

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES URBANOS EN P.H.



DIRECCION: CALLE 115 # 54-54 EDIFICIO MULTIFAMILIARES LA ALHAMBRA 1 P.H., APARTAMENTO 402 Y GARAJE No. 29 EN BOGOTÁ D.C.

TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO Y GARAJE DE USO RESIDENCIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

CIUDAD Y FECHA: BOGOTA, JUNIO 29 DEL 2.021

SOLICITANTE: PROPIETARIO

ELABORADO POR: FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO
R.A.A. AVAL No. 79800492

FECHA DE INSPECCION Y VISITA AL PREDIO:
JUNIO 24 DEL 2.021



FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, en mi condición de PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES URBANOS, con registro abierto de evaluadores, aval No. R.A.A. 79800492, domicilio en la carrera 13 # 13-24 oficina 521 de esta ciudad, teléfono 3208575462 y correo electrónico: abcjuridicas7825@gmail.com, de conformidad a lo solicitado, con el debido respeto presento el avalúo comercial de inmuebles urbanos y dictamen pericial, a fin de atender la solicitud de dar valor comercial a los inmuebles presentados en este informe.

El valor señalado es el expresado en dinero local (pesos colombianos), que correspondería al valor comercial de los inmuebles evaluados, entendiéndose por este valor el que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo o *justiprecio*, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

NOTA: Los inmuebles están sujetos a las normas de la Ley 675 de 2001, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, para estos inmuebles no le es aplicable su división material de conformidad a la normatividad urbanística vigente para el sector, dadas las condiciones físicas y de áreas que presenta y de reglamento de propiedad horizontal.

CONTENIDO GENERAL

- ✦ GENERALIDADES.
- ✦ OBJETO O PROPÓSITO Y ALCANCE DEL AVALÚO.
- ✦ DECLARACIONES DEL PERITO AVALUADOR
- ✦ INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES
- ✦ MARCO LEGAL DE REFERENCIA.
- ✦ DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA
- ✦ SOPORTE DOCUMENTAL Y DATOS JURÍDICOS.
- ✦ ESPECIFICACIONES DEL SECTOR
- ✦ INFORMACIÓN FÍSICA DE IDENTIFICACION DE LOS INMUEBLES
- ✦ OFERTA Y DEMANDA ACTUAL
- ✦ FACTORES QUE DETRMINAN EL VALOR
- ✦ METODOS APLICADOS
- ✦ CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES FINALES



- ✦ CALCULO DEL VALOR APLICADO A LOS INMUEBLES
- ✦ ACTA FINAL DEL AVALUO DE LOS INMUEBLES
- ✦ ACREDITACION DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA DEL PERITO AVALUADOR
- ✦ ANEXOS FOTOGRAFICOS, Y DOCUMENTALES

GENERALIDADES

DIRECCION DE LOS INMUEBLES: CALLE 115 # 54-54 EDIFICIO MULTIFAMILIARES LA ALHAMBRA 1 P.H., APARTAMENTO 402 Y GARAJE No. 29 EN BOGOTÁ D.C.
SOLICITANTES: PROPIETARIO
PROPIETARIOS: CRISTIAN DAVID ARIZA FERNANDEZ C.C. 1013577633 (CUOTA 61.57%) Y ALEJANDRO ARIZA SANCHEZ C.C. 79687252 (HIJUELA DE DEUDAS 0.99 HIJUELA PER 36.45 D.C.)
AVALUADOR: FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO R.A.A. AVAL 79800492
FECHA DE INSPECCIÓN: 24 DE JUNIO DEL 2.021
FECHA DEL INFORME CON AVALUO DE INMUEBLES: 29 DE JUNIO DEL 2.021

OBJETO O PROPÓSITO Y ALCANCE DEL AVALÚO:

El objeto del presente informe con avalúo comercial, es lograr la plena identificación e individualización de los inmuebles, el uso actual y su estado de conservación, determinar el valor comercial de conformidad a la normatividad vigente que rige este tipo de avalúos, determinar el estado actual en que se encuentra, teniendo en cuenta variables como son las condiciones de ubicación, el estado de la construcción, que determinarán el avalúo comercial al cual se ha llegado mediante el método de comparación del mercado del sector que ejerce influencia sobre los inmuebles objeto de este estudio en atención a lo solicitado por la parte solicitante; además de la observación y determinación de las características particulares de estos inmuebles, para realizar un estudio y análisis del



sector que le ejerce influencia de estos inmuebles referenciados, de ahí llegar a las conclusiones que se exponen al final de esta investigación.

