

Daniel Alfonso Linares G. 

ABOGADO  
Especialista en Derecho Administrativo

Doctor  
**JAIME POVEDA ORTIGOSA**  
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA**  
E. S. D.

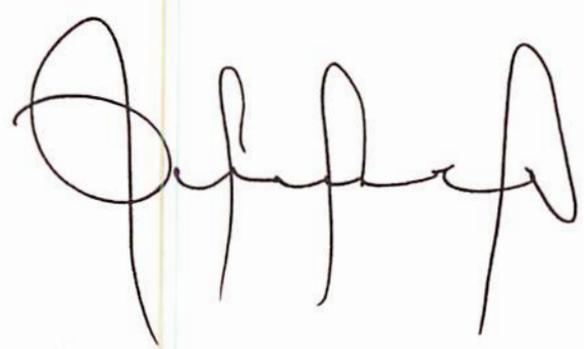
  
2 folios + 1cc.  
SECRETARÍA  
JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO  
ARAUCA-ARAUCA  
020320  
S: 308

**REF:** EJECUTIVO SINGULAR  
**RADICADO:** 2008-00041-00  
**DEMANDANTE:** OLGA BEATRIZ GARRIDO RUÍZ  
**DEMANDADO:** OSCAR ANDRES PEREIRA

**DANIEL ALFONSO LINARES GONZÁLEZ**, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso señalado en la referencia, a usted, con el debido respeto me dirijo con la finalidad de allegar el respectivo avalúo comercial y el certificado catastral del bien inmueble secuestrado, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 050N20379066, para que su despacho pueda proceder de conformidad en los términos del artículo 444 del CGP.

Anexo lo enunciado en dos folios, con la mención de que se allegan en medio magnético el avalúo comercial como el certificado catastral.

Cordialmente;



**DANIEL ALFONSO LINARES GONZALEZ**  
C.C. No 17.591.748 de Arauca  
T.P. No 127.781 del C.S. de la J.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# Certificación Catastral

Radicación No. W-184583

Fecha: 28/02/2020

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)  
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

## Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	OSCAR ANDRES. PEREIRA GARZON	C	79398479	50	N
2	LUZ GARZON DE PEREIRA	C	41316495	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	1697	2006-04-04	SANTA FE DE BOGOTÁ	24	050N20379066

## Información Física

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 163 56 24 ET 2 IN 1 AP 203 - Código Postal: 111156.

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

**Dirección(es) anterior(es):**

CL 164 54A 24 ET 2 IN 1 AP 203, FECHA: 2005-11-29

**Código de sector catastral:**

009102 39 04 006 02003

**CHIP:** AAA0167WALW

**Cedula(s) Catastra(es)**

009102859600102003

**Número Predial Nal:** 110010191110200390004906020003

**Destino Catastral :** 01 RESIDENCIAL

**Estrato :** 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**Total área de terreno (m2)**      **Total área de construcción (m2)**  
23.64                                      46.6

## Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	102,222,000	2020
1	104,714,000	2019
2	102,080,000	2018
3	83,346,000	2017
4	79,281,000	2016
5	78,602,000	2015
6	67,642,000	2014
7	64,855,000	2013
8	58,097,000	2012
9	53,896,000	2011

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co), Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 28 días del mes de Febrero de 2020 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ  
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 701E5DD2F521.

Av Cra 30 No 25 - 90  
Codigo postal 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 234 7600 - Info Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

MEJOR  
PARA TODOS

170

Rad: 2008-41  
PRINCO

CD-R  
700MB/80min



Contents: **Ayalo Comercial**  
**y certificado de Catas-**  
**trial. PDF**

Do not put into direct sunlight. Write with special soft marker.

Memorial allegando avalúo

daniel alfonso linares gonzález <daniellinares10@hotmail.com>

Vie 3/07/2020 11:56 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Arauca <j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (3 MB)

ilovepdf\_merged (4).pdf;

Doctor:

**JAIME POVEDA ORTIGOSA**  
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA**  
E. S. D.

102  
A3

SECRETARÍA  
JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA

03 JUL 2020  
11:56 AM

**REF:** EJECUTIVO SINGULAR  
**RADICADO:** 2008-00041-00  
**DEMANDANTE:** OLGA BEATRIZ GARRIDO RUÍZ  
**DEMANDADO:** OSCAR ANDRES PEREIRA

*Daniel Alfonso Linares G.*

ABOGADO

*Especialista en Derecho Administrativo*

Doctor:

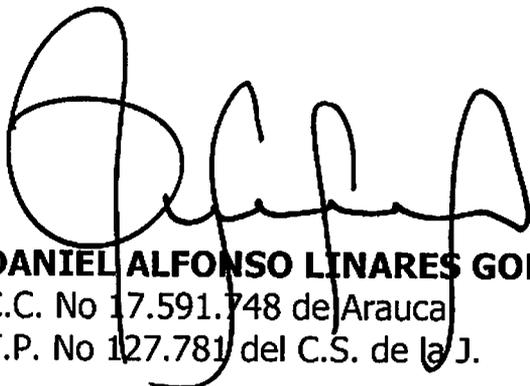
**JAIME POVEDA ORTIGOSA**  
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA**  
E. S. D.

