

# RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



## JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., octubre trece (13) de dos mil veintidós (2022)

Radicación 11001 3103 022 2018 00474 00

1. Del avalúo presentado por la parte actora<sup>1</sup>, de conformidad con el Art. 444 del C.G. del P., se dispone correr traslado a la contra parte por el término de diez (10) días. Fíjese en el micrositio.

Vencido el término anterior, ingrese nuevamente el expediente a Despacho.

2. Verificado el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de división se observa que en este no se encuentra registrada la medida de inscripción de demanda decretada en el asunto, por lo que se dispone la actualización del oficio (fl. 85 pdf. 01) y el correspondiente diligenciamiento por parte del extremo actor, en el término de 30 días, so pena de aplicar lo previsto en el artículo 317 del C. G. del P.

**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: **7f5235117bca3ff7892644bf59022b9736d84330363c628e2d5c473ee1eb9b8e**

Documento generado en 13/10/2022 01:00:27 AM

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

---

<sup>1</sup> Pdf. 010

ING. OSCAR S. MUNEVAR BADILLO  
AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES  
MIEMBRO SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE FEDELONJAS – SCdA  
VALUADOR CERTIFICADO NORMA ISO IEC 17024:02012  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

GA

**AVALUO COMERCIAL**

CALLE 65B NUMERO 88 – 59

APARTAMENTO 104 INTERIOR 10

AGRUPACION DE VIVIENDA TORRECAMPO II

BARRIO LA ISABELA

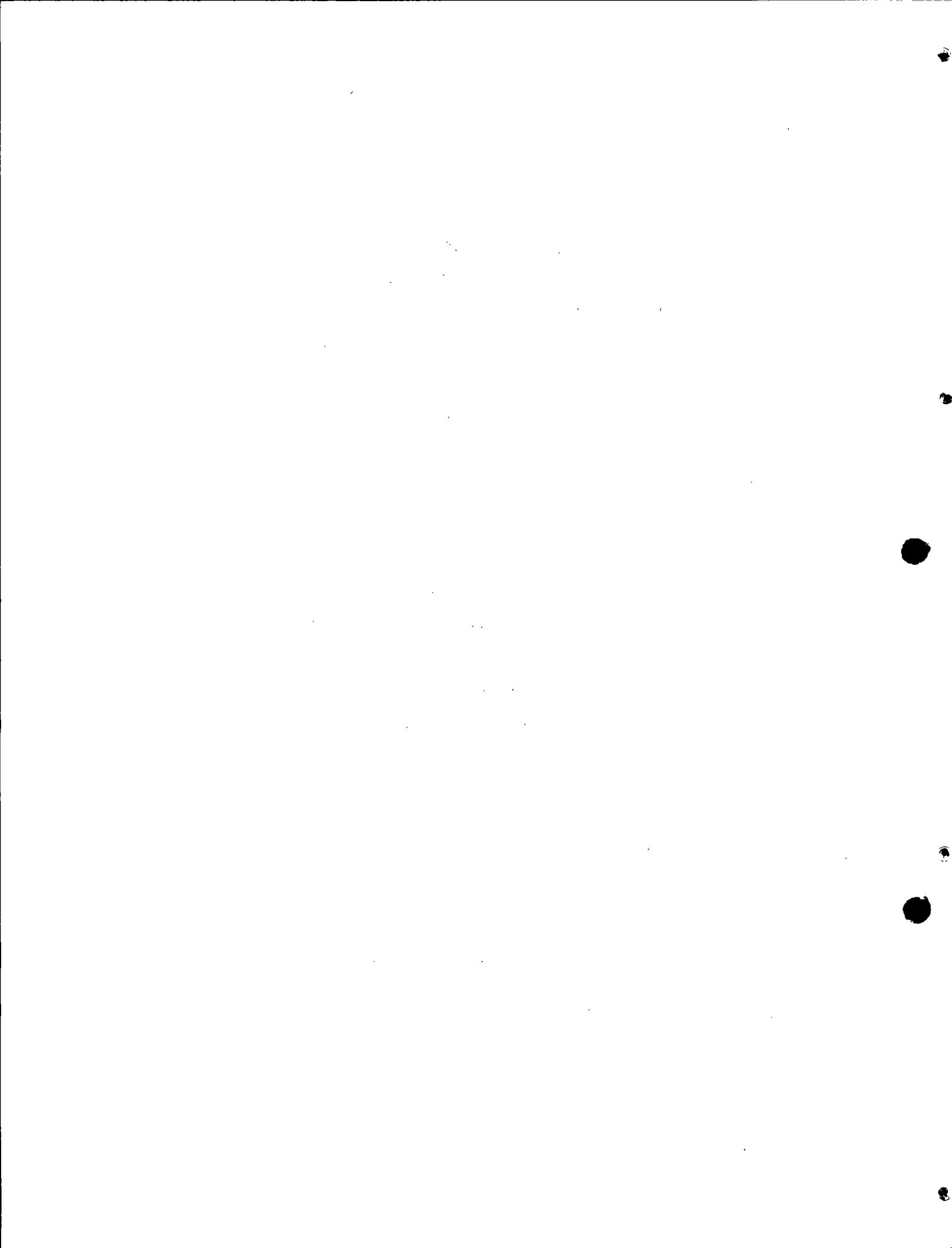
BOGOTÁ D. C.

Solicitado por:

**SEÑORA**

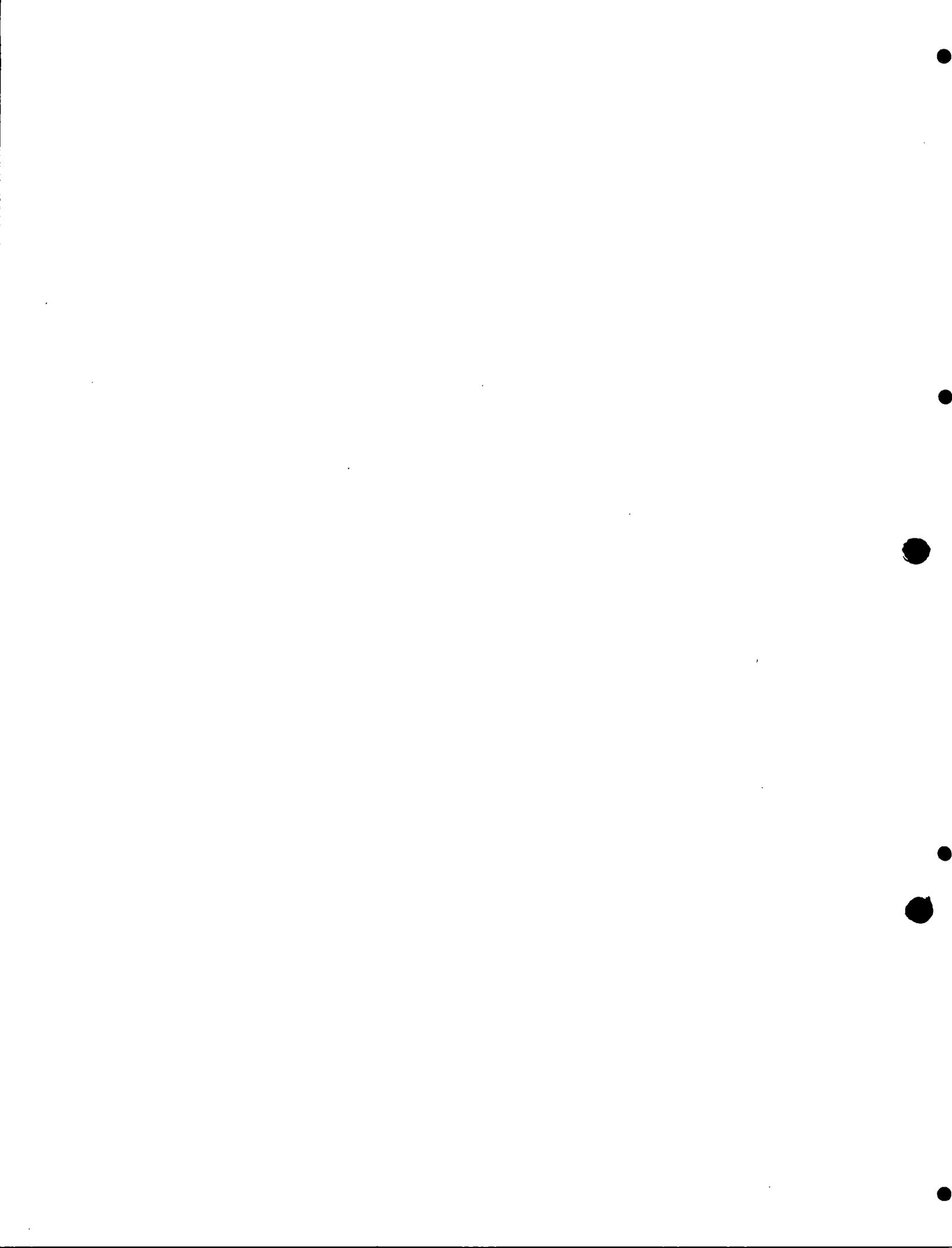
**ZAIDA ESTHER QUIÑONEZ**

Bogotá D. C., marzo 4 del 2019



## **CONTENIDO**

- I. INFORMACIÓN BÁSICA
- II. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA AGRUPACION
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL APARTAMENTO
- IV. ASPECTO ECONOMICO
- V. CONSIDERACIONES DETERMINANTES
- VI. METODOLOGIA DEL AVALUO
- VII. AVALUO COMERCIAL



**AVALÚO COMERCIAL  
CALLE 65B NUMERO 88 - 59  
APARTAMENTO 104 INTERIOR 10  
AGRUPACION DE VIVIENDA TORRECAMPO II  
BARRIO LA ISABELA  
BOGOTÁ, D.C.**

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**1.1. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

**1.2. OBJETO DE AVALÚO**

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble.