DECLARACIONES DEL PERITO AVALUADOR (Art.226 C.G.P.)

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión de conformidad a la Ley 1673 de 2013.
- Para la determinación del valor comercial de los bienes a avaluar se tendrán en cuenta sus características expresadas en el informe Valuatorio.
- Declaro que la opinión es independiente y corresponde a mis conocimientos y real convicción profesional como perito evaluador certificado.
- A la fecha no me encuentro inmerso en ninguna de las causales de impedimento que me permitan ejercer en debida forma las labores designadas de conformidad con la profesión que ejerzo y para las tareas encomendadas en la elaboración de avalúos dentro de todo el territorio de la República de Colombia.
- Declaro que acepto el régimen jurídico de responsabilidad y el presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y una de las normas jurídicas que lo respalda es el Decreto 266 del 2002.



- Declaro que poseo los conocimientos necesarios para rendir el presente dictamen de acuerdo con mi experiencia de más de siete años en el ejercicio de del oficio de perito evaluador.
- He actuado leal y fielmente en el desarrollo de mi labor con objetividad e imparcialidad tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que pueda ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.
- Todos los fundamentos del presente informe son ciertos y fueron verificados personalmente por el suscrito.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que se han utilizado en peritajes de anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he efectuado y utilizado en el ejercicio de perito evaluador de este tipo de bienes en mi oficio de forma regular.
- Adjunto como anexos a este informe copia de todos los documentos que sustentan la información y conocimientos en la materia y experiencia profesional, así como copia de mis títulos académicos y certificación por la entidad responsable reguladora del oficio que desempeño.
- El Avaluador declara que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilidades. Artículo 2.2.2.13.1.3.; Sección 1; Capítulo 13 del Decreto 1074 de 2015.
- Se deja constancia que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998, expedido por el Ministerio de Hacienda y lo reglado por el Decreto 422 de 2.000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA



VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El Avaluador declara que: no existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El Avaluador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador NO acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

CONCEPTUALIZACIÓN:

Para realizar dictamen con el avalúo comercial de los inmuebles, esencialmente se tienen en cuenta los siguientes factores:

a. POLITICA EMPLEADA.

El avalúo señalado en el presente informe es el valor expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del Bien Avaluado, entendiéndose por el que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia. NOTA: El inmueble está sujeto a las normas de la Ley 675 de 2001, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal.

b. VALOR COMERCIAL.

Aquel que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y el vendedor a recibir por un bien, como justo y equitativo, de acuerdo con sus características y condiciones generales, actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.



No se ha intentado rendir opinión alguna sobre titulación o cualquier otra materia de carácter legal.

- ✓ El solicitar, aceptar y cancelar el avalúo, para luego presentar y con el definir cualquier tipo de negociación corrobora que la planta objeto del avalúo, es el estipulado, mostrado y determinado con el valor comercial asignado, y es con el cual el cliente pretendería hacer una libre transacción.
- ✓ El avalúo siendo pieza fundamental de cualquier tipo de negociación, no desvirtúa la aprobación o negociación de la transacción, por cuanto existen otros factores que el ente territorial tiene como política.
- ✓ Es responsabilidad de la entidad destinataria, aparte de contar con el avalúo realizado, el verificar los datos suministrados y valores estipulados, para mayor idoneidad y seguridad de lo que certifican nuestros avalúos.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Esta valoración se hace con base en las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles
- Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”
- Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”.
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que Deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. “Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal”
- Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- LEY 1314 DE 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.



- LEY 1673 DE 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo".)
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Comittee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – marzo 2012.

