



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3°, OFICINA 207
EDIFICIO VIRREY - BOGOTÁ

Expediente No. 2014-274

Bogotá, veinte (20) de agosto de dos mil veinte (2020).

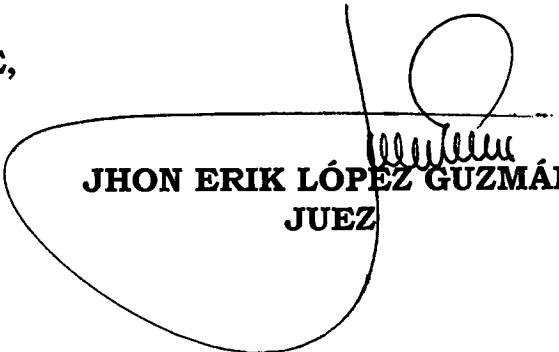
Asunto: corre traslado

Con el fin de continuar con el trámite del presente asunto, **DISPONE:**

1°.- AVOCAR el conocimiento de la presente acción ordinaria.

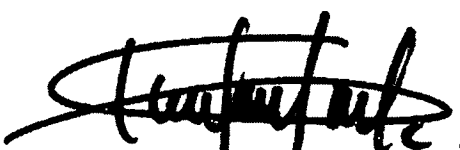
2°.- De la aclaración y complementación del dictamen rendido por la perito **MARY SOL OGGIONI MEJÍA** se corre traslado por el término de tres (3) días (numeral 4, artículo 238 del C.P.C.) (fls. 633 a 639 cno 2).

NOTIFIQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 017 en el día
de hoy ° 21 de ~~Agosto~~ de 2020.



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria

AVALÚO COMERCIAL 5 AÑOS ATRÁS



4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente.
- Servicios públicos y privados.
- Posibilidades de valorización.
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de predios en la zona, de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

5.1 METODOLOGÍA

IMMOINVERSIONES

informes : 3118395283 y 316 6315372

Correo marysologgioni@hotmail.com - imoinversiones@yahoo.com.mx



ASESORÍAS EN BIENES RAÍCES: VENTAS, PERMUTAS, AVALÚOS

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comité, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

Resolución 620 de 2008 del IGAC

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas), para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 16°.- MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

IMOINVERSIONES

informes : 3118395283 y 316 6315372

Correo marysologgioni@hotmail.com - imoinversiones@yahoo.com.mx



ASESORÍAS EN BIENES RAÍCES: VENTAS, PERMUTAS, AVALÚOS

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.

5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Artículo 23.-VALORACIÓN DE PREDIOS EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

5. VALOR FINAL

Teniendo en cuenta, que a solicitud del abogado demandante, el caso comienza en el año 2014,

VALOR LOTE

ÁREA LOTE	VALOR / M2	TOTAL
96.70 M2	\$ 6.457.000	\$ 624.391.900

Según las tablas de FITTO Y CORVINI, quedando el valor del inmueble distribuido así:

EN LA SIGUIENTE TABLA, SE PROMEDIA EL VALOR DE LA DEPRECIACIÓN, Y EL ESTADO DEL INMUEBLE POR SU TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN; SEGÚN LAS TABLAS DE FITTO Y CORVINI Y EL VALOR ASIGNADO POR PRECIO DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS, SE TOMA DE LOS DATOS DE CONSTRUCCION.

VIDA ÚTIL	70
EDAD CRONOLÓGICA	50
CALIFICACIÓN POR ESTADO	3
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 1.187.232
EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA	71.3%
DEPRECIACIÓN	\$ 490.326
VALOR ACTUAL	\$ 696.906