**REF:** EJECUTIVO SINGULAR  
**RADICADO:** 2008-00041-00  
**DEMANDANTE:** OLGA BEATRIZ GARRIDO RUÍZ  
**DEMANDADO:** OSCAR ANDRES PEREIRA

**DANIEL ALFONSO LINARES GONZÁLEZ**, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso señalado en la referencia y en virtud del auto que antecede, a usted, con el debido respeto me dirijo con la finalidad de allegar el respectivo avalúo comercial y el certificado catastral del bien inmueble secuestrado, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 050N20379066, para que su despacho pueda proceder de conformidad en los términos del artículo 444 del CGP.

Anexo lo enunciado

Cordialmente;



**DANIEL ALFONSO LINARES GONZALEZ**  
C.C. No 17.591.748 de Arauca  
T.P. No 127.781 del C.S. de la J.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# Certificación Catastral

Radicación No. W-184583

Fecha: 28/02/2020

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)  
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

175

## Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	OSCAR ANDRES. PEREIRA GARZON	C	79398479	50	N
2	LUZ GARZON DE PEREIRA	C	41316495	50	N

Total Propietarios: 2

## Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	1697	2006-04-04	SANTA FE DE BOGOTA	24	050N20379066

## Información Física

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 163 56 24 ET 2 IN 1 AP 203 - Código Postal: 111156.

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

**Dirección(es) anterior(es):**

CL 164 54A 24 ET 2 IN 1 AP 203, FECHA: 2005-11-29

**Código de sector catastral:**  
009102 39 04 006 02003  
**CHIP:** AAA0167WALW

**Cedula(s) Catastra(es)**  
009102859600102003

**Número Predial Nal:** 110010191110200390004906020003

**Destino Catastral :** 01 RESIDENCIAL  
**Estrato :** 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**Total área de terreno (m2)**      **Total área de construcción (m2)**  
23.64                                      46.6

## Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	102,222,000	2020
1	104,714,000	2019
2	102,080,000	2018
3	83,346,000	2017
4	79,281,000	2016
5	78,602,000	2015
6	67,642,000	2014
7	64,855,000	2013
8	58,097,000	2012
9	53,896,000	2011

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co), Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 28 días del mes de Febrero de 2020 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

**LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ**  
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 701E5DD2F521.

Av. Cra 30 No. 25 - 90  
Código postal 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 234 7600 - Info Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
PARA TODOS



**AVALÚO COMERCIAL DEL APARTAMENTO No. 203 INTERIOR 1, UBICADO EN EL “CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO MILENIO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL”, SECTOR DE BRITALIA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**



Elaborado por:  
Ing. JESÚS R. MARIÑO OJEDA

Presentado a:  
Sr. PABLO EMILIO RODRIGUEZ

CCV – 0697  
1

CII 99 No. 10 – 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.  
Kr. 43A # 15 – 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín  
CII 94 # 51 – 43 OF: 401 – Business Center Buró 51, Barranquilla.  
[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)

Miembro de  
**LONJA**  
DE BOGOTÁ  
CENTRO DE VALORACIÓN DE BIENES  
RAÍZ A PROPIEDADES E BIENES





## Contenido

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO .....	4
1.1. Ubicación .....	4
1.2. Fecha de Visita e Informe.....	4
1.3. Propósito del Informe.....	4
1.4. Indicadores Económicos .....	5
1.5. Titulación .....	5
1.6. Descripción del Conjunto Residencial.....	6
1.7. Descripción del Apartamento 203 .....	7
1.8. Cuadro de Áreas.....	9
1.9. Vías Internas y Acceso .....	9
1.10. Normatividad Urbanística .....	9
1.11. Servicios Públicos.....	9
1.12. Estado de Conservación .....	10
2. GENERALIDADES DEL SECTOR .....	11
2.1. Localización .....	11
2.2. Usos y Estrato .....	12
2.3. Transporte Público.....	12
2.4. Infraestructura Urbanística .....	12
2.5. Perspectiva de Valoración.....	12
3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO.....	13
4. METODOLOGÍA VALUATORIA .....	15
5. AVALÚO COMERCIAL DEL APARTAMENTO No. 203 INTERIOR 1, UBICADO EN EL "CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO MILENIO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL", EN LA CALLE 163 No. 56A – 24, SECTOR DE BRITALIA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C.....	16
6. EVIDENCIA FOTOGRÁFICA .....	17

