

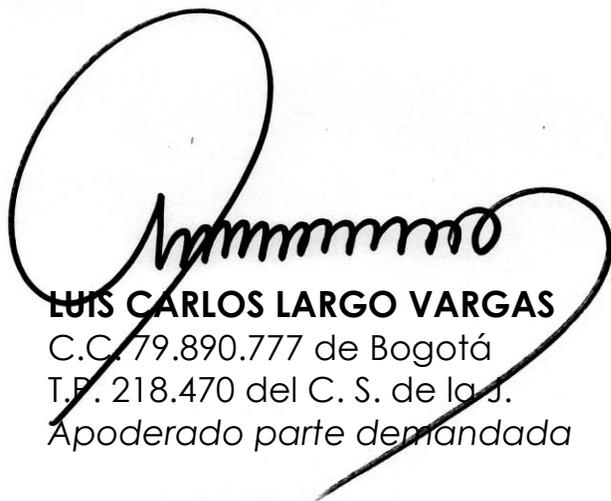
Señor
JUEZ CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

Referencia: PROCESO DIVISORIO DE BIEN COMUN de **CARLOS GALLO MONA** contra **CAROLINA y MARTHA YANIVE GALLO MONA**.

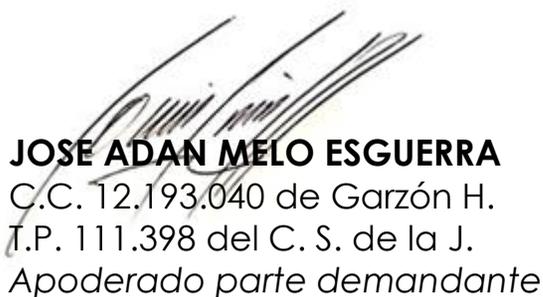
Radicado: **18 - 2013 - 200**

LUIS CARLOS LARGO VARGAS, apoderado judicial de las demandadas y **JOSE ADAN MELO ESGUERRA**, apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, atendiendo lo dispuesto por el Despacho en su última providencia, adjunto nos permitimos aportar la **ACTUALIZACION DEL AVALUO COMERCIAL** del bien inmueble objeto de demanda.

Atentamente,



LUIS CARLOS LARGO VARGAS
C.C. 79.890.777 de Bogotá
T.P. 218.470 del C. S. de la J.
Apoderado parte demandada



JOSE ADAN MELO ESGUERRA
C.C. 12.193.040 de Garzón H.
T.P. 111.398 del C. S. de la J.
Apoderado parte demandante

MemEntrgAvalCs201300200Divisorio



**AVALUO COMERCIAL
TIPO 01 – URBANO
CARRERA 11 NUMERO 138 -53
BARRIO 008512 CEDRITOS
BOGOTA CUNDINAMARCA
CAROLINA GALLO MONA / MARTHA YANIVE GALLO MONA / CARLOS GALLO MONA**

1. METODOLOGIA
2. INFORMACION GENERAL
3. ASPECTOS URBANISTICOS - ANALISIS DEL SECTOR
4. ASPECTOS NORMATIVOS URBANISTICOS - NORMATIVIDAD URBANA
5. ASPECTOS JURIDICOS - TITULACION
6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO
7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION
8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS
9. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION
10. SERVICIOS PUBLICOS
11. METODOS VALUATORIOS
12. CONSIDERACIONES GENERALES, OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES
13. AVALUO COMERCIAL
14. ESTUDIO DE MERCADO EN LA ZONA
15. ANEXOS FOTOGRAFICO Y MAPA DE UBICACIÓN

Bogotá D.C. 01 de septiembre de 2021



A LOS INTERESADOS

YO LUZ MARINA RINCON, IDENTIFICADA CON EL RRA 52024893, SE PRESENTA A CONTINUACION EL INFORME COMERCIAL VALUATORIO DEL PREDIO UBICADO EN LA **CARRERA 11 No. 138-53 P.H. BARRIO 008512 CEDRITOS BOGOTA DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA**, CON LAS CARACTERISTICAS PARTICULARES, GENERALES Y TECNICAS DEL SECTOR, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO INTERNO DE AVALUOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS – ASOLONJAS.

