

Memorial 2017-206

Diego Roa <diegoroam@outlook.es>

Mar 19/04/2022 12:53

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

Juez Cuarenta y Cinco (45) Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E. S. D.

Ref.: Proceso Divisorio Ad-Valorem de Henry Perilla Gómez contra Martha Perilla Gómez y otros.

Rad. 2017-206.

Diego Armando Roa Muñoz, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, conforme al primer requerimiento realizado por el despacho mediante auto de fecha 29 de marzo del año 2022, procedo a aportar la actualización del dictamen pericial.

Frente al segundo requerimiento del auto ya mencionado, me permito manifestar de manera muy respetuosa al despacho, que mi poderdante reitera su derecho de compra en el presente proceso, siempre y cuando el valor del remate del bien inmueble sea igual o inferior a la suma de \$461.324.292, de lo contrario se desiste de dicho derecho, pues la diferencia económica entre el dictamen pericial aportado por el suscrito y el dictamen pericial aportado por la contra parte, difiere considerablemente, manifestando mi representado que no cuenta con los recursos económicos para realizar una postura superior al valor ya indicado.

Atentamente,

Diego Armando Roa Muñoz.

T.P. 296.881 del C.S. de la J.

Tel: 245 4224 Ext. 1011.

Señor

Juez Cuarenta y Cinco (45) Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E. S. D.

Ref.: Proceso Divisorio Ad-Valorem de Henry Perilla Gómez contra Martha Perilla Gómez y otros.

Rad. 2017-206.

Diego Armando Roa Muñoz, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, conforme al primer requerimiento realizado por el despacho mediante auto de fecha 29 de marzo del año 2022, procedo a aportar la actualización del dictamen pericial.

Frente al segundo requerimiento del auto ya mencionado, me permito manifestar de manera muy respetuosa al despacho, que mi poderdante reitera su derecho de compra en el presente proceso, siempre y cuando el valor del remate del bien inmueble sea igual o inferior a la suma de \$461.324.292, de lo contrario se desiste de dicho derecho, pues la diferencia económica entre el dictamen pericial aportado por el suscrito y el dictamen pericial aportado por la contra parte, difiere considerablemente, manifestando mi representado que no cuenta con los recursos económicos para realizar una postura superior al valor ya indicado.

Atentamente,


Diego Armando Roa Muñoz
C.C. 1.010.208.228 de Bogotá
T.P. 296.881 del C.S. de la J.

Diego Armando Roa Muñoz
diegoroam@outlook.es
Tel. 2454224 Ext. 1011

**ACTUALIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO
EN LA KR. 27 A # 2 C – 15/21, BARRIO SANTA ISABEL**



**BASADO EN NORMAS DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE
2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC**

CONTENIDO

1.0 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

- 1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
- 1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

2.0 TIPO DE INMUEBLE

3.0 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN, DESTINATARIO Y ALCANCE

- 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN
- 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
- 3.3 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN
- 3.4 BASE DE LA VALUACIÓN
- 3.5 CRITERIOS PARA EL AVALÚO
- 3.6 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

4.0 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

5.0 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

- 5.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
- 5.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
- 5.3 DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALÚO

6.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- 6.1 INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
- 6.2 INFORMACIÓN DEL SECTOR
- 6.3 LOCALIZACIÓN
- 6.4 SERVICIOS PÚBLICOS
- 6.5 USOS PREDOMINANTES
- 6.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE
- 6.7 VÍAS DE ACCESO
- 6.8 ELEMENTOS DE LAS VÍAS DE ACCESO
- 6.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN
- 6.10 AMOBLAMIENTO URBANO
- 6.11 ESTRATO SOCIECONÓMICA
- 6.12 LEGALIDAD DEL SECTOR

- 6.13 TOPOGRAFÍA
- 6.14 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO
- 6.15 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

7.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

- 7.1 TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO
- 7.2 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA U OTROS
- 7.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA
- 7.4 CÉDULA CATASTRAL
- 7.5 CHIP

8.0 INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8.1 DEL LOTE

- 8.1.1 TIPO DE LOTE
- 8.1.2 USO ACTUAL
- 8.1.3 UBICACIÓN
- 8.1.4 TOPOGRAFÍA
- 8.1.5 MEDIDAS
- 8.1.6 ÁREA DEL LOTE
- 8.1.7 FORMA
- 8.1.8 TIPOLOGÍA
- 8.1.9 SERVICIOS PÚBLICOS
- 8.1.10 LINDEROS

8.2 DE LA CONSTRUCCIÓN

- 8.2.1 NÚMERO DE PISOS
- 8.2.2 DEPENDENCIAS
- 8.2.3 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN Y LOS ACABADOS
 - 8.2.3.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN
 - 8.2.3.2 ESPECIFICACIONES DE LOS ACABADOS
- 8.2.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN
- 8.2.5 ÁREA CONSTRUIDA
- 8.2.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN
- 8.2.7 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN
- 8.2.8 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

9.0 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS
- 9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
- 9.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFACTACIONES
- 9.4 SEGURIDAD DEL SECTOR
- 9.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

- 10.0 CONSIDERACIONES GENERALES**
- 11.0 METODOLOGÍA VALUATORIA(S) EMPLEADAS Y MEMORIAS (S) DE CÁLCULO.**
 - 11.1 METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS
 - 11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGIA(S)
 - 11.3 INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS BIEN INMUEBLE
 - 11.3.1 ESTUDIO DE MERCADO
 - 11.3.2 COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN
- 12.0 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**
- 13.0 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**
- 14.0 FUENTES DE INFORMACIÓN**
- 15.0 CUADRO FINAL AVALÚO CONMERCIAL**
- 16.0 DECLARACIÓN DEL AVALUADOR**
- 17.0 VIGENCIA DEL AVALÚO**
- 18.0 ANEXOS**

ACTUALIZACIÓN AVALÚO INMOBILIARIO

1.0 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Henry Perilla Gómez

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

C.C. # 19.274.616

2.0 TIPO DE INMUEBLE

El avalúo se refiere a un bien inmueble urbano.

3.0 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN, DESTINATARIO Y ALCANCE

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Esta actualización del avalúo se realiza con fines judiciales y comerciales, por lo que su objetivo es hallar el valor de mercado más probable del inmueble avaluado, que sirva como base en el proceso divisorio **2017-00216**, según solicitud del día 29 de marzo de 2.022, emitido por la señora juez doctora Gloria Ramos Murcia, del Juzgado cuarenta y cinco (45) Civil del Circuito de Bogotá, D.C.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Los destinatarios del avalúo son el señor Henry Perilla Gómez y el juzgado cuarenta y cinco Civil del Circuito

3.3 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Tal como se menciona en el objeto de la valuación, el encargo valuatorio se elabora con fines comerciales y judiciales, por lo que su alcance es el de establecer un valor de mercado a partir de la utilización de algunos de los métodos de valoración contemplados en la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y de dar cumplimiento a la aplicación de Normas Internacionales de Valuación IVS (International Valuation Standards), además de aplicar los marcos jurídicos según la ley 1673 de julio 9 de 2.013, Decreto 556 de 2.014 y Ley 1564 de 2.012 (Código General del Proceso).

3.4 BASE DE LA VALUACIÓN

De acuerdo con el propósito del encargo valuatorio, la base de valor utilizada es la de valor de mercado que de acuerdo con las Normas internacionales de valuación **IVS 104**

se define como la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

3.5 CRITERIOS PARA EL AVALÚO

Determinar a la fecha el valor comercial del inmueble avaluado, en las condiciones físicas y de mercado actual, a través del reconocimiento, análisis y ponderación de los diferentes factores técnicos, económicos y comerciales que estén afectando su potencial participación en un mercado inmobiliario de libre oferta y demanda, en el momento de la realización del avalúo.

A partir de la inspección del bien inmueble, del reconocimiento y verificación de la documentación y datos técnicos, se determina las características y condiciones intrínsecas del bien: dimensiones y linderos, disposición, utilización actual y potencial del inmueble dentro de un mercado real y comparado con oferta, ventas, arriendos o avalúos de inmuebles similares dentro de zonas comparables. Así mismo se recorre e identifica el área de influencia inmediata y se determinan punto de interés circunvecino, infraestructura urbana, vías de acceso y transporte, la ocupación y el estado general del sector.

Adicionalmente se verifican ante las entidades correspondientes las normas y disposiciones legales vigentes y disponibilidad de servicios públicos.