# COMPañÍA CENTRAL DE VALORACIÓN

107  
178



ANEXOS.....	19
ANEXO A. Planos Normativo.....	19

CCV – 0697  
3

CII 99 No. 10 – 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.  
Kr. 43A # 15 – 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín  
CII 94 # 51 – 43 OF: 401 – Business Center Buró 51, Barranquilla.  
[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)

Miembro de





## 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

### 1.1. Ubicación

El inmueble objeto del avalúo se ubica al Norte de la Ciudad de Bogotá, en el sector catastral denominado Britalia. En la Tabla No. 1, se observan los aspectos relacionados con la ubicación, la destinación económica, el tipo de avalúo y los documentos suministrados por parte del cliente.

Tabla No. 1. Aspectos del Predio.

ASPECTO	OBSERVACIONES
Dirección	Calle 163 No. 56-24 Calle 164 No. 54A - 24 (Antigua)
Sector Catastral	Britalia
Localidad	11 - Suba
UFZ	18 - Britalia
Destinación Económica	Actualmente el inmueble esta siendo utilizado para el uso residencial.
Tipo de Avalúo	Comercial Urbano
Documentos suministrados	* Copia digital del Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20379066 expedido el 10 de Junio de 2014.

### 1.2. Fecha de Visita e Informe.

Fecha de Visita: Noviembre 10 de 2018.

Fecha del Informe: Noviembre 16 de 2018.

### 1.3. Propósito del Informe

Determinar el valor comercial del inmueble relacionado, teniendo en cuenta las características particulares del conjunto residencial, del apartamento y del sector.

109  
180

1.4. Indicadores Económicos

En la Tabla No. 2, se presentan los indicadores económicos, aplicables para Noviembre 16 de 2018.

Tabla No. 2. Indicadores Económicos.

INDICADOR	VALOR
U.V.R	\$ 260,2027
Salario Minimo Mensual Legal Vigente	\$ 781.242
Tasa Representativa del Mercado	\$ 3.198,29

Fuente: <http://www.banrep.gov.co/>

1.5. Titulación

En la Tabla No. 3, se observa la información acerca de la titulación, de acuerdo a la información suministrada por el propietario:

Tabla No. 3. Titulación.

ASPECTO	OBSERVACIONES
Propietario	Sr. Oscar Andrés Pereira Garzón
Título de Adquisición	* Compraventa Vivienda de Interés Social, según la Escritura Pública No. 1467 del 17/03/2006 de la Notaria 6 de Bogotá D.C. ** Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal, según la Escritura Pública No. 1697 del 4/4/2006 de la Notaria 24 de Bogotá D.C.
Reglamento de Propiedad Horizontal	Constitución, según la Escritura Pública No. 1026 del 29/02/2000 de la Notaria 6 de Bogotá D.C.
Matrícula Inmobiliaria	50N-20379066
CHIP	AAA0167WALW
Observaciones Jurídicas	* Embargo Ejecutivo con Acción Personal, según el Doc. Oficio No. 0850 del 5/11/2008 del Juzgado 2 Civil del Cto de Arauca. ** Embargo Ejecutivo Derechos de Cuota No. 2009-15-00, según el Doc. Oficio No. 33 del 23/01/2009 del Juzgado C Cto de Arauca.

Nota: Información extraída de los documentos suministrados y no constituye un estudio de títulos.

CCV – 0697  
5

Cll 99 No. 10 – 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.  
Kr. 43A # 15 – 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín  
Cll 94 # 51 – 43 OF: 401 – Business Center Buró 51, Barranquilla.  
[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)

