



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

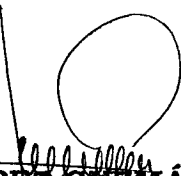
Expediente No.2013-623

Bogotá D.C., seis (6) de octubre de dos mil veinte (2020).

Con el fin de continuar con el trámite respectivo se **DISPONE**:

- 1.- De los dictámenes periciales allegados por los peritos **JHON JAMES RODRÍGUEZ CALLE** y **JUAN MANUEL PIRA UMBARILA** se corre traslado por el término de tres (3) días (fls. 200 a 217) (fls. 220 a 238) (inciso 1, artículo 228 del C.G.P.).
- 2.- En atención a que fue la parte actora quien allegó la experticia, el despacho se releva de pronunciarse sobre lo exorado por la actora en el punto 1 del memorial radicado el 21 de agosto de 2020 (fls. 194 a 195).
- 3.- Ahora bien, respecto de lo solicitado en el numeral 2 de dicho memorial, la actora deberá gestionar cita con secretaria a fin de obtener copias de las piezas procesales requeridas.

NOTIFIQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No.048 en el día de hoy

07 OCT 2020



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria

200

JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE
Avaluator R.A.A. AVAL79452450- RNA 3527
avaluos.jroca@gmail.com Cel: 316 473 0427

Bogotá D. C., 11 de septiembre de 2020

Señora
CLAYREE BILEMA BALLESTEROS RIVERA
Ciudad

Respetada Señora:

De acuerdo a su solicitud, tengo el gusto de hacerle entrega del Avalúo Comercial del siguiente inmueble:

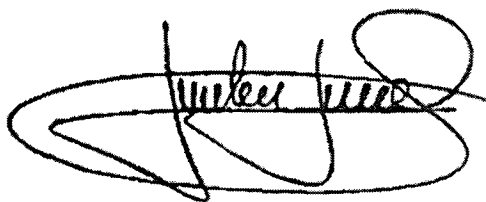
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento en edificación sometida al régimen de propiedad horizontal
DIRECCIÓN	CALLE 120 A 6 64 AP 702
MATRICULA INMOBILIARIA	50N-20196536
MUNICIPIO	BOGOTÁ D. C.

Cualquier información o aclaración adicional, estoy dispuesto a atenderla en el momento en que usted crea conveniente.

El presente informe es con destino exclusivo al solicitante antes mencionado o a su orden.

Entre tanto, agradezco la confianza depositada en mis servicios.

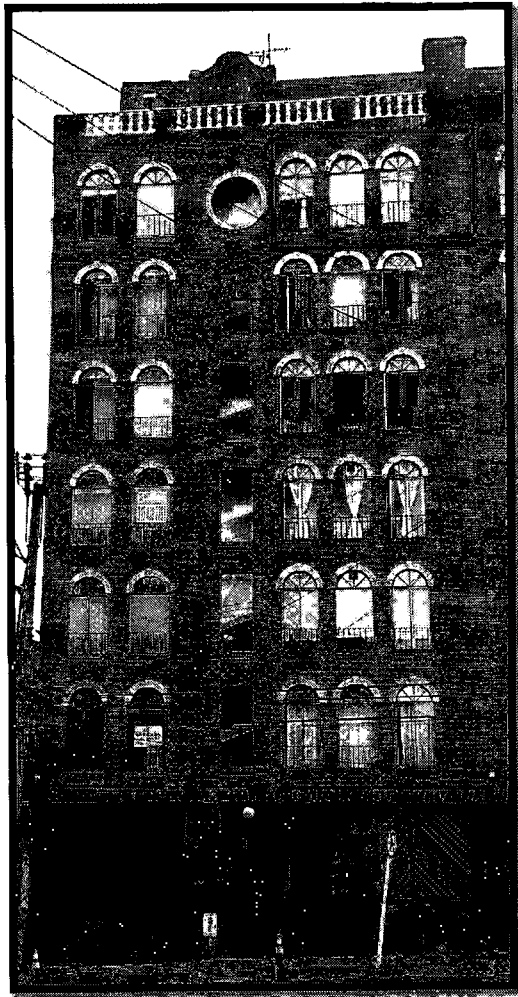
Cordialmente,



JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE
Registro Abierto de Avaluadores
R.A.A. AVAL-79452450
Cel 316 4730427
avaluos.jroca@gmail.com

*JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE
Avaluator R.A.A. AVAL79452450
avaluos.jroca@gmail.com Cel: 316 473 0427*

**AVALUO COMERCIAL
INMUEBLE UBICADO EN LA
CALLE 120A 6 64 AP 702
EDIFICIO LANDAU P.H.
EN EL SECTOR DE USAQUEN
EN LA CIUDAD DE BOGOTA. D.C.**



**SOLICITANTE
CLAYREE BALLESTEROS RIVERA**

11 DE SEPTIEMBRE DE 2020

CONTENIDO

1 INFORMACIÓN BÁSICA.....2

2 INFORMACIÓN SOBRE TITULACIÓN4

3 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN6

4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL12

5 INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE.....13

6 FUNDAMENTOS GENERALES16

7 CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO18

8 METODOLOGÍA APLICADA.....22

9 AVALÚO COMERCIAL24

10 ANALISIS DE RENTA.....25

11 ANEXOS.....28

1 INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 TIPO DE INMUEBLE

Apartamento en edificación sometida al régimen de propiedad horizontal.

1.2 CLASE DE AVALÚO Y JUSTIFICACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial actual del inmueble, al cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características y dotaciones, normas urbanísticas y mercado inmobiliario para predios similares, siendo éste el más apropiado para operaciones comerciales de **compra y venta** de inmuebles de este tipo, cuyo fin es iniciar y tramitar un proceso divisorio.

El presente avalúo se realiza de conformidad y para los fines establecidos en el artículo 406 del Código General del Proceso.

1.3 LOCALIZACIÓN

1.3.1 DEPARTAMENTO

CUNDINAMARCA

1.3.2 CIUDAD

BOGOTÁ D. C.

1.3.3 LOCALIDAD

1-USAQUEN

1.3.4 UPZ

14-USAQUEN

1.3.5 BARRIO CATASTRAL

008407-USAQUEN

1.3.6 DIRECCIÓN

CALLE 120 A 6 64 AP 702

1.4 DESTINACIÓN ECONÓMICA

El inmueble avaluado actualmente se encuentra ocupado y está destinado al uso de vivienda familiar.

1.5 DOCUMENTACION SUMINISTRADA

- Copia de Certificado de tradición y libertad del inmueble con No. de Matrícula: 50N-20196536 expedido el 15 de abril de 2020.

- Copia de escritura pública dos mil ciento trece (2113) del quince (15) de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994) otorgada en la notaría cuarenta y cuatro (44) de Santa Fe de Bogotá D.C.
- Copia de escritura pública cero novecientos trece (0913) del dieciocho (18) de mayo de mil novecientos noventa y cinco (1995) otorgada en la notaría cuarenta y cuatro (44) de Santa Fe de Bogotá D.C.
- Copia de escritura pública cero ciento cincuenta (0150) del siete (07) de febrero de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la notaría cuarenta y cuatro (44) de Santa Fe de Bogotá D.C.
- Copia de escritura pública mil doscientos cincuenta y nueve (1259) del doce (12) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999) otorgada en la notaría cuarenta y cuatro (44) de Santa Fe de Bogotá D.C.
- Dictamen pericial elaborado por la Abogada Diana Judith Isaacs Ramírez en mayo de 2015

1.6 SOLICITANTES

El presente avalúo se lleva a cabo por solicitud de la Señora CLAYREE BILEMA BALLESTEROS RIVERA

1.7 FECHA DE VISITA

8 de septiembre de 2020

Nota: Por imposibilidad de ingresar al inmueble objeto del avalúo, éste se conoció exteriormente.

1.8 FECHA DEL INFORME

11 de septiembre de 2020

1.9 INDICADORES ECONÓMICOS

U. V. R.	\$ 274,5900
Salario mínimo	\$ 877,803.00
Tasa representativa del mercado	\$ 3.700.28

Fecha 11 de septiembre de 2020

Fuente: www.banrep.gov.co

2 INFORMACIÓN SOBRE TITULACIÓN

2.1 PROPIETARIOS

NOMBRE

VEGA PRIETO JUAN CARLOS
VEGA PRIETO LAURA PAOLA

IDENTIFICACION

CC# 80504579
CC# 52695073

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública mil doscientos cincuenta y nueve (1259) del doce (12) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999) otorgada en la notaría cuarenta y cuatro (44) de Santa Fe de Bogotá D.C. (compraventa)

2.3 MATRICULA INMOBILIARIA

50N-20196536

2.4 CEDULA CATASTRAL

UQU 4976-702

2.5 CÓDIGO CHIP

AAA0101SDCN

2.6 PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura pública 2113 del 15 de Septiembre de 1994 otorgada por la notaría 44 de Santa Fe de Bogotá (Constitución).

Escritura pública 0913 del 18 de Mayo de 1995 otorgada por la notaría 44 de Santa Fe de Bogotá (Reforma). (Se cierran las unidades 101 y 102, se suprime un sótano de parqueo, se aclara el área y el coeficiente del resto de las unidades)

Escritura pública 2066 del 5 de Noviembre de 2003 otorgada por la notaría 44 de Bogotá D.C. (Reforma). (En cuanto a que se acogen a la ley 675 de 2001)

2.7 OBSERVACIONES JURÍDICAS

Sentencia SIN del 26-09-2012 Juzgado 019 Civil de Circuito de Bogotá D.C. (Adjudicación en remate: 0108 Adjudicación en remate sobre derechos de cuota del 50%. DE: VEGA PRIETO LAURA PAOLA CC#52695073 A: BALLESTEROS RIVERA CLAYREE BILEMA CC 40404139)

Oficio 3972 del 06-11-2013 Juzgado 022 Civil de Circuito de Bogotá D.C
(Demanda en proceso divisorio: 0415 Demanda en proceso divisorio cuota
de derecho. Ref Divisorio 201300623. DE: BALLESTEROS RIVERA CLAYREE
BILEMA CC 40404139 50% A: VEGA PRIETO JUAN CARLOS CC# 80504579 50%)

2.8 FUENTE DE DATOS

Información extraída de los documentos suministrados y resalto que **NO**
constituye un estudio jurídico de la tradición del inmueble.

3 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1 GENERALIDADES

La localidad de Usaquén, recibió su nombre del cacique Usaque, es la número 1 de Bogotá y hasta 1954 fue un municipio de Cundinamarca.