LUZ MARINA RINCON, SE ENCUENTRA EN DISPOSICIÓN PLENA PARA AMPLIAR O COMPLEMENTAR DENTRO DE LO POSIBLE EL CONTENIDO DEL PRESENTE INFORME, CUANDO A ELLO FUERE REQUERIDA POR EL SOLICITANTE.

EL PRESENTE INFORME ES CON DESTINO EXCLUSIVO A LOS SOLICITANTES YA MENCIONADOS

Bogotá, 01 de septiembre de 2021

1. METODOLOGIA

FINCA RAIZ – AVALÚOS TÉCNICOS, COMERCIALES - VENTAS
CARRERA 14 # 94-44 OFICINA 401 Cel. 321 4269599 e.mail: luzma.avaluos@gmail.com



Para la determinación del valor comercial del inmueble en referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos

a) FACTORES DE CARACTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores, tanto del inmueble como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el Predio en estudio.

b) FACTORES DE CARACTER ESPECÍFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del predio relacionados con la topografía, extensión, normatividad vigente para el sector. Proyección comercial, determinación de usos, normas, la disponibilidad de servicios, el estado de conservación las vías de penetración del predio y otros aspectos inherentes.

c) FACTORES DE CARACTER PROFESIONAL:

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

d) FACTORES TECNICOS:

A partir de la expedición de la Ley 1314 de 2009, la cual dispone las normas de contabilidad e información financiera colombianas con estándares internacional de aceptación mundial, los avalúos deben cumplir con las exigencias requeridas por dicha norma, por lo cual, se estudiarán factores tales como: vida útil estimada, vida remanente, vida económica, valor residual, componentes y costos del componente.

2. INFORMACION GENERAL

FINCA RAIZ – AVALÚOS TÉCNICOS, COMERCIALES - VENTAS
CARRERA 14 # 94-44 OFICINA 401 Cel. 321 4269599 e.mail: luzma.avaluos@gmail.com

- 2.1. RAZON DEL ESTUDIO : Comercial
Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comerciabilidad que pueden incidir positiva o negativamente en el resultado final
- 2.2. CLASE DE AVALUO : Comercial Tipo 01-Urbano
- 2.3. TIPO DE INMUEBLE : Casa de dos niveles, con locales
- 2.4. DIRECCION : Carrera 11 No.138-53
- 2.5. CHIP : AAA0111TXBS
- 2.6. MATRICULA INMOBILIARIA : 50N-00091431
- 2.7. CEDULA CATASTRAL : UQ 139 19 13
- 2.8. LOCALIZACION
- a. DEPARTAMENTO : Cundinamarca
 - b. UBICACIÓN : Zona Urbana
 - c. BARRIO : 008512 Cedritos
 - d. UPZ : 13 – Los Cedros
 - e. LOCALIDAD : 1- Usaquén
La localidad de Usaquén se ubica en el extremo nororiental de Bogotá y limita, al occidente, con la autopista Norte, que la separa de la localidad de Suba; al sur, con la calle 100, que la separa de la localidad de Chapinero; al norte, con los municipios de Chía y Sopo, y al oriente, con el municipio de La Calera.



- 2.9. DESTINACION ACTUAL : Vivienda / Comercio a menor escala
- 2.10. DOCUMENTOS : Certificado de libertad (2)
del 02 de septiembre de 2021
- 2.11. FECHA DE LA VISITA : 30 de agosto de 2021
- 2.12. FECHA DEL INFORME : 01 de septiembre de 2021
- 2.13. PERITO AVALUADOR

Luz Marina Rincón RNA MI 0198 - Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios ASOLONJAS. RAA 52024893

El señor(a) LUZ MARINA RINCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52024893, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52024893 ANA



3. ASPECTOS URBANISTICOS DEL SECTOR:

3.1. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO

Según información tomada del sinupot en el momento del levantamiento de información, se encontró que el predio corresponde al estrato cuatro (4) Lo anterior se encuentra justificado con la norma en el Plan de Ordenamiento Territorial Acto administrativo Decreto 551 de 12 de septiembre de 2019 Destacándose en el sector los siguientes estratos:

4..... 90%
0..... 10%

No se estratifican predios con usos diferentes al residencial, es decir, que no constituyen objeto de estratificación edificaciones tales como: fábricas, bodegas, casas o edificios para uso exclusivo de oficinas, parqueaderos, talleres, clubes, etc., en las cuales habitan o no hogares o personas que se encargan de la vigilancia. Tampoco las viviendas colectivas, es decir, las edificaciones en donde residen grupos de personas que comparten el techo y ordinariamente los alimentos, por razones de trabajo, disciplina, salud, religión, castigo o recreación, tales como: cuarteles, hospitales, conventos, cárceles, colegios, etc.