Miembro de  
LONJA DE BOGOTÁ



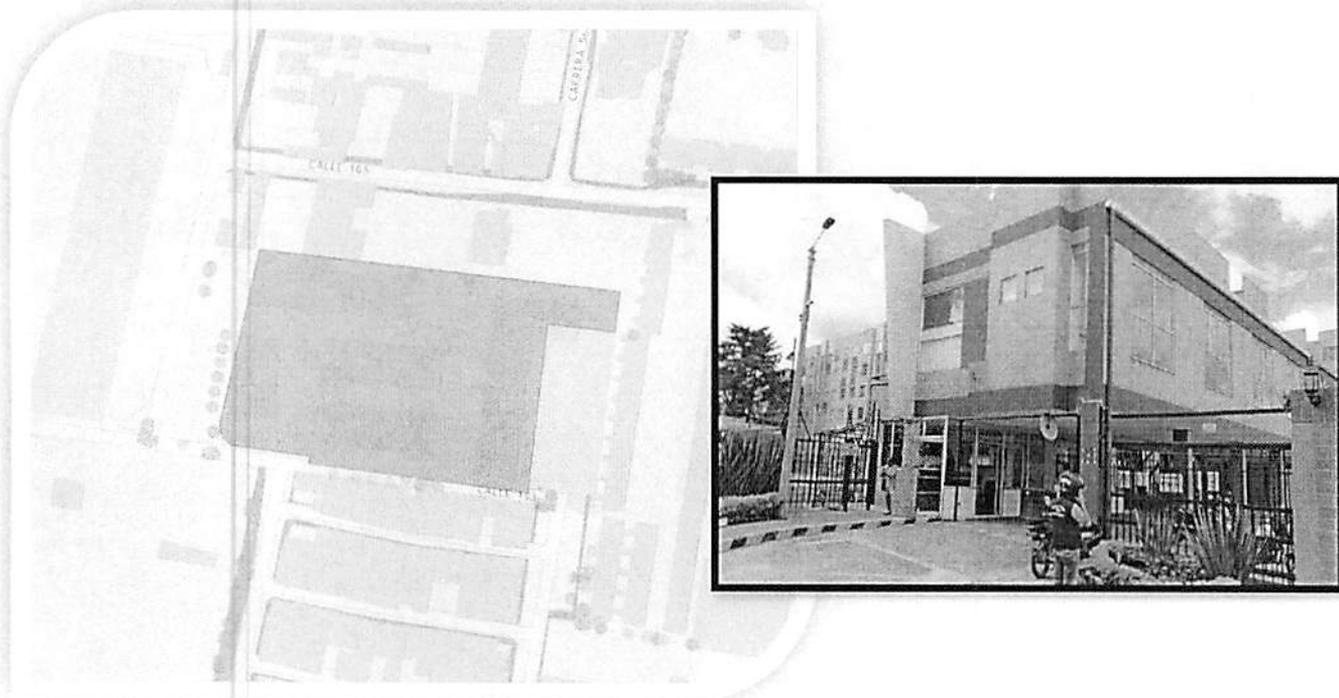


## 1.6. Descripción del Conjunto Residencial.

El inmueble motivo del presente informe hace parte del denominado “CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO MILENIO ETAPA 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL”, ubicado sobre la Calle 163 y la Carrera 56, de la actual nomenclatura urbana. Se encuentra conformado por:

- Quince (15) interiores, cada uno de seis (6) pisos, y cuatro (4) apartamentos por piso).
- Recepción.
- Salón Social.
- Cancha múltiple.
- Parque infantil.
- Parqueaderos comunales.
- Bicicleteros.

Figura No. 1. Ubicación del Conjunto Residencial.



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/>

Los acabados generales de la construcción son:

- Cubierta : Concreto impermeabilizado.
- Fachada : Pañete rústico con vinilo para exteriores y ladrillo prensado a la vista.
- Puertas de acceso : Vidrio templado con marcos metálicos.
- Vetustez : Dieciocho (18) años aproximadamente.

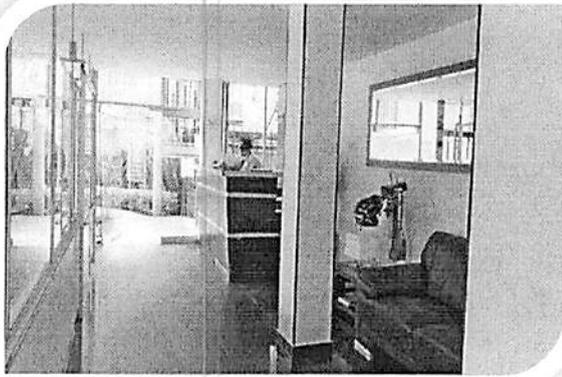
CCV – 0697  
6

CII 99 No. 10 – 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.  
Kr. 43A # 15 – 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín  
CII 94 # 51 – 43 OF: 401 – Business Center Buró 51, Barranquilla.  
[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)

Miembro de  
**LONJA DE BOGOTÁ**  
Asociación de Profesionales de la Evaluación



Figura No. 2. Zonas Comunes



### 1.7. Descripción del Apartamento 203.

El apartamento 203 Interior 1, cuenta con un área privada de 46.60m<sup>2</sup> de acuerdo a los documentos suministrados. El apartamento cuenta con la siguiente distribución interior:

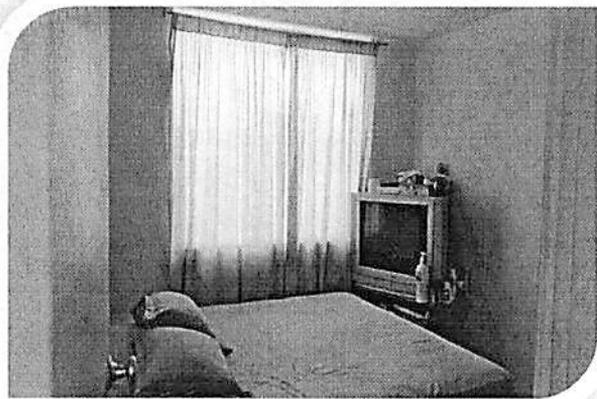
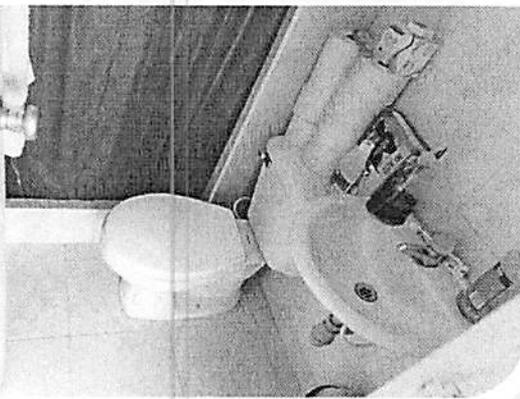
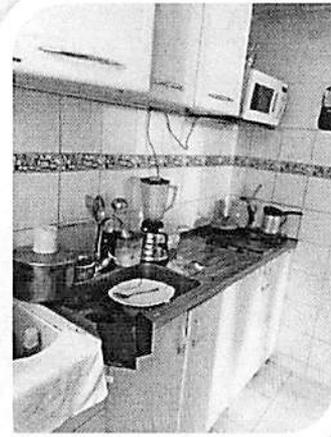
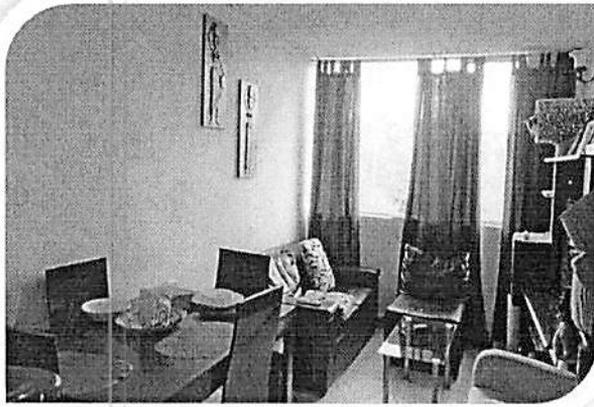
- Sala – Comedor.
- Cocina con zona de lavandería.
- Dos (2) habitaciones auxiliares.
- Baño de habitaciones.
- Baño social.
- Habitación principal con vestier.

CCV – 0697  
7

Cll 99 No. 10 – 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.  
Kr. 43A # 15 – 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín  
Cll 94 # 51 – 43 OF: 401 – Business Center Buró 51, Barranquilla.  
[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)



Figura No. 3. Apartamento 203.



Los acabados generales son:

- Habitaciones : Madera laminada (Remodelación)
- Sala-comedor : Tableta cerámica.
- Muros : Estuco liso y pintura de vinilo para interiores.
- Puertas interiores: Madera.
- Cocina : Enchape cerámico en salpicadero, muros y piso, Muebles altos metálicos y bajos en madera, mesón y poceta en acero inoxidable, con estufa de tres (3) hornillas empotrada.
- Zona lavandería : Lavadero en mampostería con enchape cerámico.
- Baños : Tableta cerámica en pisos y muros, la ducha no cuenta con división.
- Conservación : Normal estado de mantenimiento y conservación.

CCV - 0697  
8

Cll 99 No. 10 - 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.  
Kr. 43A # 15 - 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín  
Cll 94 # 51 - 43 OF: 401 - Business Center Buró 51, Barranquilla.  
[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)

Miembro de  
**LONJA**  
DE BOGOTÁ  
Asociación de Profesionales de la  
CASA Y PROFESIÓN DE VALUACIÓN

143  
184



## 1.8. Cuadro de Áreas

Tabla No. 4. Áreas Privadas.

ITEM	INMUEBLE	ÁREA PRIVADA (m <sup>2</sup> )
1	Apartamento 203 Int 1	46,60

Fuente: Datos tomados de los documentos suministrados.

## 1.9. Vías Internas y Acceso.

El sector dispone de acceso principal por la Avenida Carrera 58, la Avenida Carrera 45 (Autopista Norte), y la Calle 170, vías arterias principales pertenecientes al plan vial de la ciudad de buenas especificaciones técnicas y por las cuales circula un alto número de vehículos, de servicio de transporte público como particular. Al predio se accede por la Carrera 56.