VALOR DE CONSTRUCCIÓN		
AREA CONSTRUIDA	VALOR M2	VALOR TOTAL
193.40 M2	\$ 696.906	\$ 134.781.620

TOTAL AVALÚO

ÁREA M2	VALOR / M2	TOTAL
96.70 M2	\$ 6.457.000	\$ 624.391.900

IMOINVERSIONES

informes : 3118395283 y 316 6315372

Correo marysologgioni@hotmail.com - imoinversiones@yahoo.com.mx



ASESORÍAS EN BIENES RAÍCES: VENTAS, PERMUTAS, AVALÚOS

193.40 M2	\$ 696.906	\$ 134.781.620
-----------	------------	----------------

SON: \$ 759.173.520

SON: SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS

Teniendo en cuenta, los incrementos de Catastro en los últimos años, se calcula y por decreto se establece el 3% anual; debido a esto, aplico el porcentaje, para calcularle el avalúo al inmueble en el año 2015.

Incremento de los avalúos catastrales para 2015 será de 3%

Con base en la meta de inflación del Banco de la República y previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), el Gobierno decretó el reajuste para el próximo año.

El Conpes conceptuó que los avalúos **catastrales** para los predios urbanos y rurales no formados y formados con vigencia de 2014 y anteriores, tendrán un **incremento** de tres punto cero por ciento (3,0%) para el año 2015, equivalente al cien por ciento (100%) de la meta de inflación para la vigencia de 2015.

Aumento autorizado para avalúos catastrales será del 3% en el 2016

Desde el año 1995, a través de la Ley 242 del mismo año, se determinó que anualmente se realizará el ajuste de los avalúos catastrales y que aquel porcentaje será determinado por el Gobierno Nacional.

Para establecer la tarifa que se debe aplicar como ajuste al avalúo catastral, el Gobierno tendrá en cuenta la meta de inflación para el año y ese será el límite superior de dicho reajuste. En este sentido, la Junta Directiva del Banco de la República definió la meta de inflación para el 2016 en un 3%.

El Decreto 2558 del 30 de diciembre del 2015 modifica el Decreto 1082 del 2015, con el propósito de determinar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia del 2016; por tanto, el aumento máximo establecido para predios urbanos formados y no formados con vigencia al 1 de enero del 2015 y anteriores es del 3%, al igual que para predios rurales formados y no formados dedicados a actividades no agropecuarias con vigencia al 1 de enero del 2015 y anteriores.

En cuanto a los predios rurales formados y no formados con vigencia al 1 de enero del 2015 y anteriores, dedicados a actividades agropecuarias, no tendrán reajuste en el 2015; igualmente para avalúos catastrales de bienes urbanos y rurales formados o actualizados en el mismo año.

Aumento autorizado para avalúos catastrales será del 3% en 2017

A través de la Ley 242 de 1995 se determinó la realización anual del ajuste de los avalúos catastrales, cuyo porcentaje será fijado por el Gobierno Nacional.

IMOINVERSIONES

informes : 3118395283 y 316 6315372

Correo marysologgioni@hotmail.com - imoinversiones@yahoo.com.mx



ASESORÍAS EN BIENES RAÍCES: VENTAS, PERMUTAS, AVALÚOS

Para establecer la tarifa que debe aplicarse como ajuste al avalúo catastral, el Gobierno tendrá en cuenta la meta de inflación para el año como límite superior de dicho reajuste. En este sentido, la junta directiva del Banco de la República definió la meta de inflación en un 3% para el año 2017.

El Decreto 2207 del 30 de diciembre de 2016 modifica el Decreto 1082 de 2015 a fin de precisar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia del año 2017. En consecuencia, el aumento máximo establecido para predios urbanos formados y no formados, se encuentren dedicados actividades agropecuarias o no, con vigencia al 1 de enero del 2016 y anteriores es del 3%, al igual que para predios rurales formados y no formados dedicados a actividades no agropecuarias con vigencia al 1 de enero del 2016 y anteriores.

Incrementos de los avalúos catastrales para el 2018

A comienzos de cada año muchos ciudadanos están a la expectativa por los reajustes que tendrán los avalúos catastrales de sus inmuebles y el efecto que esto producirá en sus asuntos tributarios (impuesto predial, impuesto de registro, tasas registrales etc.).