3.6 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El presente avalúo se refiere a la determinación del valor comercial más probable del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero colombiano, con miras a determinar un valor de mercado.

4.0 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

La información suministrada por el cliente será confidencial, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Perito Avaluador, permanecerán como propiedad de la contratante. El Perito Avaluador no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el propósito del presente encargo valuatorio.

5.0 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

5.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Abril 9 de 2.022

5.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Abril 11 de 2.022

5.3 DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALÚO

- Información predial del predio
- Manzana catastral
- Licencia de construcción **2872** aprobada el once (11) de marzo de 1.958

6.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

6.1 INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

DATOS CATASTRALES INMUEBLE	
País de origen	Colombia
Departamento	Cundinamarca
Municipio	Bogotá D.C.
Localidad	14 – Los Mártires
UPZ	37 – Santa Isabel
Nombre catastral del Barrio	004108 – Santa Isabel
Nombre común del barrio	Santa Isabel
Dirección Catastral del inmueble	Kr. 27 A # 2 C – 15/21

6.2 INFORMACIÓN DEL SECTOR

La localidad de Los Mártires se encuentra ubicada en la zona céntrica de la ciudad, limita, al norte, con la localidad de Teusaquillo; al sur, con la localidad de Antonio Nariño; al oriente, con la localidad de Santa Fe, y al occidente, con la localidad de

Puente Aranda. Esta localidad no tiene suelo rural. Los Mártires es la tercera localidad con menor extensión del Distrito.

La localidad de Los Mártires cuenta con dos (2) UPZ: La Sabana – 102, y la 37 - Santa Isabel (donde se encuentra ubicado el inmueble motivo del presente informe).

La UPZ Santa Isabel – 37; Esta UPZ limita, por el norte, con la avenida de Los Comuneros (calle 6); por el oriente, con la avenida Caracas (carrera 14); por el sur, con la avenida de La Hortúa (calle 1ª) y avenida Fucha (calle 8a sur), y por el occidente con la avenida Ciudad de Quito (carrera 30).

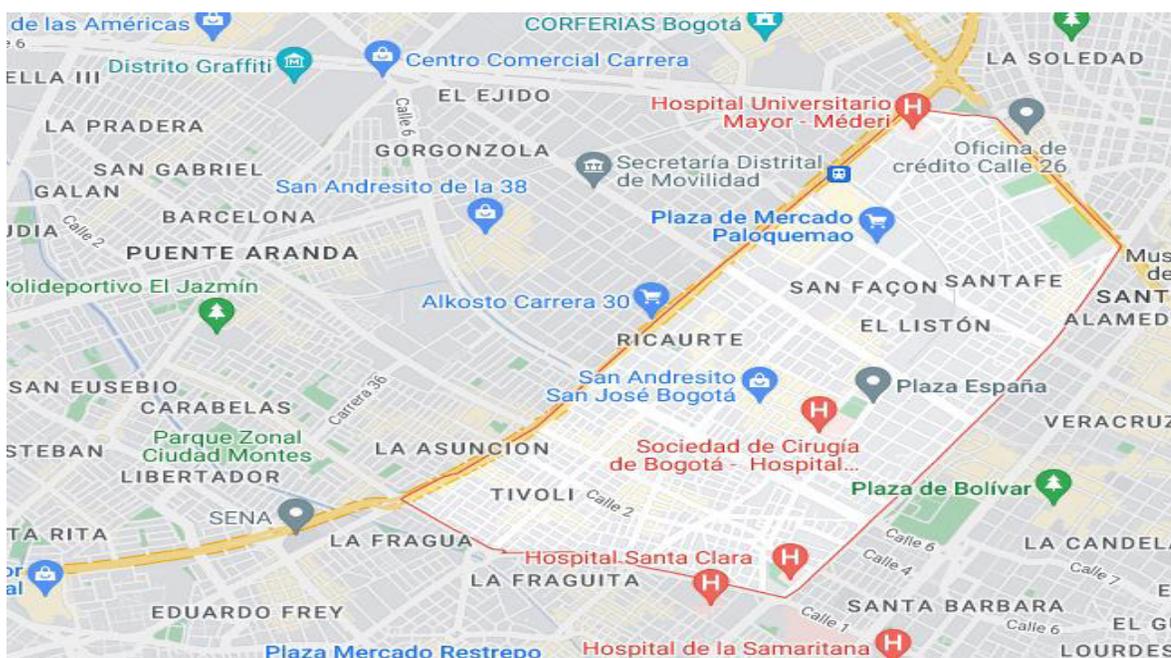
La UPZ Santa Isabel cuenta con veinticinco (25) barrios constituidos y legalizados; entre ellos el barrio Santa Isabel, del cual hace parte el inmueble motivo del presente informe. Barrio el cual limita al norte, Av. Cl 3ª; al sur, con la Cl 15; al oriente, con la Kr. 25 y al occidente, con la Av. Kr. 30.

El sector cuenta con acceso a servicios complementarios como tiendas de barrio, misceláneas, colegios, escuelas, centros de salud, supermercados, restaurantes, talleres entre otros. Los equipamientos comunales en algunos sectores de la UPZ son deficientes.

Fuente:

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/14%20Localidad%20de%20Los%20M%C3%A1rtires.pdf>

6.3 LOCALIZACIÓN



Fuente: [google.com/maps/place/losmartires](https://www.google.com/maps/place/losmartires)

6.4 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con conexión domiciliaria de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas natural.

6.5 USOS PREDOMINANTES

El uso predominante del sector es el residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicio, especialmente sobre las vías principales.

6.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE

Decreto Distrital **555** de 2021 por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., consignado en el anterior Decreto Distrital 190 de 2.004, y para el sector, específicamente, mediante la Unidad de Planeamiento Zonal **UPZ 37 – Santa Isabel**, reglamentada por el Decreto Distrital **349** de 2002 (Vigente) y complementada mediante la resolución # **0071** del 4 de febrero de 2.004.

El inmueble se encuentra en el Sector 2, Subsector de Uso I, sector de Demanda B, Sector de Edificabilidad B, con Tratamiento de Consolidación y área de Actividad Residencial, con Modalidad de Densificación Moderada con zonas delimitadas de Comercio y Servicios.

USO PRINCIPAL

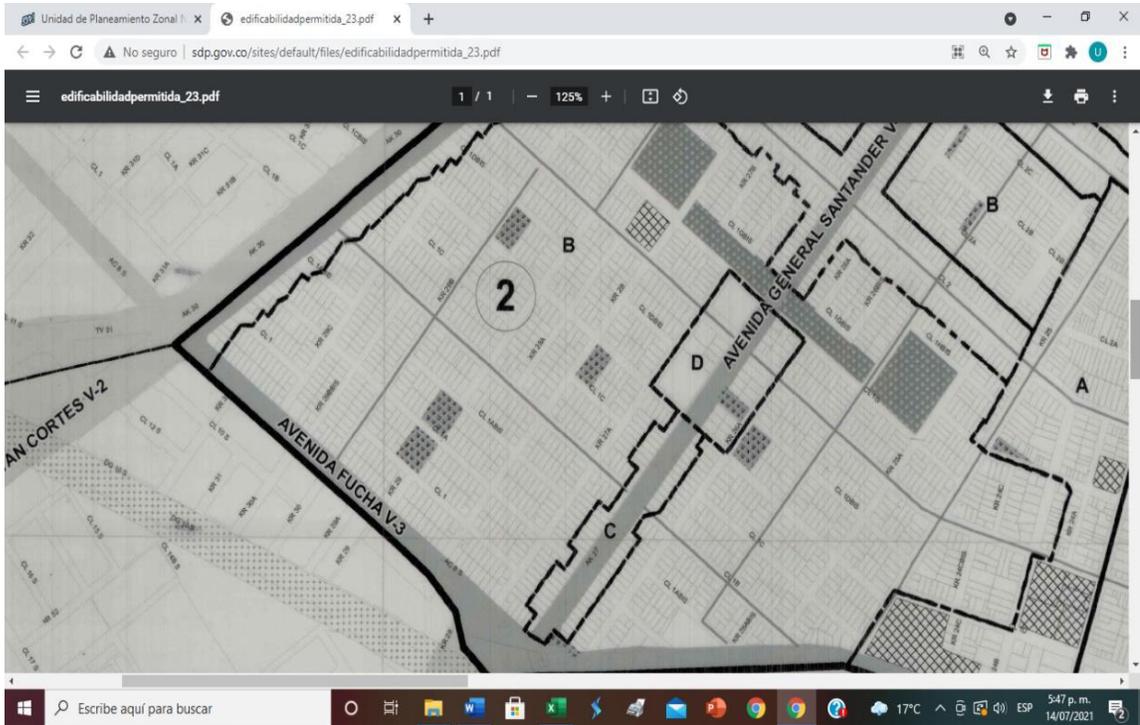
Residencial en la modalidad unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO

Comercio Vecinal, Dotacional Equipamientos Colectivos y Servicios Personales.