INFORMACIÓN DE LOCALIZACION DE LOS INMUEBLES

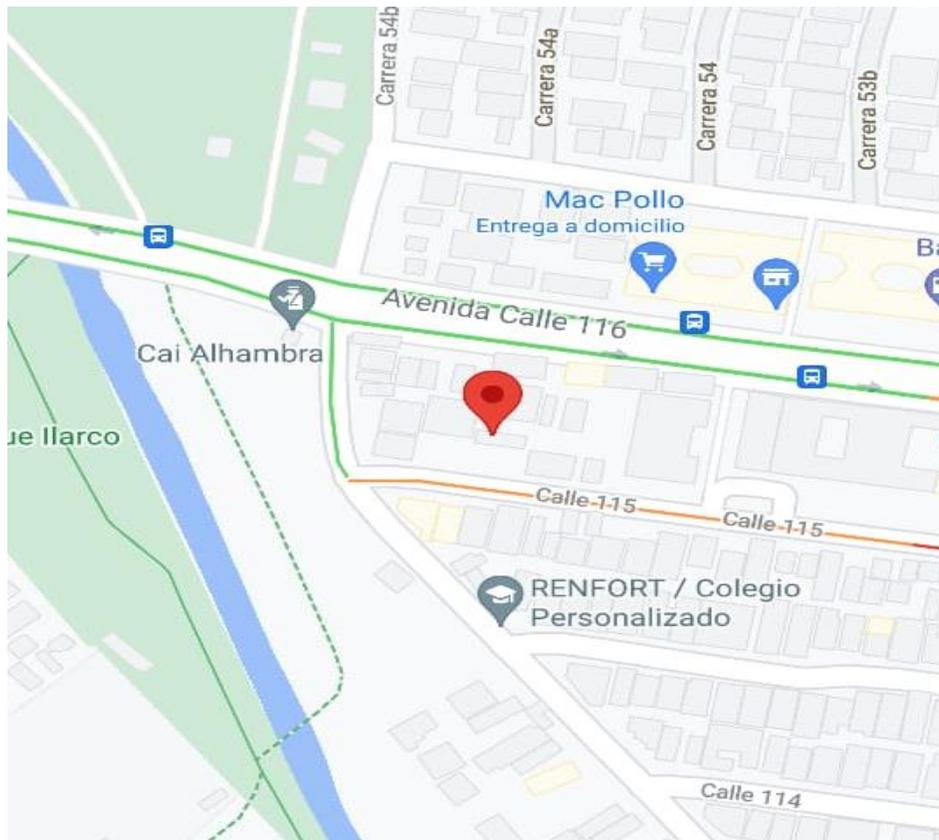
TIPO:	APARTAMENTO 402 EN P.H.
DEPARTAMENTO:	BOGOTA D.C.
CIUDAD:	BOGOTA D.C.
BARRIO CATASTRAL:	LA ALHAMBRA
LOCALIDAD:	SUBA (11)
FOLIO DE MATRICULA #	50N-846574
CHIP No.	AAA0121NZYX
CEDULA CATASTRAL #	110010191111100250012901040002
ESTRATO:	CINCO (5)
TIPO:	GARAJE No. 29 PARA (1) VEHÍCULO
DEPARTAMENTO:	BOGOTÁ D.C.



CIUDAD:	BOGOTA D.C.
BARRIO:	LA ALHAMBRA
LOCALIDAD:	SUBA (11)
FOLIO DE MATRICULA #	50N-846564
CHIP No.	AAA01210BSY
CEDULA CATASTRAL #	110010191111100250012901910029

localización del sector y de los inmuebles¹

MARCO LEGAL DE REFERENCIA



El marco normativo del avalúo es para hallar el valor comercial, y se aplicara la normatividad contemplada en: decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 de 2.013.

DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA

COPIA DE ESCRITURAS PUBLICAS N°	S/N de fecha 13/03/2.001 Juzgado 2 de familia Bogotá 2001-25757
USO DEL SUELO NORMATIVO	En la zona predomina el uso residencial, moderado de bienes de servicios, institucional y comercial.

SOPORTE DOCUMENTAL Y DATOS JURÍDICOS

ESPECIFICACIONES:	Adjudicación en sucesión anotación # 10
CERTIFICADOS DE TRADICION Y LIBERTAD	50N-846574 Y 50N-846564
CERTIFICACION CATASTRAL VIGENCIA AÑO 2.021	Certificados impresos el 27/06/2.021
VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES VIGENCIA 2.021	Apartamento 402 _____ \$ 276.156.000 Garaje # 29 _____ \$ 24.394.000

