

# RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



## JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., octubre veintisiete (27) de dos mil veintidós (2022)

Radicación 11001 3103 022 2017 00311 00

Del avalúo presentado por la parte demandada<sup>1</sup> con el propósito de objetar el anterior, de conformidad con el Art. 444 del C.G. del P., se dispone correr traslado a la contra parte por el término de tres (3) días. Fíjese en el micrositio. Vencido el término anterior, ingrese nuevamente el expediente a Despacho.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

MGJ

Firmado Por:  
Diana Carolina Ariza Tamayo  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 022  
Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **dcc5c0eec2edb39b29a93f54d6b220e1ab88da9e18828f2a8a600b26232ccdfd**

Documento generado en 25/10/2022 02:30:43 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

---

<sup>1</sup> Pdf. 023 a 025

Bogotá D.C.,  
Julio 26 de 2022

Señor  
ÁNGEL HUMBERTO JUNCA  
Herederero Legítimo del  
Señor ÁNGEL JUNCA  
Ciudad

Asunto: **Entrega de Avalúo**

Estimado Señor Junca:

De acuerdo con su solicitud estoy haciéndole entrega del avalúo del inmueble ubicado en la siguiente dirección:

**Carrera 32 # 11 A - 27**  
**Barrio PENSILVANIA, en la ciudad de BOGOTA D.C..**

Toda inquietud que surja al respecto, le ruego hacérmela conocer para ofrecerle las explicaciones y sustentaciones del caso.

Cordialmente,



**DIEGO JAVIER MONROY BUITRAGO**  
**Perito Avaluador**

Bogotá D.C.,  
Julio 26 de 2022

Señor  
ÁNGEL HUMBERTO JUNCA  
Ciudad

**Referencia: AVALÚO BODEGA URBANA – PENSILVANIA - BOGOTÁ**

DIEGO JAVIER MONROY BUITRAGO, mayor de edad, vecino residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado tal como aparece al pie de mi firma, en calidad de Perito Avaluador, dejo rendido el trabajo encomendado por usted, según mi leal saber y entender, así:

**OBJETO DEL DICTAMEN**

Tiene por objeto evaluar técnicamente en su precio comercial y en el estado en que se encuentra EL INMUEBLE, ubicado en la Carrera 32 # 11 A - 27, del Barrio Pensilvania, de la Localidad de Puente Aranda, en la ciudad de Bogotá D.C.

**CONTENIDO**

- 1- INFORMACIÓN BÁSICA
- 2- TITULACIÓN
- 3- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN
- 4- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
- 5- CONSIDERACIONES GENERALES
- 6- AVALÚO

## 1- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo de Inmueble: EDIFICIO
- 1.2 Tipo de Avalúo: COMERCIAL
- 1.3 Dirección: CARRERA 32 No. 11 A - 27
- 1.4 Localización: BARRIO PENNSILVANIA
  - 1.4.1 Alcaldía: PUENTE ARANDA
  - 1.4.2 Localidad: 16
  - 1.4.3 UPZ: 108 ZONA INDUSTRIAL
  - 1.4.4 Municipio: BOGOTÁ
  - 1.4.5 Departamento: CUNDINAMARCA
- 1.5 Destino Actual del Inmueble: MULTIUSO
- 1.6 Fecha de la Visita: JULIO 25 DE 2022
- 1.7 Fecha del Informe: JULIO 26 DE 2022

## 2- TITULACIÓN

- 2.1 PROPIETARIOS: CONSTANZA JUNCA – 25%  
ÁNGEL JUNCA – Q.E.P.D. – 50%  
GUILLERMO JUNCA – 25%
- 2.2 PROPIEDAD HORIZONTAL:  
No.
- 2.3 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA:
  - 2.3.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA:  
050C1191474
  - 2.3.2 CÉDULA CATASTRAL:  
11 32 6

2.3.3 CHIP:  
AAA0035PXSK

2.3.4. CÓDIGO POSTAL:  
111611

### **3- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

#### **3.1 DELIMITACIÓN**

NORTE: Avenida Calle 13 y Barrio Estación Central

SUR: Avenida Calle 6 y Barrio Veraguas

ORIENTE: Avenida Carrera 30

OCCIDENTE: Avenida Carrera 36

#### **3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

##### **3.2.1 DEL SECTOR DE INFLUENCIA DE LA CUADRA**

En el sector encontramos bodegas de almacenamiento, industriales, oficinas, parqueaderos y comercio.

#### **3.3 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

Estrato 3

#### **3.4 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)**

AVENIDA CALLE 6 – AVENIDA DE LOS COMUNEROS

AVENIDA CALLE 13 – AVENIDA JIMÉNEZ

AVENIDA CARRERA 30 - NQS

AVENIDA CARRERA 36

#### **3.5 ESTADO DE CONSERVACION:**

Vías principales y secundarias pavimentadas, en regular estado.

