia para el archivo del juzgado y para el traslado de cada uno de los demandados.

**NOTIFÍQUESE,**

**LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE**

**Juez**

JDC

**JUZGADO NOVENO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

28 JUN. 2017

Hoy_____se notifica la presente providencia mediante anotación en ESTADO No. 062

**RUTH MARGARITA MIRANDA P.**

Secretaria

AVALUOS DE PROPIEDAD RAIZ - RAA

Carlos Plata
Arquitecto
Cel : 313 6173497 - 305 2294200
avaluoscarlosplata@hotmail.com

JUAN PABLO PLATA
CONSULTORIA
PROFESIONAL
INMOBILIARIA
CEL: 300 6009379

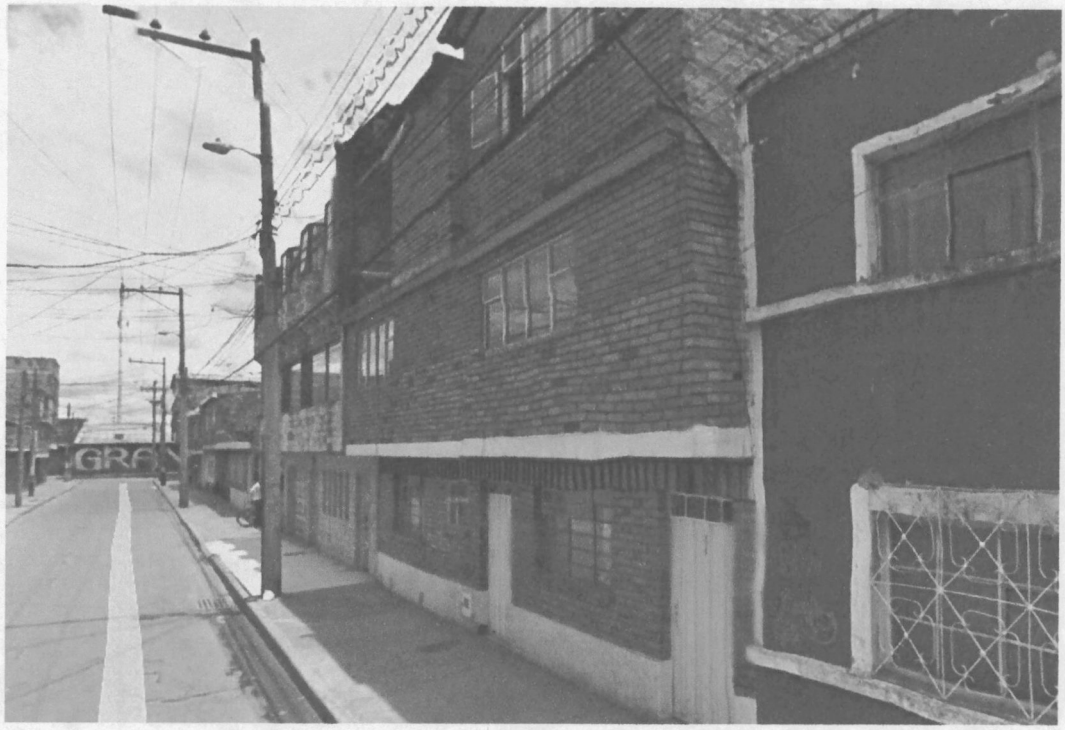
AVALUO No.
**7845**
50C-511302

# INFORME DE VALUACION COMERCIAL

CASA

AÑO
**2017**
VALUACION

BARRIO : PALESTINA
BOGOTA DISTRITO CAPITAL



CPF - CONTROL PRICE FACTOR - Copyright©1995/2018 - carlosplata.arquitecto@gmail.com

¡ Trabajamos con Propiedad !

ENTORNO URBANO

**FACHADA Y VIA AL FRENTE**

CALLE 16i No. 104 - 26

**PROPIETARIO :** **VER TRADICIÓN**

**SOLICITANTE :** **FLOR MARIA GARZON**

**JULIO 5 DE 2017**

INTERNATIONAL VALUATION STANDARS COUNCIL IVSC

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS ES MIEMBRO FUNDADOR DE A.N.A.