ESPECIFICACIONES DEL SECTOR



- **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:** Cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo público, alumbrado público.
- **SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:** El inmueble cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, aseo público, alumbrado público y vigilancia.
- **URBANISMO:** El sector cuenta con arborización, andenes, separador vial y bordillos en concreto, alumbrado en posterío de concreto. El equipamiento Urbanístico de la zona se encuentra en buen estado de conservación.
- **TRANSPORTE PÚBLICO.** Suficiente, por la Avenida Córdoba, la Avenida Suba, la Carrera 68 y Autopista Norte y Calle 116 principalmente. Circulan distintas rutas de transporte urbano, con regular circulación de buses urbanos del sistema SITP, Transmilenio e intermunicipales.
- **ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR.:** La actividad edificadora en el sector es dinámica, durante la visita se observó que se está adelantando la construcción de proyectos de vivienda en el sector, y se vienen desarrollando reformas y mejoramientos de las vías y parques comunales.
- **USO PREDOMINANTE EN LA ZONA:** En la zona predominan los usos residenciales, comerciales tanto de bienes como de servicios, institucional y residencial.
- **ESTRATO EN EL SECTOR:** De acuerdo con la clasificación del Plan de Ordenamiento Territorial, la zona donde se localiza el inmueble está clasificada como estrato cinco (5).
- **DENSIDAD POBLACIÓN DEL SECTOR:** La densidad poblacional en el sector es Media.
- **TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** Las construcciones predominantes en el sector son unidades residenciales, centros comerciales, locales comerciales sobre vías arterias, edificios con alturas variadas hasta de 21 pisos de altura con uso mixto



(comercial y residencial, edificaciones comerciales, bodegas) y edificios multifamiliares.

- **VÍAS DE ACCESO Y ESTADO:** La vía de acceso al inmueble es la Calle 115 desde las carreras 50 a 54, las cuales están construidas algunas en concreto y asfalto vehicular y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

INFORMACIÓN FÍSICA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES

- **TIPOLOGIA:** Los inmuebles objeto del presente avalúo están clasificados como predios urbanos, con ubicación medianera, el apartamento 402 con uso principal como unidad de vivienda en propiedad horizontal, el uso actual del parqueadero # 29 es de garaje para un (1) vehículo.
- **TOPOGRAFÍA:** La topografía del terreno es plana.
- **CONFIGURACIÓN:** Forma regular, rectangular.
- **LINDEROS, DESCRIPCIÓN Y ÁREAS PRIVADAS DE LOS INMUEBLES:**

APARTAMENTO 501 DEL INTERIOR 1 Y GARAJE 304: DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO 402

Se trata de un apartamento con puerta de entrada que da a las dependencias internas de hall de distribución o recibidor, al costado izquierdo se ubica área de cocina integral con mesón, muebles en madera, la zona de lavandería, una habitación o cuarto del servicio con baño privado, seguidamente al fondo por este costado dos habitaciones con closets en madera, al fondo el baño social con todos sus accesorios, al otro costado se ubican espacios para comedor y sala con chimenea empotrada, la habitación principal, cuenta con baño privado con todos sus accesorios. En total son tres habitaciones la principal con baño enchapado y accesorios, todas con closet en madera empotrados, los techos en placa de concreto estucado y pintado, paredes en parte estucadas y pintadas, y en parte con



enchape cerámico en áreas húmedas de cocina, patio de ropas y baños, pisos en algunas áreas enchapes cerámicos y madera, además en áreas de cocina, baños y zona de lavandería, cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas natural, telefonía e internet.

GARAJE # 29:

Se trata de un espacio amplio para parqueadero vehicular con cabida para un vehículo, se encuentra debidamente delimitado y cubierto.

ÁREAS TOMADAS DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD:

- APARTAMENTO INT. 402 _____	83.50 m2
- GARAJE # 29 _____	16.30 m2

ÁREAS TOMADAS DEL CERTIFICADO CATASTRAL:

- APARTAMENTO INT. 402 _____	83.50 m2
- GARAJE # 29 _____	16.30 m2

NOTA: Para los efectos del presente informe se toman las áreas certificadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (U.A.E.C.D.) y la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona sur (O.R.I.P.), que corresponden a lo que se ha podido observar en la visita a los inmuebles realizada el día 24 de junio del 2021.

OFERTA Y DEMANDA ACTUAL:

Aunque resulta evidente que la oferta de este tipo de inmuebles ha estado estable, la demanda se ha ralentizado de acuerdo a las necesidades socio económicas que afronta la ciudad, variables actuales que entre otras son causadas por una falta de lotes e inmuebles para edificar, y se aprecia con mayor notoriedad en los mercados inmobiliarios del sur y occidente de la ciudad; esto significa que existe un mercado activo y con aceptable dinámica; la consecuencia de lo anterior es una tendencia al crecimiento de los negocios inmobiliarios del sector que ejerce influencia.