VOLUMETRÍA

Altura máxima (pisos):	3
Aislamiento posterior (mts)	4
Índice máximo de Construcción (I.C.):	1,80
Índice máximo de Ocupación (I.O.):	0,60
Semisótano:	No
Voladizos:	0
Antejardín (mts):	3,50
Tipología:	Continua
Subdivisión predial mínima:	El inmueble no es susceptible de subdivisión predial



CUADRO No. 1 EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 37 SANTA ISABEL

	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN Modalidad Urbánica			SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN Modalidad con Densificación Moderada						SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN Modalidad con Densificación Moderada		SECTOR 4 RENOVACIÓN URBANA Modalidad Reactivación
	SUBSECTOR			SUBSECTOR						SUBSECTOR		SUBSECTOR
	A	B	C	A	B	C	D	E	F	A	B	UNICO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,75	0,70	0,65	0,75	0,6 Nota 2	0,6 Nota 2	0,7 Nota 2	0,7 Nota 2	0,7 Nota 2	0,75	0,70	0,75
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1,50	2,10	1,50	2,50	1,80	2,50	2,80	2,10	2,10	2,50	2,10	2,3
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	2 pisos	3 pisos	2 pisos	3 pisos	3 pisos	4 pisos	4 pisos	3 pisos	4 pisos	3 pisos	3 pisos	3 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua Nota 3	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (metros)	Nota 1 No se Exige	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 2,00 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,00 mt	Nota 1 3,00 mt	Nota 1 No se Exige
SEMIOTANOS	SE PERMITEN Salvo en el área de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios del área de actividad residencial.											
VOLADIZOS	SE PERMITEN Aplica lo dispuesto en el Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementan, modifican o sustituyan.											
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite			No se permite						No se permite		No se permite

Fuente: http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/edificabilidadpermitida_23.pdf

6.7 VÍAS DE ACCESO

Al sector donde se encuentra el inmueble se puede acceder principalmente en sentido oriente occidente por las carreras 26, 27, 28, 29 y Troncal NQS o Avenida Ciudad de Quito; en sentido norte – sur por la Avenida Cl 3ª y las calles 2 B, 2ª y 1G, las cuales unen al sector con la malla vial de la ciudad.

6.8 ELEMENTOS DE LAS VÍAS DE ACCESO

El sector cuenta con la franja de andenes y sardineles en concreto, con algunos tramos en tablón con granito. Algunas franjas de los andenes se encuentran empedradas. La franja vehicular cuenta con carpeta asfáltica.

Las luminarias están montadas sobre postes de concreto.

6.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las franjas del andén y vehiculares antes mencionadas se encuentran en mal estado de conservación.

6.10 AMOBLAMIENTO URBANO

PARQUES Y ZONAS VERDES

El Sector en donde se encuentra el inmueble objeto de este estudio cuenta en su zona de influencia con los parques Santa Isabel, La Rábida, Veraguas y parque juegos infantiles. El amoblamiento urbano del sector es muy pobre en zonas verdes.

6.11 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El inmueble se localiza en la manzana catastral 00410828, a la cual se le asignó el estrato tres (3) mediante decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 vigente a la fecha. El estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial según la Ley 142 de 1.994.

6.12 LEGALIDAD DEL SECTOR

El sector cumple con las normas establecidas en el POT y debidamente reglamentado por los decretos que regulan el sector de la UPZ 37 – Santa Isabel.

6.13 TOPOGRAFÍA

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo es plano con pendiente inferior al 3%.

6.14 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

Para acceder al sector donde se encuentra el inmueble sujeto de este avalúo, se puede acceder al Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), más cercano a la estación de Santa Isabel (Transmilenio), a saber: Br. Granada Norte (Cl 2 – Kr. 29 b); Br. Santa Isabel Occidental (Av. NQS – Cl 1f); Br. La Asunción (Cl 3 -Kr. 30 A); Br. Veraguas (Cl 3 – Kr. 29 A); Parque zonal Santa Isabel (Kr. 29 – Cl 1g); Estación Santa Isabel (Cl 1f – Kr. 31) y Br, Santa Isabel (Cl 2 – Kr. 29 A), entre otros. El sector también cuenta con servicio de taxis.

6.15 EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR

En el sector predominan las construcciones de 2 y 3 pisos. Entre las edificaciones importantes podemos destacar Colegio Bilingüe Cedan, parroquia Nuestra Señora de Las Lajas, Parroquia Santa Helena, Hospital clínica San Rafael, Colsubsidio, entre otros.

7.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

7.1 TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO

Ítem	Nombre	Cédula Ciudadanía	Porcentaje Proindiviso inmueble
1	Henry Perilla Gómez	19274616	88,889 %
2	Martha Perilla Gómez	51679623	5,556 %
3	Víctor Julio Perilla Gómez	17026267	5,556 %
TOTAL			100,00%

7.2 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y OTROS

El inmueble fue adquirido mediante adjudicación de sucesión de **PERILLA SECUNDINO** y **CASILDA GÓMEZ DE PERILLA**, por las siguientes personas: **HENRY PERILLA GÓMEZ** con el 50% y **GUSTAVO PERILLA GÓMEZ** con el 50%, según sentencia proferida el día diez (10) de abril de 1991, por el Juzgado 15 de Familia de Bogotá, D.C.

Por adjudicación de sucesión del señor **GUSTAVO PERILLA GÓMEZ**, fueron beneficiarios en una novena parte cada uno los señores: **CARMEN ESTELLA PERILLA GÓMEZ**, **MIRYAM PERILLA GÓMEZ**, **MARTHA PERILLA GÓMEZ**, **VICTOR JULIO PERILLA GÓMEZ**, **LUIS HERNANDO PERILLA GÓMEZ**, **HUMBERTO ALFREDO PERILLA GÓMEZ**, **JAIRO ALONSO PERILLA GÓMEZ**, **JORGE ENRIQUE PERILLA GÓMEZ**, y **HENRY PERILLA GOMEZ**, según sentencia 97-4368 del once (11) de octubre de 2.000, otorgada por el Juzgado 009 de Familia de Bogotá, D.C.

HENRY PERILLA GÓMEZ mediante compraventa de derechos de cuota, adquirió el 33.333 % del 50% a CARMEN ESTELLA PERILLA GÓMEZ, MIRYAM PERILLA GÓMEZ, LUIS HERNANDO PERILLA GÓMEZ, HUMBERTO ALFREDO PERILLA GÓMEZ, JAIRO ALONSO PERILLA GÓMEZ y JORGE ENRIQUE PERILLA GÓMEZ, según Escritura Pública número **3193** del primero de noviembre de 2.016, protocolizada en la Notaría sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá, D.C.

7.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

50C-993227

7.4 CÉDULA CATASTRAL

3B 27 A 3

7.5 CHIP

AAA 0035BWPA

8.0 INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8.1 DEL LOTE

Se trata de un lote medianero identificado como el lote **20** de la manzana **28**, urbanización Santa Isabel, barrio catastral Santa Isabel – **004108**, ubicado al costado occidental de la Kr. 27 A con la Cl 2 C, el cual cuenta con las siguientes características:

8.1.1 TIPO DE LOTE

Lote urbano urbanizado

8.1.2 USO ACTUAL

Vivienda.

8.1.3 UBICACIÓN



Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>

8.1.4 TOPOGRAFÍA

Plana con pendiente menor al 3%.

8.1.5 MEDIDAS

7,30 m de frente x 23,506 m de fondo.

8.1.6 ÁREA DEL LOTE

171,60 m²

Fuente: Certificación Catastral del 02/06/2021

8.1.7 FORMA

Rectangular.

8.1.8 TIPOLOGÍA

Continua.

8.1.9 SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO

Conexión domiciliaria.

ALCANTARILLADO

Conexión al colector.

ENERGIA ELÉCTRICA

Conexión domiciliaria.