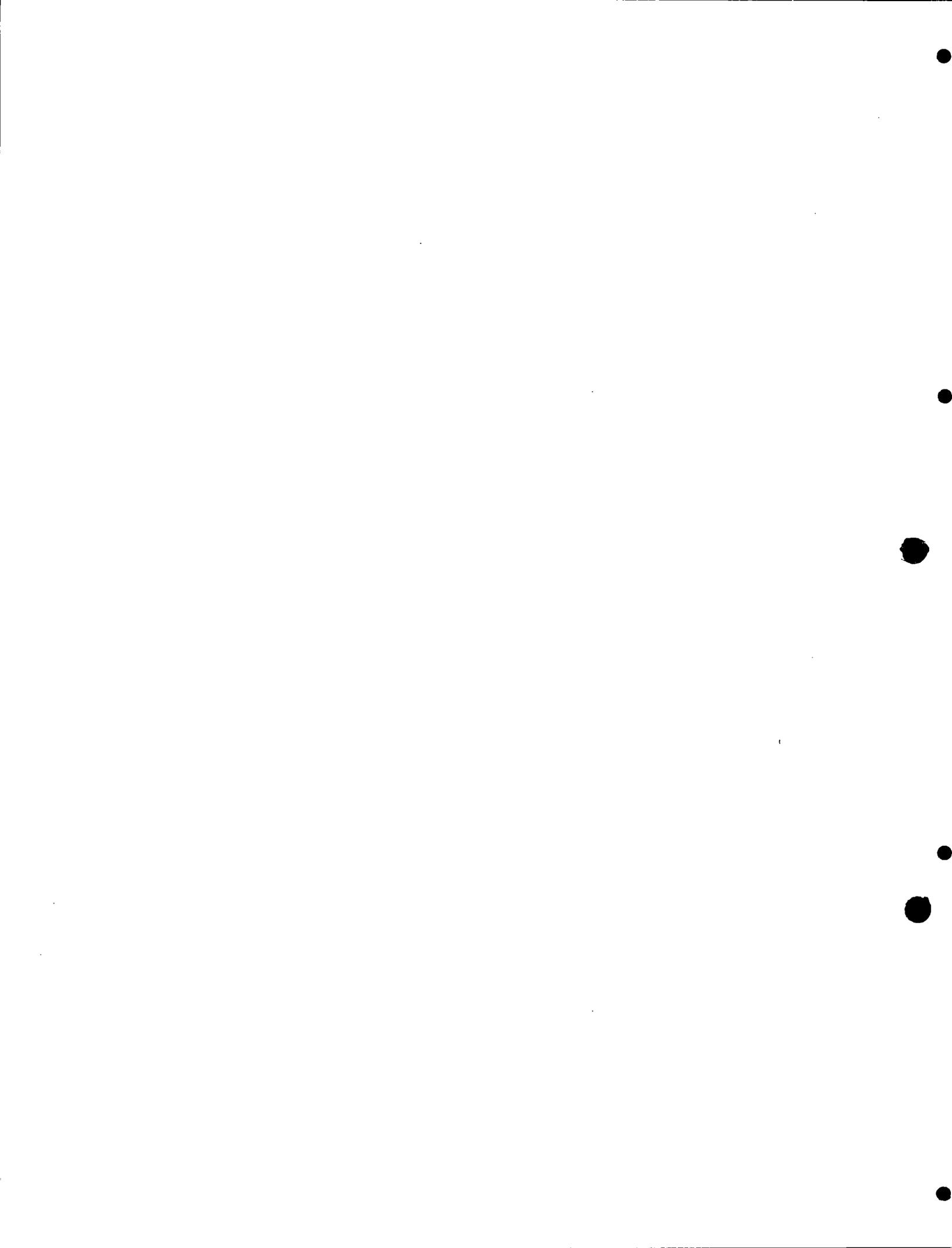
El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por las propiedades, como justo y equitativo, de acuerdo con la localización, características específicas, acabados y estado de conservación entre otras.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial de los inmuebles; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

**1.3. FECHA DE ELABORACION**

Marzo 4 del 2019.

Fecha de inspección técnica: marzo 2 del 2019.



#### 1.4. SOLICITANTE

Señor.  
FERNANDO BOGOTA ZULUAGA.

#### 1.5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de Tradición y libertad Número 50C-1458500 expedido el 18 de febrero del 2019 por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro.

Escritura Pública número 2183 del 20 de junio del 2001 protocolizada en la notaria 20 del círculo de Bogotá D.C.

#### 1.6. PROPIETARIO

QUIÑONEZ LOPEZ ZAIDA ESTHER Y OTRO, según consta en la Escritura Pública Número 2183 del del 20 de junio del 2001 protocolizada en la notaria 20 del círculo de Bogotá D.C., y la sentencia S/N del 26 de junio de 2018 expedida por el Juzgado doce civil municipal de ejecución de sentencias de Bogotá D.C.

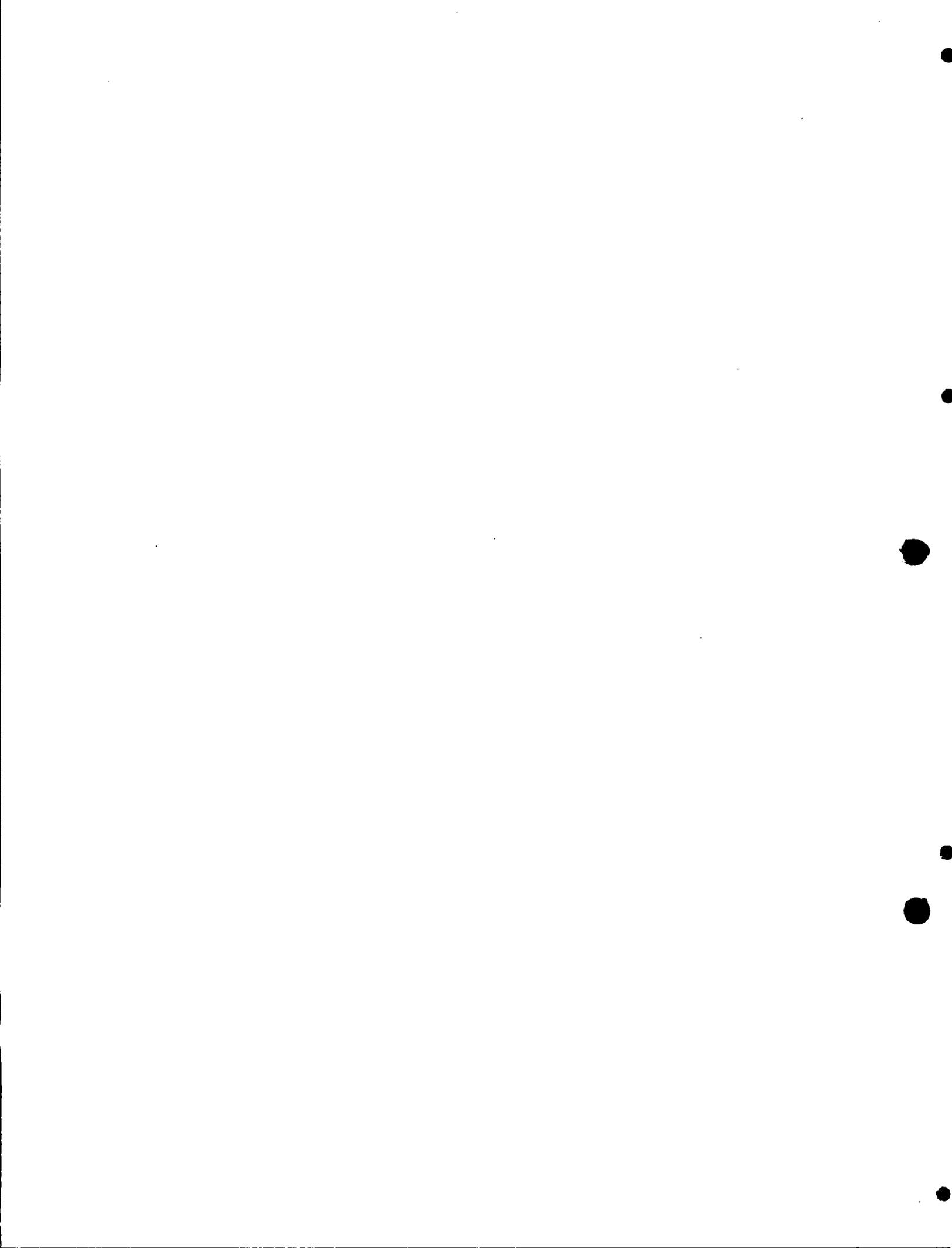
#### 1.7. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	REGISTRO CATASTRAL
Apartamento 104 INT. 10	50C-1458500	AAA0153HBFZ

#### 1.8. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura Pública Número 2929 del 23 de junio de 1997 otorgada en la Notaria 20 del Circulo de Bogotá D.C., Reglamento de Propiedad Horizontal.

Escritura Pública Número 412 del 11 de febrero de 2002 otorgada en la Notaria 20 del Circulo de Bogotá D.C., Reforma Reglamento de Propiedad



Horizontal.

### 1.9. OBSERVACIONES JURIDICAS

De conformidad con los documentos suministrados por el solicitante, el inmueble no presenta ningún tipo de gravamen o limitación a las propiedades.