### 3.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

El sector cuenta con infraestructura de servicios públicos, como son: Acueducto y Alcantarillado, Recolección de basuras, Energía eléctrica, Red Telefónica, alumbrado público y gas natural, los cuales son prestados eficientemente por Empresas Públicas y Privadas de Servicios de Bogotá.

La malla vial y la infraestructura del sector están en regular estado.

Cuenta con buen nivel de servicio de transporte SITP y Transmilenio que transcurre por las Avenida Calle13 y Avenida Carrera 30.

## 4- CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 El Inmueble avaluado materia del presente informe es un lote regular de 486,40 metros cuadrados de terreno aproximados y 942.40 metros cuadrados de construcción aproximados, localizado en el barrio Pensilvania de la Localidad de Puente Aranda, alinderado así:

**Por el Norte:** En treinta y dos metros con (32.00 mts) con los Lotes 028 y 029 de la misma manzana, identificados con nomenclaturas 32-19 y 32-11 respectivamente.

**Por el Sur:** En treinta y dos metros (32.00 mts) con el Lote número 31 de la misma manzana, identificado con nomenclatura 11A-25.

**Por el Oriente:** En quince metros y 20 centímetros (15.20 mts) con la Carrera treinta y dos (32).

**Por el Occidente:** En quince metros y 20 centímetros (15.20 mts) con los Lotes número 002 y 027 de la misma manzana, identificados con las nomenclaturas 32-34 y 32-39 respectivamente.

4.2 Número de Pisos:  
Cuatro (4)

4.3 Categoría de los Acabados  
Buena: Debido a las mejoras y adecuaciones realizadas en los últimos diez años y al mantenimiento en general, que uno de los detentadores, realiza periódicamente a este predio.

#### 4.4 Estado de Conservación de la Edificación

Buena

#### 4.4 Descripción:

##### ***Fachada:***

En ladrillo prensado a la vista.

Puertas y portones en lámina de hierro y vidrio, de doble altura.

##### **Primer Piso:**

###### **Bodega:**

Ocupa toda el área del primer piso del lote, utilizado actualmente para uso industrial.

Piso en cemento alisado con base de un metro de profundidad para soportar maquinaria pesada.

Distribución interna:

###### **Baño 1:**

Para hombres con sus accesorios básicos sin ducha.

###### **Baño 2:**

Para mujeres con sus accesorios básicos sin ducha.

###### **Vestier:**

Para empleados, con un área aproximada de 6 metros cuadrados.

###### **Garaje:**

Acceso independiente de la bodega por portón en lámina de hierro.

###### **Local:**

Puerta en lámina de hierro con chapa y pasadores, que tiene punto de venta al público. Piso en cemento alisado, paredes pañetadas y pintadas, cielo raso en placa de concreto enchapada en marmolina.

###### **Escaleras:**

En ferroconcreto, enchapadas en granito con pirlán en bronce, pasamanos en hierro pintado, que conducen al segundo piso.

##### **Segundo Piso:**

Puerta de acceso en lámina de hierro con dos chapas, una de seguridad.

Piso en granito, paredes pañetadas y pintadas, cielo raso en placa pañetado en marmolina. Ventanas al costado oriental en lámina de hierro con vidrio.

Este segundo piso es un área de oficinas.

**Tres (3) Oficinas:**

Piso en listón machimbrado, cielo raso en placa pañetado en marmolina.

**Cocina:**

Piso en azulejo, paredes y cielo raso enchapado en baldosa.

**Baño:**

Totalmente enchapado, inclusive el cielo raso. Piso en baldosín, puerta en madera y cuenta con todos sus accesorios.

**Escaleras:**

En ferroconcreto, enchapadas en granito con pirlán de bronce, pasamanos en lámina de hierro pintados y conducen al tercer piso.

**Tercer Piso:**

Acceso a apartamento:

Puerta en madera con dos chapas. Cielo raso en placa de concreto pañetado con marmolina.

**Alcoba 1:**

Piso en listón machimbrado, paredes pañetadas y pintadas, puerta en madera, ventanas en lámina de hierro con vidrio. Clóset en madera de doble cuerpo.

**Baño interno:**

Enchapado, con todos sus accesorios.

**Cocina:**

Puerta en madera con vidrio.

Cielo raso en placa de concreto pañetado con marmolina. Piso en baldosa, paredes enchapadas y mesón en acero inoxidable.

Zona de lavandería.

**Sala comedor:**

Cielo raso en placa de concreto pañetado con marmolina. Piso en granito, paredes pañetadas y pintadas con enchape de madera a 1,50 mts de altura.

**Baño Social:**

Con todos sus accesorios.

**Alcoba 2:**

Puerta en madera, piso en listón machimbrado, paredes pañetadas y pintadas, ventanas en lámina de hierro con vidrio. Clóset en madera, sencillo.