## 1.10. Normatividad Urbanística.

Según el decreto No. 619 de Julio 28 de 2000 por medio del cual se establece el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C. (POT), el sector se encuentra localizado en la UPZ No. 18 "Britalia" (Decreto 167 del 31/05/2004). La zona analizada se encuentra en un Área de Actividad Residencial con Zona Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios, en Tratamiento de Consolidación en Modalidad Urbanística. Pertenece al sector de demanda C, Sub Sector de Uso XXII y Subsector de Edificabilidad V, (Se anexa normatividad).

Nota: No obstante, a la anterior normatividad el inmueble avaluado hace parte del denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO MILENIO ETAPA 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL", que se considera como una construcción definitiva, por lo que la destinación actual es en nuestro concepto, su mejor y mayor uso probable.

## 1.11. Servicios Públicos

Según se nos informó el inmueble cuenta con la prestación de los servicios públicos básicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

CCV – 0697  
9

CII 99 No. 10 – 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.  
Kr. 43A # 15 – 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín  
CII 94 # 51 – 43 OF: 401 – Business Center Buró 51, Barranquilla.  
[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)

Miembro de  
**LONJA**  
DE BOGOTÁ  
COLOMBIA DE VALORES  
EN LA PROPIEDAD Y VALORES

114  
185



## 1.12. Estado de Conservación

Por la calidad de los materiales y acabados empleados en la ejecución de la construcción, su vetustez, se considera normal para la propiedad en general.



## 2. GENERALIDADES DEL SECTOR

### 2.1. Localización

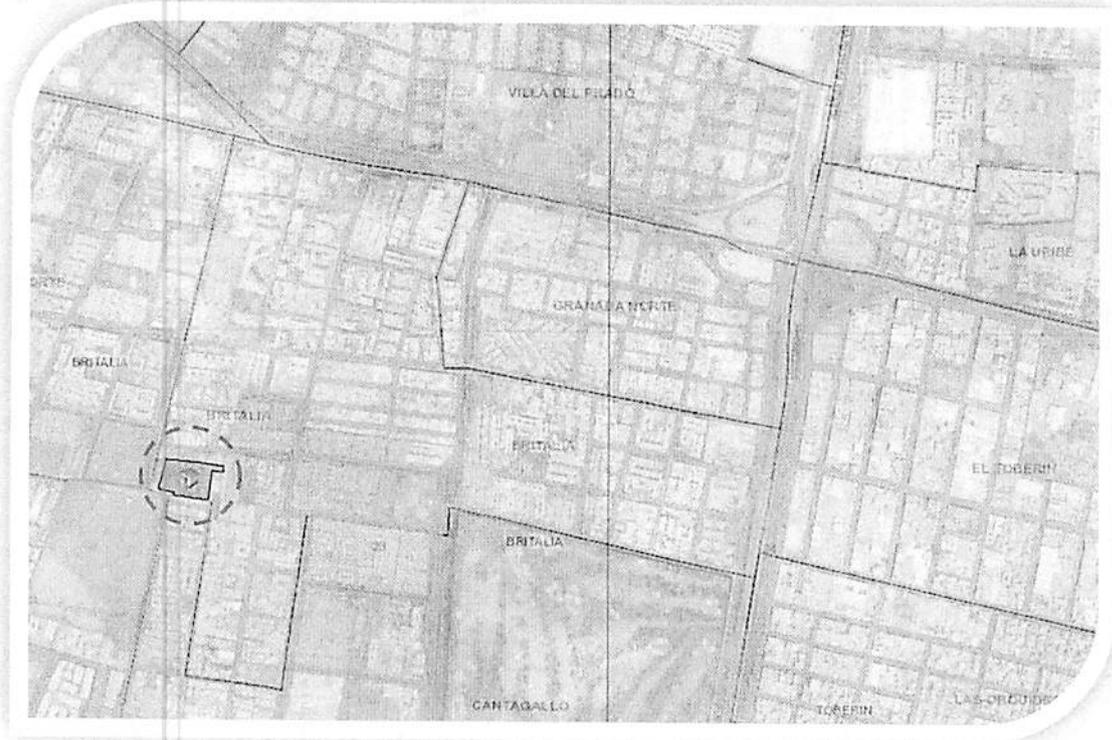
El inmueble objeto de avalúo se localiza en la zona Norte de la ciudad de Bogotá D.C., en el sector conocido como Britalia, el cual se encuentra delimitado por los siguientes sectores catastrales:

Tabla No. 5. Límites del Sector.