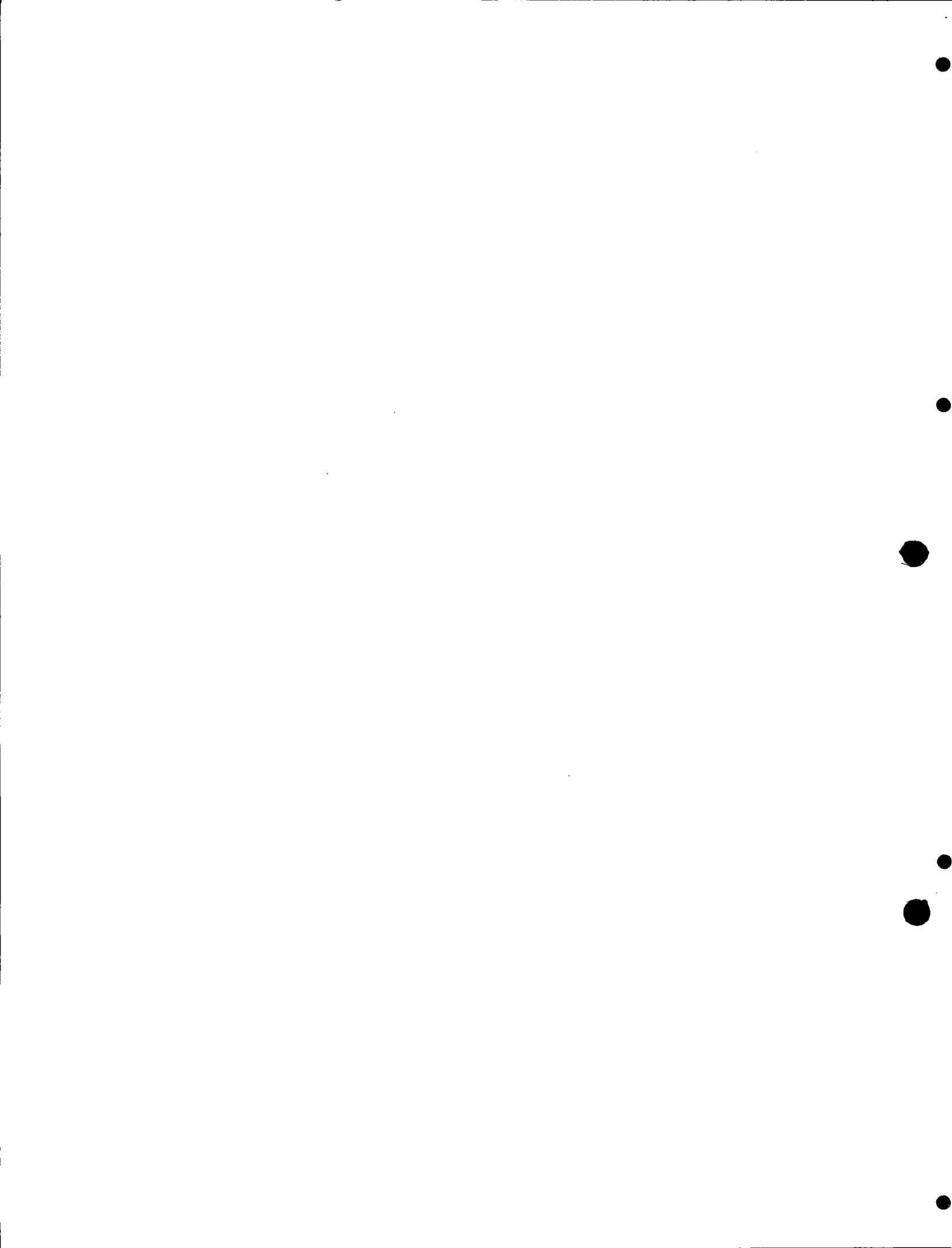
NOTA: Los datos de carácter jurídico suministrados en este informe, no constituyen en ningún momento un estudio jurídico de los títulos.

### 1.10. SECTOR, UBICACIÓN Y ACCESO

La agrupación de vivienda Torrecampo II está localizado al noroccidente de la ciudad de Bogotá, Colombia, barrio la Isabela, localidad de Engativá. Sector que se caracteriza por presentar uso residencial unifamiliar y multifamiliar. Adicionalmente se presenta el uso comercial sobre las principales vías de acceso.

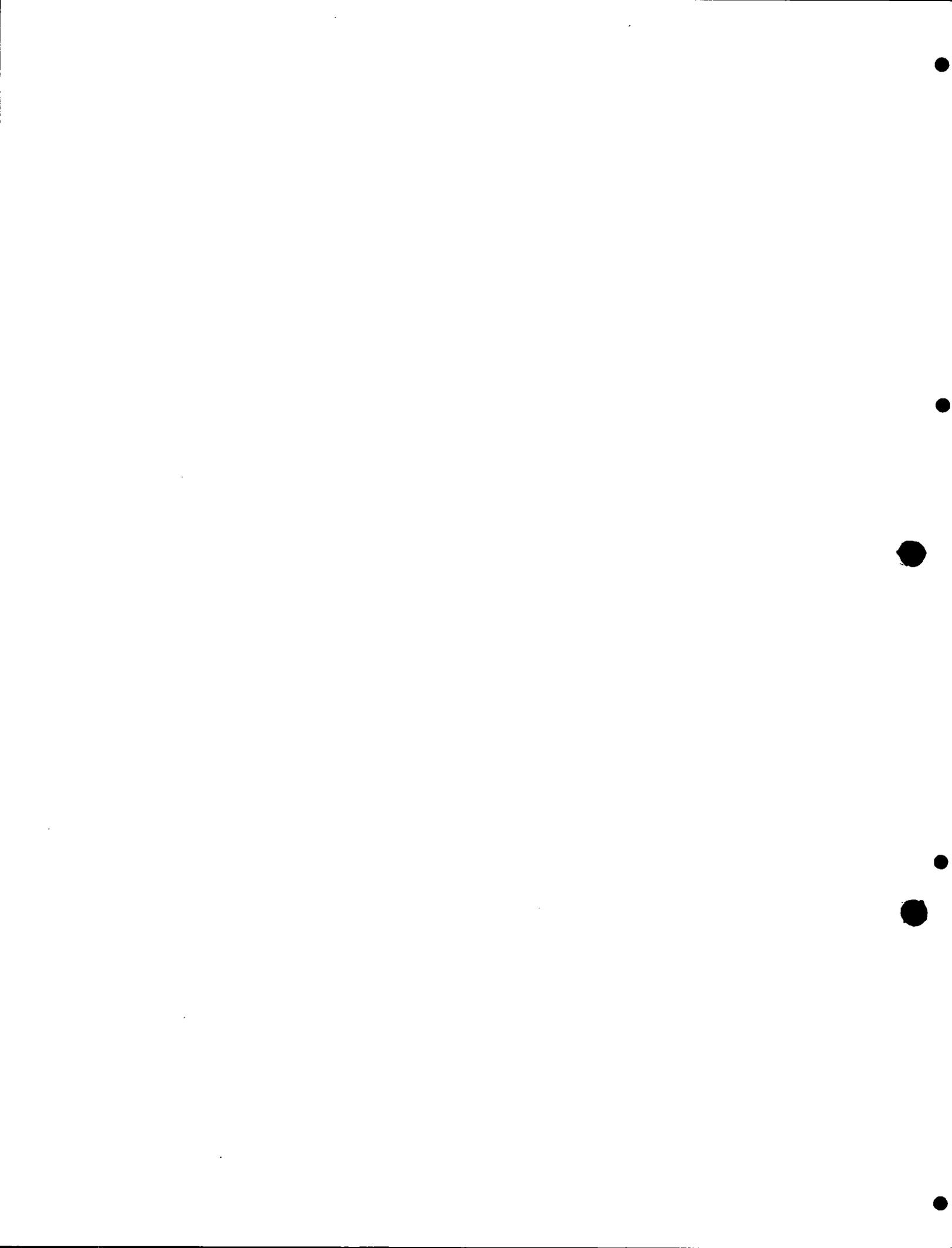
Para acceder al sector se cuenta con vías principales que forman parte de la malla vial de la ciudad, entre las cuales tenemos la Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Calle 26, Avenida José Celestino Mutis, Calle 66, Calle 72 y Calle 80, vías que presentan buen estado de conservación y por las cuales circulan rutas de transporte público y Transmilenio.

La agrupación se ubica al costado sur de la Calle 65B entre carreras 88 y 91.



### **1.11 REGLAMENTACION URBANISTICA**

La agrupación de vivienda Torrecampo II, cumplió con la reglamentación urbanística vigente en el momento de su construcción, el cual contó con la aprobación de las licencias emitidas por las entidades distritales correspondientes para ser sometido posteriormente al régimen de propiedad horizontal.



## II. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA AGRUPACION

La agrupación se construyó en un lote de terreno de topografía plana, disposición medianera, forma irregular, con frente a la Calle 65B.



La agrupación se compone de 13 interiores de 5 pisos y sótano, para un total de 260 unidades de vivienda, garajes cubiertos y descubiertos para residentes y visitantes.

Cuenta con servicios comunales como cerramiento, portería y vigilancia, citofonía, salón comunal, piscina, cancha de tenis, zonas verdes, parque infantil, áreas y servicios que se encuentran en buen estado de conservación.

r

### III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

#### 3.1. ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	COEFICIENTE %
Apartamento 104 INT. 10	59.44	0.396

Nota: El inmueble cuenta con el beneficio de un garaje identificado con el número 217, cubierto, sencillo, sin servidumbre, bien común de uso exclusivo, según escritura suministrada.

#### FUENTE:

Certificado de Tradición y libertad Número 50C-1458500 expedido el 18 de febrero del 2019 por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro.

Escritura Pública número 2183 del 20 de junio del 2001 protocolizada en la notaria 20 del círculo de Bogotá D.C.