GAS NATURAL

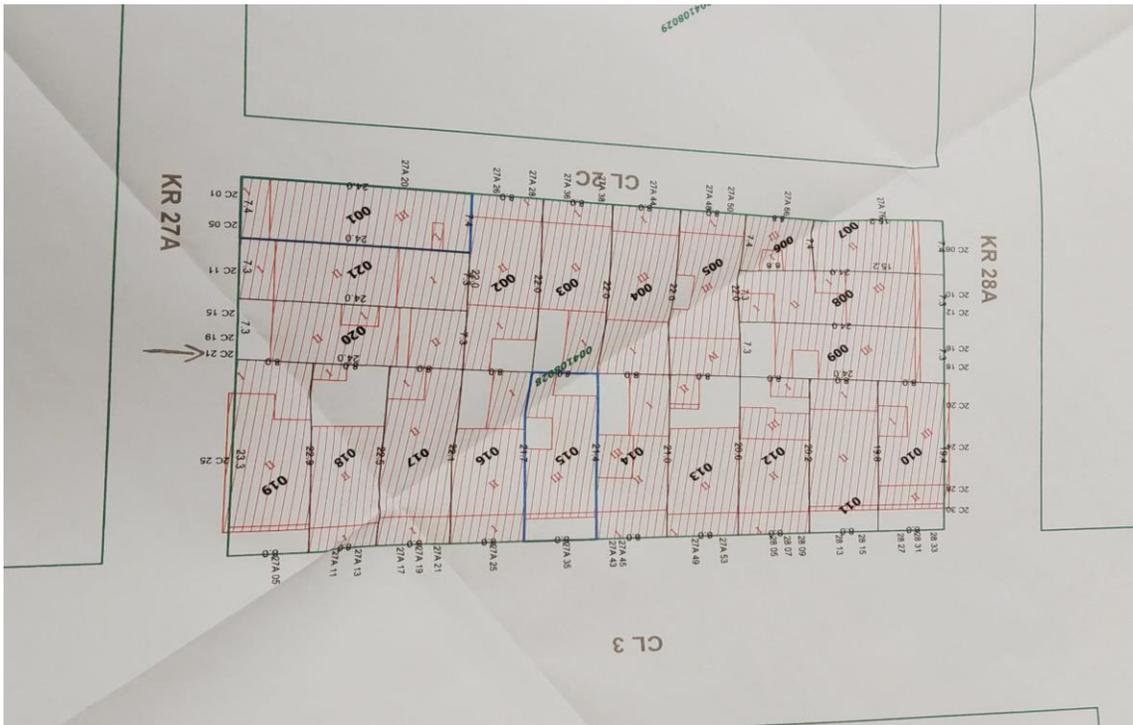
Conexión domiciliaria para el segundo piso.

8.1.10 LINDEROS

Sus linderos según Catastro Distrital son:

Por el **Norte**: en distancias sucesivas de 8.00 metros con el predio con nomenclatura calle 3 No. 27 A-05, en 8.00 metros, con el predio con nomenclatura calle 3 No. 27 A-13, en 8.00 metros, con el predio con nomenclatura calle 3 No. 27 A-19; por el **Sur**: en 24.00 metros con el predio de nomenclatura Kr 27 A No. 2C-11; por el **Oriente**: en 7.30 metros con la carrera 27 A; y por el **Occidente**: en 7.30 metros con el predio de nomenclatura calle 2C No. 27 A-26.

MANZANA CATASTRAL



8.2 DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de una construcción de especificaciones sencillas, la cual cuenta con las siguientes características:

8.2.1 NÚMERO DE PISOS

Dos (2) pisos

8.2.2 DEPENDENCIAS

Primer piso

Antejardín, acceso al primer piso por la placa **2 C 21**, siete (7) habitaciones, dos (2) baños, cocineta, terraza interior cubierta, patio posterior descubierta (aislamiento posterior).

Segundo piso

Acceso al segundo piso por la placa **2 C 15**, ocho (8) habitaciones, dos (2) baños y cocineta.

Fuente: Como no se tuvo acceso al segundo piso del inmueble, la información de las dependencias y los acabados fueron suministradas por el solicitante del avalúo (se aportaron imágenes del interior del segundo piso).

8.2.3 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN Y LOS ACABADOS

El bien inmueble cuenta con las siguientes especificaciones constructivas y acabados:

8.2.3.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN:

Cimientos corridos en concreto ciclópeo con viga de amarre en concreto

ESTRUCTURA

Muros de carga o portantes.

FACHADA

Conformada por ladrillo tolete a la vista, con ventanería en perfilera metálica y vidrios planos. Las puertas de acceso en estructura metálica. El cerramiento del antejardín se encuentra levantado en muros en concreto y puertas de acceso en estructura y lamina metálica.

CUBIERTA

En teja de fibrocemento sobre estructura en madera y la terraza interior se encuentra cubierta en teja translúcida sobre estructura en madera.

PISOS

En placa de concreto afinado

ENTREPISOS

Placa de concreto en baños y demás dependencias en casetón de guadua.

8.2.3.2 ESPECIFICACIONES DE LOS ACABADOS

MAMPOSTERÍA

Muros en bloque con pañete, estuco y pintura vinílica.

CIELOS RASOS

En pañete rustico, malla de vena con pintura vinílica.

PISOS

En baldosín y madera.

BAÑOS

Enchapes en baldosa, sanitario y lavamanos en porcelana.

COCINA

Con enchapes en baldosa, mesones en concreto con enchape en baldosa

PUERTAS INTERIORES

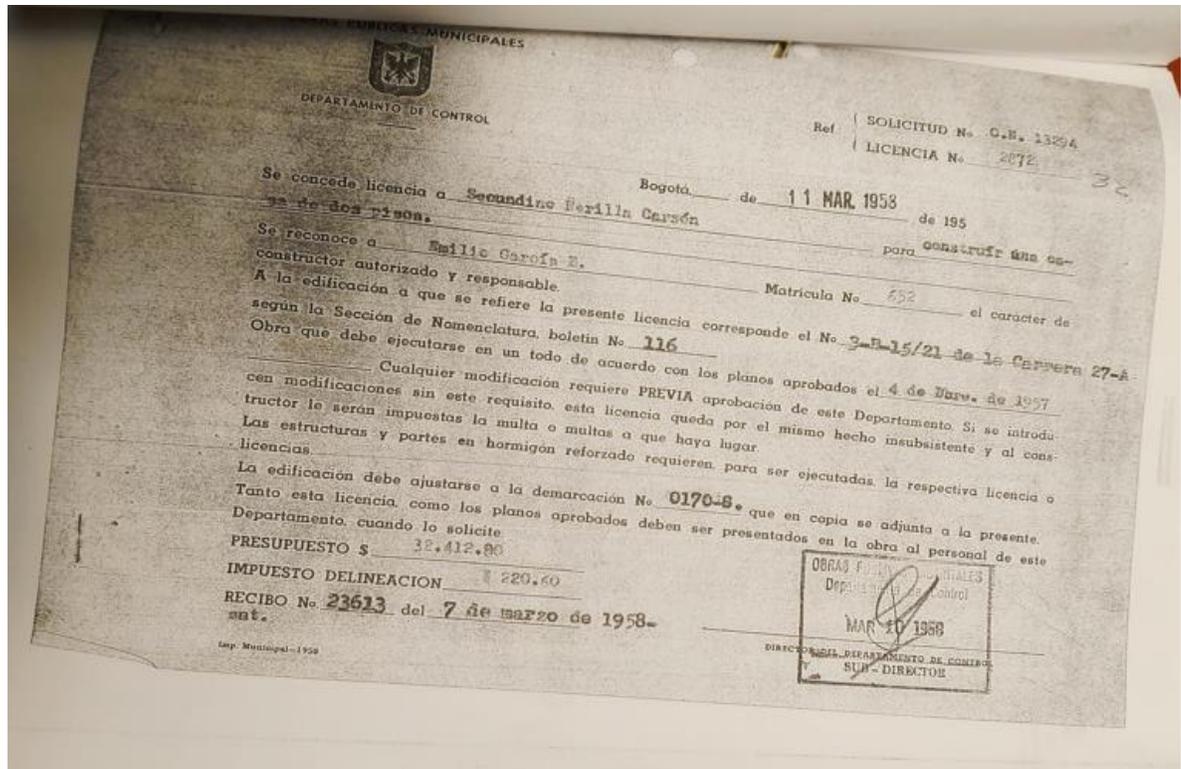
Estructura y laminas metálicas.