LIMITES	SECTOR CATASTRAL
Norte	Con el Sector de Villa del Prado, vía de por medio la Calle 170.
Sur	Con el Sector de Cantagallo, vías de por medio la Calle 163 y la Calle 160.
Oriente	Con los sectores de Granada Norte, El Toberin, Las Orquideas, vías de por medio la Avenida Carrera 45 y la Carrera 54A.
Occidente	Con el Sector de Portales del Norte, vía de por medio la Avenida Carrera 58.

Como sectores aledaños se encuentran los barrios de Gilmar, El Plan, Las Orquídeas, Estrella del Norte, La Uribe, entre otros.

Figura No. 4. Sectores Catastrales



Ubicación del predio Avaluado

Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/>

CCV - 0697

11

Cll 99 No. 10 - 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.

Kr. 43A # 15 - 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín

Cll 94 # 51 - 43 OF: 401 - Business Center Buró 51, Barranquilla.

[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)

## 2.2. Usos y Estrato

Conforme a los documentos suministrados y el Decreto 394 del 28 de Julio de 2017 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación, el inmueble se encuentra ubicado en un sector con estratificación socioeconómica tres (3).

## 2.3. Transporte Público

El transporte público en la zona es bueno, debido que se encuentra cubierto por rutas de buses, taxis y demás modalidades, que comunican el sector con las principales zonas de la ciudad a través de las vías ya mencionadas. Adicionalmente, cuenta con el Sistema de Transporte Masivo "SITP" y con la Empresa de Transporte del Tercer Milenio "Transmilenio".

## 2.4. Infraestructura Urbanística

El sector cuenta con la prestación de todos los servicios públicos básicos (Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y gas natural) e infraestructura urbanística como lo son vías internas, andenes, sardineles, alumbrado público y servicio de recolección de basuras.

## 2.5. Perspectiva de Valoración

Las perspectivas de valorización actual son normales (iguales o levemente superiores al Índice Precios al Consumidor) y se debe a la consolidación del sector como una zona residencial en constante desarrollo de proyectos urbanístico.

### 3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

Las siguientes consideraciones son determinantes para la estimación del valor más probable de mercado:

3.1. La localización general del inmueble en un sector de uso residencial, con una completa infraestructura de servicios públicos y buen transporte público.

3.2. Las características del conjunto residencial, su ubicación, sus zonas comunes, vetustez y estado de conservación y mantenimiento.

3.3. Las especificaciones del Apartamento No. 203, sus remodelaciones (en pisos de las habitaciones) y normal estado de mantenimiento y conservación.

3.4. Según la normatividad vigente emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Resolución 620 del 2008 - Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal). El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

3.5. 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.

3.6. El avalúo efectuado presenta el valor comercial del inmueble a la fecha de realización y en él no se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras que puedan afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario de la zona.

3.7. 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.

3.8. Los diferentes aspectos de orden jurídico como titulación, servidumbres activas y de cualquier otra naturaleza no se tienen en cuenta porque se considera que la propiedad puede negociarse sin restricción alguna.

3.9. En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuye su titularidad.

3.10. En ningún caso LA COMPañÍA CENTRAL DE VALORACIÓN S.A.S., 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.



3.11. El contenido de este informe cumple con:

- Norma Técnica Sectorial Colombiana S 03 (NTS S 03) “Contenido de Informes de Valuación.  
Referencia: Norma tomada y realizada con base en la International Valuation Standars Committe (IVS3, 2005.)
- Norma Técnica Sectorial Colombiana S 01 (NTS S 01) “Bases Para La Determinación Del Valor De Mercado” Referencia: Norma tomada y realizada con base en la International Valuation Standars Committe (IVS3, 2005.)
- Norma Técnica Sectorial Colombiana S 04 (NTS S 04) “Código de Conducta del Avaluador” Referencia: Norma tomada y realizada con base en la International Valuation Standars Committe (Código de Conducta (Versión en Español), 2005.)\*

#### 4. METODOLOGÍA VALUATORIA

##### ALCANCE

Estimación del valor más probable en el que se puede transar el inmueble, teniendo en cuenta las características y consideraciones generales descritas en los capítulos anteriores.

##### MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Para estimar el valor del apartamento se empleó el método comparativo de mercado, el cual busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y de alguna manera comparable a la propiedad objeto de avalúo. Los datos obtenidos de la investigación de mercado fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa), donde como apoyo al proceso (y de acuerdo a lo sustentado en el artículo 9 de la Resolución No. 0762) se realizaron encuestas a profesionales de avalúos.