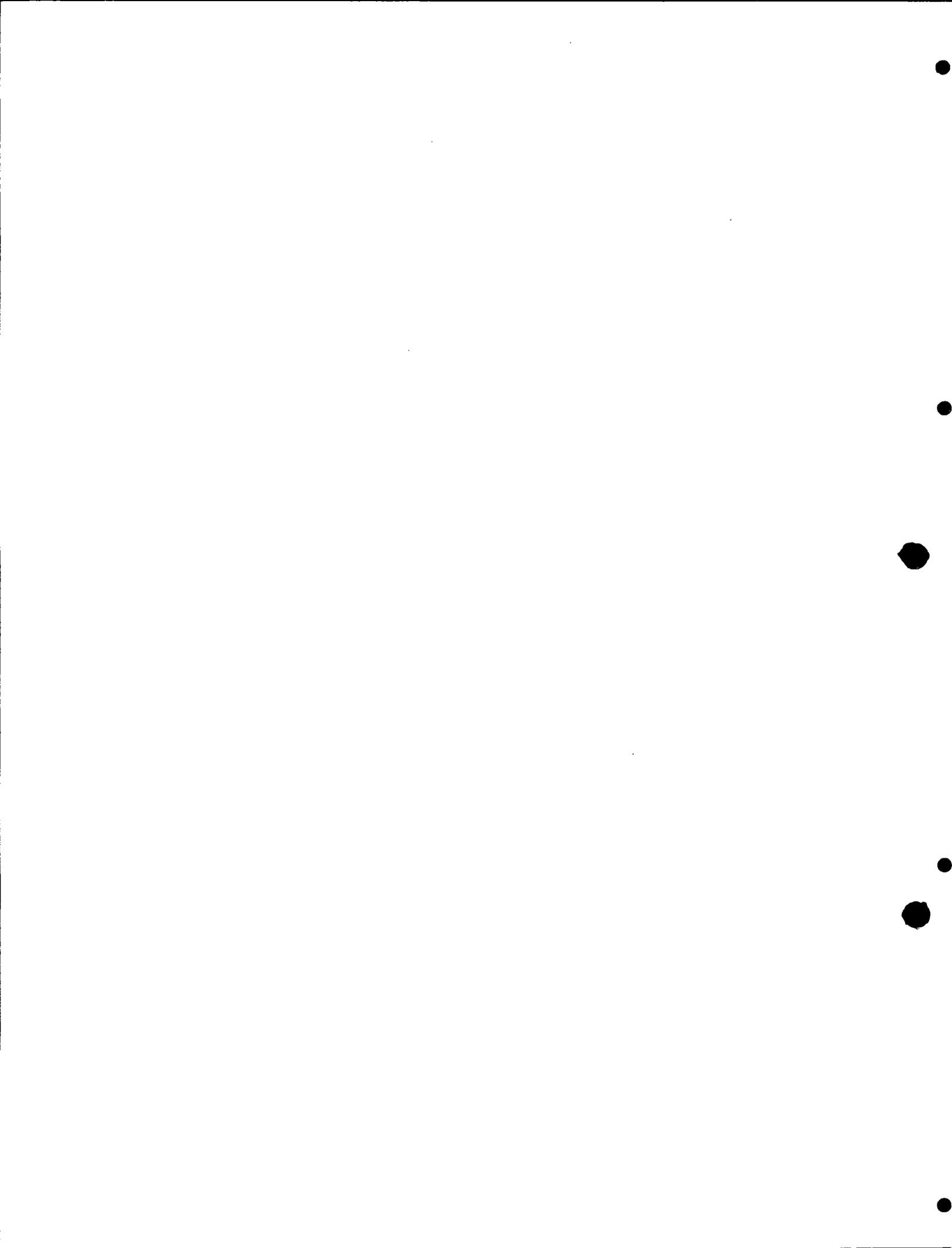
#### 3.2. GENERALIDADES

FACHADA	En pañete pintado y ladrillo a la vista.
NUMERO PISOS	Cinco pisos.
CUBIERTA	Teja asbesto – cemento.
ESTRUCTURA	Tradicional.
VENTANERIA	Marcos y ángulos en aluminio.
EDAD	Aproximadamente Dieciocho (18) años.
ENTREPISO	Placa de concreto.
ALTURA	2.20 Metros.

#### 3.3. DISTRIBUCIÓN

Internamente presenta las siguientes dependencias:

Area social, cocina – lavandería, hall, baño, tres alcobas la principal con baño.



El inmueble cuenta con el beneficio de un garaje identificado con el número 217, cubierto, sencillo, sin servidumbre.

### 3.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno en términos generales.

### 3.5. DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS

PISOS : En cerámica y madera laminada.

MUROS : Pañete y pintura en general.

CIELO RASOS : En pañete y pintura.

PUERTAS  
ACCESO INTERIORES : Metálica.  
Madera.

VENTANAS: Marcos en aluminio y vidrio plano, rejas.

ILUMINACION: Incandescente.

BAÑOS: Piso y muros en cerámica, cielo raso en pañete estucado pintado, accesorios sanitarios sencillos.

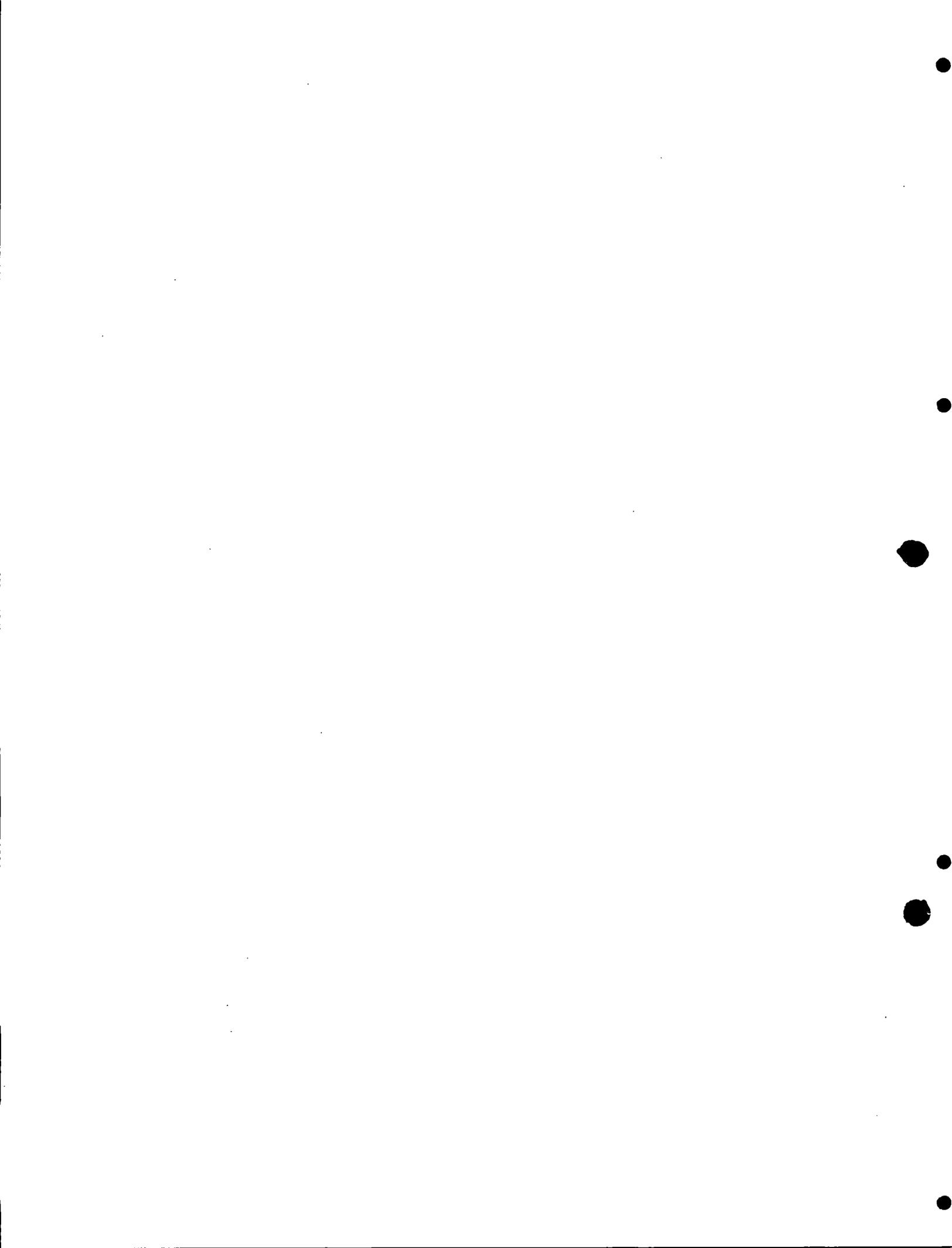
COCINA: Semintegral, piso y muros en cerámica, cielo raso en pañete estucado pintado, muebles inferiores y superiores en madera con mesón en formica.

### 3.6. EQUIPAMIENTO ESPECIAL

Closet en alcobas.

### 3.7. SERVICIOS PÚBLICOS

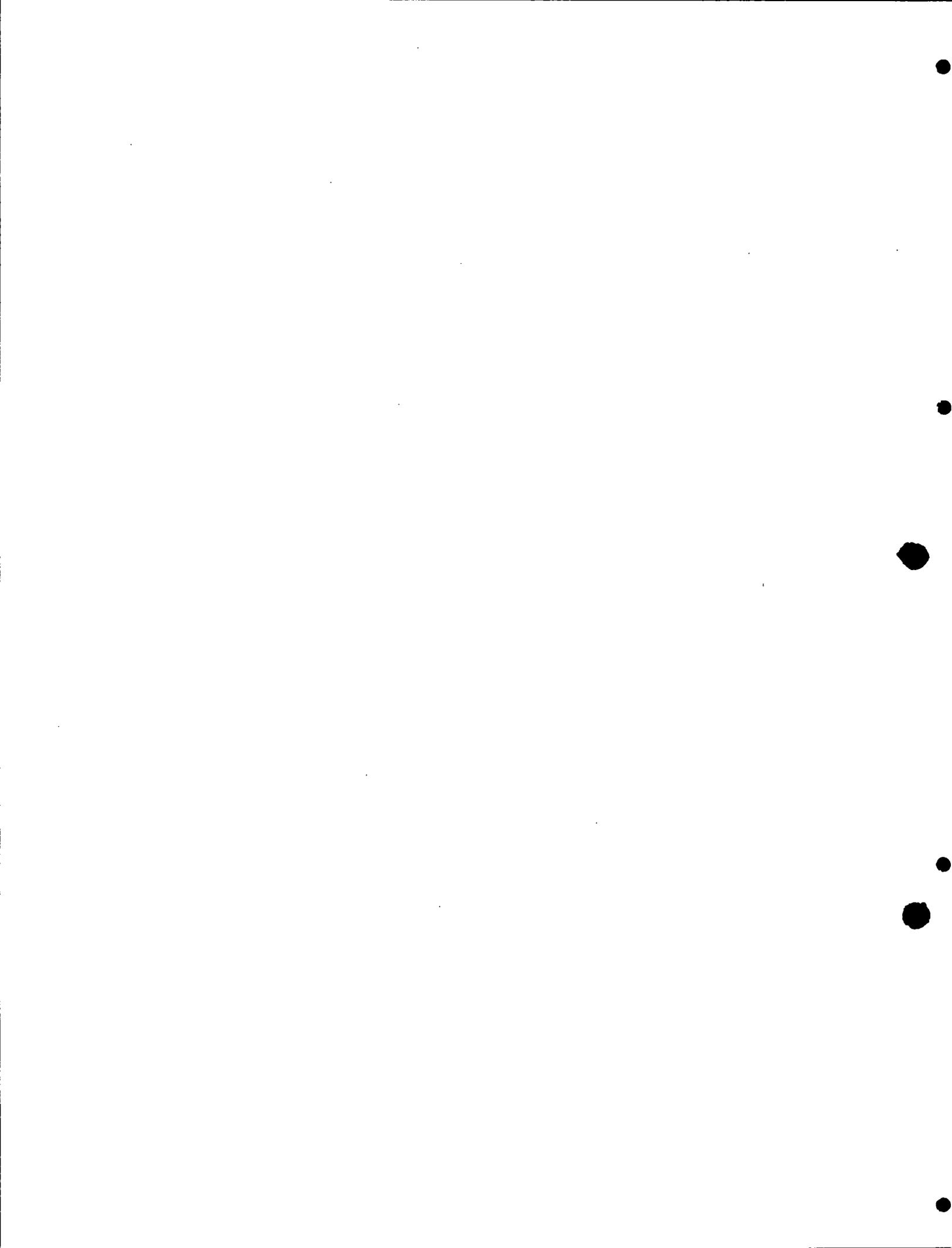
Cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía, gas y teléfono.



### 3.8. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

Según el Decreto 394 de fecha 28 de julio de 2.017, mediante el cual se adopta la actualización de Estratos de Bogotá, el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se le asignó el tres (3) y es el vigente a la fecha.