3.2. ACTIVIDAD DEL SECTOR

- Comercial 20%
- Servicios 10%
- Vivienda 70%

3.3. TIPO DE EDIFICACIONES

Con la nueva implementación de las normas los permisos de construcción permiten una altura máxima de hasta de tres pisos, entre las edificaciones más cercanas al predio, se destacan Entes Educativos, otras, tales como: iglesia, parqueaderos, comercio, casas familiares.

3.4. OBRAS GENERALES DE URBANISMO

El Barrio Cedritos cuenta con una infraestructura urbanística, representada en vías debidamente pavimentadas, andenes, alumbrado público y señalización vial, las cuales presentan buen estado de conservación y mantenimiento.

Adicionalmente, el sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica (codensa), acueducto, alcantarillado (EAAB), recolección de basuras, teléfono y gas instalada por las empresas públicas y privadas competentes.

3.5. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público al sector es atendido por: transporte particular y Público y el trasmilenio por la Autopista Norte

3.6. VIAS DE ACCESO

El sector cuenta con vías de comunicación como

- Carrera 11
- Calle 138
- Carrera 9
- Carrera 7

- Calle 140

3.7. PROYECTOS VIALES EN EL SECTOR Y AFECTACIONES DIRECTAS AL INMUEBLE
No existe actualmente ninguno conocido directamente para el predio, de acuerdo con el decreto actualmente vigente.

4. ASPECTOS NORMATIVOS URBANISTICOS

4.1. ACUERDO – DECRETOS

Decreto Distrital 619 del 2000 – Decreto Distrital 469 del 2003

Decreto Distrital 190 de 2004 el cual fue modificado excepcionalmente mediante el decreto distrital 364 del 26 de agosto del 2013, Suspendido por el auto 624 del 2014
Estamos en la espera del POT definitivo para mejoramiento total de la ciudad

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 13, LOS CEDROS hace parte de las áreas residenciales del norte de la ciudad y se configura como una zona de vivienda consolidada en estratos medios y altos, que requiere vincularse funcionalmente al contexto regional y urbano a través de ejes viales de integración urbana. Por otra parte, participa del territorio denominado Borde Oriental como transición entre el suelo urbano del Distrito Capital y la zona de reserva forestal nacional de los Cerros Orientales. Esta UPZ se halla influenciada por las centralidades de Usaquén, Santa Bárbara, Prado Veraniego y Toberín- La Paz. Por tanto, con el fin de mantener su actividad residencial principal se requiere ordenar, por una parte, la dinámica de las actividades complementarias al uso de vivienda, bajo el marco de una estructura funcional acorde a los objetivos propuestos por la estructura de ordenamiento del POT, y por otra, encauzar los procesos de densificación de la vivienda sin superar las capacidades de su infraestructura, así como mejorar las condiciones actuales de habitabilidad, mediante la cualificación del espacio público.

4.2. EXPLOTACION BASICA

Uso Mixto (Comerciales e Institucional, Vivienda, Comercio)
Habitacional en propiedad horizontal

4.3. APLICACION DE LA NORMA EN EL SECTOR

En el sector se viene aplicando las normas legales de urbanismo, las cuales están contempladas dentro por el Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá.

4.4. USOS

Mixto

De acuerdo con la norma para la preservación del carácter residencial de las zonas interiores, localizando los usos de comercio, servicios y dotacionales de mayor impacto en los ejes arteriales (Avenidas Paseo de Los Libertadores o Av. Carrera 13 y Alberto Lleras Camargo o Av. Carrera 7), las actividades comerciales y de servicios de escalas zonal y vecinal en los principales ejes de actividad en la UPZ correspondientes a la

avenida Santa Bárbara o Av. Carrera 19 y Calle 140, entre avenidas Alberto Lleras Camargo y Santa Bárbara.

5. ASPECTOS JURIDICOS - TITULACION:

5.1. TRADICION

Los Señores: Carolina Gallo Mona, Martha Yanive Gallo Mona, Carlos Gallo Mona, adquirieron por compra – venta realiza a la Constructora Carmacar Ltda, según escritura No. 3909 de fecha 27 de diciembre de 2004, otorgada en la Notaria 28 de la ciudad de Bogotá y registrada el 25 de febrero de 2005 en la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo de Bogotá D.C.