Con una extensión total de 6.531,32 hectáreas, se ubica en el extremo nororiental de la ciudad 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 el municipio de Chía y al oriente, con el municipio de la Calera. Esta localidad está dividida en nueve UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal): Paseo Los Libertadores, Verbenal, La Uribe, San Cristóbal Norte, Toberín, Los Cedros, Usaquén, Country Club y Santa Bárbara.

Del total de Bienes de Interés Cultural de la localidad de Usaquén, 49 se localizan en la UPZ Usaquén, en razón a que allí se ubica el núcleo fundacional de Usaquén, un sector con reconocidos valores históricos, urbanísticos y arquitectónicos; en esta UPZ se localiza la Casa Hacienda Santa Bárbara y la Estación de Ferrocarril que están declarados como Conservación Monumental; declarados en la categoría de Conservación Integral se encuentran el Colegio Distrital General Santander, el Colegio San Juan Bautista de la Salle, el Gimnasio Los Cerros, la Capilla Santa Bibiana, el Seminario Valmaria, la casa y taller del Maestro Edgar Negret; además el Conjunto Santa Teresa y la Casa Rueda que están clasificados en Conservación Tipológica.

Usaquén concentra el 40,3% del total de su población en el estrato medio-alto, el 34,4% en el alto y el 10,5% en el estrato medio, representado estos tres estratos el 85,1% del total de la población de esta zona.

La principal concentración de los hogares de la localidad de Usaquén por UPZ es la siguiente: Paseo de los Libertadores en el estrato bajo (65,9%) y en alto (31,3%); Verbenal en el medio-bajo (64,1%) y en el bajo (19,9%), La Uribe en el medio-bajo (65,7%) y en el medio (30,6%), San Cristóbal Norte en el medio-bajo (65,3%) y en el bajo-bajo (23,7%), Toberín en el medio (67,3%) y el medio-bajo (31,5%); Los Cedros en el medio (79,3%); Usaquén en el medio-alto (41,3%) y en el alto (35,3%); Country Club en el medio-alto (53,5%) y en el alto (46,5%); Santa Bárbara en el alto (82,8%); y la zona rural de Usaquén en el estrato bajo-bajo (38,7%) y en el estrato alto (24,0%).

Fuente: Monografías de las Localidades 2011 - #1 Usaquén- Secretaría distrital de planeación

201

3.2 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto del avalúo se localiza en la localidad de Usaquén que es la número 1 de Bogotá, se ubica al nororiente de la ciudad. Tiene una extensión de 6,532 hectáreas, de las cuales 3,818 se clasifican en suelo urbano y 2,714 se clasifican como áreas protegidas en suelo rural, lo que equivale al 41.6% del total de la superficie de la localidad y se encuentra delimitada así:

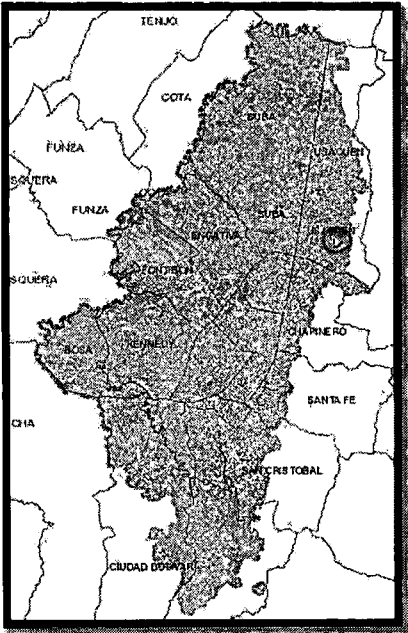
- | | |
|-------------------|--|
| Por el Norte: | Con el municipio de Chía. |
| Por el Sur: | Con la localidad de Chapinero, con la Avenida Calle 100 y la vía a La Calera de por medio. |
| Por el Oriente: | Con el municipio de La Calera. |
| Por el Occidente: | Con la localidad de Suba, con la Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) de por medio. |

La UPZ Usaquén se localiza en el extremo sur de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 493 hectáreas, que equivalen al 7,5% del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita así:

- | | |
|-------------------|---|
| Por el Norte: | con la avenida Contador. |
| Por el Sur: | con la avenida Carlos Lleras Restrepo (Calle 100) |
| Por el Oriente: | Con el perímetro urbano |
| Por el Occidente: | Con la avenida Laureano Gómez (Carrera 9ª) o avenida del Ferrocarril. |

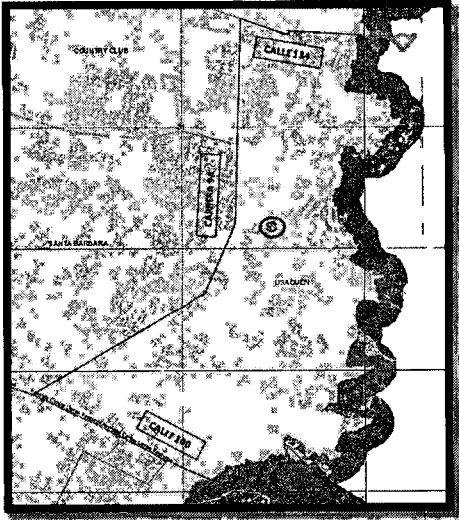
Fuente: Dinámica de la construcción por usos- Localidad Usaquén- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. 21 Monografías de las Localidades #1 Usaquén

3.2.1 PLANO DE LOCALIZACIÓN



Plano de ubicación aproximada del inmueble, dentro del perímetro urbano de la ciudad.
Fuentes: SINUPOT- Secretaria de planeación distrital

3.2.2 SECTORES CATASTRALES



Plano de ubicación aproximada del inmueble
Dentro de la localidad
Dentro de la UPZ
Fuente: SINUPOT-Secretaría de Planeación

3.3 BARRIOS ADYACENTES

Santa Bárbara oriental, Santa Ana, Santa Ana occidental, San Gabriel Norte.

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector se caracteriza por tener actividades comerciales empresariales y de negocios, vinculadas principalmente a su zona histórica que, además, se conectan a sus principales vías y avenidas, conformando la centralidad de Usaquén Santa Bárbara. Destacan los negocios de restaurantes, comercio tipo local y centros comerciales.

3.5 TIPOS DE EDIFICACIONES

En la UPZ Usaquén la mayoría de las construcciones presentes están destinadas al uso de vivienda, principalmente edificios multifamiliares y al uso de oficinas, sometidas al régimen de propiedad horizontal. Aunque aún se mantienen zonas de vivienda en No Propiedad Horizontal como el barrio Santa Ana.

3.6 ESTRATIFICACION

Por condiciones de habitabilidad, la UPZ Usaquén presenta desde estratos 1 y 2 hasta estratos 5 y 6. El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00840701 a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el decreto 551 de 12 de septiembre de 2019.

3.7 VIAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

La malla vial arterial de la UPZ la conforman:

Avenida Alberto Lleras Camargo (carrera 7ª).

Avenida Laureano Gómez (carrera 9ª).

Avenida Carlos Lleras Restrepo (calle 100).

Avenida Pepe Sierra (calle 116).

Avenida Callejas (calle 127).

Avenida Contador (calle 134).

Todas estas vías arterias principales pertenecientes al Plan vial de la ciudad de buenas especificaciones técnicas y por las cuales circula un alto número de vehículos, tanto de servicio de transporte público como particular.

3.8 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

En la UPZ 14, Usaquén, se localizan instituciones educativas de escala metropolitana, como la Universidad del Bosque y la Universidad Militar. También existe la presencia de centros de salud y de hospitales, como la Fundación Santa Fe y la Clínica el Bosque. Un seminario, dos monasterios, un centro de convenciones y varias embajadas hacen parte de una gran estructura de servicios a la comunidad y son de gran cobertura para la ciudad. Además, se pueden resaltar las instituciones gubernamentales, específicamente las relacionadas con la alcaldía local de Usaquén, con sede en el centro histórico,

como el CADE, la JAL y la Personería de Usaquén. Existe otro gran número de dotacionales de escala zonal, como iglesias y parroquias; en salud, la Unidad Básica de Atención las Delicias y el Hospital de Usaquén, entre otros.

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo cuenta con vías pavimentadas, andenes, sardineles y alumbrado público.

3.9 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas natural.

3.10 TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público es en su mayoría prestado por buses y taxis.

El eje principal de transporte con que cuenta la UPZ Usaquén en dirección norte es la avenida Alberto Lleras Camargo (carrera 7ª), por donde transitan rutas de transporte público. Otra ruta de conexión es la avenida Laureano Gómez (carrera 9ª). En sentido oriente occidente cuenta con las avenidas Carlos Lleras Restrepo (calle 100), Pepe Sierra (calle 116), Callejas (calle 127) y Contador (calle 134).

Todas las vías anteriores tienen una circulación permanente de transporte público. Se puede concluir que el servicio de transporte tiene una gran cobertura en la UPZ, a excepción de las zonas con mayores pendientes, en donde los trayectos oriente occidente son más reducidos y en muchos casos sólo llegan hasta la carrera 7ª.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector se caracteriza por una importante actividad de construcción, situación que en parte obedece a la dinámica inmobiliaria de cambio de vivienda en NPH (casas tradicionales) a vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal PH, en altura.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización actual son buenas (iguales al IPC) y se debe a la buena actividad edificadora, al mejoramiento urbanístico de la zona, las actividades de comercio y de servicios, además, de la buena demanda de inmuebles usados para vivienda, para venta y arriendo.