INFORMACION GENERAL ERA/ANA : www.ana.org.co
VERIFICACION RAA : www.raa.org.co AVAL-14982375

ANA
Autorregulador Nacional de Avaluadores

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| F6 | VISITA | | 3 | JULIO | 2017 | VISITO : CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO |
| | INFORME | BOGOTA | 5 | JULIO | 2017 | ARQUITECTO - VALUADOR PROFESIONAL |

Señor(a)
**FLOR MARIA GARZON**
Ciudad

De acuerdo a su solicitud, estamos remitiendo el informe de Valuación realizado al inmueble detallado en la siguiente ficha técnica :

FICHA TECNICA

| | | | |
|---|---|---|---|
| AVALÚO No. : | 7845 | | |
| SOLICITANTE : | FLOR MARIA GARZON | | |
| PROPIETARIO : | VER TRADICIÓN | | |
| CIUDAD : | BOGOTA | TIPO : CASA | |
| DIRECCIÓN : | CALLE 16i No. 104 - 26 | | |
| BARRIO : | PALESTINA | | |
| ESTRATO : | RESID MEDIO | 3 | NOTARIA |
| ESCRITURA : | 6561 | DIC 19 1978 | 6 |
| FOLIO : | BOGOTA | 50C-511302 | BOGOTA |
| No. PREDIAL : | 110010164090800600006000000000 | | CODIGO NACIONAL |

| DETALLE | VALOR | ÁREA | TOTAL |
|---|---|---|---|
| VALOR LOTE | $ 1.333.247 | 110,4 M2 | $ 147.190.481 |
| CONSTRUCCIONES | $ 750.131 | 263,7 M2 | $ 197.809.519 |
| OTROS VALORES : | NINGUNO | | $ - |

**VALOR COMERCIAL - FAIR VALUE $ 345.000.000**

**TRECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS**

**AVALUO DE RENTA COMERCIAL**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| $ 2.734.800 MIN | $ 2.807.202 PROMEDIO | 0,83% | $ 2.879.604 |
| $ 10.371 M2 | $ 10.645 M2 | M2 | $ 10.920 |
| MINIMO | | | MAXIMO |

AVALUO PARA INFORMACION COMERCIAL

**VALORES DE REFERENCIA** LOS VALORES MAXIMO Y MINIMO SE TOMARAN COMO MARGEN DE NEGOCIACION COMERCIAL *

| | | | |
|---|---|---|---|
| VALOR DE REPOSICION - VALOR RECUPERABLE - NUEVO | $ | 360.000.000 | * MAXIMO |
| VALOR RENTABLE - EN USO - VALUE IN USE | $ | 352.500.000 | |
| VALOR DE MERCADO | $ | 342.000.000 | COMERCIAL |
| TENDENCIA CENTRAL — VALOR COMERCIAL - FAIR VALUE | $ | 345.000.000 | HIPOTECARIO |
| VALOR RAZONABLE - NIIF - IFRS | $ | 338.612.680 | FISCAL |
| VALOR REALIZABLE/LIQUIDACION/OPORTUNIDAD | $ | 335.419.020 | |
| VALOR RESIDUAL/SALVAMENTO/RESCATE | $ | 332.225.360 | * MINIMO |

AVALUO CATASTRAL AÑO : 2017 $ 164.468.000 2,10

VER INFORMACION GENERAL DE VALORES - NIIF - PAGINA 13 1,5 - 3 - 4,5

Cordialmente,

BIENESTAR
CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA
¡ Trabajamos con propiedad !

**CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO**
**SCA - ERA - ANA - RAA - AVAL-14982375**
avaluoscarlosplata@hotmail.com
CEL : 313 6173497 - 305 2294200

**JUAN PABLO PLATA MONTOYA**
CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA
jppavaluos@gmail.com
CEL: 300 6009379

SI REQUIERE VERIFICAR AUTENTICIDAD DE ESTE DOCUMENTO SOLICITELO EN : carlosplata.arquitecto@gmail.com, CITANDO EL No. : 7845

ESTE INFORME ES UN JUICIO PROFESIONAL DE ARQUITECTO SEGÚN LA LEY 435 DE 1998 DEL VALOR POSIBLE QUE EN MI OPINION SE PAGARA POR EL BIEN PERITADO

JPP
REMISION

# CONTENIDO DE ESTE INFORME

NORMAS TECNICAS PARA AVALUOS

**ICONTEC - NORMAS TECNICAS**

GTS G 01 CONCEPTOS GENERALES
GTS G 02 - CONCEPTOS PARTICULARES
NTS M 01 - VALOR DE MERCADO
NTS S 02 - VALORES DIFERENTES
NTS S 03 - CONTENIDOS

**NORMAS DE INFORMACION FINANCIERA**

NIIF/IFRS - NIIF SP

**VALORES :**
VALOR RECUPERABLE
VALOR EN USO
VALOR RAZONABLE
VALOR NETO REALIZABLE
VALOR RESIDUAL

**NIVEL DE MEDICION :**
N1 - OBSERVACION DIRECTA
N2 - OBSERVACION INDIRECTA
N3 - NO OBSERVADO/CALCULADO

**JUICIO PROFESIONAL :**
PROBABLE
POSIBLE
REMOTO

NORMAS NACIONALES COLOMBIA

**IGAC R620** **NCL SENA**

| | | |
|---|---|---|
| 1. MEMORIA DESCRIPTIVA GTS G 01<br>CIUDAD-DIRECCION-BARRIO-TIPO-VIAS-ESTRATO | DESCRIPTION MEMORY |
| 2. SERVICIOS PUBLICOS<br>ACUEDUCTO-ENERGIA-ALCANTARILLADO-GAS | PUBLIC SERVICE |
| 3. IDENTIFICACION JURIDICA<br>ESCRITURA-MATRICULAS-PREDIO-LIMITACIONES | JURIDICAL IDENTIFICATION |
| 4. USO DEL SUELO GTS G 02<br>USOS-ZONA-SECTOR-NORMAS P.O.T. | SOIL USE |
| 5. DETERMINACION FISICA<br>MEDIDAS-AREA-FORMAS-CONSTRUCCIONES | PHYSICAL DETERMINATION |
| 6. DEPRECIACIONES - EDAD/ESTADO<br>EDAD-VIDAS-DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL | DEPRECIATION AGE/CONDITION |
| 7. ESPECIFICACIONES DE OBRA<br>MATERIALES-ESTRUCTURA-MUROS-PISOS-ETC. | WORK SPEFICATIONS |
| 8. VALOR DE MERCADO NTS M 01<br>OFERTAS-ARCHIVO-CALCULADOS | MARKET VALUE |
| 9. METODO DE RENTA<br>RENTAS POR-USO-CLASE-DESTINO-CATEGORIA | MARKET RENT |
| 10. VALORES DIFERENTES NTS S 02<br>ZONAS HOMOGENEAS-VALOR CATASTRAL-IMPUESTOS | DIFFERENT VALUES |
| 11. BASES DEL VALOR<br>BASES DEL VALOR-INDICADORES ECONOMICOS | BASES OF VALUE |
| 12. VALORACION DEL SUELO<br>VALOR DEL SUELO-CALCULADO-TIPICO-PROMEDIO | LAND VALUE |
| 13. VALOR DE REPOSICION<br>OFERTA-DEMANDA-CONSTRUCCIONES-LOTE-OTROS | REPLACEMENT VALUE |
| 14. REPOSICION COMO NUEVO<br>CONSTRUCCION Y CALIDAD ESTRUCTURAL | REPLACEMENT AS NEW |
| 15. CONCILIACION NTS S 03<br>ENFOQUE-MERCADO-INGRESOS-CATASTRAL-COSTOS | CONCILIATION OF VALUES |
| 16. CONCLUSION DEL VALOR<br>RANGO-VARIACION-ASIMETRIA | CONCLUSION OF VALUE |
| 17. CUADRO DE VALORES<br>VALOR FINAL-JUICIO PROFESIONAL-VENTA/RETOMA | FINAL VALUE |
| 18. CONSIDERACIONES FINALES<br>FIRMAS-TERMINOS-DECLARACIONES | FINAL THOUGHTS |