5.2. LINDEROS

Lote de terreno, con una cabida aproximada de 1.367.00 varas 2, Urbanización los Cedritos de Usaquén D.E. que forma parte del lote 30 del predio A y linda: por el norte, en 50.00 mts con parte del lote # 30 de propiedad del compareciente vendedor. Por el sur, en 50.00 mts con el lote # 31 de la urbanización. Por el oriente, en 17.50 mts con la casa 10 de la urbanización. Por el occidente, en 17.50 mts con el lote # 28 de la misma urbanización.

5.3. AREA

Construcción 631,31 metros cuadrados
Terreno 1.215,35 metros cuadrados

5.4. VETUSTEZ

El predio cuenta con una edad estimada de 49 años, de acuerdo con el primer acto de compra venta registrado en el certificado de tradición y libertad

Fecha de apertura 10-07-1972

VIDA ÚTIL ESTIMADA: Por tratarse de un bien inmueble con estructuras en cemento y mampostería, la vida útil es de 100 años.

VIDA REMANENTE: Diferencia que hay entre la vida útil del inmueble y la edad que efectivamente posee el bien: $VF=VP (1-2/n)n$ $100 - 49 = 51$ años.

VIDA ECONÓMICA: Corresponde al tiempo que le queda al inmueble para continuar produciendo la renta prevista. Para el caso, corresponde a la misma vida remanente de 51 años. Esta vida económica puede verse afectada según el estado de conservación del predio, estableciéndose la clase de acuerdo con las tablas de Fitto y Corvini.

TABLAS DE FITTO Y CORVINI

FINCA RAIZ – AVALÚOS TÉCNICOS, COMERCIALES - VENTAS
CARRERA 14 # 94-44 OFICINA 401 Cel. 321 4269599 e.mail: luzma.avaluos@gmail.com

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

El predio en estudio es Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento

5.5. OBSERVACIONES

El presente estudio valuatorio no representa Estudio de Títulos.

Los linderos y las áreas fueron tomados del Certificado de Tradición y el Certificado Catastral del inmueble objeto de estudio.

6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:

6.1 TERRENO
Regular

6.2 FORMA GEOMETRICA
Retangular.

6.3 CABIDA SUPERFICIARIA
Cuenta con un área de 1.215,35 m²

6.4 RELIEVE
Plano.

6.5 CLIMA
Bogotá se caracteriza por tener un clima moderadamente frío, con cerca de 14°C en promedio. Aun así, por ser un clima tropical, el frío se acentúa en jornadas de lluvia o de poco sol. Por otro lado, en los días muy soleados la sensación térmica puede incrementarse hasta los 23°C o más.

La economía de Bogotá está basada principalmente en la industria, el comercio y los servicios financieros y empresariales.

Bogotá es la capital de Colombia y es actualmente la ciudad más poblada del país con 8 080 734 habitantes)

6.6 **CONDICIONES DEL PREDIO**
estado de conservación buena para la finalidad del predio.

7. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:

7.1. **ESTADO DE CONSERVACION**

Teniendo en cuenta la edad del predio, condiciones de mantenimiento, ventilación e iluminación, el estado de conservación es buena en términos generales, con algunos arreglos pendientes.

7.2. **ACABADOS GENERALES DE LA CONSTRUCCION**

- Fachada : Ladrillo a la vista y piedra
- Zonas Comunes : Parqueaderos exteriores para visitantes
- Plantas y Equipos Eléctricos : Cámaras exteriores de vigilancia
- Parqueadero : Lote de terreno en gramilla y piedra
- Muros externos : Ladrillo a la vista y Reja Metálica
- Puertas exteriores : Marco Metálico y Vidrio
- Ventanas : Marco Metálico y Vidrio
- Entrada Vehicular : Puerta Metálica

7.3. **ACABADOS GENERALES DEL INMUEBLE**

Por la calidad de los materiales empleados en la ejecución de la construcción y teniendo en cuenta la edad del predio, condiciones de mantenimiento, ventilación e iluminación, el estado de conservación para la finalidad del predio se considera Bueno, para el lote y las construcciones allí realizadas.