FUENTE DE DATOS: Dinámica de la construcción por usos- Localidad Usaquén- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C - SINUPOT – OBSERVACIÓN DIRECTA DURANTE VISITA TÉCNICA

3.13 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Sector Normativo	Código Sector: 15 Sector Demanda: A Decreto: Dec 582 de 2012
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993. 1210 y 1207/97 de Tipología:
Subsector Uso	UNICO
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona
Subsector Edificabilidad	UNICO

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación

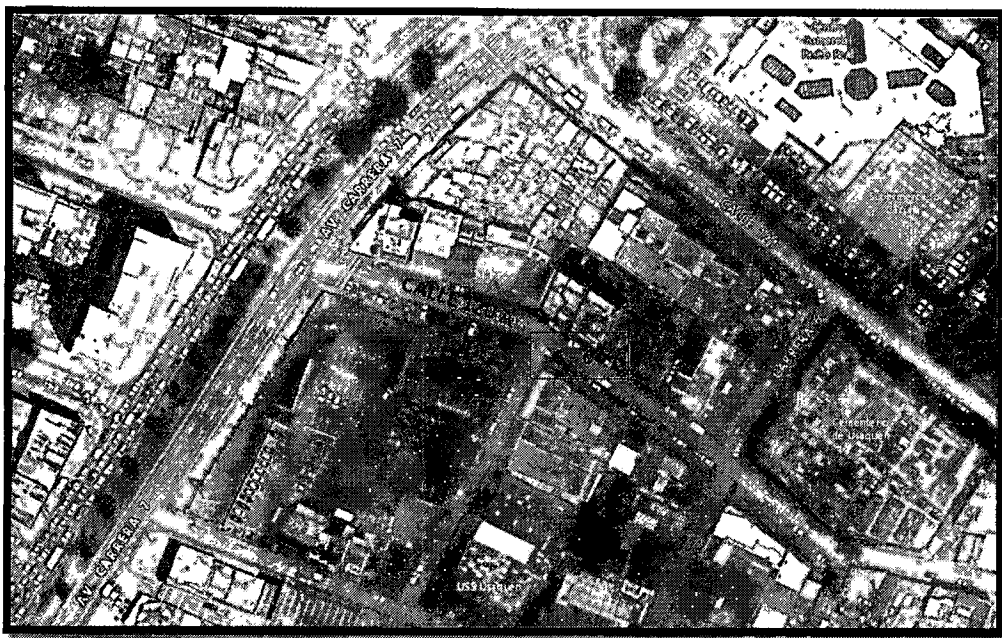
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
15	ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	NÚCLEO FUNDACIONAL USAQUÉN	CONSERVACIÓN DE SECTORES ANTIGUOS

Nota: Según la anterior normatividad, el uso actual, residencial, es el permitido en la norma y es en mi concepto el mejor y mayor uso del inmueble avaluado por estar sometido al régimen de propiedad horizontal.

4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
4.1 TIPO	Edificación en altura de tipo multifamiliar sometido al régimen de propiedad horizontal
4.2 NOMBRE	Edificio "Landau P. H".
4.3 DESTINO	Residencial
4.4 NÚMERO DE TORRES	Una (1)
4.5 NÚMERO DE PISOS	Siete (7) y un (1) sótano
4.6 NÚMERO DE UNIDADES	Doce (12) apartamentos
4.7 NÚMERO DE GARAJES	Catorce (14) garajes.
4.8 EDAD DE LA EDIFICACIÓN	Veinticinco (25) años aproximadamente.
4.9 CATEGORÍA DE LOS ACABADOS	Tipo sencillos
4.10 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Buen estado de conservación
4.11 UBICACIÓN DE LA UNIDAD DENTRO DEL EDIFICIO	El apartamento se ubica en el séptimo piso de la torre.
4.12 EQUIPOS Y DOTACIÓN COMÚN	Ascensor.
4.13 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	10.3676 % Según escritura pública 913 del 18-05-95 de la notaría 44 de Santa Fe de Bogotá D.C.

Fuentes de información: Documentos suministrados y observaciones visita técnica

5 INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE



Ubicación específica del Inmueble

Fuente: mapas.bogota.gov.co

Líneas de referencia de linderos son ilustrativas

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra en la CALLE 120 A 6 64 Edificio "Landau P. H." Apartamento 702. El lote sobre el que se encuentra la edificación es medianero, de forma irregular y presenta tipología continua.

5.1 DELIMITACIÓN DE LA ZONA

NORTE : Calle 121
SUR : Calle 119
ORIENTE : Carrera 6
OCCIDENTE : Avenida Carrera 7

5.2 LINDEROS

Los linderos tanto generales como específicos de la unidad materia de estudio, se encuentran consignados en los respectivos títulos de adquisición y reglamento de propiedad horizontal.

De acuerdo a lo informado y evidenciado en el parágrafo primero de las escrituras 0150 del 07 de febrero de 1997 y 1259 del 12 de agosto de 1999 otorgadas por la notaría 44 de Santa Fe de Bogotá D.C, los linderos de los apartamentos setecientos uno (701) y setecientos dos (702) se unieron para formar el Pent House quedando incluidos las áreas de circulación, la lavandería, una (1) alcoba con su respectivo baño.

En las escrituras de constitución y reformas del reglamento de propiedad horizontal del Edificio "Landau P.H", se registran los linderos de los apartamentos individualmente (701 y 702) y no se registran los linderos especiales del Pent House formado por la unión de estos dos apartamentos.

5.3 ÁREA PRIVADA

77.00 m² (Setenta y siete punto cero metros cuadrados)

NOTA: Para el presente avalúo se toma el área que aparece en el certificado de tradición y libertad, de acuerdo a la normatividad vigente emitida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Resolución 2.555 del 28 de septiembre de 1988), se avalúa sobre el área privada.

Fuente: Datos tomados por los documentos suministrados por el solicitante.

5.4 DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente avalúo es de un (1) nivel en el séptimo piso identificado con el número setecientos dos (702), según documentos consta de las siguientes dependencias:

- Salón comedor
- Cocina
- Hall
- Baño auxiliar
- Alcoba Auxiliar
- Hall de alcobas
- Alcoba principal con baño privado

Al apartamento Setecientos dos (702) le corresponden para su uso exclusivo los garajes números once (11) y doce (12) localizados en el sótano del Edificio y que poseen servidumbre por estar uno detrás del otro.

Sin embargo, se reitera que actualmente el apartamento está modificado para unirlo al apartamento Setecientos uno (701) y formar el Pent House.

Según dictamen pericial suministrado dice: "En el apartamento 702 no existe la cocina, pero esta área fue modificada para ampliar el baño de la alcoba principal en su fondo, y se hizo baño auxiliar en parte del área de cocina, así cerrando el muro vía al corredor del apartamento que lleva a las alcobas."

5.5 DESCRIPCIÓN DE ACABADOS

Debido a la imposibilidad de acceder al inmueble objeto de avalúo no puedo dar concepto sobre el tipo de acabados.

Sin embargo se aprecia que la fachada del edificio es en ladrillo a la vista con puertas exteriores vehicular metálica y peatonal en vidrio templado.

Según dictamen pericial suministrado, los materiales y acabados del inmueble son:

CUBIERTA	Placa de concreto y teja
ESTRUCTURA	Ladrillo bloque, cemento
FACHADA	Ladrillo, cemento y pintura
PISOS	Baldosa – Pisos de madera lacados
BAÑOS	Enchape, baldosa, sanitario, lavamanos y duchas con puerta de vidrio
PAREDES	Estucadas y pintadas
VENTANAS	Ornamentación y pintura
PUERTAS	Madera
COCINA	No existe, al parecer se suprimió y se amplió en el espacio de cocina (sic)el áreas de los baños
ACABADOS	Completos y de buena calidad

5.5.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Debido a la imposibilidad de acceder al inmueble objeto de avalúo no puedo dar concepto sobre el tipo de acabados.

Según dictamen pericial suministrado, "el apartamento 702, se encuentra en perfecto estado de conservación". Asumo que debido a que está habitado por los mismos dueños según se me informó, se debe mantener en buen estado a pesar de los años transcurridos entre el dictamen y la fecha presente (cinco (5) años aproximadamente).

5.5.2 SERVICIOS PÚBLICOS

La propiedad horizontal cuenta con acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

-Fuentes de información: Documentos suministrados y observaciones visita técnica.

6 FUNDAMENTOS GENERALES

- El evaluador provee planos y/o fotografías para mostrar dimensiones y ubicación aproximadas para ayudar al lector a interpretar el informe, a visualizar la propiedad y el entendimiento del mismo.
- Según la normatividad vigente emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Decreto 1420 del 24 de julio de 1998), los avalúos comerciales se deben valorar por el área que aparece en los documentos públicos y que se encuentre legalmente constituida.
- De conformidad con el numeral 7 del artículo 2º del decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar en efectivo y a recibir DE CONTADO 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 evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte la propiedad evaluada o al título legal de la misma (Escritura) y el evaluador asume que la escritura es buena y negociable y por ende no da ninguna opinión acerca de la misma.
- El presente avalúo comercial se realiza teniendo en cuenta el estado actual de conservación y mantenimiento de la edificación sin considerar los equipos, las divisiones modulares, ni el mobiliario existente en dichos inmuebles.
- El evaluador ha tomado en cuenta consideración factores que han tenido impacto en el valor al momento de estimar el precio en este reporte. El evaluador conscientemente no ha retenido ninguna información importante en el informe y cree de buena fe que las afirmaciones y la información contenida en este reporte son ciertas y correctas.

209

- El evaluador no tiene interés presente ni futuro en la propiedad objeto de este informe y no tiene interés personal ni está parcializado hacia algunas de las partes involucradas.
- En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.
- Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- El análisis, opiniones y conclusiones, al igual que este informe han sido preparadas de conformidad con los Conceptos y Principios Generales de Valuación.
- Por imposibilidad de ingresar al inmueble objeto del presente informe, se conoció exteriormente, y se empleó la información sobre la distribución actual, acabados y fotografías contenidas en dictamen pericial suministrado por la solicitante.

7 CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

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

- La localización del inmueble en zona residencial de estrato medio-bajo, al nor-orienté de la ciudad, en zona ubicada entre la avenida carrera 7ª y carrera 6 y entre calle 121 y calle 119, lo que facilita la accesibilidad al sector.
- La buena infraestructura urbanística con que cuenta el sector de localización, y buen equipamiento de salud, educación y comercio.
- La cercanía al Sistema Integrado de Transporte Público SITP garantizando buena movilidad a todos los sectores de la ciudad, así como la cercanía a centro comercial y zona comercial tipo local.
- Buena oferta de inmuebles usados y aceptable actividad edificadora que garantizan una valorización estable dentro de los comportamientos normales del mercado.
- El apartamento se encuentra en un séptimo piso y asumo que presenta buen estado de conservación y mantenimiento.
- En el momento de la visita, el portero confirma que el inmueble está habitado y tiene el uso para vivienda.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirven de base para el análisis, por lo tanto, no es de mi responsabilidad de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

TIPO DE DIVISIÓN PROCEDENTE

Teniendo en cuenta que se trata de un inmueble que compone físicamente una sola unidad que se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal, la división procedente es la venta de la cosa común.