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL

**IVSC**

NOS ACOGEMOS A NORMAS NACIONALES - 620 IGAC - NCL SENA - NORMAS ICONTEC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL - IVSC - NIIF

## METODOLOGIAS DE VALUACION

Existen varias metodologías para llegar a la estimación del Valor general de un bien, nosotros utilizaremos cuatro enfoques básicos que son : VER PUNTO 15 - PAG. 8 - CONCILIACION

1. Enfoque de Mercado VER PUNTO 8 - PAG. 5 - VALOR DE MERCADO
2. Enfoque de Ingresos VER PUNTO 9 - PAG. 5 - RENTAS
3. Enfoque Fiscal Catastral VER PUNTO 10 - PAG. 6 - VALOR CATASTRAL
4. Enfoque de Costos VER PUNTOS 13 Y 14 - VALORES DE REPOSICION

**Enfoque de Mercado - Comparativo :**
Compara valores de propiedades similares homogenizando rangos de valor de acuerdo al nivel de observación

**Enfoque de Ingresos - Rentas :**
Analiza los ingresos actuales y futuros llevándolos a Valor presente por medio de procesos de capitalización o descuentos

**Enfoque Fiscal Catastral - Zonas homogéneas :**
Se tiene en cuenta los valores liquidados por la entidad catastral correspondiente para definir Valores de las zonas homogéneas de la Ciudad o lugar de localización del bien

**Enfoque de Costos :**
Se basa en el valor de Reposición. Se analizan los costos de construir un bien similar teniendo en cuenta los niveles máximo y mínimo de la depreciación de acuerdo a Edad y estado del Bien

**Valor de Terreno :**
El valor del terreno se estima comparando las ofertas de lotes en el sector así como mediante la técnica Residual del valor total del Inmueble ya construido

**BASES DEL VALOR**
Nuestro programa parte de un estudio de las bases del Valor - IVSC . NIIF - que analiza la oferta/demanda de bienes similares, Valor de materiales de Obra e indicadores económicos a la fecha del informe de Valuación. VER ANEXOS AL FINAL DEL INFORME

**DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL - CONSTRUCCION Y CALIDAD ESTRUCTURAL**
Se considera aparte de la normatividad, quienes son los Promotores, Diseñadores y Constructores de cada inmueble en particular dando un concepto acorde con las respuestas del bien a la tradición y garantías que dan las Personas o Empresas que intervinieron el la obra. PAG. 4 - PAG. 6

Este informe de Valuación presenta todos los datos tomados para calcular una Tendencia Central que genera los siguientes VALORES :
REPOSICION - RENTABLE - MERCADO - COMERCIAL - RAZONABLE - LIQUIDACION - SALVAMENTO

**CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO**
ARQUITECTO VALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
DIVISION LONJA INMOBILIARIA

ARQUITECTO VALUADOR - VALUER ARCHITECT

**CARLOS HUMBERTO PLATA F.** — CEL : 313 6173497 - 305 2294200 — carlosplata.arquitecto@gmail.com

**JUAN PABLO PLATA MONTOYA** — CEL: 300 6009379 — jppavaluos@gmail.com

**Propósito del avalúo :** DEFINIR EL VALOR COMERCIAL Y FISCAL DEL INMUEBLE EN SUS CONDICIONES PRESENTES, CON MODELOS MULTICRITERIO, TENIENDO EN CUENTA NORMAS, TECNICA Y LEGISLACION VIGENTES. NCL 110302002/03 - RES 620/08 IGAC. NORMAS INTERNACIONALES - IVSC/GN1/ICB. 1,2,3 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF - IFRS - SENA NCL