7.4 **DISTRIBUCION INTERNA**

- **Local 1** :

Pisos	Cerámica y Laminados
Puertas Internas	Entamboradas
Muros	Estucados y pintados
Baños	Juegos completos para baños sociales enchapado

Oficina	En drywall y puertas y ventanas metálicas con vidrio esmerilado
---------	---

- **Local 2** :

Pisos	Cerámica
Puertas Internas	Entamboradas
Muros	Estucados y pintados
Baños	Juegos completos para baños sociales enchapado

- **Local 3** :

Pisos	Cerámica
Puertas Internas	Entamboradas
Muros	Estucados y pintados
Baños	Juegos completos para baños sociales enchapado

- **Entrada al predio**

Muros	Estucados y Pintados
Pisos	Porcelanato
Puertas	Metálicas
Techo	Placa estucada y pintada
Guardaescobas	Lámina de cerámica
Ventanas	Esmeriladas y Rejas metálicas
Escaleras	Granito y Pasamanos metálico

Aparta-estudio

Muros	Estucados y pintados
Pisos	Laminado y Cerámica
Puerta interior	Entamboradas
Puerta Salida	Metálica
Baño	Semi-enchapados, ducha separada
Techo	Estucados y pintados
Guardaescobas	Lámina
Ventanas	Marco Metálico y Vidrio

Zona Posterior

Parqueaderos	Semi techados con tejas
Pisos	Gramilla y piedra
Depósito	Ladrillo a la vista
Muros	Estucados y ladrillo a la vista
Rejas	Metálicas

- **Apartamento 201**

- Sala – Comedor

Muros	Estucados y Pintados
Pisos	Porcelanato
Techo	Estucado, pintado y cornisas
Guardaescobas	Madera
Ventanas	Marco Metálico y Vidrio

- Baños

Muros	Enchapados
Pisos	Cerámica
Puertas	Entamborada
Accesorios	Completos puerta corredizas vidrio templado
Techos	Estucado, pintado y cornisas

- Cocina

Muros	Enchapados
Pisos	Cerámica
Accesorios	Tipo Americano completo con área de lavandería
Techo	Placa y Claraboya
Ventanas	Marco metálico y vidrio

- Alcobas

Muros	Estucados y pintados
Pisos	Madera
Puertas	Entamboradas
Techo	Estucado, pintado y cornisas
Guardaescobas	Madera
Ventanas	Marco Metálico y vidrio
Walking closet	Madera – claraboya
Closet	Madera

- Terraza

Muros	Estucados y pintados
Pisos	Tableta
Puertas	Metálica
Techo	Teja traslúcida
Ventanas	Marco Metálico y vidrio

- **Apartamento 202**

- Sala – Comedor

Muros	Estucados y Pintados
Pisos	Porcelanato
Techo	Estucado, pintado y cornisas
Guardaescobas	Madera
Ventanas	Marco Metálico y Vidrio

- Baños

Muros	Enchapados
Pisos	Cerámica
Puertas	Entamborada
Accesorios	Completos puerta corredizas vidrio templado
Techos	Estucado, pintado y cornisas

- Cocina

Muros	Enchapados
Pisos	Cerámica
Accesorios	Tipo Americano completo con área de lavandería
Techo	Placa y Claraboya
Ventanas	Marco metálico y vidrio

- Alcobas

Muros	Estucados y pintados
Pisos	Madera
Puertas	Entamboradas
Techo	Estucado, pintado y cornisas
Guarda escobas	Madera
Ventanas	Marco Metálico
Walking closet	Madera – claraboya
Closet	Madera

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

8.1. ESTRUCTURA

Ladrillos estucados y pintados

8.2. CUBIERTA

Placa – Garraplas

8.3. ENTREPISOS

Garraplas

- 8.4. MUROS
Ladrillos estucados
- 8.5. PISOS
Baldosa
- 8.6. GUARDA ESCOBAS
Baldosa
- 8.7. VENTANAS
Metálicas blancas con vidrios
- 8.8. PUERTAS
Metálicas y madera
- 8.9. COCINA
Enchapada con equipos completos
- 8.10 CLOSET
Madera

9. SERVICIOS PUBLICOS

Para la ciudad de Bogotá, los servicios públicos, se rigen según el Decreto Norma Decreto No.262/2010), el cual establece los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos y las afectaciones que tienen son los siguientes, y se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los Planes Maestros correspondientes.