CERTIFICACION DEL PERITO AVALUADOR

En mi calidad de Perito Avaluador del inmueble ubicado en la CALLE 120 A 6 64 AP 702, de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20196536, CHIP AAA0101SDCN, de conformidad con Avalúo Comercial cuya visita realicé el pasado 8 de septiembre de 2020, por solicitud de CLAYREE BILEMA BALLESTEROS RIVERA; me permito hacer las siguientes declaraciones bajo la gravedad de juramento, conforme a lo estipulado en el Artículo 226 del Código General del Proceso:

Mi identidad es como quedó indicada en el presente escrito y en el avalúo comercial realizado al bien inmueble antes mencionado,

1. Actualmente ejerzo como Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con el AVAL 79452450 según lo exigido en la ley 1673 del 2013.
2. Expreso bajo juramento que no me encuentro incurso en ninguno de las causales contenidas en el artículo 50 en lo pertinente, del Código General del Proceso.
3. Que el Valuador, no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
4. Que en el mejor de mi conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
5. Declaro que el método valuatorio empleado es el adecuado para inmuebles como el del objeto del presente informe, de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y lo he utilizado en peritajes anteriores.
6. Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good

Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

7. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Valuador", de la ley 1673 del 2013

8. 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 es de mi responsabilidad de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

9. Para el informe Valuatorio el Valuador tiene presente la vetustez y el estado de conservación del inmueble.

10. A continuación listo los casos en que he actuado como perito, todos ellos en procesos divisorios.

a-Inmueble con Matricula Inmobiliaria No.50S-40233529 (Apartamento Barrio Restrepo, Bogotá) con fecha 22 de junio de 2018 y presentado al Juzgado OCHENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, (Proceso 2018-978)

b-Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50S-40086495 (Casa Barrio Policarpa, Bogotá) con fecha 9 de julio de 2018 y presentado al Juzgado CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, (Proceso 2018-370)

c-Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20616965 (Apartamento Barrio Cafam, Bogotá) con fecha 1º de agosto de 2018 y presentado al Juzgado CUARENTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, (Proceso 2018-911)

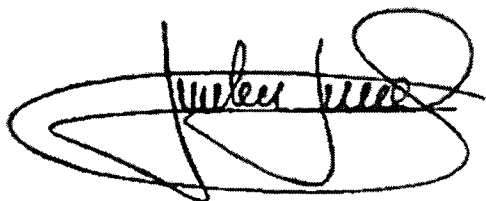
d-Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20302096 (Casa lote, Cota C/marca) con fecha 22 de agosto de 2018 y presentado al Juzgado DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, (Proceso 2015-1134)

e- Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50S-40125665 (Casa barrio Los Olivos, Bogotá) con fecha 4 de junio de 2019 y presentado al Juzgado VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, (Proceso 2019-00287)

11. Según la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013, "por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones". Su artículo primero dispone:

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado Colombiano.

Atentamente,



JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE
CC 79452450
RAA AVAL-79452450

8 METODOLOGÍA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, teniendo en cuenta sus características específicas y particulares, y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método valuatorio:

Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo, a la fecha de la solicitud dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas. Posteriormente se aplicaron herramientas estadísticas tales como el promedio, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para tomar la decisión final.

DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO

Es el precio más probable en términos de dinero que lograría tener una propiedad en un mercado abierto y competitivo, en todo caso dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, con conocimiento de causa y asumiendo que el precio no es afectado por algún estímulo indebido o por vicios ocultos. El pago estará hecho en términos de contado, en pesos colombianos y/o con arreglo de términos financieros comparables al contado.

En razón a que no existe una oferta de inmuebles similares en el sector cercano para realizar un estudio de mercado óptimo, ya que el inmueble objeto del presente informe tiene características particulares con respecto a la mayoría de inmuebles del sector, como son: apartamento en edificio en propiedad horizontal, de estrato 3, con vetustez de 25 años, se decide realizar el estudio de mercado en una zona similar como lo es Chapinero Central, entre calles 53 y 72 y entre carrera 7ª y carrera 13 aproximadamente, donde se encuentran inmuebles de estrato tres (3).

Los datos obtenidos de la investigación de mercado de inmuebles comparables fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con

la propiedad objeto de avalúo. La anterior información de mercado fue ajustada en un porcentaje debido a la relación que existe entre los valores de pedido y el precio final de venta, también se ajusta a las condiciones de estado tanto de acabados como de ubicación o tamaño, entre otros.

ESTUDIO DE MERCADO VENTA

INMUEBLE	FUENTE	CONTACTO	AREA m2	VALOR \$	\$/M2	FACTOR ESTADO	FACTOR NEGOCIACION	FACTOR AREA PRIVADA	FACTOR TOTAL	\$/M2 AJUSTADO
1	FR3463036	3208592278	61	\$310.000.000	\$5.081.967	1,10	0,96	1,070	1,130	\$ 5.742.623
* 2	AVISO	3154397761	48	\$260.000.000	\$5.416.667	1,00	0,96	1,070	1,030	\$ 5.579.167
3	FR4815381	3115314468	68	\$330.000.000	\$4.852.941	1,10	0,96	1,070	1,130	\$ 5.483.824
4	FR5620832	3164687942	111	\$530.000.000	\$4.774.775	1,10	0,96	1,070	1,130	\$ 5.395.495
5	FR5480607	3125847179	91,2	\$430.000.000	\$4.714.912	1,10	0,96	1,070	1,130	\$ 5.327.851
6	FR5688463	3112368465	99	\$430.000.000	\$4.343.434	1,15	0,96	1,070	1,180	\$ 5.125.253
7	FR5316679	3012404914	97	\$420.000.000	\$4.329.897	1,15	0,96	1,070	1,180	\$ 5.109.278
8	FR5607860	3223472219	64	\$280.000.000	\$4.375.000	1,10	0,96	1,070	1,130	\$ 4.943.750

* OFERTA EN EL MISMO EDIFICIO

MÁXIMO	\$ 5.742.623
MEDIA O PROMEDIO	\$ 5.338.405
MINIMO	\$ 4.943.750
DESV ESTÁNDAR	\$ 267.144
COEF VARIACIÓN	5,00%
VALOR ADOPTADO	\$ 5.740.260

Se adopta el valor máximo de la muestra teniendo en cuenta que la zona que rodea el inmueble es más exclusiva y con mejor equipamiento en la ciudad, lo que mejora su valor. De acuerdo a lo anterior, se determina el valor comercial probable de mercado del inmueble objeto de avalúo en la fecha y en el estado en que se encuentra, aclarando que su uso actual residencial es el mejor y mayor uso probable por ser parte de un edificio sometido a propiedad horizontal.

Debido a que el inmueble objeto de avalúo ha sido modificado y no es funcional como unidad jurídica independiente, se debe tener en cuenta y restar el costo de remodelar para devolverlo a su estado original como está descrito en documentos.

Se consultó al Ingeniero Civil Juan Manuel Rey Gerente de Proyectos de la firma JUANOK S.A.S sobre el costo posible de esta obra. Así las cosas, para lograr esta remodelación se deben levantar muros, realizar instalaciones hidráulicas, eléctricas, de gas, equipos de cocina, arreglo de pisos, techos e iluminación. Lo cual para un inmueble de estrato 3 puede tener un costo entre veinticinco millones de pesos moneda corriente (\$25'000,000 m/cte) a treinta millones de peso moneda corriente (\$30'000,000 m/cte). Se toma el valor máximo asumiendo que se usan los mejores acabados acordes al estrato del inmueble.

9 AVALÚO COMERCIAL

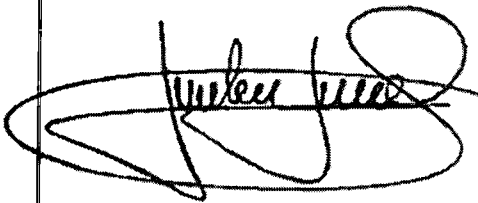
INMUEBLE UBICADO EN LA
CALLE 120A 6 64 AP 702
EDIFICIO LANDAU P.H.
EN EL SECTOR DE USAQUEN
EN LA CIUDAD DE BOGOTA. D.C.

11 de septiembre de 2020

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA EN M².	VALOR UNITARIO \$/M²	SUBTOTAL \$
APARTAMENTO 702	77.0 m²	\$ 5.740.260	\$442'000,000.00
REMODELACIÓN		GLOBAL	\$ 30'000,000.00
VALOR TOTAL			\$412'000,000.00

SON: CUATROCIENTOS DOCE MILLONES PESOS M/CTE

Atentamente,



JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE
R.A.A. AVAL-79452450
Cel 3164730427
avaluos.jroca@gmail.com

10 ANALISIS DE RENTA

A petición expresa por parte de la señora CLAYREE BILEMA BALLESTEROS RIVERA a continuación presento un estudio del probable comportamiento del valor del arrendamiento en los últimos 8 años del inmueble en mención, basado en los siguientes parámetros:

1- Se realiza estudio de mercado del valor de arrendamiento de inmuebles que se pueden catalogar de similares en cuanto a sus características, de tamaño, tipología, estrato, acabados y ubicación, ya que se encuentran en el mismo edificio La Libertad. Obteniendo el siguiente valor de arriendo (Este valor no incluye el costo de administración).

ESTUDIO DE MERCADO RENTA

INMUEBLE	FUENTE	CONTACTO	AREA m2	PRECIO	\$/M2	FACTOR ESTADO	FACTOR NEGOCIACION	FACTOR AREA PRIVADA	FACTOR TOTAL	\$/M2 AJUSTADO
1	FR5688770	3012354812	70	\$ 2.150.000	\$ 30.714	0,90	0,97	1,070	0,940	\$ 28.871
* 2	AVISO	3114744780	48	\$ 1.300.000	\$ 27.083	1,00	0,97	1,070	1,040	\$ 28.167
3	FR5473400	3004096227	65	\$ 1.900.000	\$ 29.231	0,90	0,97	1,070	0,940	\$ 27.477
4	FR4693702	3108649856	74	\$ 1.920.000	\$ 25.946	1,00	0,97	1,070	1,040	\$ 26.984
* 5	AVISO	3154397761	48	\$ 1.245.000	\$ 25.938	1,00	0,97	1,070	1,040	\$ 26.975
6	FR5529766	3132468559	93	\$ 2.200.000	\$ 23.656	1,10	0,97	1,070	1,140	\$ 26.968
7	FR5673717	4387670	90	\$ 2.213.000	\$ 24.589	1,05	0,97	1,070	1,090	\$ 26.802
8	AVISO	3112477710	41	\$ 1.200.000	\$ 29.268	0,85	0,97	1,070	0,890	\$ 26.049
9	FR5685558	3108576764	68	\$ 1.950.000	\$ 28.676	0,80	0,97	1,070	0,840	\$ 24.088

* OFERTA EN EL MISMO EDIFICIO

MEDIA O PROMEDIO	\$ 26.931
DESV ESTÁNDAR	\$ 1.345
COEF VARIACIÓN	4,99%
VALOR ADOPTADO	\$ 27.013
AREA M2	77
VALOR ARRIENDO	\$ 2.080.000

AVALÚO COMERCIAL DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO
INMUEBLE UBICADO EN LA
CALLE 120A 6 64 AP 702
EDIFICIO LANDAU P.H.
EN EL SECTOR DE USAQUEN
EN LA CIUDAD DE BOGOTA. D.C.