8.2.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

64 años

Fuente: Licencia de construcción **2872** aprobada el once (11) de marzo de 1.958, la cual se anexa.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



8.2.5 ÁREA CONSTRUIDA

271,78 m²

Fuente: Certificación Catastral del 02/06/2021

8.2.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN

El inmueble se encuentra en mal estado de conservación, la mayoría de sus acabados ya han cumplido con su vida útil. Su estructura necesita reforzamiento estructural (Norma sismorresistente NSR -10).

8.2.7 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El inmueble cuenta con aceptables condiciones de iluminación.

8.2.8 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

El inmueble cuenta con aceptables condiciones de ventilación.

9.0 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVA

9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El bien inmueble no se encuentra en zona que amenace por inundación o remoción de masa.

9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El bien inmueble sujeto del presente informe, no se encuentra afectado por corredor ecológico y no presenta problemas por condiciones de salubridad.

9.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

El bien inmueble no se encuentra afectado por servidumbres, cesiones o afectaciones.

9.4 SEGURIDAD DEL SECTOR

El sector no presenta problemas de seguridad que afecten el bien inmueble.

9.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se detectaron problemáticas socioeconómicas en la zona.

10.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- De acuerdo con el encargo valuatorio el avalúo se realizó con ingreso al primer piso del inmueble, ya que al segundo piso no fue posible. La información de las dependencias y acabados del segundo piso fueron suministradas por el solicitante del avalúo. Se anexa registro fotográfico del interior del primer piso y fachada del inmueble.
- El inmueble materia de estudio tiene como características principales el de ser un inmueble residencial.
- El valor comercial más probable se le asignó sobre las áreas del lote y construidas de acuerdo al Certificado Catastral.
- Para el valor comercial se tuvo en cuenta que a la construcción le queda una vida remanente de seis (6) años aproximadamente de acuerdo a su vida útil (70 años) y por consiguiente se toma como una casa lote, donde en la valoración pesa más el mismo lote que la construcción.
- El valor comercial más probable asignado se estableció teniendo en cuenta que es una construcción en obra blanca, la edad de la edificación, así como su estado de conservación y su comerciabilidad, además de las características tanto de diseño como

de construcción.

- En la fijación del valor comercial más probable se han tenido en cuenta la localización del Inmueble, sus condiciones de luminosidad, distribución interior y la disponibilidad de los servicios públicos.
- El valor comercial razonable asignado en este estudio practicado corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor más probable comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación y en el cual las partes hayan actuado con información suficiente.
- El Estudio practicado cuenta con la revisión de algunos aspectos de orden jurídico tales como titulación y normatividad, sin corresponder a un Estudio de Títulos.
- Para la fijación del valor comercial más probable del inmueble se tuvo en cuenta las normas y reglamentaciones existentes en el POT de Bogotá y la normatividad actual.

11.0 **METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S) Y MEMORIAS DE CÁLCULO.**

11.1 **METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS**

Método **Comparativo o de Mercado** (capítulo II, artículo 10, resolución 620 de 2.008 IGAC), el cual consiste en analizar toda la información de Oferta en Venta o transacciones recientes de inmuebles (lotes o casas) similares dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas.

Posteriormente esta información se homogeniza debido a que los Inmuebles que hacen parte de las ofertas presentan diferentes características.

La homogenización se apoya en herramientas estadísticas tales como la Media Aritmética, la Desviación Estándar y Coeficiente de Desviación, para tomar la decisión final.

También, se tuvo en cuenta el **método de Costo de Reposición a nuevo** (capítulo II, artículo 13, resolución 620 de 2.008 IGAC), el cual se define como el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Se utilizó el método comparativo teniendo en cuenta que en el sector de influencia y sus zonas homogéneas se encontraron varias ofertas de inmueble similares para venta. Además, que los datos y las fuentes de las muestras son comprobables.

Se utilizó el método de **Costo o Reposición** para la construcción, ya que nos permite establecer el valor de la misma a nuevo, depreciándola de acuerdo a su vida útil, vetustez, vida remanente y estado de conservación

11.3 INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS BIEN INMUEBLE

11.3.1 ESTUDIO DE MERCADO

Tal como se observa en la “**TABLA 1. ESTUDIO DE MERCADO LOTES**”, se encontró en el sector una oferta aceptable de inmuebles usados para la venta similar al del objeto del avalúo, que nos permitió hacer los análisis y cálculos respectivos.

TABLA 1. ESTUDIO DE MERCADO LOTES										
Ítem	Contacto	Código	Barrio	Estrato	Tipo de predio	Área terreno m ²	(*) Área construcción M ²	Precio	Valor m ²	Norma pisos
1	M2	3147-M306846	Santa Isabel	3	Casa lote	210,00	250,00	\$ 550.000.000,00	\$ 2.619.048	5
2	M2	MC2856121	Santa Isabel	3	Lote	140,00	140,00	\$ 430.000.000,00	\$ 3.071.429	4
3	Doomos	2976272	Santa Isabel	3	Casa lote	160,60		\$ 550.000.000,00	\$ 3.424.658	5
4	Diana Correa	3143494331	Santa Isabel	3	Lote	252,00	240,00	\$ 680.000.000,00	\$ 2.698.413	5
5	M2	3424-M258496	Santa Isabel	3	Casa lote	182,00	350,00	\$ 560.000.000,00	\$ 3.076.923	4
6	M2	MC2208775	Santa Isabel	3	Casa lote	176,00	230,00	\$ 700.000.000,00	\$ 3.977.273	6

(*) CONSTRUCCIÓN PARA DEMOLER

Nota: Se anexa al presente informe información complementaria de cada uno de los inmuebles que aparecen en la presente tabla del estudio de mercado.

En la “**TABLA 2. HOMOGENIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO LOTES O CASALOTES**”, se puede observar que el valor de mercado promedio después del análisis correspondiente es de **\$ 2.688.371,00** por metro cuadrado, con una Desviación Estándar de **\$153.575,00** y un Coeficiente de Desviación del **5,71%**, el cual se ajusta a los límites establecidos en la Resolución 620 del 2.008 del IGAC y que por consiguiente nos permite concluir que la muestra es válida. Por lo anterior, el valor promedio establecido es el valor comercial asignado al inmueble por metro cuadrado.

TABLA 2. HOMOGENIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO LOTES O CASA LOTES												
Ítem	Tipo de inmueble	Ubicación	Estrato	Área terreno (m2)	Área construcción (m2)	Precio	Valor m2	Factor Ccial 5,0 %	Factor Construcción	Edificabilidad	Ubicación	Valor final m2
1	Casa lote	Santa Isabel	3	210,00	250,00	\$ 550.000.000,00	\$ 2.619.048	\$ 2.488.095	1,00	0,80	1,20	\$ 2.388.571
2	Lote	Santa Isabel	3	140,00	140,00	\$ 430.000.000,00	\$ 3.071.429	\$ 2.917.857	1,30	0,90	0,80	\$ 2.731.114
3	Casa lote	Santa Isabel	3	160,60	235,00	\$ 550.000.000,00	\$ 3.424.658	\$ 3.253.425	1,15	0,80	0,90	\$ 2.693.836
4	Lote	Santa Isabel	3	252,00	240,00	\$ 680.000.000,00	\$ 2.698.413	\$ 2.563.492	1,15	0,80	1,20	\$ 2.830.095
5	Casa lote	Santa Isabel	3	182,00	350,00	\$ 560.000.000,00	\$ 3.076.923	\$ 2.923.077	0,95	0,90	1,10	\$ 2.749.154
6	Casa lote	Santa Isabel	3	176,00	230,00	\$ 700.000.000,00	\$ 3.977.273	\$ 3.778.409	1,15	0,70	0,90	\$ 2.737.457
									VALOR PROMEDIO POR M2			\$ 2.688.371
									DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 153.575
									COEFICIENTE DE DESVIACIÓN			5,71%
									RANGO SUPERIOR			\$ 2.841.946
									RANGO INFERIOR			\$ 2.534.796

El mercado de los inmuebles analizados, oscila dentro de un rango superior de \$ **2.841.946,00** y un rango inferior de \$ **2.534.796,00**.

La diferencia entre un rango y el otro se debe a ubicación del inmueble, su área y la altura máxima permitida de construcción (ir a estudio de mercado lotes norma pisos).

Es importante resaltar que al precio de los inmuebles de la muestra se les aplico un factor comercial de negociación del **5,0 %**, teniendo en cuenta que la mayoría de los inmuebles de la muestra son negociables en promedio con ese descuento.