SERVICIO	EMPRESA
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	Si
ENERGIA ELECTRICA	Si
GAS	Si
TELEFONO / INTERNET	Si

10. ASPECTOS ECONOMICOS

10.1. UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL
Mixto; Vivienda y comercio a menor escala

10.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
Cedritos es un gran barrio sobre sale en la localidad de Usaquén, se han dado pasos a grandes casas modernas y a edificios residenciales y comerciales que se unen para

formar parte de una gran urbe, donde se mezcla la naturaleza y el cemento cuenta con una buena red de transporte, buenas vías de comunicación, variedad de cadenas de almacenes, centros de salud, centros comerciales, clínicas, hospitales, amplia oferta de diversión, restaurantes, iglesias, parques, zonas verdes, por eso es un barrio de muy buena proyección de valorización

10.3. INDICADORES ECONÓMICOS

UVR	285,0330
S.M.L.V.	\$ 908,526
T.R.M.	\$ 3.760,00

10.4. PERIODO DE MERCADO

Se define como el período la estimación de cuánto tiempo se tomaría en vender el inmueble después del avalúo, en la zona de acuerdo a antecedentes de negociaciones se de en un tiempo de 3 meses a 1 año.

11. METODOS VALUATORIOS:

Resolución 620 de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos, ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

11.1. COMPARATIVO DE MERCADO

Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones resientes de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas analizadas e interpretadas para llegar la estimación del valor comercial.

Método que se usó para este informe es el de comparativo de mercado, teniendo en cuenta que la zona si se encuentra predios con características muy parecidas
Venta de casa esquinera comercial valor \$ 4.500.000.000 \$ área Lote 845,9 y área de construcción 845,9 tel 3204665203



11.2. METODO DE REPOSICION

Para las diferentes construcciones existentes, se utilizó el costo de sustitución a nuevo, lo cual es hipotéticamente ponderar los tipos de construcción actuales, presupuestando su costo de reposición y depreciándolo por la edad de la construcción, estado de conservación mantenimiento y destinación económica.

$$Vc = Ct - D + Vt$$

Vc: Valor Comercial
Ct: Costo Total Construcción
D: Depreciación
Vt: Valor del Terreno

11.3. METODO RESIDUAL

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

12. CONSIDERACIONES GENERALES, OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES:

Además de las características descritas en los capítulos anteriores, al efectuar la presente valuación se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales.

- La localización general del inmueble dentro de un sector de uso mixto.
- Las características del inmueble, como ubicación dentro del sector, estado actual y proporción del área.

- La disponibilidad e infraestructura de servicios. Estudio de oferta y demanda en el sector para inmuebles de características similares.
- Rentabilidad
- Los precios de oferta y demanda para predios dentro del sector.
- El valor razonable que se otorga al predio es un precio de salida, basado en hechos del mercado actual, donde se tiene en cuenta la incorporación del máximo y mejor uso de este.
- Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad

12.1. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/ 1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico , el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año , contando desde la fecha de expedición , siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado , no sufra cambios significativos , así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

En conclusión y analizando cada uno de los factores, hemos determinado dar el siguiente valor

13. AVALUO COMERCIAL

**TIPO 01 – URBANO
CARRERA 11 No.138-53
BARRIO 008512 cedritos
BOGOTA CUNDINAMARCA**

CAROLINA GALLO MONA / MARTHA YANIVE GALLO MONA / CARLOS GALLO MONA

ESPECIFICACION	AREA m ²	VALOR m ²	VALOR TOTAL
----------------	---------------------	----------------------	-------------



Construcción	631,31 m ²	\$ 6.000.000	\$ 3.787.860.000,00
Terreno	1.215,35m ²	\$ 3.800.000	\$ 4.618.330.000,00
VALOR TOTAL			\$ 8.406.190.000,00

VALOR TOTAL DEL AVALUO \$ 8.406.190.000,00

**Son: OCHO MIL CUATRO CIENTOS SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE**

**LUZ MARINA RINCON
RRA-52024893
ASOLONJAS**

Bogotá, 01 de septiembre de 2021

14. ESTUDIO DE MERCADO EN LA ZONA

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo del Inmueble se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona.

Según un estudio de mercado del metro cuadrado en la zona varía mucho de acuerdo con la ubicación, a los usos y servicios que tenga el inmueble y está alrededor de \$ 3.900.000 m² hasta los \$ 12.500.000 m² dependiendo de la ubicación y de la normatividad del sector y usos aprobados.