Al respecto, a nivel nacional, el Decreto 2204 de 2017 aprobó, para el presente año, lo siguiente:

TIPO DE PREDIOS	INCREMENTO* DE LOS AVALÚOS CATASTRALES
URBANOS	3%
RURALES con actividades <u>no</u> agropecuarias	3%
RURALES con actividades agropecuarias	0.32%

*** Estos incrementos no aplican a los avalúos de los predios formados o actualizados, cuyos valores para este año serán el resultado precisamente de dichos procesos de actualización.**

Gobierno anunció que avalúo catastral para 2019 incrementará en 3%

El nuevo ajuste quedó explícito en el Decreto 2456 firmado por el Gobierno este 27 de diciembre.

A través del documento que firmó el ministro de Hacienda y Crédito Público, Alberto Carrasquilla y la directora del Departamento Nacional de Planeación (DNP), Gloria Alonso, se decretó que a partir del 1 de enero de 2019 el avalúo catastral para los predios urbanos y rurales tendrá un incremento de 3%.



ASESORÍAS EN BIENES RAÍCES: VENTAS, PERMUTAS, AVALÚOS

Según cita el Decreto 2456, "los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2018 no serán objeto de reajuste. Los avalúos catastrales de los predios de que trata este artículo entrarán en vigencia a partir del 10 de enero de 2019, en los municipios o zonas donde se hubieren realizado".

Se debe tener en cuenta que el máximo aumento anual que se puede realizar en el avalúo catastral no puede sobrepasar la meta de inflación para el año en el que se fija el incremento. El Ministerio de Hacienda es quien realiza el ajuste de esta cifra basado en el concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes).

De acuerdo con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, "el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios y se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario".

Según decretos y comunicados hechos por catastro, el aumento de los avalúos se estandariza en el 3% anual. Usando el 15% total por los 5 años.

Si hago una regla de 3 simple, tenemos:

$$\begin{aligned} VP &= \$759.173.520 * 15\% \\ &= \$ \frac{759.173.520 * 15}{100} = \frac{11387602800}{100} = \$ 113.876.602 \text{ es la depreciación} \end{aligned}$$

$$VP = \$759.173.520 - \$113.876.602 = \$645.297.492$$

Hace 5 años, el valor aproximado del inmueble, que se avalúa, según el valor presente, es de: **SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS. (\$645.297.492).**

MARY SOLOGGIONEI

C.C. 51.949.953

Perito avaluador

REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR CONFEDELONJAS

MAT. 1027-9953

IM
INVERSIONES
MARY SOLOGGONEI
NIT. 51949953-3

IMOINVERSIONES

informes : 3118395283 y 316 6315372

Correo marysologgioni@hotmail.com - imoinversiones@yahoo.com.mx



ASESORÍAS EN BIENES RAÍCES: VENTAS, PERMUTAS, AVALÚOS

Bogotá, octubre 31 de 2019

Señor
Juzgado 2 transitorio de descongestión
(viene del juzgado 49 CIVIL DEL CIRCUITO)
Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo-16-2014-274

De acuerdo con la solicitud, de presentar el avalúo del predio ubicado en la carrera 18 número 8 -00/04/06 Barrio La Estanzuela sector San Victorino, localidad Mártires, calculando el valor 5 años atrás.

El contenido del avalúo es el siguiente:

- SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
- CERTIFICACIÓN DE AVALÚO
- CÁLCULO AVALÚO 5 AÑOS ATRÁS

Cordialmente,



MARYSOL OGGONEI

c.c. 51.949.953

REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR CONFEDELONJAS

MAT. 1027-9953

**INVERSIONES
MARYSOL OGGONEI
NIT. 51949953-3**

05 NOV 2019

4:58 PM

JO

JDO, 2-CV, CTO, TR-BTA

IMOINVERSIONES

informes : 3118395283 y 316 6315372

Correo marysologgioni@hotmail.com - imoinversiones@yahoo.com.mx