Nota: El estrato aplica únicamente si el inmueble tiene uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.



JA

#### IV. ASPECTO ECONÓMICO

##### 4.1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La agrupación de vivienda Torrecampo II está localizado al noroccidente de la ciudad de Bogotá, Colombia, barrio la Isabela, localidad de Engativá. Sector que se caracteriza por presentar uso residencial unifamiliar y multifamiliar. Adicionalmente se presenta el uso comercial sobre las principales vías de acceso.

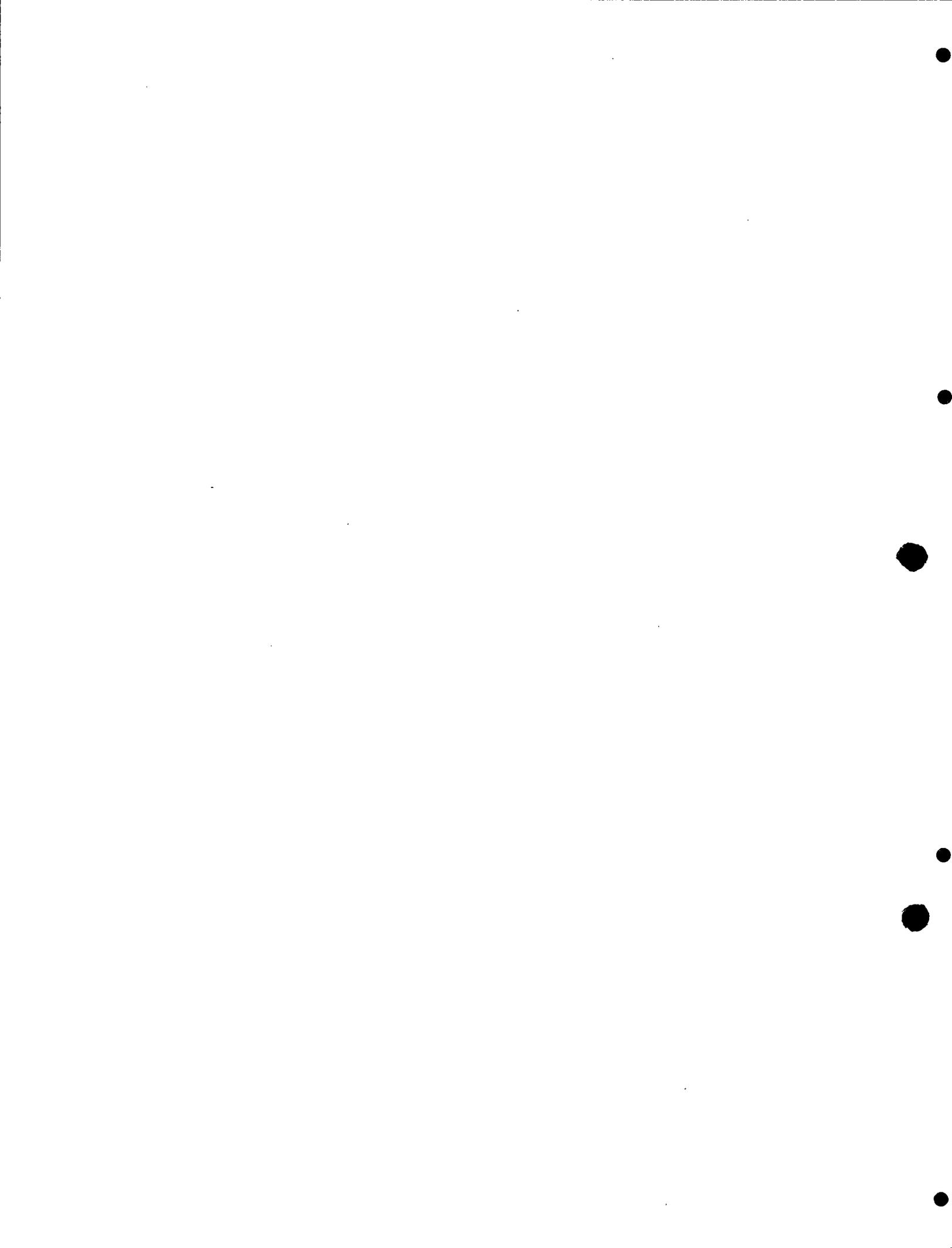
Para acceder al sector se cuenta con vías principales que forman parte de la malla vial de la ciudad, entre las cuales tenemos la Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Calle 26, Avenida José Celestino Mutis, Calle 66, Calle 72 y Calle 80, vías que presentan buen estado de conservación y por las cuales circulan rutas de transporte público y Transmilenio.

##### 4.2. MERCADO EN EL SECTOR

OFERTA : Baja, para inmuebles de similares características al avaluado.

COMERCIALIZACIÓN : Se estima que el inmueble avaluado, en sus actuales condiciones, puede tardar en su comercialización seis meses aproximadamente.

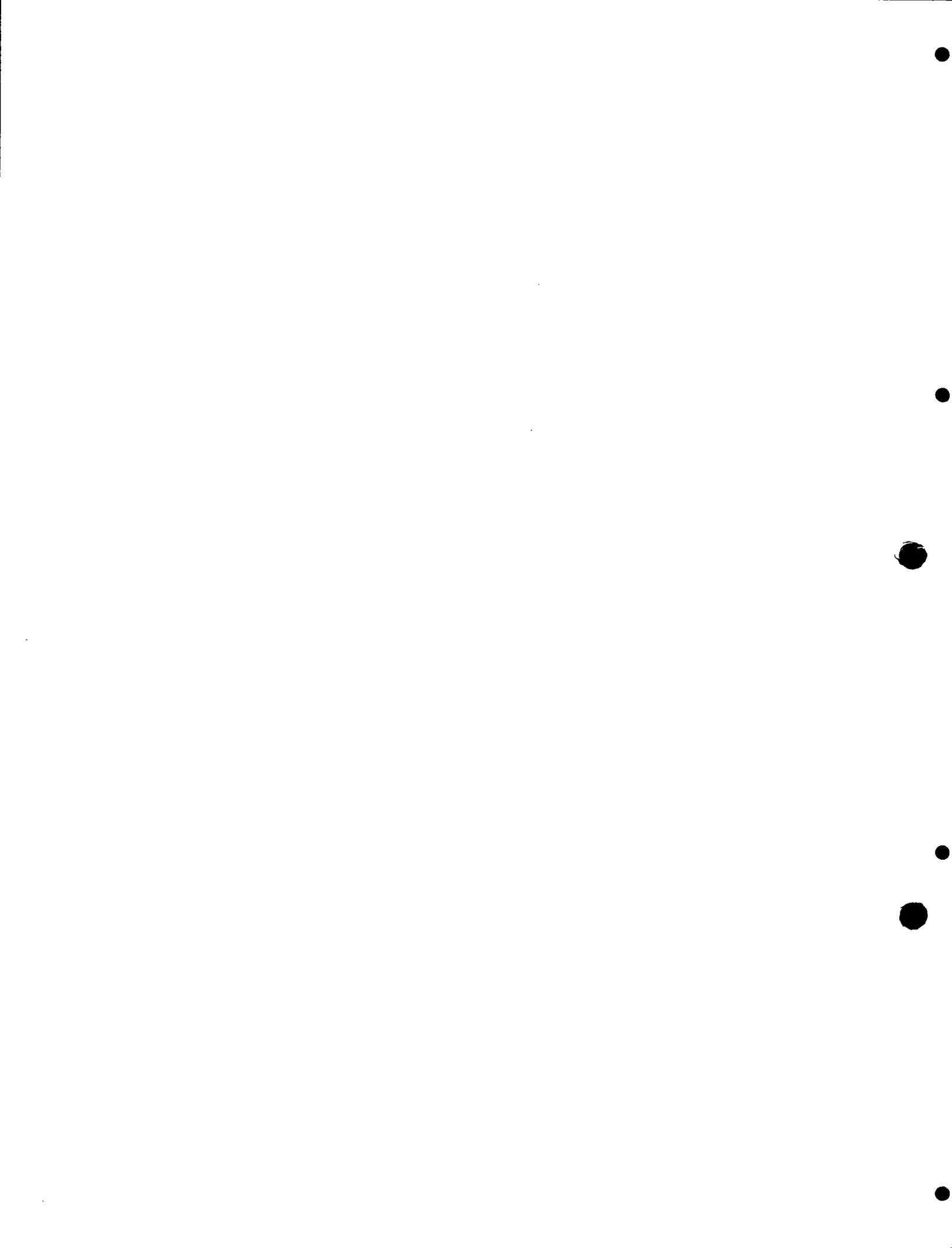
VALORIZACIÓN : Estable, debido a la baja oferta de inmuebles comparables en el mismo sector.