* ENFOQUES DE VALOR : 1. ENFOQUE MERCADO - 2. ENFOQUE INGRESOS - 3. ENFOQUE FISCAL - 4. ENFOQUE COSTOS - VER PUNTO 14 PAG. 8 - CONCILIACION

FECHA : JULIO 2017 — AVALUO No : 7845 — VALIDO HASTA : JULIO 2018

**SOLICITANTE** : **FLOR MARIA GARZON**

PROPIETARIO : **VER TRADICIÓN** — DESTINO DEL INFORME : **VALUACION**

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA :

GTS G01

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | CIUDAD : | **BOGOTA DPTO. DISTRITO CAPITAL** | | | | |
| 2 | DIRECCIÓN : | **CALLE 16i No. 104 - 26** | | | CASA | |
| 3 | BARRIO : | **PALESTINA** | | | ESTRATO | **3** |
| 4 | TIPO : | **CASA** | VECINDARIO : **SIMILARES** | | MULTIFAMILIAR | |
| 5 | VIAS : | **VEHICULAR PAVIMENTADA** | | | | |
| 6 | **ESTRATO** : | **RESID MEDIO** | | **MEDIO** | **RM** | **3** |
| 7 | CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS : | | | CASA | | NCL* |
| 8 | DESCRIPCION : | VIVIENDA | | | | |
| 9 | AREA SOCIAL : | PROPIEDAD DE TRES PISOS | | | | |
| 10 | AREA PRIVADA : | TRES VIVIENDAS | | | | |
| 11 | CARDINAL E HITO : | NOR OCCIDENTE | PALESTINA | | | |
| 12 | **COORD - GPS** : | 4°40'28.83" N 74°08'56.22" O | APROX. | PALESTINA | BOGOTA | |

SECTOR : Al sector se ingresa por la Carrera 103A sentido norte sur, y al llegar a la calle 16i se gira a la rerecha y sobre el lado derecho se busca la propiedad.

| LINDEROS : | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **NORTE** | 8,00 | **ORIENTE** | 13,80 |
| **SUR** | 8,00 | **OCCIDENTE** | 13,80 |

## 2. SERVICIOS PUBLICOS :

| | | |
|---|---|---|
| 1 ACUEDUCTO | : | **SI** |
| 2 ENERGIA | : | **SI** |
| 3 ALCANTARILLADO | : | **SI** |
| 4 TELEFONO | : | **SI** |
| 5 GAS | : | **SI** |
| 6 OTRO | : | **NO** |

| **URBANIZACION** | |
|---|---|
| LOTE URBANIZADO | **SI** |
| VIA EN BUEN ESTADO | **SI** |
| ANDEN Y SARDINEL | **SI** |
| ALUMBRADO PUBLICO | **SI** |
| LOTE LEGALIZADO | **SI** |

7 RIESGO DE ESTABILIDAD DEL SUELO : **NO** ES ZONA DE ALTO RIESGO

8 COEFICIENTE POR SERVICIOS — VIA : VEHICULAR PAVIMENTADA — **1**

## 3. IDENTIFICACION JURIDICA : TITULACION

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ESCRITURA : No. | 6561 | FECHA : | DIC 19 1978 | NOTARIA | 6 |
| 2 MATRICULAS : | 50C-511302 | | BOGOTA | | |
| 3 NUMERO PREDIAL | 11001016409080060000600000000 | | | | |
| 4 LIMITACIONES : | NINGUNA | | VER TRADICION | | |
| 5 COEFICIENTE POR DOCUMENTACION LEGAL | | | COMPLETA : | | 1 |

NOTA : LAS AFECTACIONES INDICADAS SON INFORMATIVAS, NO HACEMOS ESTUDIO DE TITULOS POR NO SER DE NUESTRA COMPETENCIA .