11.3.2 COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN

Como se puede observar en la “**TABLA 3. DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIÓN**”, la edad del inmueble (64 años) se acerca al final de la vida útil (70 años) y por lo tanto el valor de la construcción en el estado que se encuentra, tiende a cero (0), ya que no se le han realizado remodelaciones importantes y necesarias en su estructura y acabados, que permitan alargar la vida útil del bien inmueble.

Para la **vida útil** se tuvo en cuenta lo que en materia arquitectónica se denomina la vida de diseño, basada en factores de durabilidad, que para este caso se asignó en 70 años, ya que cuenta con un sistema constructivo donde su estructura esta soportada en muros de carga o portantes.

Para su **depreciación** se tuvieron en cuenta las tablas de Fitto y Corvini, las cuales nos permiten establecer el porcentaje de vida y el estado de conservación, el cual para este caso se calificó con **3,5**, lo cual significa, que el inmueble necesita reparaciones importantes tanto de tipo estructurales como de acabados, presentando un deterioro progresivo.

El valor de **reposición a nuevo** se obtuvo de los datos actualizados del Avaluador comparados con información suministrada por <https://eduardomestre.com/3-pasos-para-calcular-el-precio-que-tendra-la-casa-que-deseas-construir/>, a febrero de 2020, \$1.298.000 por m2, actualizada al 2021 con la variación del índice de costos de la construcción tomado de la plantilla de costos de la construcción de CAMACOL a diciembre de 2021. Que arroja un valor promedio del 6,87% en los últimos 17 meses, por consiguiente, el valor final por m2 de construcción para vivienda estrato básico de dos (2) pisos, es de **\$1.484.275,00**.

TABLA 2. DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIÓN	
CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALORES
Área construida (m2)	271,78
Vr. Reposición por m2 vivienda básica	\$ 1.484.275,00
Vr. Reposición a nuevo de la construcción	\$ 403.396.259,50
Edad de la construcción (años)	64
Vida Útil (años)	70
Vida útil remanente (años)	6
Edad de la construcción (%)	91
Depreciación Fitto y Corvini (%)	91,25
Calificación estado de conservación	3,5
Vr. Depreciación por m2	\$ 1.354.400,94
Vr. m2 depreciado	\$ 129.874,06
Vr. De la construcción	\$ 35.297.156,00
Vr. Área construida depreciada	\$ 35.297.156,00

12.0 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se encontró una aceptable oferta de inmuebles usados similares al del objeto del avalúo para venta, lo que permitió que el análisis requerido fuera confiable.

13.0 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del inmueble a mediano y largo plazo son buenas, debido a que los inmuebles de estrato 2,3 cuentan con una buena rotación en el mercado inmobiliario, especialmente para inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas de uso residencial, cercanas a servicios complementarios, facilidad para el acceso al transporte público y a vías zonales y metropolitanas de primer orden, como es el caso del inmueble que en este informe nos ocupa.

14.0 FUENTES DE INFORMACIÓN

Se utilizaron las siguientes fuentes:

- Documentos suministrados por el solicitante del avalúo.
- Profesionales especializados.
- La zona de influencia.
- IGAC.
- Catastro y Planeación Municipal de Bogotá D.C.
- Internet.
- Archivo del evaluador

15.0 CUADRO FINAL AVALÚO COMERCIAL

ACTUALIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO			
Kr. 27 A # 2 C – 15/21			
BARRIO SANTA ISABEL			
CONCEPTO	AREA M2	VALOR / M2	VALOR TOTAL
Lote	171,6	\$ 2.482.675,62	\$ 426.027.136,00
Construcción	271,78	\$ 129.874	\$ 35.297.156,00
Valor más probable del bien inmueble			\$ 461.324.292,00
Valor M2 promedio lote de terreno			\$ 2.688.371,00

Nota: Valor ajustado al múltiplo inferior de mil más cercano

SON: CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Cordialmente,



URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA

Perito evaluador
AVAL RAA – 79141111

Miembro adscrito a la lonja de propiedad raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

16.0 DECLARACIÓN DEL AVALUADOR

El evaluador no tiene intereses de ninguna índole en el inmueble valuado, más allá de los derivados de la contratación de servicios profesionales, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios.

Las declaraciones contenidas en este informe sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas y por tanto el presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

Los Honorarios no se basan en el reporte de un determinado valor que favorezca al solicitante, ni tienen ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

17.0 VIGENCIA DEL AVALÚO

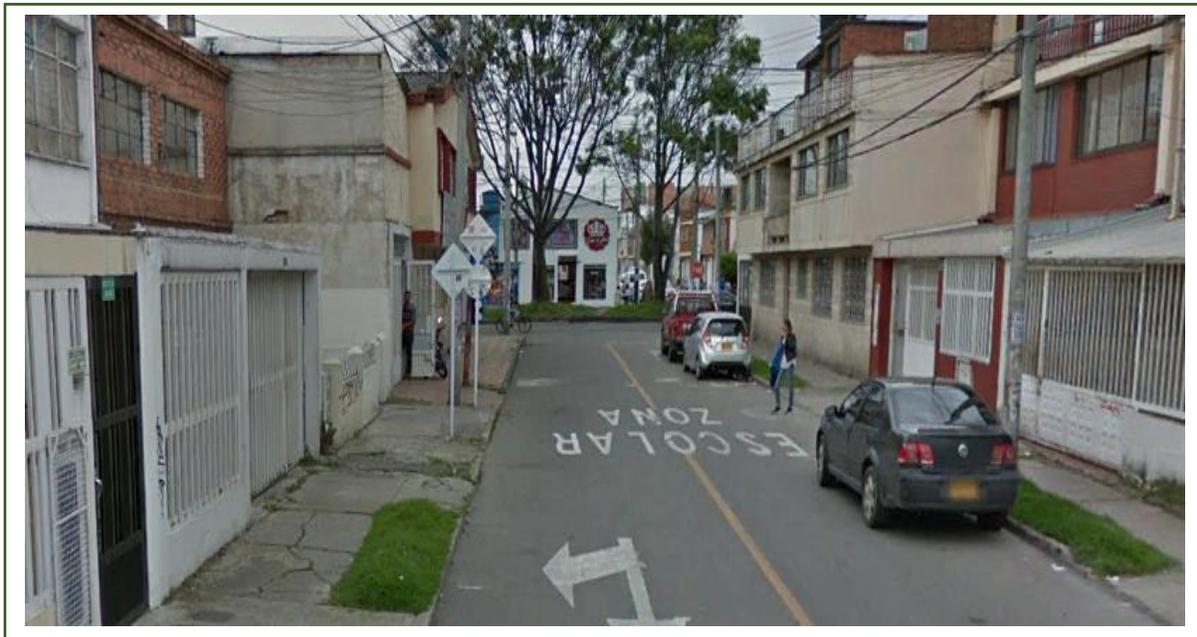
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor del bien avaluado se conserven.

18.0 ANEXOS

Se adjuntan a este informe el archivo de fotos del inmueble.

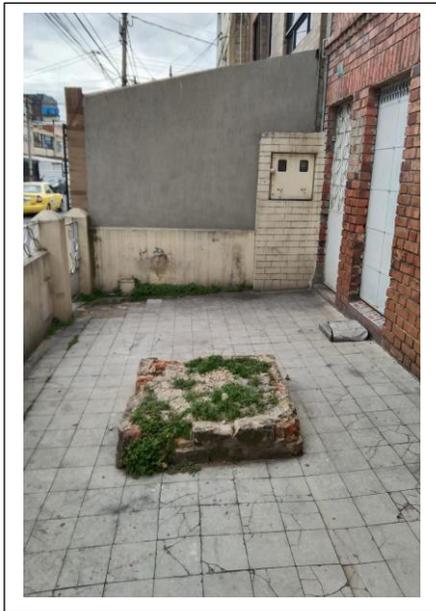
Certificación de registro RAA del Avaluador.