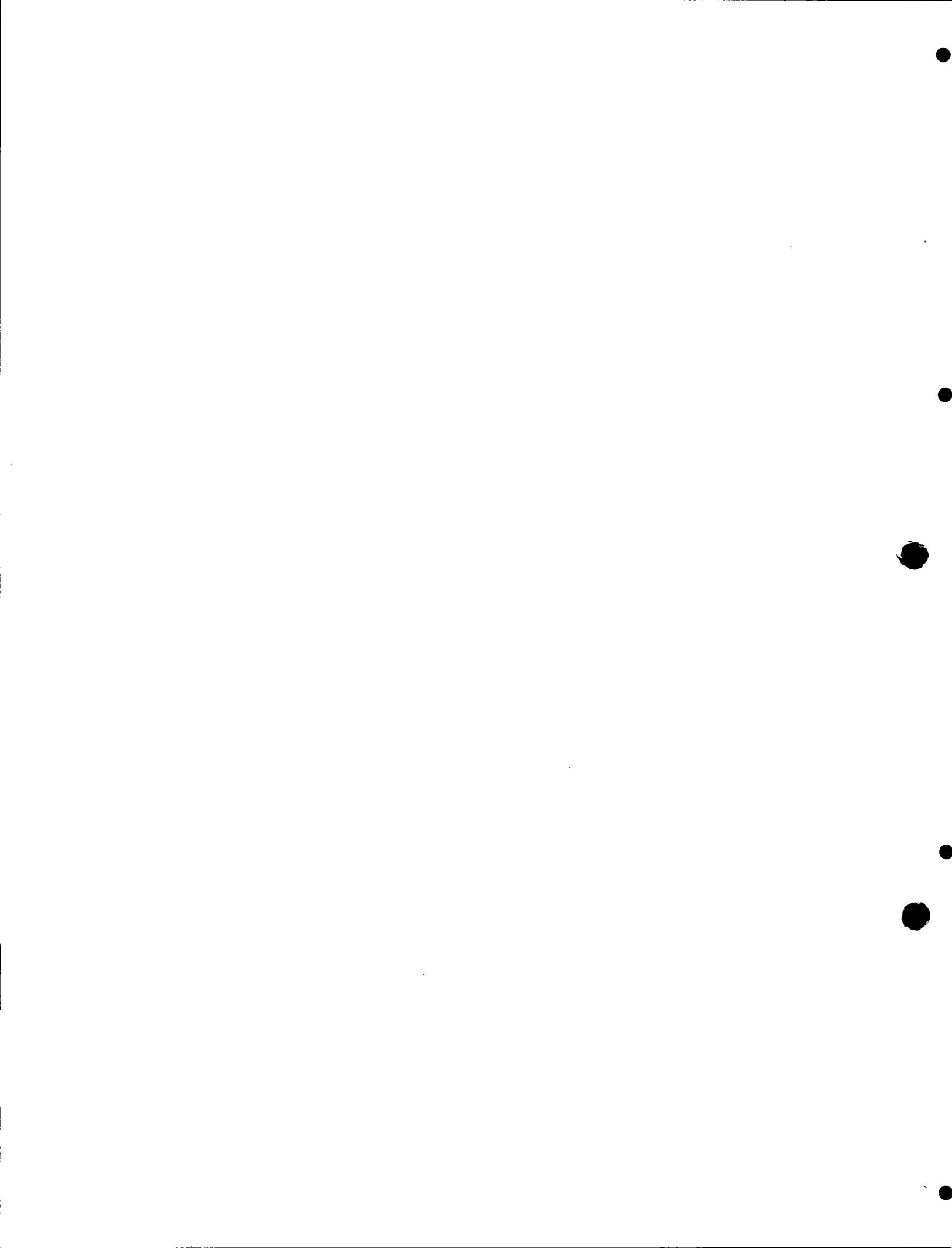
## **V. CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- La localización del inmueble objeto de avalúo al noroccidente de la ciudad, barrio la Isabela, localidad de Engativá.
- Zona Residencial unifamiliar y multifamiliar complementada con uso residencial sobre los principales ejes de acceso.
- Para acceder al sector se cuenta con vías principales que forman parte de la malla vial de la ciudad, entre las cuales tenemos la Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Calle 26, Avenida José Celestino Mutis, Calle 66, Calle 72 y Calle 80, vías que presentan buen estado de conservación y por las cuales circulan rutas de transporte público y Transmilenio.
- Las condiciones de desarrollo urbanístico de este sector específico de localización, el cual se caracteriza por construcciones en altura de normales especificaciones y características arquitectónicas.
- La adecuada infraestructura urbanística y de servicios del sector.
- Los servicios y áreas comunales con los que cuenta la agrupación los cuales son típicos y en buenas condiciones de mantenimiento.
- La ubicación específica del inmueble materia de este avalúo en el primer piso, disposición interior, ubicación que se considera normal.
- El inmueble cuenta con el beneficio de un garaje sencillo, cubierto, sin servidumbre, bien común de uso exclusivo.
- El área privada del inmueble es típica en la agrupación.
- El área privada se tomo de los documentos suministrados.
- Las especificaciones constructivas de la edificación tales como estructura, vetustez de dieciocho (18) años aproximadamente, diseño arquitectónico, configuración interior, dependencias que desarrolla internamente, adecuada iluminación y ventilación natural, así mismo la normal calidad de los acabados y el normal mantenimiento dado.



- El grado de comercialización del inmueble es menor a seis meses.
- Según la Resolución numero 0620 del 23 de septiembre de 2008 otorgada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su artículo 18 dice: Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.



**VI. METODOLOGÍA DEL AVALÚO**

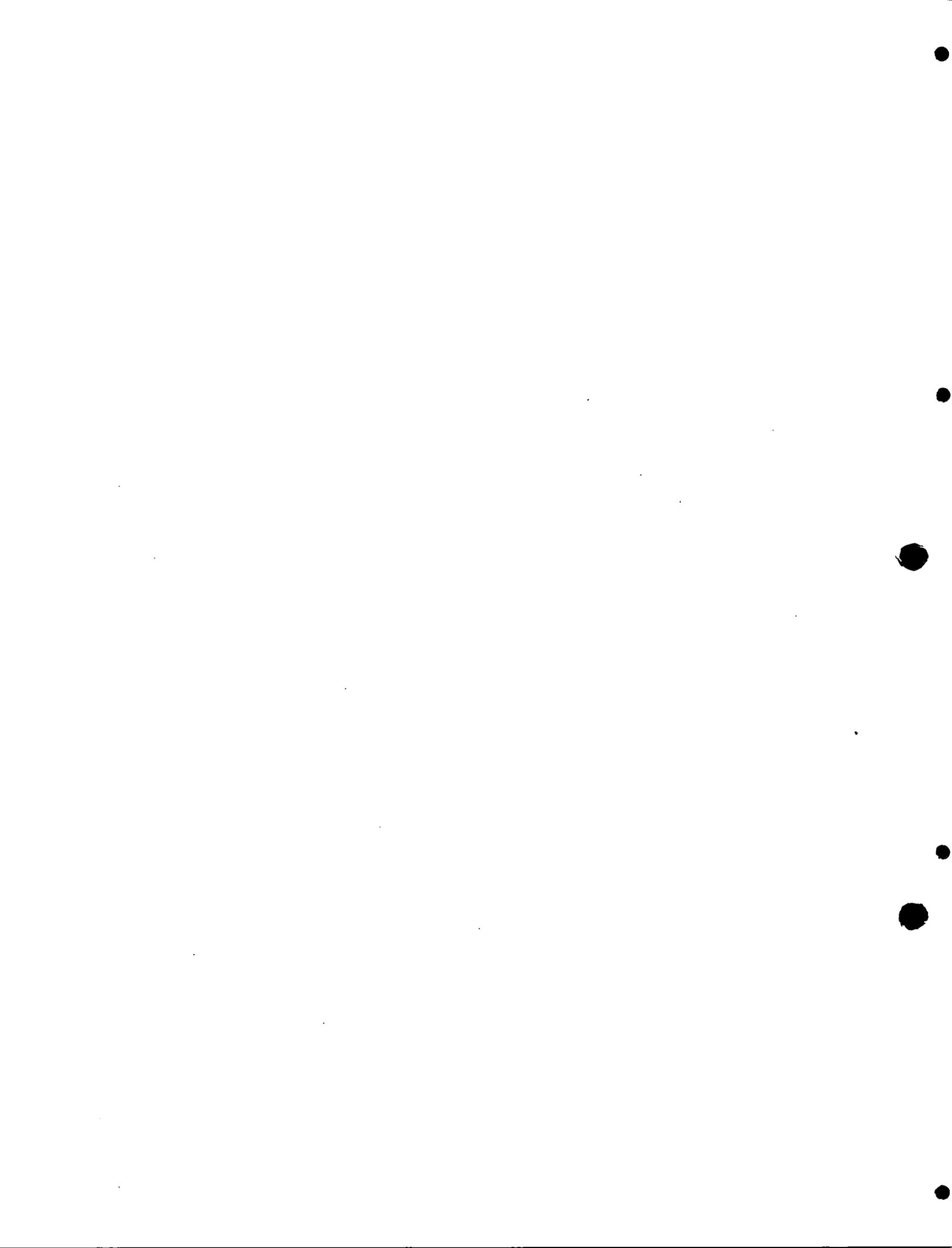
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizo el siguiente Método:

**Método de Comparación o de Mercado.** Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta oferta de inmuebles ubicados en el mismo sector. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: las áreas de construcción o privada, propiedades físicas, distancia a ejes viales, características de la construcción, edad, estado de conservación, disponibilidad de garajes, entre otros.

**COMPARACION DE MERCADO VENTA**

DIRECCION Y TIPO		VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO 3%	FACTOR	VALOR AJUSTADO	AREA PRIVADA	VR M <sup>2</sup>	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	OBSERVACIONES
MISMO CONJUNTO	AP 2° PISO	\$ 220.000.000,00	\$ 213.400.000,00	1	\$ 213.400.000,00	59,44	\$ 3.590.174,97	3228242247	04-mar-18	BUEN ESTADO, INVOLUCRA GJ SENCILLO USO EXCLUSIVO
TORRECAMPO 5	AP 4° PISO	\$ 185.000.000,00	\$ 179.450.000,00	1	\$ 179.450.000,00	55,00	\$ 3.262.727,27	3228545737	04-mar-18	BUEN ESTADO, INVOLUCRA GJ SENCILLO USO EXCLUSIVO
TORRECAMPO 6	AP 5° PISO	\$ 195.000.000,00	\$ 189.150.000,00	1	\$ 189.150.000,00	59,44	\$ 3.182.200,54	3165845808	04-mar-18	BUEN ESTADO, INVOLUCRA GJ SENCILLO USO EXCLUSIVO
TORRECAMPO 6	AP 4° PISO	\$ 279.000.000,00	\$ 270.630.000,00	1	\$ 270.630.000,00	78,00	\$ 3.469.615,38	3156488006	04-mar-18	BUEN ESTADO, INVOLUCRA GJ SENCILLO USO EXCLUSIVO

OBSERVACIONES		
Los valores de las ofertas corresponden a inmuebles ubicados en la misma urbanización, el valor unitario del área privada se ajusta a la media aritmética. Cabe anotar que los anteriores valores están sujetos a negociación por pago de contado con descuento del 3%.		
MEDIA ARITMÉTICA	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN
\$ 3.376.179,54	187.103,87	5,54%
\$ 3.380.000,00	VALOR ADOPTADO	



**VII. AVALÚO COMERCIAL**  
**CALLE 65B NUMERO 88 - 59**  
**APARTAMENTO 104 INTERIOR 10**  
**AGRUPACION DE VIVIENDA TORRECAMPO II**  
**BARRIO LA ISABELA**  
**BOGOTÁ, D.C.**

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados, del sector y del interesado; y teniendo en cuenta además las anteriores consideraciones especiales, se estima su valor comercial, como se discrimina más adelante. Consideramos que, este es el valor más probable que un comprador pagará en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de inmuebles y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma, discriminado así:

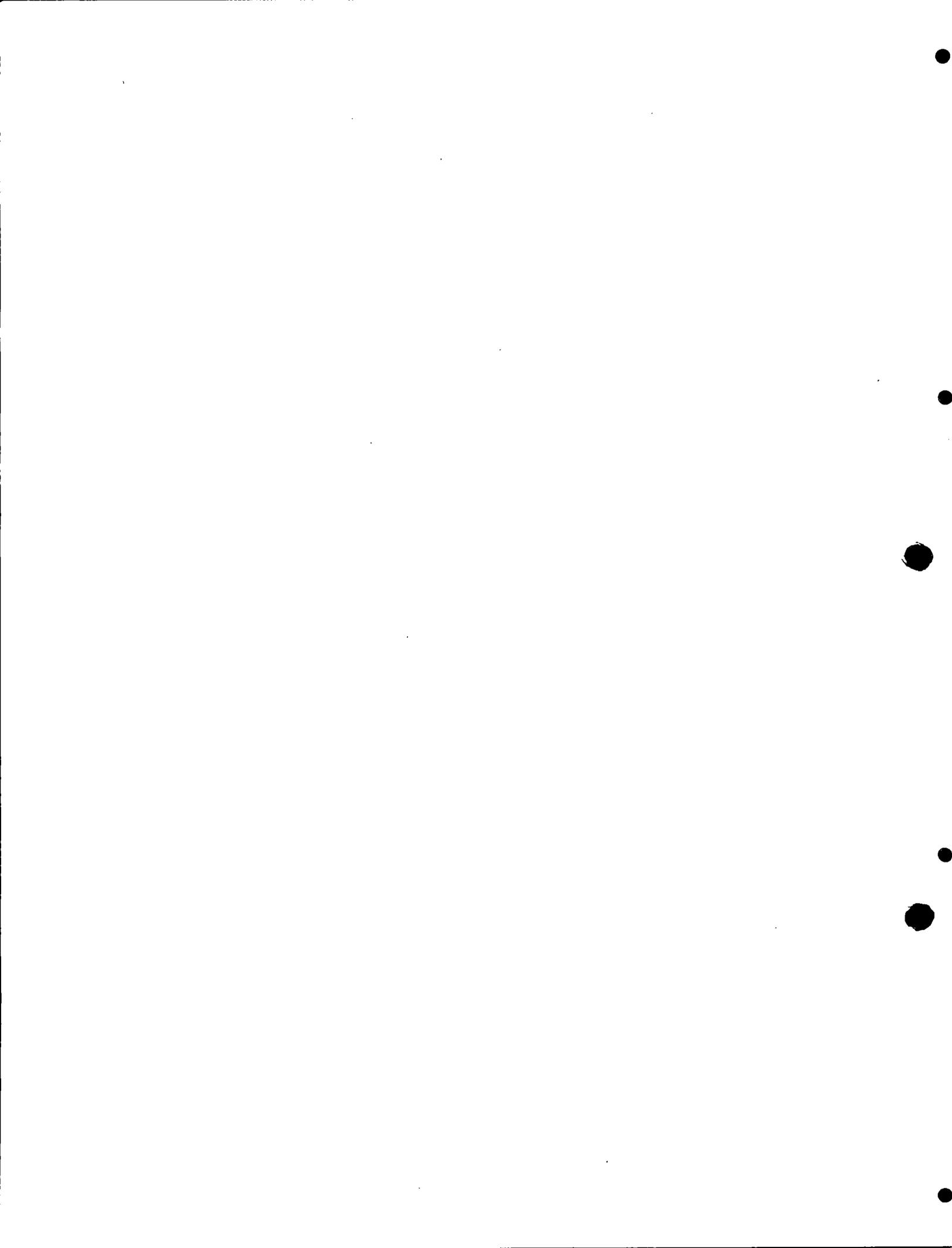
DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUB-TOTAL
Apartamento 104	59,44	3.380.000,00	200.907.200,00
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>200.907.200,00</b>

**SON: DOSCIENTOS MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Atentamente,

  
**ING. OSCAR S. MUNEVAR BADILLO.**  
Consultor de avalúos  
RAA AVAL 79311293.

Bogotá D.C., marzo 4 del 2019.

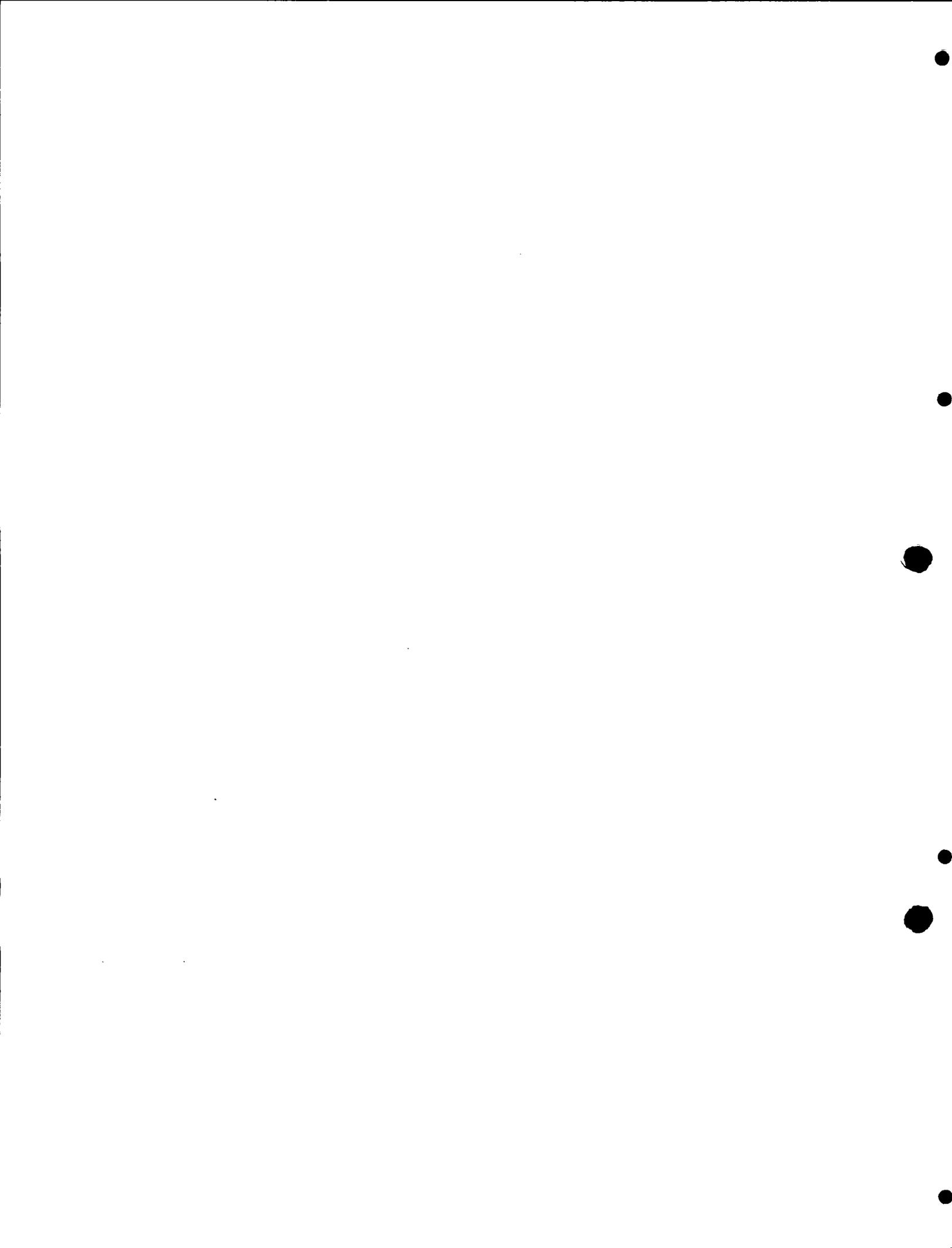


ING. OSCAR S. MUNEVAR BADILLO  
AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES  
MIEMBRO SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES  
REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES DE FEDELONJAS – SCda  
VALUADOR CERTIFICADO NORMA ISO IEC 17024:02012  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