## 4. NORMAS Y USO DEL SUELO

| USO ACTUAL : | RESID MEDIO |
|---|---|

NORMAS Y USOS - NCL SENA GTS GO2

MODELO MULTICRITERIO 1 - NORMAS

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ZONA | NOR OCCIDENTE | PALESTINA | | | | |
| 2 USO PERMITIDO : | CASA | | | | | |
| 3 ALTURAS : | VIVIENDA | | | PISOS : | 3 | |
| 4 CUMPLE CON NORMAS P.O.T. ZONA SECTOR | | U.C.D.C. | ACEPTABLE | | 1,2 | |
| 5 COEFICIENTE TOTAL POR AFECTACION GENERAL | | | | : | 1,07 | |

## 5. DETERMINACION FISICA : SEGÚN SOPORTES LEGALES - NCL

| | | FRENTE * | CENTRO * | I.C. | AREA TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| MEDIDAS DEL TERRENO : | | 8,00 | 13,80 | 100,00% | 110,40 M2 |
| FORMA GEOMETRICA : | | RECTANGULAR | | | |
| AREA LIBRE A DESCONTAR EN EL PRIMER PISO | | | | : | 8,40 M2 |
| **AREAS CONSTRUIDAS** | PISO 1 | | | : | 102,00 M2 |
| 263,7 M2 | PISO 2 | | | : | 103,00 M2 |
| IMPROVEMENTS AREA | PISO 3 | | | : | 58,70 M2 |
| | PISO 4 | | | : | 0,00 M2 |
| | PISO 5 | | | : | 0,00 M2 |
| | TIPO | | | : | 0,00 M2 |
| | SOTANO | | | : | 0,00 M2 |
| | PARQUEADERO | | | : | 0,00 M2 |
| | OTROS | | | : | 0,00 M2 |
| AREA CONSTRUIDA TOTAL | | | | : | 263,70 M2 |

* FRENTE REAL A VIA PRINCIPAL - CENTRO PROMEDIO PARA DEFINIR AREA

## 6. DEPRECIACIONES POR EDAD Y ESTADO :

MODELO MULTICRITERIO 2 - EDAD Y ESTADO

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 PORCENTAJE DE MESES RENTABLES | | | | | 16% | |
| 2 AÑO ACTUAL : 2017 | AÑO DE CONSTRUCCION | | 1979 | EDAD : | 38 | AÑOS |
| 3 VIDA ESTIMADA | 80 | AÑOS | % DE VIDA : | | 48% | |
| 4 CLASE SEGÚN ESTADO : 1 - 2 - 3 - 4 - 5 | | | | CLASE | 3 | |
| 5 ESTADO DEL INMUEBLE VISITADO | | | : | ACEPTABLE | 59% | |
| 6 DEPRECIACION TOTAL POR EDAD Y ESTADO | | | | | 53% | |
| 7 MESES RENTABLES : | 134 | | | | | |

## 7. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE OBRA — SISTEMA CONSTRUCTIVO - NCL

MODELO MULTICRITERIO 3 - TIPOLOGIAS

| | ESTRUCTURA PUNTUAL DE CONCRETO ARMADO | | | ESTADO DE CONSERVACION FISICA |
|---|---|---|---|---|
| 1 | FACHADA | : | LADRILLO A LA VISTA | ACEPTABLE |
| 2 | CUBIERTA | : | ETERNIT | ACEPTABLE |
| 3 | ESTRUCTURA | : | CONCRETO | ACEPTABLE |
| 4 | ENTREPISOS | : | LOSA DE CONCRETO | ACEPTABLE |
| 5 | MUROS | : | LADRILLO COMUN | ACEPTABLE |
| 6 | PISOS | : | BALDOSA | ACEPTABLE |
| 7 | CIELOS | : | REPELLO PINTADO | ACEPTABLE |
| 8 | PUERTAS | : | METALICAS Y MADERA | ACEPTABLE |
| 9 | VENTANAS | : | METALICAS | ACEPTABLE |
| 10 | CLOSETS | : | MADERA | ACEPTABLE |
| 11 | SANITARIOS | : | CORRIENTE | ACEPTABLE |
| 12 | COCINAS | : | CORRIENTE | ACEPTABLE |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | TIPOLOGIA | : | IP1 - IS2 - IS2 - A2 - B3 - C4 - D5 - E6 | | | | | | | A2 | 2 | | |
| 14 | CALIFICACION/ESTRATO | | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | RESID MEDIO | 3 | | |
| 15 | NORMAS POT | : | IP1 - IS1 - IS2 - RB - RM - RA - M - EP | | | | | | | RM | 3 | | |
| 16 | DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL | | EXCELENTE - BUENO - ACEPTABLE - DEFICIENTE - MALO | | | | | | | | ACEPTABLE | 1,00 | |
| 17 | PROMEDIO | : | HOMOGENIZACION | | | | | | | TIPOLOGIA PARTICULAR | 2,666667 | | |
| 18 | M.I.B. MULTIPLICADOR DE INGRESOS BRUTOS : | | | | | | | | | ESTE CASO : | 130 | | |