Sin embargo, esta zona o sector de la ciudad, presenta una demanda excelente al ofrecer variadas posibilidades de uso del suelo de los inmuebles de este tipo; todo, gracias a su



excelente y estratégica ubicación en la ciudad y su adaptabilidad para el ejercicio de la actividad residencial, de renta, de comercio, de prestación de servicios y la ubicación para el acceso a estas variables que afectan su valor.

FACTORES QUE DETERMINAN EL VALOR

Los determinantes principales en la valuación se relacionan a continuación y están basadas en lo descrito en este informe; y son las que siguen:

◆ FACTORES POSITIVOS PARA LA VALORIZACIÓN DEL PREDIO:

- Excelente ubicación Urbana, dentro del sector que genera mayores posibilidades para la demanda.
- Sector de reconocida aceptación, ubicación, uso de suelo apreciable para muchas actividades de tipo residencial, comercial y de prestación de servicios, con facilidades de todo tipo y con posibilidades para un desarrollo urbanístico mayor y más moderno.
- Áreas determinadas, de forma regular, de ubicación medianera y tamaño de los espacios, además de su diseño y distribución.
- Proyección inmobiliaria, urbanística y de uso.
- Buena vecindad de Transporte y de accesibilidad a los servicios distritales.
- Aceptable perspectiva de valorización según el promedio de ventas de inmuebles y transacciones en los sectores en este sector de la ciudad.

◆ AFECTACIONES QUE INCIDEN EN LA VALORIZACIÓN DEL PREDIO:

- Densificación de uso del suelo debido al crecimiento urbano por construcción de vivienda en altura aumentando la densidad de Población del sector y la Localidad y la afectación en la calidad de prestación de los servicios públicos, transporte y uso de las vías y parques del Distrito.
- Sector de relativa tranquilidad en orden público con algún grado de inseguridad considerado bajo, atención de la policía del cuadrante del CAI a más o menos 100 metros.

METODOLOGÍA:



Para determinar el objeto de estudio del inmueble en cuestión, se procede de conformidad a lo solicitado y regulado por el numeral 4° del artículo 444 del Código General del proceso, siguiendo también las normas establecidas por el numeral No. 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998), expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), y hoy regentadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; y de acuerdo con las normativas establecidas en la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia. La Ley 1673 de 2.013 y la Ley 1564 del 2.012, por las cuales se enmarca la actividad valuatoria en Colombia, que de acuerdo a lo solicitado se determina así:

CONCEPTUALIZACIÓN DE LA NORMA:

ARTICULO 444 DEL CGP núm. 4°. *“Tratándose de bienes inmuebles el valor será del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1”.*

A. VALOR CATASTRAL (100%) VIGENCIA AÑO 2021 PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 50N-846574 APARTAMENTO 402:

DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE
\$276.156.000
 (según certificado catastral e información de la Secretaría de Hacienda de Bogotá unificados para la vigencia año 2.021)

VALOR DEL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL VALOR CATASTRAL VIGENCIA AÑO 2.021.

CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES SETENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE
\$138.078.000



VALOR RESULTANTE DE LA SUMATORIA DEL VALOR CATASTRAL (100%) VIGENCIA AÑO 2.021 Y EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE ESTE VALOR:

CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS
M/CTE **\$414.234.000**

B. VALOR CATASTRAL (100%) VIGENCIA AÑO 2021 PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 50N-846564 GARAJE # 29:

VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE
\$24.394.000
(según certificado catastral e información de la Secretaría de Hacienda de Bogotá unificados para la vigencia año 2.021)

VALOR DEL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL VALOR CATASTRAL VIGENCIA AÑO 2.021.

SON: DOCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL PESOS
M/CTE **\$12.197.000**

VALOR RESULTANTE DE LA SUMATORIA DEL VALOR CATASTRAL (100%) VIGENCIA AÑO 2.021 Y EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE ESTE VALOR:

TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS
M/CTE **\$36.591.000**

4. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

Se desarrolla el mismo análisis y se genera el mismo procedimiento de valoración de conformidad a lo solicitado.