**Alcoba 3:**

Puerta en madera, piso en listón machimbrado, paredes pañetadas y pintadas, ventanas en lámina de hierro con vidrio. Clóset en madera, sencillo.

**Escaleras:**

En ferroconcreto, enchapadas en granito con pirlán de bronce, pasamanos en lámina de hierro pintados y conducen a la terraza.

**Terraza:**

Puerta en lámina de hierro con chapa.

Piso en cemento alisado, cubierta en tejas de fibrocemento y plásticas apoyadas en cerchas metálicas. Ventanas en el costado oriental del predio en lámina de hierro con vidrio. Paredes pañetadas y pintadas.

Al interior encontramos:

**Alcoba depósito:**

Puerta y ventana en lámina de hierro con vidrio. Piso en cemento alisado, paredes pañetadas y pintadas. Sin cielo raso y con cubierta en tejas plásticas y de fibrocemento, apoyadas en estructura metálica.

**Baño:** Enchapado y con sus accesorios.

**Alcoba:**

Piso en baldosa, paredes pañetadas y pintadas. Sin cielo raso.

**5- CONSIDERACIONES GENERALES**

Se han considerado las características más relevantes de la propiedad en cuestión como el sector al que pertenece, su infraestructura urbana, el uso imperante y su estratificación económica, así como las vías de acceso al sector, sus características y su importancia como ejes viales y estado de conservación.

Para la determinación del precio se utilizó el método comparativo analizando la información obtenida en la investigación de mercado sobre precios de oferta de inmuebles similares en sectores aledaños.

Inmuebles en venta del sector:

- Kra 35 Calle 14  
Área Lote: 300 m2  
Área Construida: 600 m2  
Valor: \$2.100.000.000.00
  
- Bodega Calle 11 A # 33-67 Barrio Pensilvania  
Área Lote: 320 m2  
Valor: \$ 1.300.000.000.00
  
- Calle 12 Kr 36 Barrio Pensilvania  
Área Lote: 300 m2  
Área construida: 400 m2  
Valor: \$1.800.000.000.00

Además, se realizó una inspección ocular del sector y se tomó información de áreas y linderos de documentos obtenidos. El avalúo practicado corresponde al precio comercial del edificio, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un vendedor y un comprador estarían dispuestos a recibir y pagar de contado respectivamente por una propiedad en un mercado con alternativas de negociación como al que accede este predio. El valor comercial determinado para este inmueble tendrá una vigencia de doce (12) meses y será válido siempre y cuando se conserven las condiciones actuales del mismo en cuanto a su uso y estado de mantenimiento.

Al inspeccionar el inmueble con el propósito de realizar el correspondiente análisis, observé mejoras adelantadas en él, con el fin de optimizarlo, hacerlo más funcional, seguro y productivo:

*Mejoras:*

- Adecuación suelo primer piso en la bodega: se practicó una excavación y fundición de placa de concreto de 1.20 metros de profundidad para optimizar el soporte de máquinas industriales pesadas.
- Muro perimetral: Aumentada su altura en 4 metros, de fácil percepción visual,

- Cubierta: Elevada a la altura del nuevo muro perimetral, apoyada en nuevas columnas y vigas metálicas estructurales.
- Cambio de cableado eléctrico.
- Cambio de instalación hidráulica.
- Mantenimiento de todo el predio, dándole actualidad para su explotación.
- Antigüedad de las mejoras: Diez (10) años aproximadamente.
- Área en la que se realizaron las mejoras: 750,40 metros cuadrados aproximadamente.

Anexo registro fotográfico del predio en su estado, antes de realizar las mejoras aquí descritas.

## **6- AVALÚO COMERCIAL**

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, he avaluado el INMUEBLE de la siguiente manera:

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| ÁREA APROXIMADA DEL LOTE: | 486.40 M2                 |
| VALOR M2 TERRENO          | \$3.500.000.00            |
| <b>VALOR DEL LOTE</b>     | <b>\$1.702.400.000.00</b> |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| ÁREA APROXIMADA DE CONSTRUCCIÓN          | 942.40 M2               |
| VALOR M2 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA:           | \$960.000.00            |
| <b>VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA:</b> | <b>\$904.704.000.00</b> |
| <b>VALOR MEJORAS:</b>                    | <b>\$629.796.000.00</b> |

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| <b>VALOR TOTAL</b> | <b>\$3.236.900.000.00</b> |
|--------------------|---------------------------|

**TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE.**

En los anteriores términos dejo rendido el experticio a mí encomendado, estando dispuesto a adicionar o aclarar si fuera necesario.

**Anexo:**

Registro fotográfico, Manzana y Certificación Catastral, Fotocopia de recibos de Servicios públicos, Impuesto Predial año 2022 y Art. 226 del CGP.

Atentamente,



DIEGO JAVIER MONROY BUITRAGO  
C.C. 79.362.559 de Bogotá  
Perito Avaluador  
Cel. 310 8649116  
diegojmonroyb@hotmail.com