**IMAGEN FACHADA Y EXTERIOR INMUEBLE Kr. 27 A # 2 C - 15
BARRIO SANTA ISABEL**



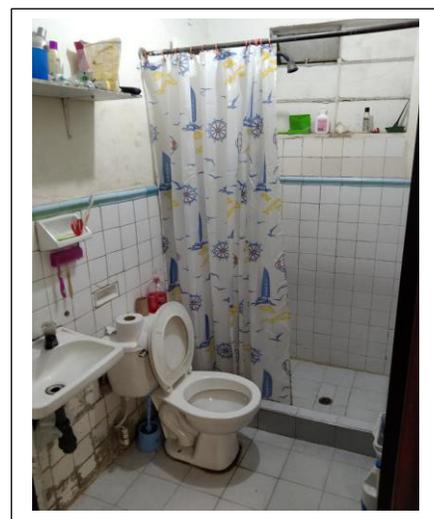
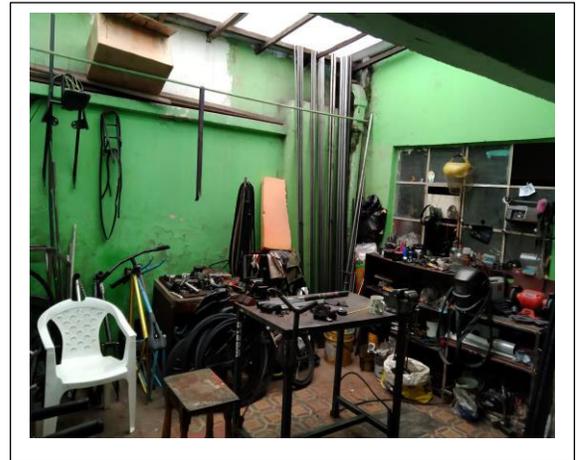
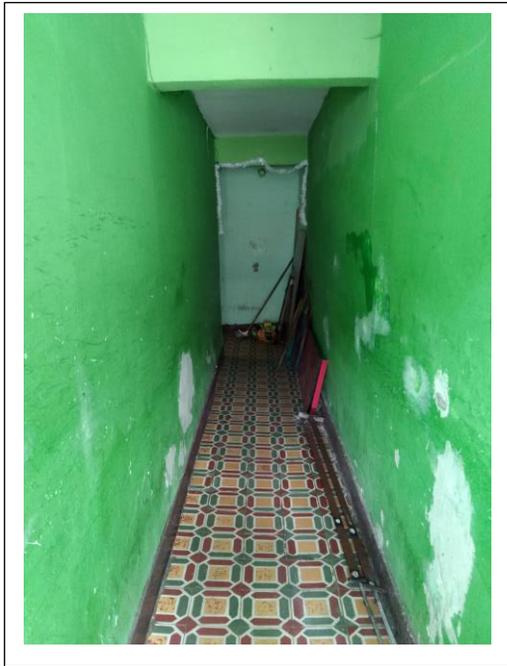


IMÁGENES ANTEJARDÍN

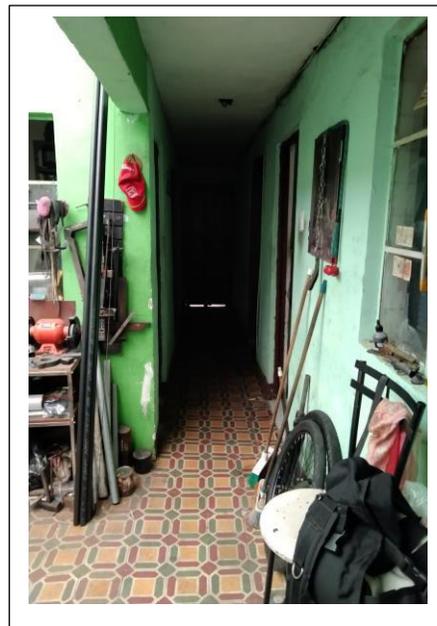
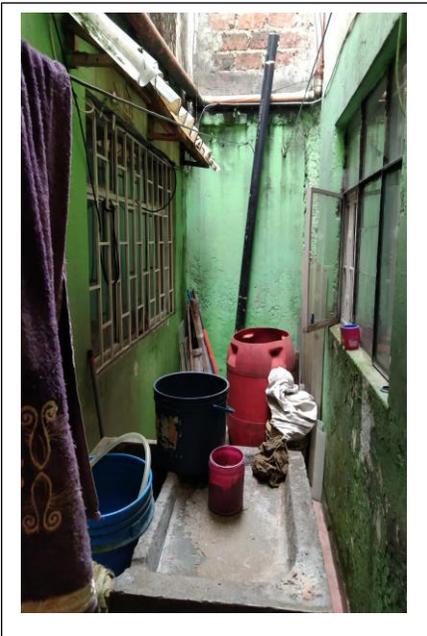
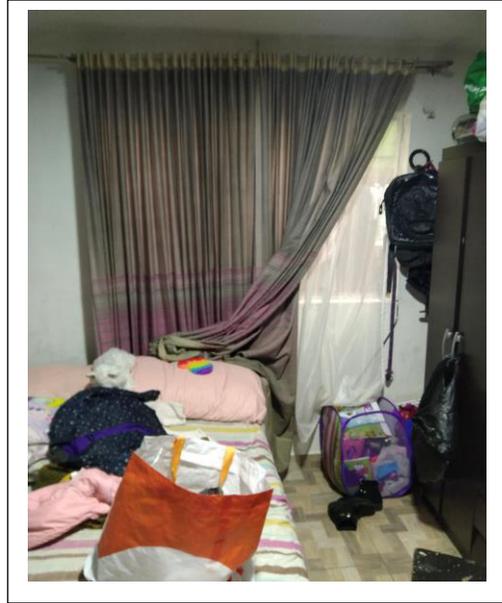


IMÁGENES DEL INTERIOR DEL INMUEBLE

Acceso primer piso, terraza cubierta, cocineta y baño



Habitaciones tipo, patio interior y otras dependencias



OTROS ANEXOS

https://eduardomestre.com/3-pasos-para-calculer-el-precio-que-tendra-la-casa-que-deseas-construir/				Diciembre del 2021			
Tipo de Costo (Por m2 aproximado)	Estrato ALTO	Estrato MEDIO	Estrato BÁSICO				
COSTOS DIRECTOS (Materiales + Mano de Obra)	1.900.000	1.600.000	1.100.000				
COSTOS INDIRECTOS = 18%	342.000	228.000	198.000	Incremento ultimos 17 meses	Vr. Incremento	Vr. Final m2	Incremento 2o piso 7%
Valor TOTAL por m2 según Estrato	2.242.000	1.828.000	1.298.000	6,87%	\$ 89.173	\$ 1.387.173	\$ 1.484.275
<ul style="list-style-type: none"> • Para Estrato ALTO, de \$2.242.000 • Para Estrato MEDIO, de \$1.828.000 • Para Estrato BÁSICO, de \$1.298.000 <p>Nota: Si vas a hacer tu casa en dos pisos, adicione otro 7% por la estructura.</p>							

TABLA # 1. ESTUDIO DE MERCADO CASAS													HOMOGENIZACIÓN MUESTRA MERCADO CASAS				
Ítem	Contacto	Código	Barrio	Area Construida	Área lote	Vr. Inmueble	Vr. m2	Hab.	Baños	Garajes	Estrato	Edad años	f. negoc. (5,0 %)	Ubicación	Conservación	Norma	valor
1	M2	3702-M3155879	Santa Isabel	209,00	176,00	\$ 600.000.000	\$ 2.870.813,40	4	3	2	3	>20	\$ 2.727.272,73	1,10	0,70	0,80	\$ 1.680.000
2	M2	2361-95418	Santa Isabel	260,00	179,00	\$ 550.000.000	\$ 2.115.384,62	4	4	2	3	>20	\$ 2.009.615,38	1,20	0,80	0,90	\$ 1.736.308
3	M2	3424-M2584964	Santa Isabel	350,00	182,00	\$ 560.000.000	\$ 1.600.000,00	5	3	1	3	>20	\$ 1.520.000,00	1,30	0,90	0,90	\$ 1.600.560
4	M2	VENT-04597301	Santa Isabel	250,00		\$ 625.000.000	\$ 2.500.000,00	5	5	1	3	10 A 20	\$ 2.375.000,00	1,20	0,70	0,80	\$ 1.596.000
5	M2	MC26087942	Santa Isabel	210,00	147,00	\$ 650.000.000	\$ 3.095.238,10	5	4	2	3	>20	\$ 2.940.476,19	1,10	0,80	0,70	\$ 1.811.333
6	Co.tizus	9674122	Santa Isabel	246,00	160,13	\$ 598.000.000	\$ 2.430.894,31	4	3	3	3	>20	\$ 2.309.349,59	1,20	0,80	0,80	\$ 1.773.580
7	M2	4796-2956	Santa Isabel	270,00		\$ 631.000.000	\$ 2.337.037,04	5	5		3	>20	\$ 2.220.185,19	1,20	0,80	0,80	\$ 1.705.102
8	M2	13214-M3241456	Santa Isabel	234,00	157,50	\$ 465.000.000	\$ 1.987.179,49	5	4	2	3	>20	\$ 1.887.820,51	1,20	0,80	0,90	\$ 1.631.077
													VALOR PROMEDIO		\$ 1.691.745		
													DESVIACIÓN NESTANDAR		\$ 79.699		
													COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		4,71%		

Valor promedio homogenización estudio de mercado casas \$ **1.691.745** x área construida **271,78 m2** = \$ **459.782.456,10** .(incluye construcción + lote).