11 de septiembre de 2020

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR UNITARIO ARRIENDO \$/M²	SUBTOTAL \$
APARTAMENTO 702	77.00	\$27,013.00	\$2'080,000.00
VALOR TOTAL			\$2'080,000.00

- 2- De acuerdo a la Ley 820 del 2003 los arrendamientos urbanos no pueden aumentar más del IPC del año anterior.
- 3- Para efectos de ingresos netos se asume que el inmueble puede estar desocupado un mes al año, el ítem gasto corresponde a un porcentaje destinado a mantenimientos y se consideran los impuestos anuales.
- 4- Los ingresos netos generados año a año se llevan a valor presente neto.
- 5- Esto ingresos son considerados como frutos civiles.
- 6- El presente estudio es una proyección con base al valor actual de arrendamiento que puede tener el inmueble, y que es consistente con el mercado, en el cual la renta de un inmueble para vivienda está alrededor del 0.5% del valor comercial del inmueble y en ningún caso éste es más del doble del avalúo catastral.

ESTUDIO DE RENTA INMUEBLE ENERO 2012 - AGOSTO 2020

PERIODO	AÑO	IPC	CANON	MESES	INGRESOS	GASTOS	IMPUESTOS	SALDO	VALOR PRESENTE
0	2020		\$ 2.080.000	8	\$ 16.640.000	\$ 1.040.000	\$ 359.448	\$ 15.240.552	\$ 15.240.552
1	2019	3,80%	\$ 2.003.854	11	\$ 22.042.389	\$ 1.502.890	\$ 346.289	\$ 20.193.210	\$ 21.404.803
2	2018	3,19%	\$ 1.941.907	11	\$ 21.360.974	\$ 1.456.430	\$ 335.584	\$ 19.568.960	\$ 21.987.684
3	2017	4,09%	\$ 1.865.604	11	\$ 20.521.639	\$ 1.399.203	\$ 322.398	\$ 18.800.039	\$ 22.391.147
4	2016	5,75%	\$ 1.764.164	11	\$ 19.405.805	\$ 1.323.123	\$ 304.868	\$ 17.777.814	\$ 22.444.081
5	2015	6,77%	\$ 1.652.303	11	\$ 18.175.335	\$ 1.239.227	\$ 285.537	\$ 16.650.571	\$ 22.282.220
6	2014	3,66%	\$ 1.593.964	11	\$ 17.533.605	\$ 1.195.473	\$ 275.455	\$ 16.062.677	\$ 22.785.214
7	2013	1,94%	\$ 1.563.630	11	\$ 17.199.927	\$ 1.172.722	\$ 270.213	\$ 15.756.991	\$ 23.692.689
8	2012	2,44%	\$ 1.526.386	11	\$ 16.790.245	\$ 1.144.789	\$ 263.777	\$ 15.381.678	\$ 24.516.058

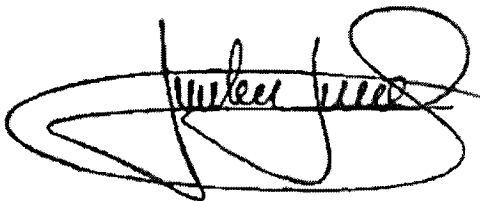
TOTAL	\$ 196.744.446
-------	----------------

En Colombia con base en la inflación del año anterior se hacen las alzas de los arriendos según la Ley 820 del 2003, donde se prohíbe que el aumento anual sea mayor al IPC del año calendario inmediatamente anterior.
Fuente IPC :<http://www.banrep.gov.co/es/ipc>

INGRESO NETO POR ARRENDAMIENTO

\$ 196'744,446.00 m/cte

Son: CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE


JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE
Registro Abierto de Avaluadores
R.A.A. AVAL-79452450
Cel 3164730427
avaluos.jroca@gmail.com

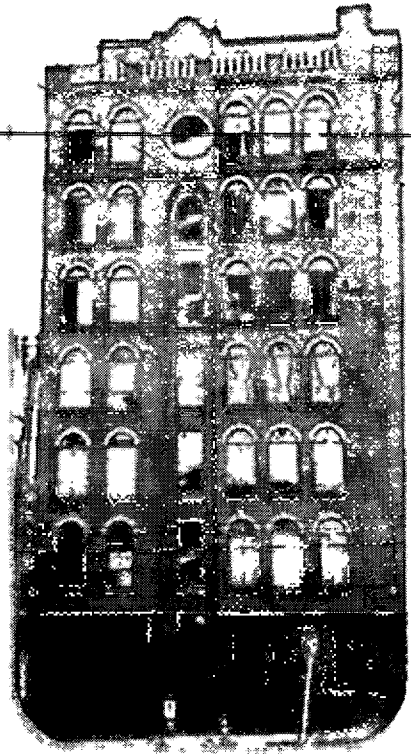
11 ANEXOS

JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE
Avaluator R.A.A. AVAL79452450
avaluos.jroca@gmail.com Cel: 316 473 0427

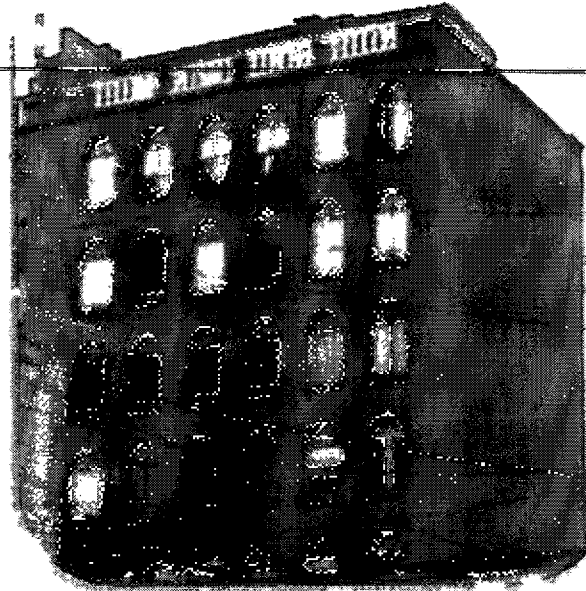
215

**REGISTRO
FOTOGRAFICO**

FACHADA FRONTAL



FACHADA POSTERIOR



ENTRADA SOTANO

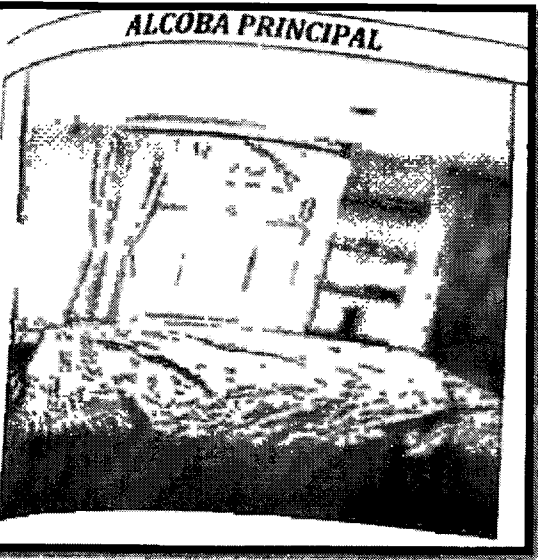
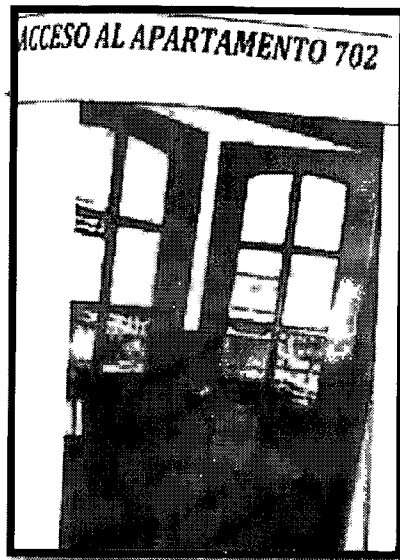


CRA 6A

CALLE 120 A



INTERIOR DEL APARTAMENTO



Fuente: Copiado de Dictamen Pericial Mayo 2015



PIN de Validación: b4b10af4



<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) JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79452450, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79452450.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
• 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.		17 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		17 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		17 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de		17 Mayo 2018	Régimen de Transición

27



PIN de Validación: b4b10af4



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, 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 párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ~~BOGOTÁ~~, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 63 NO. 90-42 AP 205

Teléfono: 3164730427

Correo Electrónico: avaluos.jroca@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario, de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79452450.

El(la) señor(a) JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b4b10af4



Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4b10af4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

República de Colombia	
Rama Judicial del Poder Público	
JUZGADO SEGUNDO CIVIL	
DEL CIRCUITO TRANSITORIO	
DE BOGOTÁ D.C.	
Al despacho hoy <u>30</u> SEP 2020	
Secretario <u>[Signature]</u>	

Consejo Superior de la Judicatura

IDONEIDAD

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA, en mi calidad de Auxiliar de la Justicia me permito realizar las siguientes manifestaciones, para dar cumplimiento de los Artículos 219 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del 226 del Código General del Proceso

- 1. Manifiesto bajo juramento que la firma del dictamen presentado es de mi puño y letra.
- 2. Que no me encuentro incurso en ninguna de las causales de impedimento establecidas en el artículo 50 Código General del Proceso, para actuar como perito en el proceso de la referencia.
- 3. El oficio o actividad especial es realizar cálculos financieros y avalúos basado en la experiencia obtenida en las siguientes entidades financieras:
 - Corporación de ahorro y vivienda del valle. (Ahorramas).
 - Corporación cafetera de ahorro (Concasa).
 - Cooperativa instituto nacional de finanzas y desarrollo.
 - Banco Central Hipotecario.
 - Avaluador de bienes urbanos, avaluó comercial y de rente, inmuebles rurales, avalúos industriales, avalúos especiales. (Corpolonjas de Colombia).
 - Perito avaluador bienes urbanos A.N.A con R.A.A
 - Universidad Santo Tomas, Facultad de economía (10 Semestres)
 - Perito en la antigua liste de la rama judicial en las especialidades de:
 - ✓ Experto financiero.
 - ✓ Perito avaluador de daños y perjuicios
 - ✓ Perito valuador de bienes muebles.
 - ✓ Perito avaluador de bienes inmuebles.
 - ✓ Experto avaluador de intangibles.
 - ✓ Perito avaluador de maquinaria pesada.
 - ✓ Perito avaluador de automotores.
- 4. Que acepto el régimen jurídico de responsabilidad
- 5. Manifestó así mismo que tengo los conocimientos necesarios para rendir el dictamen, y que cuento con la idoneidad y experiencia necesaria que me da la vida de profesional tal como consta en las fotocopias de los documentos anexos.
- 6. No he sido nombrado por el apoderado de la activa en otros procesos
- 7. Los documentos con base en los cuales se rinde el dictamen se encuentran adjuntos, se relacionan más adelante y fueron aportados por los solicitantes y verificados personalmente.
- 8. Para cualquier notificación mi dirección es Carrera 54 D No 188-41 , y el celular 313-245-8899.
- 9. No tengo publicaciones relacionadas con el dictamen pericial.