1-VENTA DE LOTE CALLE 138 No. 11/80 AREA 645 M2 VALOR 2.500.000.000 TEL 3142063252



2- VENTA CASA LOTE ÁREA 846 M2 VALOR \$ 4.500.000 TEL 3204665203



El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estaría dispuesto a pagar y a recibir por una propiedad determinada en una transacción libre de todo tipo de financiación y de restricciones de mercado que les permite actuar con libertad para negociar.

El Avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe, y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El avaluador certifica en el presente informe solo sus análisis profesionales

Con el cruce de información con otros expertos en esta materia y se consultó con el Banco de Datos de las Organizaciones Gremiales.

14.1 FUENTES DE INFORMACION

- Títulos y documentos de propiedad
- Documentos públicos (pot y sinopot)
- Mercado local (estudio de mercado en la zona)
- Revistas y construcciones especiales
- Inmobiliarias locales

**AVALUO COMERCIAL
TIPO 01 – URBANO
CARRERA 11 No.138-53
BARRIO 008512 cedritos
BOGOTA CUNDINAMARCA
CAROLINA GALLO MONA / MARTHA YANIVE GALLO MONA / CARLOS GALLO
MONA**



**PERITO: LUZ MARINA RINCON
RNA-MI 0198**

Bogotá, 01 de septiembre de 2021

**AVALUO COMERCIAL
TIPO 01 – URBANO
CARRERA 11 No.138-53
BARRIO 008512 cedritos
BOGOTA CUNDINAMARCA
CAROLINA GALLO MONA / MARTHA YANIVE GALLO MONA / CARLOS GALLO
MONA**



Bogotá, 01 de septiembre de 20201

Señora
MARTHA YANIVE GALLO MONA
CEDULA No. 41.736.737
Bogotá D.C.

FINCA RAIZ – AVALÚOS TÉCNICOS, COMERCIALES - VENTAS
CARRERA 14 # 94-44 OFICINA 401 Cel. 321 4269599 e.mail: luzma.avaluos@gmail.com



Respetada señora

Me permito dar a continuación el valor del avalúo comercial del predio Ubicado en la

CARRERA 11 No.138-53

BARRIO 008512 CEDRITOS

BOGOTA CUNDINAMARCA

CAROLINA GALLO MONA / MARTHA YANIVE GALLO MONA / CARLOS GALLO MONA

Perito Luz Marina Rincón, identificado con Cédula de Ciudadanía No 52.024.893 de Bogotá con Matrícula profesional de Registro Nacional de Avaluadores de Bienes Muebles e Inmuebles RNA.MI. 0198, RAA 52024893 quien es miembro activo de esta Asociación.

VALOR TOTAL DEL AVALUO \$ 8.406.190.000,00

**Son: OCHO MIL CUATRO CIENTOS SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE**

En ningún caso, Luz Marina Rincón, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional al respecto.

Cordialmente,

LUZ MARINA RINCON
RNA MI 0198
Teléfono: 321-4269599

DOCUMENTOS QUE ME ACREDITAN COMO PERITO AVALUADOR



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

AIU-000471-18-1



ISO/IEC 17024:2012
16-OCF-001

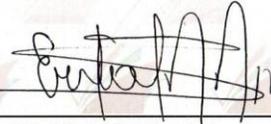
Luz Marina Rincón

CC 52.024.893

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 VRS 3 - NCL 210302001 VRS 2 - NCL 210302002 VRS 2

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 10 de Abril de 2018
Fecha Ultimo Mantenimiento: 9 de Abril de 2021
Fecha de Vencimiento: 9 de Abril de 2022



Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026



LA FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DEL ÁREA ANDI
Personería Jurídica No 22215 de Diciembre de 1983
EXTENSIÓN Y EDUCACIÓN CONTINUADA
EN CONVENIO CON LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIAI

Certifica que:

Luz Marina Rincón

C.C. No 52.024.893 de Bogotá

Asistió al Diplomado dentro de sus programas de Educación Continuada con intensidad presencial de 112 horas, por lo tanto le confiere el presente diplom

Avalúos y Finca Raiz

Bogotá, D.C., junio 17 de 2004



PIN de Validación: bab10b3f



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ MARINA RINCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52024893, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52024893.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO EN ESTUDIO