29

### PLANO DE LOCALIZACION



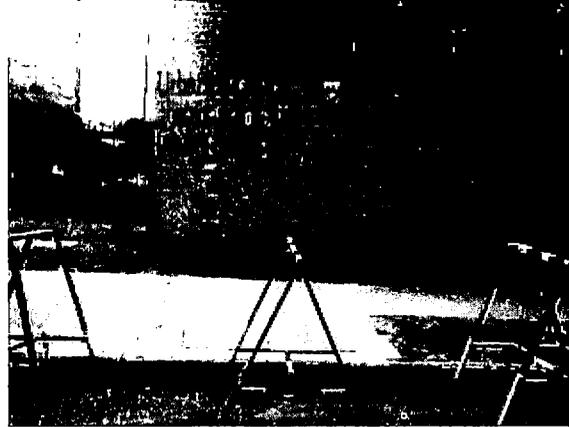


80

MATERIAL FOTOGRAFICO



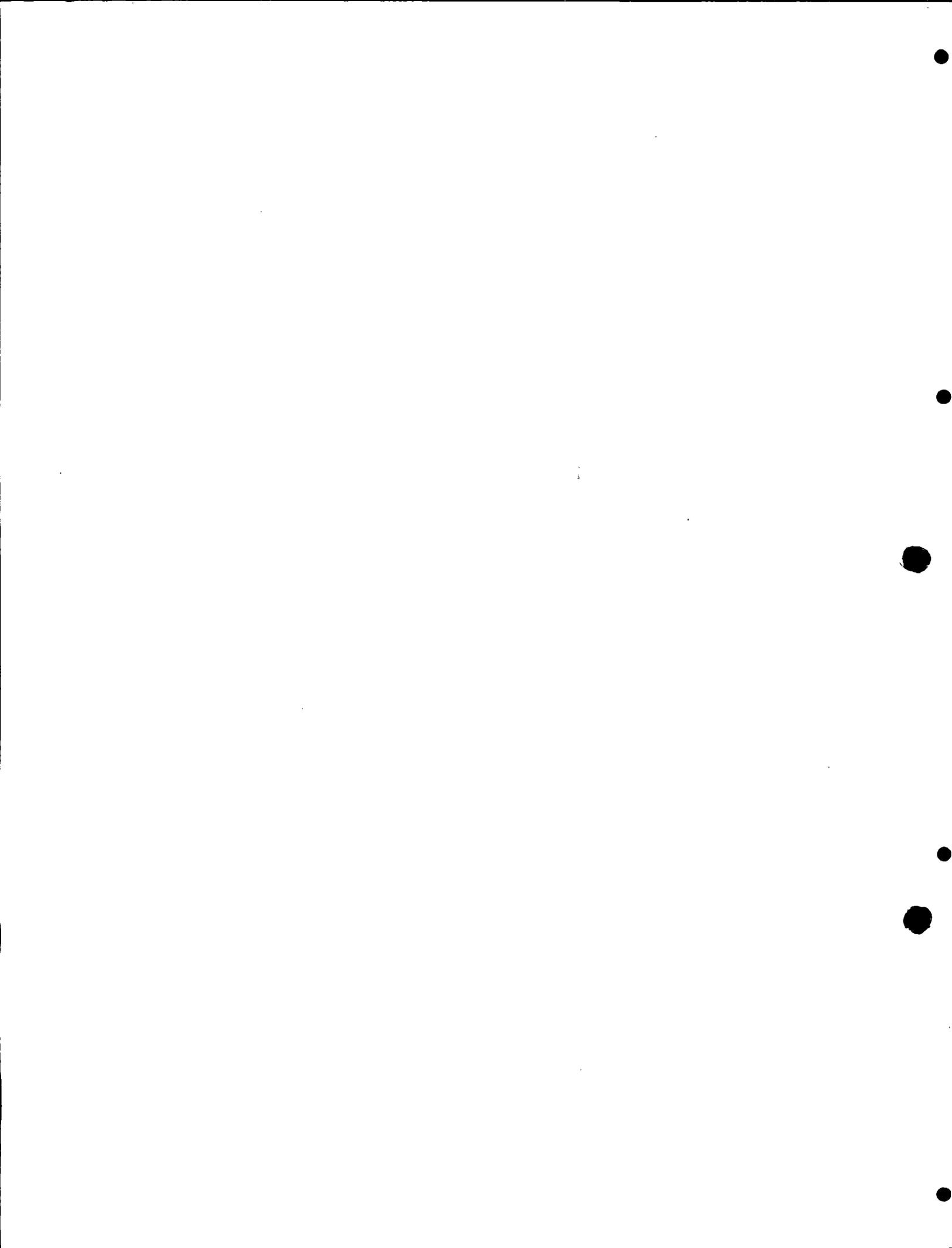
SECTOR



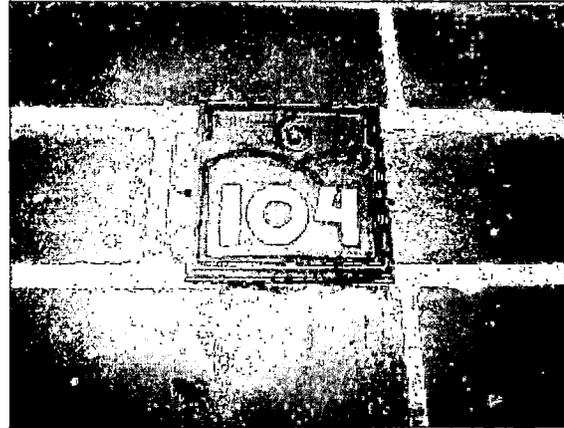
FACHADA Y NOMENCLATURA CONJUNTO



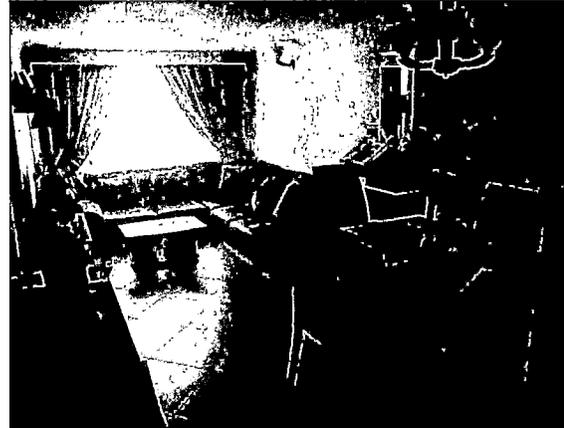
INTERIOR CONJUNTO



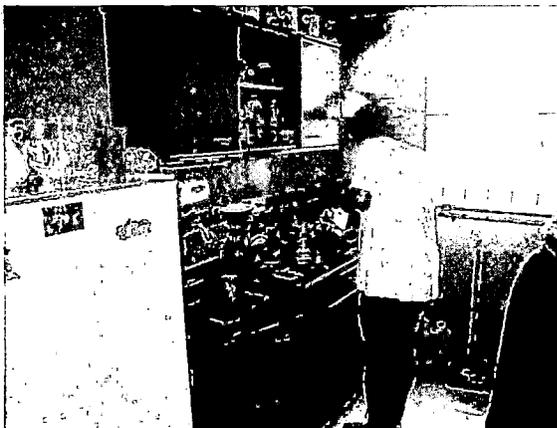
81



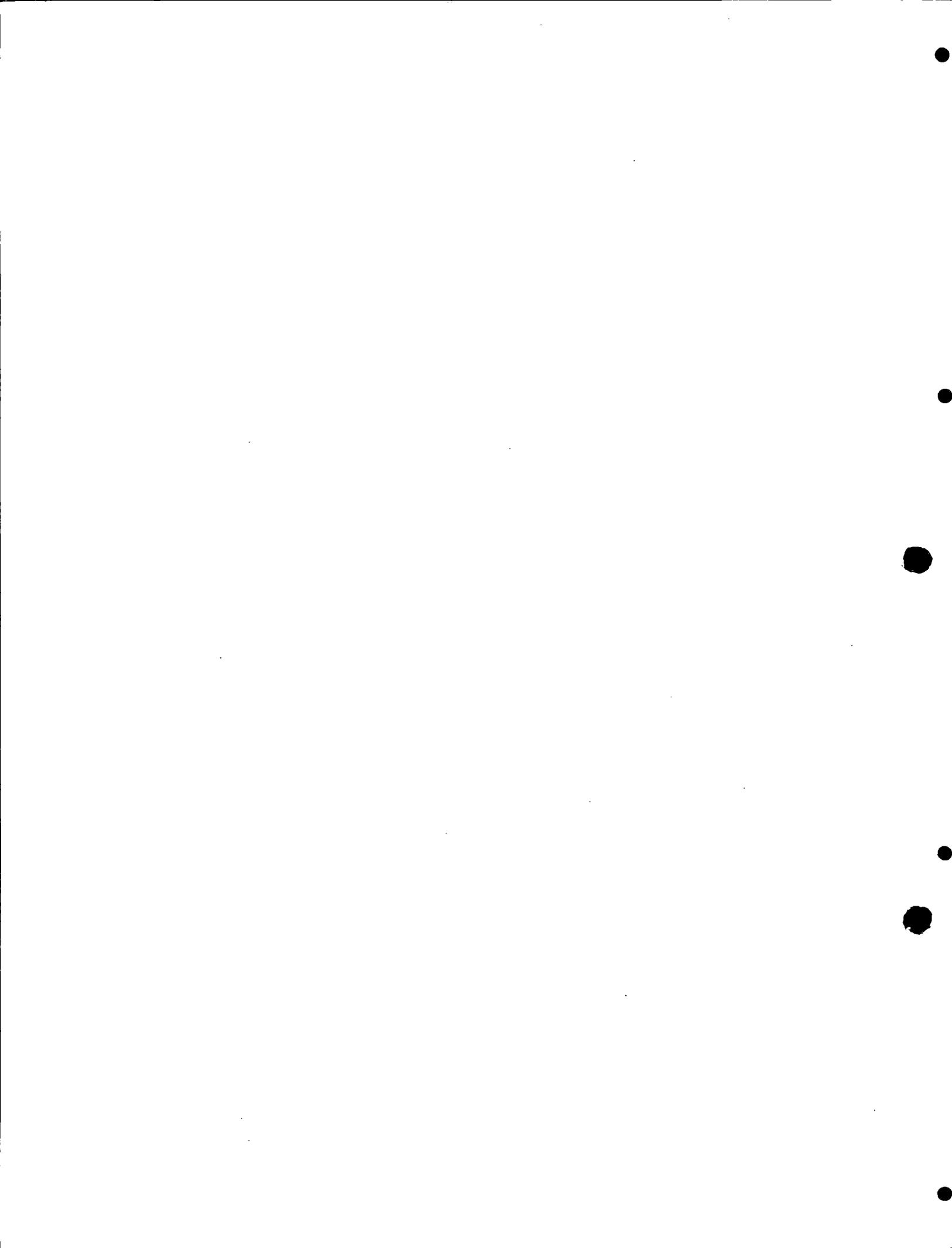
INTERIOR CONJUNTO Y NOMENCLATURA APARTAMENTO



AREA SOCIAL APARTAMENTO



COCINA Y BAÑO

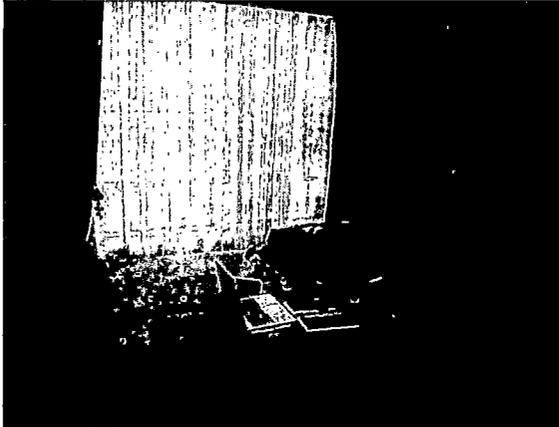


ING. OSCAR S. MUNEVAR BADILLO  
AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES  
MIEMBRO SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES  
REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES DE FEDELONJAS - SCdA  
VALUADOR CERTIFICADO NORMA ISO IEC 17024:02012  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

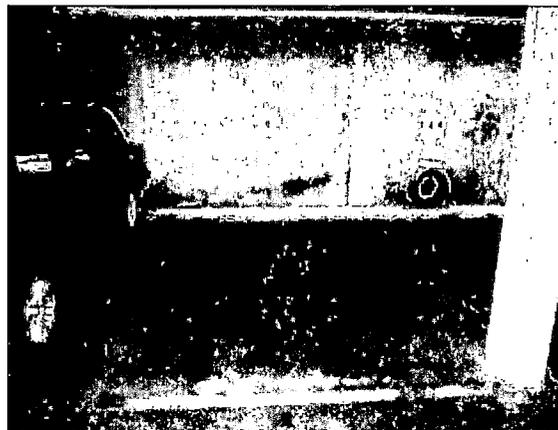
82



ALCOBAS



ALCOBA PRINCIPAL CON BAÑO



GARAJE 2.17 USO EXCLUSIVO