6. ACTA DEL VALOR FINAL DEL AVALÚO DE LOS INMUEBLES EN P.H.

Para definir el valor único de avalúo del inmueble en estudio, se acoge el principio normado por el artículo 444 del Código General del proceso; para fines judiciales. Por lo tanto, el valor final de avalúo del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria certificada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Nos. 50N-846574 y 50N-846564 de la ciudad de Bogotá D.C., es:

VALOR TOTAL DEL AVALUO DE LOS INMUEBLES según (Art. 444 C.G.P.)	
TIPO DE BIEN	VALOR TOTAL
APARTAMENTO 402 DE USO RESIDENCIAL EN P.H.	\$414.234.000
GARAJE # 29 PARA UN VEHICULO	\$36.591.000
Son en total para los dos inmuebles (100%): CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE. \$450.825.000	

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES FINALES:

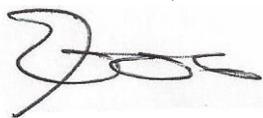
Preliminarmente se debía caracterizar e individualizar los bienes inmuebles: Determinar si ofrecen ubicación, cuentan con Áreas comunes y tiene otros servicios comunales. Tiene un tipo constructivo estructuralmente seguro, lo que significa que los inmuebles:

- Tienen una vida útil de 100 años, para los inmuebles objeto de este estudio se determina que poseen vida útil remanente de 65 años.
- Se adopta un valor de acuerdo con la media obtenida, debido a que los inmuebles en estudio presentan varias características de inmejorable consideración y objeto de ser comparables con los ofrecidos en el mercado de inmuebles usados del sector: Lotes de forma regular, ubicación, diseño y otras que se han ido enumerando dentro del informe, se encontró que el valor catastral está ajustado y se compara con los resultados obtenidos con el estudio del mercado y está en los términos legales establecidos por la Ley para adoptar el valor comercial de los inmuebles de acuerdo a la norma.



- Todos los bienes analizados y registrados están ofrecidos en el mercado con un “Precio”; y el avalúo se refiere a un “Valor”. Esto significa que los precios propuestos son “Negociables”, es decir, son precios que pueden variar según sean las condiciones de compra y venta. Por eso, el valor presentado, es un valor de referencia, pero considerando que para una posible negociación o por principios de avalúo se debe entregar el mayor valor.
- En la obtención de la información, dada la buena oferta en el vecindario, es decir, en manzanas muy cerca de los predios en evaluación; con características muy similares y homologables, se puede estimar y hacer un análisis certero del valor.
- La identificación del inmueble en la visita de inspección ocular corresponde a la información obtenida en los documentos de análisis en cuanto a áreas, ubicación, nomenclatura.
- La tenencia y ocupación del inmueble NO la tienen las personas que atendieron al suscrito para la fecha de la inspección física a los inmuebles, por lo tanto, se deberá solicitar una inspección judicial interna a los inmuebles, o proceder de conformidad al artículo 233 del C.G.P. mediante providencia judicial que así lo ordene.
- La posible renta encontrada de acuerdo con la investigación del mercado de la renta actual en el sector arroja que el apartamento y garaje pueden generar frutos civiles por su arrendamiento estimado en \$2.000.000 por mensualidad anticipada.

Cordialmente,



FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO C.C.
79.800.492 de Bogotá D.C.
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
AVAL No. 79800492



IDONEIDAD Y EXPERIENCIA DEL PERITO AVALUADOR

NOMBRE: FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO
 IDENTIFICACION: 79.800.492

DIPLOMADOS, CURSOS Y SEMINARIOS EN PERITAJES Y AVALUOS

1. "SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS". Corpolonjas de Colombia y Red Inmobiliaria de Colombia. Bogotá, Febrero de 2013.
2. "MECANISMOS NECESARIOS PARA OBTENER LA CERTIFICACIÓN DE VALUADOR"; ante el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. Bogotá, CORPOLONJAS, 15 de octubre de 2.016.
3. FORMACIÓN EN COMPETENCIAS LABORALES PARA AVALUADOR. TECNIINCAS. Capacitación obligatoria según Ley 1673 de 2012 para acceder a nuevas certificaciones en avalúos por categorías. 3 de Agosto de 2.018 – 18 de Mayo de 2019.