Ciudad		Especialidad	Oficio	Fecha	No. Proceso
Corporación	d		Asignación		
BOGOT A	Juzgado 043				110013103043201501234 00
	Civil de		PERITO		
	Circuito de		AVALUADO		
	Bogotá D.C.*	Civil*	R DE	17/04/2018	

			BIENES INMUEBLES		
BOGOT A	Juzgado 043 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES INMUEBLES	17/04/2018	110013103043201501234 00
BOGOT A	Juzgado 005 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/04/2018	110013103005201500750 00
BOGOT A	Juzgado 006 Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	EXPERTO FINANCIER O - P	10/04/2018	110014003006201500958 00
BOGOT A	Juzgado 015 Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES INMUEBLES	28/11/2017	110014003015201701506 00
BOGOT A	Juzgado 006 Familia de Circuito de Bogotá D.C.*	Familia*	PERITO AVALUADO R DE BIENES INMUEBLES	18/09/2017	110013110006201200313 00
BOGOT A	Juzgado 042 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE DAÑOS Y PERJUICIOS	29/08/2017	110013103042201100626 00
BOGOT A	Juzgado 019 Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES MUEBLES	01/08/2017	110014003019201300736 00
BOGOT A	Juzgado 023 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES MUEBLES	28/07/2017	110014189023201300980 00
BOGOT A	Juzgado 062 Sección Tercera Administrativa de Bogotá D.C.*	Sección Tercera - Oral*	PERITO AVALUADO R DE DAÑOS Y PERJUICIOS	26/07/2017	110013331062201600194 00
BOGOT A	Juzgado 018 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES INMUEBLES	06/07/2017	110013103018201500459 00
BOGOT A	Juzgado 050 Civil Circuito	Civil*	PERITO AVALUADO	09/06/2017	110013105050201300624 00

de Bogotá D.C.*	R DE BIENES INMUEBLES
--------------------	-----------------------------

Granada meta Proceso 2015-00260 Avaluó mejoras Vistahermosa.
Socorro Santander, JUZGADO SEGUNDO (2) PROMSCUO DE FAMILIA 2016-107
Juzgado segundo civil del circuito de ejecución proceso 2016-044 avaluador.
Juzgado único civil del circuito de Moniquirá (Boyacá) 2018-026 avalúos, frutos
civiles.
Juzgado sesenta y cinco (65) civil municipal de Bogotá radicado: 2018 00247.
juzgado veintinueve (29) civil circuito de Bogotá, RADICADO: 2017 0514.
hipotecario
juzgado 29 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-00534. hipotecario
juzgado 41 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-00335. Hipotecario
juzgado 28 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-00434 Hipotecario.
juzgado 23 civil municipal de Bogotá, Proceso Rad. 2018-01010, Hipotecario.
juzgado 79 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2016-521, Hipotecario.
juzgado 17 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-433, Hipotecario.
juzgado 2 civil del circuito de ejecución de Bogotá, Proceso Rad. 2002-912,
Hipotecario.
juzgado 47 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2012-259, Hipotecario.
juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2013-00830, Hipotecario.
juzgado 72 civil municipal de Bogotá, Proceso Rad. 2018-0970, Hipotecario.
juzgado 48 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2013-762, Hipotecario.
juzgado 28 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-0315, Hipotecario.
juzgado 30 civil municipal de Bogotá, RADICADO:2017 – 01688, pertenencia.
juzgado 4 administrativo del circuito, radicado:11001-33-34-004-2017-
0035000 Daños y Perjuicios.
juzgado sexto (6) civil municipal de Bogotá d.c, exp. 2017 – 0380 mejoras.
juzgado 26 civil circuito de Bogotá d.c, radicado: 2019-00619, mejoras.
juzgado 3 civil del circuito de Sogamoso, radicado 2014-00189 avalúo.

Respecto del nombre de los apoderados que no se incluyen, se informa que no cuento
con su nombre y si el Despacho lo considera pertinente y necesario, solicito
respetuosamente que oficie a los diferentes Despachos Judiciales.

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA
C.C 19.474.728 de Bogotá
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

222

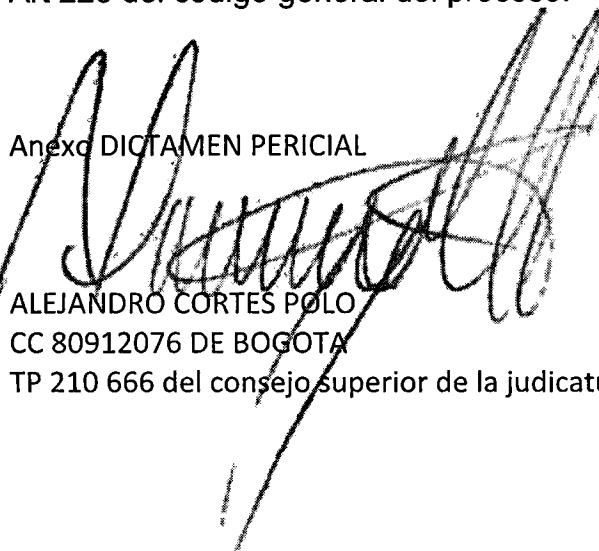
Sr
JUEZ SEGUNDO TRANSITORIO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D.

REF: PROCESO 2013-623 proveniente del juzgado 22 civil del circuito
11001310302220130062300

ASUNTO: PERITAZGO 11001310302220130062300

ALEJANDRO CORTES POLO, actuando como apoderado de la pasiva, por medio del presente escrito presento peritazgo conforme las condiciones y lineamientos del Art 226 del codigo general del proceso.

Anexo DICTAMEN PERICIAL



ALEJANDRO CORTES POLO
CC 80912076 DE BOGOTA
TP 210 666 del consejo superior de la judicatura

FERRETERIA DEPOSITO 12 DE OCTUBRE - BOGOTA

000589

Señores:	JUAN CARLOS VEGA	Nit:	80504579	Fecha		
Direccion:	CALLE 120A NO 6 64	Telefono:	2315686	30	8	2012

La transferencia del derecho de estos artículos se da efectivamente a la cancelación de la correspondiente factura de venta, mientras tanto nos reservamos el derecho de dominio total de la mercancía relacionada en esta remisión. La Mercancía fue entregada en perfectas condiciones, por lo cual no se aceptan reclamos posteriores o devolución de mercancías en mal estado. En caso tal debiera ser cancelada.

[illegible]

CARRERA 51 NO 73-80, TELÉFONO: 2315686, BOGOTÁ, NIT 578533-4, CORREO: DEPOSITO1280@GMAIL.COM

OBSERVACIONES

FIRMA Y SELLO



PIN de Validación: ab6b0a43



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) JUAN MANUEL PIRA UMBARILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19474728, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19474728.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN MANUEL PIRA UMBARILA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	22 Jun 2018	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 desde el 23 de Abril de 2018 hasta el 22 de Abril de 2020, 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:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARREA 54 D NUMERO 188-41 INT 3-303
Teléfono: 3132458899
Correo Electrónico: juanmpira@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: ab6b0a43



señor(a) **JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19474728.

El(la) señor(a) **JUAN MANUEL PIRA UMBARILA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab6b0a43

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

226

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

UBICACIÓN: CALLE 120 A NUMERO 6 -64

APARTAMENTO 702

BARRIO USAQUEN

EDIFICIO LANDAU PH

**PROPIETARIO: VEGA PRIETO JUAN CARLOS
CLAYREE BILEMA BALLESTEROS RIVERA**

PERITO AVALUADOR: JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

FECHA DEL INFORME: 01 OCTUBRE de 2020

CEL 310-564-9630 Email, juanmpira@hotmail.com

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

AVALUO COMERCIAL



CALLE 120 A NUMERO 6 -64

APARTAMENTO 702

BARRIO USAQUEN

EDIFICIO LANDAU PH

28 SEPTIEMBRE de 2020

CEL 310-564-9630 Email, juanmpira@hotmail.com

TABLA DE CONTENIDO

- 1. OBJETO DEL AVALUO.**
- 2. INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE**
- 3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE**
- 4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.**
- 5. ESTADO GENERAL DEL SECTOR.**
- 6. REGLAMENTACION URBANISTICA**
- 7. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**
- 8. ASPECTO ECONOMICO.**
- 9. CONSIDERACIONES DETERMINANTES**
- 10. ESTUDIO DE MERCADO**
- 11. METODOLOGIA**
- 12. RESULTADO DEL AVALUO**

1. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

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

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- a. **Tipo de inmueble:** Apartamento Urbano
- b. **Ubicación:** se encuentra ubicada en el barrio usaquen, edificio landau de Bogota. La construcción se desarrolla en un área de 77 metros cuadrados con matrícula inmobilia 50N-20196536
- c. **Matrícula Inmobiliaria:** El inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20196536
- d. **Código Catastral:** número AAA0101SDCN

3. INFORMACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE

a. Título de propiedad:

Los actuales titulares son: la señora CLAYREE BILEMA BALLESTEROS RIVERA identificada con numero de cedula 40.404.139 y el señor JUAN CARLOS VEGA PRIETO identificado con el numero de cedula 80.504.579.

b. Determinación y Linderos:

APARTAMENTO SETECIENTOS DOS (702): con número de Matrícula Inmobiliaria Número 50N-20196536 y Cédula Catastral número UQU 4976-702. Su acceso es por la

calle ciento veinte A (120 A) número seis - sesenta y cuatro (6-64) y está localizado en el Séptimo (7) piso del edificio. Tiene un área privada de setenta y siete metros cuadrados (77.00 M2.) y su coeficiente de copropiedad es de diez punto treinta y seis setenta y seis por ciento (10.3676%). Se determina por los siguientes linderos, muros comunes y de fachada de por medio: En línea recta entre los puntos A y B en distancia de seis metros ochenta centímetros (6.80 mts.), con vacío sobre los garajes localizados en el primer sótano. En línea quebrada entre los puntos B y C en distancias sucesivas de cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), tres metros con y cuatro centímetros (3.34 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), cincuenta centímetros (0.50 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), tres metros con ochenta centímetros (3.80 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), cincuenta centímetros (0.50 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts.), con el lote marcado con el número seis - cincuenta y cuatro (6-54) de la calle ciento veinte A (120 A). En línea recta entre los puntos C y D en distancias de cuatro metros con setenta y cinco centímetros (4.75 mts.), con vacío sobre el antejardín del edificio. En línea quebrada entre los puntos D y A cierra en distancias sucesivas de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), tres metros con noventa centímetros (3.90 mts.), un metro cincuenta centímetros (1.50 mts.), cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts.), ochenta centímetros (0.80 mts.), y cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 mts.), con ascensor, hall y escalera comunes y apartamento setecientos uno (701) del mismo edificio. POR EL NADIR: Con placa común de concreto que lo separa del Sexto (6) piso. POR EL CENIT: Con placa común de concreto correspondiente a la cubierta del Edificio.