## 8. METODOLOGIAS DE VALUACION - REFERIDAS A MERCADO - MARKET VALUE

NTS M01

**VALOR DE MERCADO :** NTS M01 - VALUAR INMUEBLES TENIENDO EN CUENTA ENFOQUE DE MERCADO - NCL

MODELO MULTICRITERIO 4 - ENFOQUE DE MERCADO COMPARATIVO — NIVEL DE OBSERVACION - NIIF 13

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | OFERTA | PALESTINA | C16i | HOMOGENIZADO | N1 - OBSERV. DIRECTO | $ | 345.000.000 | NIIF-SP |
| 2 | ARCHIVO | AVALUO No : | 7835 | SIMILAR | N1 - OBSERV. DIRECTO | $ | 338.000.000 | NIIF-SP |
| 3 | CALCULADO PROMEDIOS M2 ENTORNO | | | ZONA HOMOGENEA | N2- COMITÉ LONJA S.C.A. | $ | 341.541.000 | |
| 4 | CALCULADO PROMEDIOS TIPO SIMILAR | | | OFERTA PLAZA | N3 - CALCULADO | $ | 341.513.667 | |
| 5 | **VALOR DE MERCADO - INMUEBLES COMPARABLES** | | | | | $ | 341.513.667 | 1 |

RESOLUCION 620/2008 ART. 1

## 9. METODO DE RENTA - MARKET RENT - INGRESOS, GASTOS Y UTILIDAD - NCL

MODELO MULTICRITERIO 5 - RENTAS

SE CALCULAN RENTAS Y SE AFECTA POR EL FACTOR CALCULADO - MIB - SEGÚN ESTADO, ENTORNO, USO, CLASE, DESTINO Y CATEGORIA

| USO RESID MEDIO | CLASE MULTIFAMILIAR | DESTINO VIVIENDA | CATEG. 1,2 |
|---|---|---|---|

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | USO ACTUAL : | RESID MEDIO | ACEPTABLE | | $ | 10.920 | RENTA M2 | |
| 2 | RENTA REAL - INGRESO NETO | | $ | 2.303.683 | ACEPTABLE | | | |
| 3 | RENTA PROYECTADA | | $ | 2.534.052 | RENTA COMERCIAL SIN ADMINISTRACION NI COMISIONES | | | |
| 4 | RENTA CALCULADA | $ 2.734.800 | $ | 2.879.604 | $ | 2.879.604 | MAXIMO | 0,83% |
| 5 | AVALUO DE RENTA - RENTAL VALUE | | $ | 2.572.446 | $ | 2.580.000 | | 0,75% |
| 6 | REFERENCIAS DE RENTA - RA 0,5 - RM 0,6 - RB 0,7 - BO 0,8 - OF 0,9 - LOC 1,0% | | | | | | CASA | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTAS** | | 134 RC | $ | 339.562.904 2 |
| **AVALUO POR RENTA BRUTA** | M.I.B. | 130 AR | $ | 335.400.000 3 |

RESOLUCION 620/2008 ART. 2