EXPERIENCIA LABORAL

- PERITO AVALUADOR EN PROCESOS JUDICIALES DE TIPO CIVIL, ADMINISTRATIVOS Y PARA EFECTOS CONTABLES ENTRE OTROS:
- JUZGADO 34 CIVIL CIRCUITO. proceso No. 2015-00571 de Hernán Pedraza Piñeros vs. Flor Ortiz. Avalúo comercial de inmueble urbano.
 - JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. proceso No. 2016-00476 Ordinario de Pertenencia iniciado por José Paulino Cajamarca vs. Herederos determinados e indeterminados de Ramiro Zambrano Zambrano. Dictamen pericial de automotor.
 - JUZGADO 50 CIVIL CIRCUITO. Proceso divisorio No. 2014-00273 de Rafael González vs. Herederos de José María Sabogal. Avalúo comercial de inmueble urbano.
 - JUZGADO 54 C.M. Proceso No. 2016-00811 de prescripción extraordinaria del dominio iniciado por Luis Antonio Gómez vs. Urbanización Buenavista y otros. Avalúo comercial de lote urbano con mejoras.
 - JUZGADO 34 C.M. Proceso divisorio No. 2018-00657 de Miguel Ángel Riaño Chaparro vs. Determinados e indeterminados. Avaluo comercial y determinación de mejoras.
 - JUZGADO 24 CIVIL M/PAL DE DESCONGESTION. PROCESO HIPOTECARIO 2014-315 de Flor Alba Parada vs. Adriana Ospina. Avalúo comercial de inmueble rural.
 - JUZGADO 46 CIVIL M/PAL. Proceso ejecutivo No. 1998-01208 de Edificio Altos del Lago P.H. contra María Helena Merchán Puerto. Avalúo comercial de inmueble urbano.
 - JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso de prescripción extraordinaria del dominio No. 2014-00469. Dictamen pericial de tractocamión.
 - JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, proceso de pertenencia No. 2018-0083 de Vilma Fonseca contra Fideligno Burgos, determinados e indeterminados. Dictamen pericial y verificación de cabida y linderos.
 - JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio No. 2016-680 de Tania Marcela Barajas contra Bibian Shirley Jiménez. Dictamen pericial de automotor.
 - JUZGADO 4° DE EJECUCION DE BOGOTÁ D.C. Proceso No. 2000-01298 de Potosí P.H. contra Nelson León. Avalúo de inmueble urbano.
 - JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso de deslinde y amojonamiento No. 044-2014-00371. Dictamen pericial de inmueble urbano.
 - JUZGADO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE. Proceso hipotecario No. 2014-00072 de Coopjudicial Tolima contra Germán Grisales Bohórquez. Avalúo comercial de inmueble urbano.
 - JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., Proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio de Miriam Navarro de Castañeda contra Conjunto residencial ARGO 183 P.H. Avalúo comercial de inmueble urbano.
 - JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso ejecutivo mixto No. 2016-00385 de Juriscoop contra Proavipan S.A.S. y otros. Avalúo comercial de inmueble urbano.
 - JUZGADO 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA, Proceso No. 2015-00748 de Herminio Castañeda contra Alfonso Leyton. Avalúo de inmueble.
 - JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. (reparto), Proceso divisorio de Luz Dary Martínez contra Edilberto Murcia.
 - AVALUO PARA FINES CONTABLES, inmueble urbano ubicado en la Carrera 19 # 32-XX de Bogotá D.C. Avalúo comercial de inmueble urbano.
 - AVALUO PARA OBTENER VALOR COMERCIAL, inmueble urbano ubicado en la Calle 51 No. 25-XX de Bogotá D.C. Avalúo comercial de inmueble urbano.



-VISTA DE LA CALLE 115-



FACHADA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y NOMENCLATURA





PARQUEADERO # 29





República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Técnico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

CRUZ CARRILLO FAVIAN RICARDO

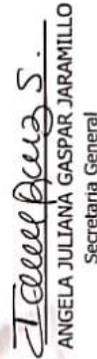
Identificado (a) con C.C. 79.800.492 de Bogotá D.C.
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial


GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

Acta 41
Folio 102


ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 18 días del mes de mayo de 2019



CORPORACIÓN DE COLOMBIA



Red Inmobiliaria de Colombia E.U

**OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO**

Al Señor (a)

FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO

C.C. 79.800.492

Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS

Conceptos Básicos Generalidades y métodos AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES
ESPECIALES, AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES USADAS - HOMOGENEIZACIÓN DE DATOS
MÉTODO COMPARATIVO - NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA “NIIF”

Dictado en el auditorio de la Universidad La Gran Colombia del 11 al 15 de Octubre de 2016, con una duración de veinte (20) horas


Ing. William Nobledo Carralido
Confesionario


Director Seminario