DEPENDENCIAS Y ALTURAS:

El apartamento Setecientos dos (702) consta de Salón comedor, cocina, hall, baño auxiliar, alcoba auxiliar, hall de alcobas, alcoba principal con baño privado. Su altura libre es de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts.). GARAJES: Al apartamento Setecientos dos (702) corresponde para su uso exclusivo los Garajes números Once (11) y doce (12) localizados en el sótano del Edificio y que poseen servidumbre por estar uno detrás del otro

Ocupación **Actual**: El predio en la actualidad es vivienda de uso familiar.

4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Han sido suministrados los siguientes documentos:

1a) Certificado de tradición y libertad

Matricula Inmobiliaria número 50N-20196536

- b) Escritura Publica 1259 de fecha 12 de agosto de 1999, otorgada en la Notaria 44 del circulo de Bogota..
- c) Certificacion Catastral

5. ESTADO GENERAL DEL SECTOR

En inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en el barrio usaquen, el sector se encuentra en buen estado las avenidas pavimentadas con buena vigilancia y seguridad.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

5.1. Delimitación del Barrio





zona ubicada entre la Calle 121 y la calle 16 y la carrera 7 a la carera 5.

5.2. Actividades Predominantes

5.2.1. Del Sector

Se denota actividad mixta, y predomina locales comerciales restaurantes.

5.2.2. De la Cuadra

Conjuntos residenciales de tipología heterogénea destinada para comercio.

5.3. Estratificación Socioeconómica

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00840701, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994

5.4 Vías de Acceso e Influencia al Sector

Calle 119, calle 121, calle 120 A, Carrera 6 , carrera 7.

5.5 Vías internas del sector.

Calle 120 A, carrera 6 A.

5.6 Vía Frente a la Propiedad

Calle 120 A.

5.7 Infraestructura urbanística

5.7.1. Vías en General

En buen estado.

5.7.2. Andenes

En concreto en buen estado de conservación.

5.7.3. Sardineles

En concreto en buen estado de conservación.

5.7.4. Alumbrado Público

Presenta un buen servicio por parte de la entidad encargada, con postes de alumbrado a distancias adecuadas.

5.7.5. Redes de Servicios Públicos

El sector cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural televisión por cable y telefonía.

5.7.6. Actividad Edificadora

Según visita a la zona se evidenciaron construcciones en proceso de buen nivel.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Localidad:	01 USAQUEN
UPZ:	14 USAQUEN
Tratamiento:	Consolidación Urbanística

Área de Actividad:	Residencial
Modalidad:	Con Densificación Moderada
Decreto:	128 de 2002

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

7.1. Área

77.00 M2.

7.2. No. de Pisos

Uno (1) pisos.

7.3. Edad de la Edificación

Veintidós años (22) años, aproximadamente.

7.4. Estado de Conservación

Buena.

7.5. Especificaciones Constructivas (Materiales y Acabados)

ÁREA	DESCRIPCIÓN
Fachada	ladrillo
Estructura	Tradicional en muros de carga
Pisos	Cemento, enchapado.
Cubierta	placa
Techos	Placa en cemento.
Muros	En pañete paredes estucadas y pintadas
Puertas	De acceso es de seguridad.
Ventanas	En ángulos de hierro y vidrio.
Escaleras	Estructura tradicional en concreto duro piso.
Baños	Pisos y muros en cemento, todos enchapados de excelente calidad
Cocina	Pisos y muros en cemento, enchapes de buena calidad

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. Oferta

Se considera alta.

8.2 Demanda

Dada la actividad del sector, se considera alta.

8.3 Comercialización

Las posibilidades de comercialización para este inmueble son buenas, el desarrollo de la actividad residencial cuenta con un potencial para su comercialización.

9. **CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Para este informe se tienen en cuenta las siguientes consideraciones generales.

- 9.1 La localización del inmueble, con ubicación específica en el barrio usaquen, sector de estrato socioeconómico tres (3).
- 9.2 La infraestructura urbanística del sector con malla vial en buen estado y zonas verdes.
- 9.3 Las actividades del sector residencial.
- 9.4 Las características del terreno, en cuanto a su área, forma, topografía, relación frente a fondo.
- 9.5 El área construida actual.
- 9.6 El estado de conservación actual.
- 9.7 El sistema constructivo y los materiales utilizados.
- 9.8 La distribución interna del predio.
- 9.9 El comportamiento transaccional de la zona.

10. **ESTUDIO DEL MERCADO**

		VALORES	
Observaciones		Valor de Venta	Vr. Global
	Const.		M2.
Apartamento en Venta en Usaquéen de 92m2 cerca al centro comercial Hacienda , Fundación Santa Fe,	92,00	\$ 485.000.000	\$ 5.271.739

Apartamento ubicado en Barrio Usaquén, Usaquen, cuenta con un area de 122 metros cuadrados	122,00	\$ 560.000.000	\$ 4.590.164
Apartamento En Venta En Barrio Usaquén, de 115mtrs2, Cuenta con 2 cuartos, 2 baños + baño de servicio	115,00	\$ 570.000.000	\$ 4.956.522
Se vende hermoso apartamento en San Gabriel, cuenta con 63 metros cuadrados, tres alcobas amplias	63,00	\$ 300.000.000	\$ 4.761.905

Promedio M2.	\$ 4.895.082
Desviación Estándar	292.322
Coefficiente de Variación	5,97%
Ses Jarama de Asimétrico	0,61

11. METODOLOGÍA

Para determinar el valor del inmueble objeto de este avalúo se ha utilizado el método COMPARATIVO O DE MERCADO. Este método se ha aplicado según lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y según el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998.

CALCULO DEL VALOR DEL M2 DEL INMUEBLE DE ACUERDO A SU USO:

Se procedió a realizar un estudio de inmuebles en venta en el mismo sector o en sectores similares a donde se encuentra ubicado el predio objeto de la peritación y su valor promedio, con los cuales, desechando los valores que se alejaban ostensiblemente de la realidad.

VALOR METRO CUADRADO AREA CONSTRUIDA	ÁREA DE INMUEBLE	VALOR TOTAL
\$4.895.082	77	\$ 376.921.344
VALOR TOTAL:		\$ 376.921.344

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

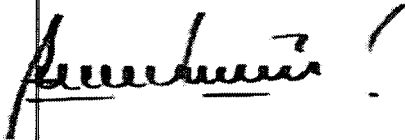
REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

12 INFORME DE VALUACIÓN

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2º. 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, 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 se conserven.

SON: El avalúo comercial total del inmueble es de \$ TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$376.921.344.)



JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

C.C 19.474.728 de Bogotá

Auxiliar de la justicia

avaluador de bienes muebles e inmuebles

RAA AVAL-19474728

Apartamento usado en Usaquén, Bogotá de 92 m² \$485 millones ·

Barrio Usaquén, Usaquén, Bogotá



Área 92 m²

Habitaciones 3

Baños 2

Parqueaderos 1

- Características
- Apartamento estrato 5

Código #simi638-2576

Apartamento en Venta en Usaquén de 92m2 cerca al centro comercial Hacienda , Fundación Santa Fe, Muy cerca de avenidas principales como calle ciento dieciséis, calle ciento veintisiete, calle cien , carrera novena, carrera séptima . Consta de Tres habitaciones, 2 baños, , sala comedor con chimenea, cocina integral, patio de ropa, un parqueadero , deposito.

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

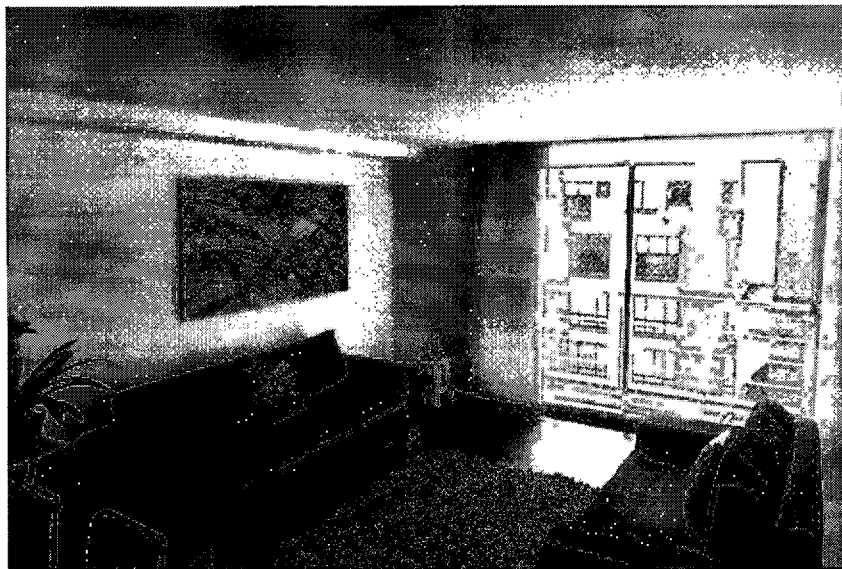
AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Apartamento usado en Macae; Usaquén, Bogotá de 122 m² \$560 millones ·