ANEXO IMÁGENES ESTUDIO DE MERCADO LOTES

CASA LOTE 1.

	Vendo Excelente casa-Lote para Invertir , con Área de Lote de 210 m2, Frente de 8,90 mts X 23.60 mts de Fondo, Excelente para construir Bodegas, Empresas o apartamentos de varios pisos. Distribuida así : PRIMER PISO: con garaje ,Deposito, sala, comedor, cocina , Baño, y un gran solar Descubierta. SEGUNDO PISO: cuenta con 4 habitaciones y 1 Baño solamente esta construida la parte de adelante, Ubicada sobre carrera principal, sector comercial y de pequeñas industrias y bodegas, muy cerca a la cra 24 , calle 3, calle 2, buenas vias de acceso, facilidad de transporte, Excelente inmueble para Inversionistas . PRECIO VENTA \$550. Negociables . CITA PREVIA Gloria Latorre.				https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-el-vergel/3147-M3068468	
Código inmueble	Antigüedad	Barrio común	Área construida	Precio	Área privada	
3147-M3068468	Más de 20 años	SANTA ISABEL	250 m²	\$ 550.000.000	210 m²	

CASA LOTE 2.

				https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-el-vergel/MC2856121	
Posibilidad de adquisición Casa Lote 8.6x16.2 para construir, apta para propiedad horizontal o comercial, muy buena ubicación, sector en valorización a una cuadra del futuro Metro, Valor NEGOCIABLE.					
Código inmueble	Área construida	Precio	Área privada		
MC2856121	140 m²	\$ 430.000.000	140 m²		
	Barrio común	Área construida			
	Santa Isabel	140 m²			

CASA LOTE 3.

VENDO CASA LOTE SANTA ISABEL					
EN ESTE TERRENO SE PUEDE CONSTRUIR UN EDIFICIO HASTA DE 5 PISOS, TIPOLOGIA CONTINUA, BUEN AREAY VARIAS VIAS DE ACCESO, PRINCIPALES Y SECUNDARIAS. AREA DE TERRENO DE 7.30 X 22					
160 m² (3.437.500 Pesos/m²) Bogotá, Departamento de Cundinamarca Código de Referencia: 2976272					
550.000.000					

CASA LOTE 4.

	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-santa-isabel-ii-etapa/MC2632689				
VENDO CASALOTE BARRIO SANTA ISABEL EXCELENTE UBICACION A UNA CUADRA DE LA CARRERA 30 Y TRANSMILENIO TIENE NUEVE DE FRENTE X VEINTY OCHO DE FONDO LUZ, TRIFASICA,55 CABALLOS DE FUERZA, APTO PARA CONSTRUCCION DE APARTAMENTOS.					
Código inmueble	Área construida				
MC2632689	240 m²				
Barrio común	Área privada				
SANTA ISABEL	240 m²				
Precio					
	\$ 680.000.000				

CASA LOTE 5.

	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-isabel-sur-5-habitaciones-3-banos-2-garajes/3424-M2584964				
Conoce este inmueble de Ernesto Sierra y Cia Ltda					
CASA MEDIANERA DE DOS PLANTAS, EXCELENTE UBICACION, ESPECIAL PARA OFICINAS, BODEGA, CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA HASTA 4 PISOS. ESPECIAL PARA OFICINAS, MICROEMPRESA O COMO BODEGA, EXCELENTE UBICACIÓN, CERCA A TRANSMILENIO, HIPERMERCADOS, CLÍNICAS, CENTROS COMERCIALES, UNIVERSIDADES, COMERCIO DE MENOR CONSTA DE: PISO 1. Antejardín cubierto acondicionado para el parqueo de un vehículo, Garaje interno para un auto, Salón comedor amplio, cocina sencilla con mesón e					
instalación de gas natural sin estufa, dos (2) habitaciones amplias, un (1) baño de alcobas sencillo.					
código inmueble	Precio	Más de 20 años			
3424-M2584964	\$ 560.000.000	Área construida			
Barrio común	Antigüedad	350 m²			
SANTA ISABEL		Área privada			
		350 m²			
		Parqueaderos			
		2			

CASA LOTE 6.

Casa para remodelar con lote de ocho metros de frente por veintidos metros de fondo, es decir, 176M2 o para construir edificio de seis pisos mas sotano. Disponibilidad de entrega inmediata.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-isabel-5-habitaciones-2-banos-2-garajes/MC2208775	
Código inmueble	Área construida	
MC2208775	230 m ²	
Barrio común	Área privada	
SANTA ISABEL Centro y Zona Colonial	230 m ²	
Precio	Parqueaderos	
\$ 700.000.000	2	
Antigüedad		
Más de 20 años		



CERTIFICACIÓN ACTUALIZADA MEMBRESIA LONJA





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRICTAL

Certificación Catastral

Radicación No.: 549428

Fecha: 02/06/2021

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 (antrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	GUSTAVO PERILLA GOMEZ	C	194269	50	N
2	HENRY PERILLA GOMEZ	C	19274616	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	1	10/04/1991	BOGOTÁ	15	050C00993227

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.
KR 27A 2C 15 - Código postal: 111411

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.
KR 27A 2C 21
KR 27A 2C 19

Dirección(es) anterior(es):

KR 27A 3B 15 FECHA:10/01/2008

KR 27A 3B 15 FECHA:24/09/2001

Código de sector catastral:

004108 28 20 000 000000

Cédula(s) Catastral(es)

3B 27A 3

CHIP: AAA0035BWPA

Número Predial Nal: 110010141140800280020000000000

Destino Catastral : 01 RESIDENCIAL

Estrato : 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

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

171.60

271.78

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	\$ 372,870,000.00	2021
2	\$ 370,499,000.00	2020
3	\$ 375,264,000.00	2019
4	\$ 355,579,000.00	2018
5	\$ 268,068,000.00	2017
6	\$ 228,413,000.00	2016
7	\$ 219,521,000.00	2015
8	\$ 202,994,000.00	2014
9	\$ 191,552,000.00	2013

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: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>. Punto de Servicio: SuperCADE. Tel. 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA, A LOS 02 DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2021

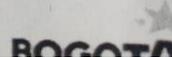
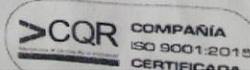
Ligia González

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: 43657E181621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Cód. postal 111331
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 2347600 - info. línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Teléfono





JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2022

Divisorio No. 2017 – 000206

1.- Acorde con el artículo 228 del C.G del P., del avalúo comercial aportado por la parte actora [27AportaAvaluoComercialRequerimiento] acatando lo dispuesto en auto del 29 de marzo de 2022 se corre traslado a la parte demandada por el lapso de tres (3) días.

2.- La manifestación [29ObjecionAvaluo] allegada por la pasiva no será atendida por prematura, nótese, que el traslado del avalúo objeto de objeción se esta surtiendo en la presente decisión.

3.- Téngase en cuenta para los fines legales pertinentes la manifestación¹ efectuada por el extremo actor entorno al derecho de compra conforme lo previsto en el artículo 414 del C. G del P.

NOTIFÍQUESE,


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 091, del 22 de agosto de 2022.


MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA
Secretaria

1

Frente al segundo requerimiento del auto ya mencionado, me permito manifestar de manera muy respetuosa al despacho, que mi poderdante reitera su derecho de compra en el presente proceso, siempre y cuando el valor del remate del bien inmueble sea igual o inferior a la suma de \$461.324.292, de lo contrario se desiste de dicho derecho, pues la diferencia económica entre el dictamen pericial aportado por el suscrito y el dictamen pericial aportado por la contra parte, difiere considerablemente, manifestando mi representado que no cuenta con los recursos económicos para realizar una postura superior al valor ya indicado.