Barrio Usaquén, Usaquén, Bogotá



Área 122 m²

Habitaciones 3

Baños 3

Parqueaderos 2

- Características
- Apartamento estrato 4

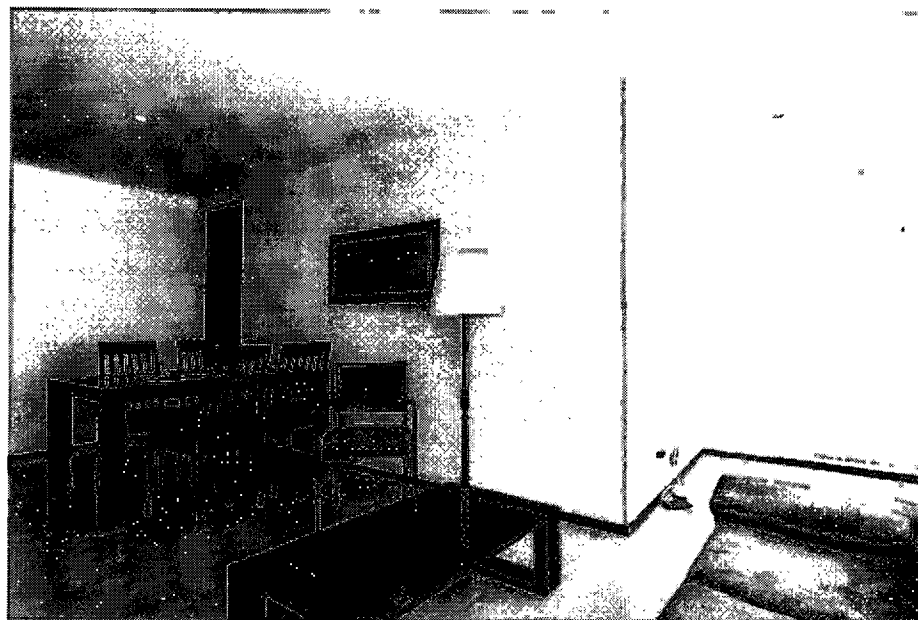
Código #mjay-12966

Apartamento ubicado en Barrio Usaquén, Usaquen, cuenta con un area de 122 metros cuadrados, con una ubicación ideal para disfrutar con la familia, colegios, universidades, y centros comerciales. El apartamento cuenta con amplios espacios y con gran iluminación natural, cocina integral muy amplia, cuenta con sala - comedor y balcón donde podrán apreciar los atardeceres de la ciudad. Posee una excelente distribución con tres habitaciones con closet, la principal con balcón, walking closet y baño privado, tres baños, área de estudio, alcoba de servicio con baño, dos garajes cubiertos independientes.

CEL 310-564-9630 Email, juanmpira@hotmail.com

Apartamento usado en Usaquén, Bogotá de 115 m² \$570 millones ·

Barrio Usaquén, Usaquén, Bogotá



Área 115 m²

Habitaciones 2

Baños 2

Parqueaderos 2

- Características

Código #mjoy1-1474012

Apartamento En Venta En Barrio Usaquén, de 115mtrs2, Cuenta con 2 cuartos, 2 baños + baño de servicio, 2 parqueaderos, balcón, cocina estilo americano a gas, hall de alcobas, calentador a gas, zona de ropas.

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Apartamento usado en Usaquén, Bogotá de 63 m² \$300 millones •

Barrio Usaquén, Usaquén, Bogotá



Área **63 m²**

Habitaciones **3**

Baños **2**

Parqueaderos **1**

- Características

Código #wasi-1488386

Se vende hermoso apartamento en San Gabriel, cuenta con 63 metros cuadrados, tres alcobas amplias, segundo piso sin ascensor, conjunto antiguo de 25 años, muy bien distribuido de cocina pequeña pero muy iluminada, conjunto con parqueadero de visitantes.

CEL 310-564-9630 Email, juanmpira@hotmail.com

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

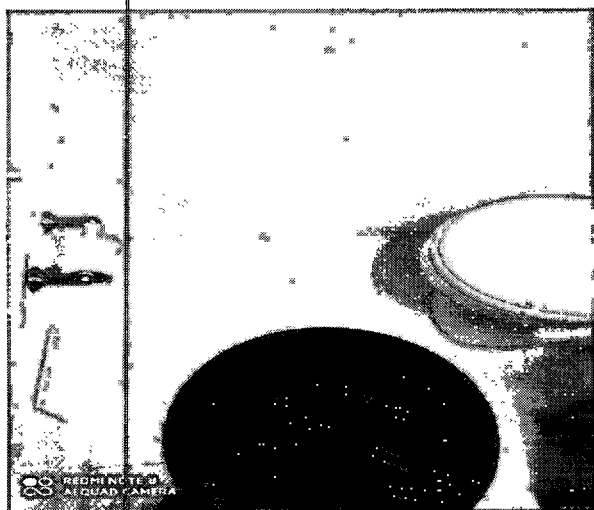
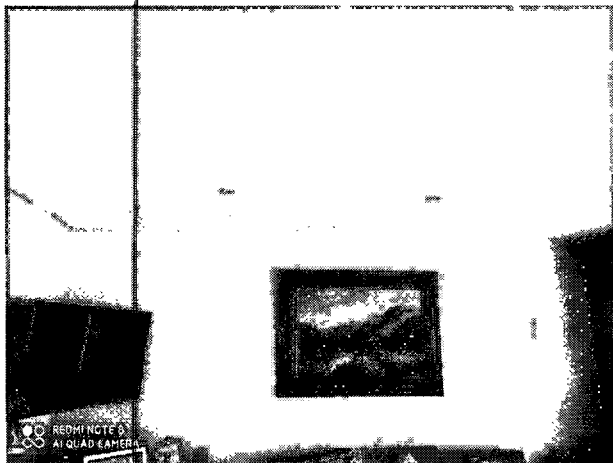
REGISTRO FOTOGRAFICO

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA



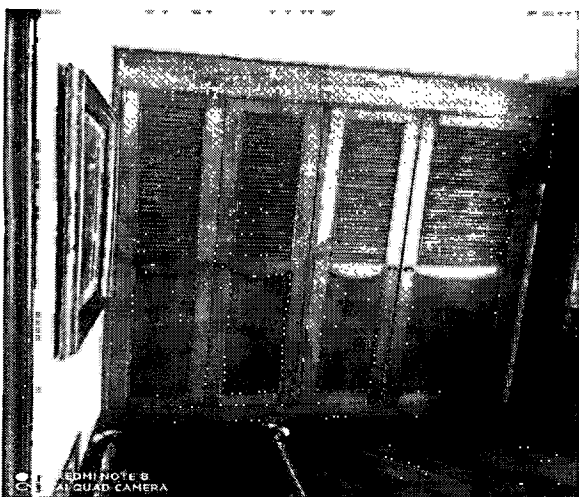
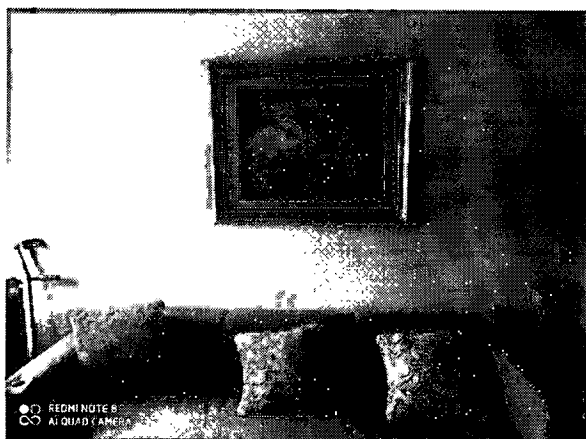
CEL 310-564-9630 Email, juanmpira@hotmail.com

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA



JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA



MEJORAS

CEL 310-564-9630 Email, juanmpira@hotmail.com

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

CUENTA DE COBRO

JUAN CARLOS VEGA

C.C. 80.804.879

Debe a:

MARCO ANTONIO AGUIRRE

C.C. 79.945.259 de Bogotá

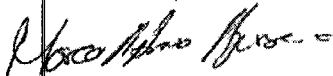
La suma de.....\$ 7.800.000

Por concepto de contrato laboral, arreglos locativos del apartamento calle 120 A #
6-54. 702.

- Pisos de madera, lijado postura \$ 5.000.000
- Baños enchapados \$ 1.600.000
- Tubería, cisternas \$ 1.200.000

SON: siete millones ochocientos mil pesos m/cte.

Atentamente,



310 7962944.

MARCO ANTONIO AGUIRRE

C.C. 79.945.259 de Bogotá

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

CUENTA DE COBRO

JUAN CARLOS VEGA

C.C. 80.804.879

Debe a:

MARCO ANTONIO AGUIRRE

C.C. 79.945.259 de Bogotá

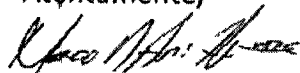
La suma de.....\$ 2.000.000

Por concepto de contrato laboral, mantenimiento del apartamento calle 120 A # 6 - 64. 702.

- Pisos de madera, lijado postura
- Baños enchapados
- Tubería, cisternas

SON: Dos millones de pesos m/cte.

Atentamente,



3107862942

MARCO ANTONIO AGUIRRE

C.C. 79.945.259 de Bogotá

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Bogotá D.C., Mayo 30 de 2016

CUENTA DE COBRO

JUAN CARLOS VEGA

C.C. 80.804.879

Debe a:

MARCO ANTONIO AGUIRRE

C.C. 79.945.259 de Bogotá

La suma de.....\$ 4.700.000

Por concepto de contrato laboral, arreglos locativos del apartamento calle 120 A #
6-64. 702.

- Cambio de luces 50 bombillo \$ 200.000
- Pintura blanca almendra \$1.200.000
- Pintura veneciana \$1.500.000
- Pintura puertas de madera \$ 800.000
- Cableado general \$1.000.000

SON: Cuatro millones setecientos mil pesos m/cte.

Atentamente,


3107862941

MARCO ANTONIO AGUIRRE

C.C. 79.945.259 de Bogotá

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES
REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Respecto de las mejoras realizadas por el señor JUAN CARLOS VEGA como mano de obra y certificadas por cuenta de cobro del señor MARCO ANTONIO AGUIRRE.

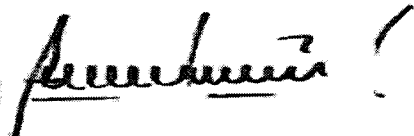
¡CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$14.500.000.00).

¡Por compra de materiales así:

1. Ferreteria Deposito Doce de Octubre factura 065 \$ 1.620.000.
2. Ferreteria Deposito Doce de Octubre factura 001 \$ 2.400.000.
3. Ferreteria Deposito Doce de Octubre factura 589 \$ 7.600.000.

ONCE MILLONES SEISIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$11.620.000.)

Se pudo constatar y evidenciar en el registro fotográfico que si fueron realizadas por un valor total de mejoras por VEINTISEIS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$26.120.000.00)



JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

C.C 19.474.728 de Bogotá

Auxiliar de la justicia

avaluador de bienes muebles e inmuebles

RAA AVAL-19474728