Tabla No. 6. Mercado

# Oferta	Tipo	Dirección	Área Privada (m <sup>2</sup> )	Edad o Vetustez	Piso	Vr Oferta Venta	Valor Terreno /m <sup>2</sup>	Contacto
1	Apto	Nuevo Milenio Int. 3 apto 503	46,60	18	5	\$ 140.000.000	\$ 3.004.292	311 2361130
2	Apto	Nuevo Milenio Int. 15 apto 103	46,60	18	1	\$ 155.000.000	\$ 3.326.180	310 8726195
3	Apto	Nuevo Milenio, Cuarto piso	46,60	18	4	\$ 162.000.000	\$ 3.476.395	321 4314263
4	Apto	Nuevo Milenio Int. 11 apto 604	46,60	18	6	\$ 165.000.000	\$ 3.540.773	313 8154498
PROMEDIO							\$ 3.336.910	
DESVIACIÓN STD							\$ 239.281	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							7,17%	

De acuerdo con las condiciones del edificio, sus vías de acceso, estado de mantenimiento, conservación, su vetustez y sus remodelaciones, nuestro comité de avalúos estima que el apartamento No. 203, es de \$3.300.000 por cada metro cuadrado de área privada.



5. AVALÚO COMERCIAL DEL APARTAMENTO No. 203 INTERIOR 1, UBICADO EN EL “CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO MILENIO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL”, SECTOR DE BRITALIA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C.

NOVIEMBRE 16 DE 2018.

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	SUB-TOTAL
APARTAMENTO 203	46,60	\$ 3.300.000	\$ 153.780.000
TOTAL VALOR COMERCIAL			\$ 153.780.000

SON: CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,

Ing. JESÚS RICARDO MARIÑO OJEDA.  
Gerente Técnico y Administrativo.  
Registro Abierto de Avaluador: PIN VALIDACIÓN: b16c0aaf  
Miembro de la Lonja Propiedad Raíz No. 500



PIN de Validación: b16c0aaf



CCV – 0697  
16

Cll 99 No. 10 – 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.  
Kr. 43A # 15 – 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín  
Cll 94 # 51 – 43 OF: 401 – Business Center Buró 51, Barranquilla.  
[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)



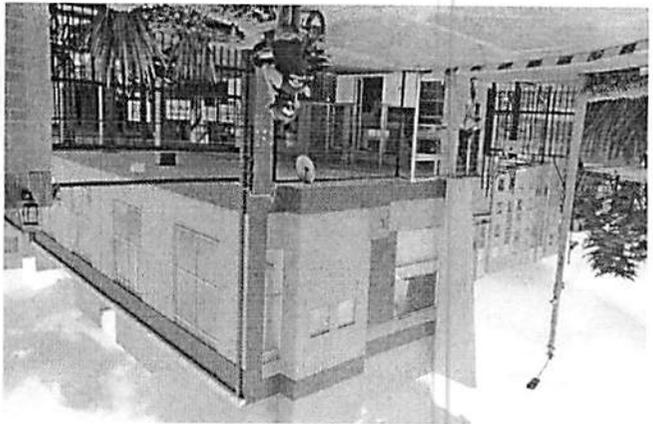
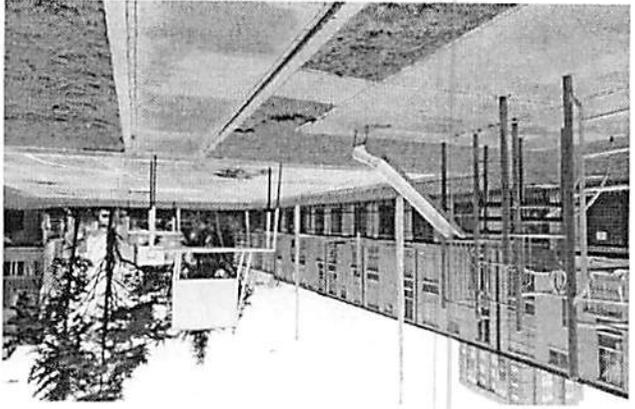
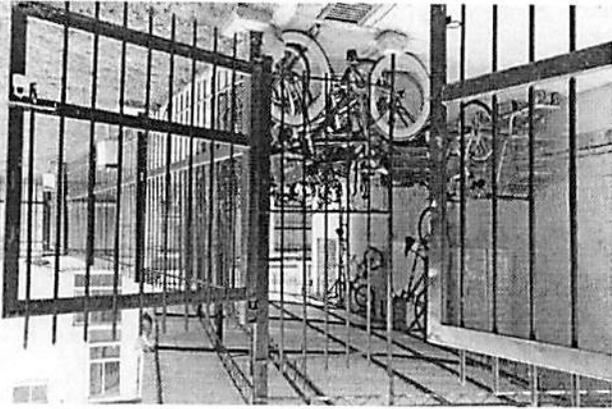
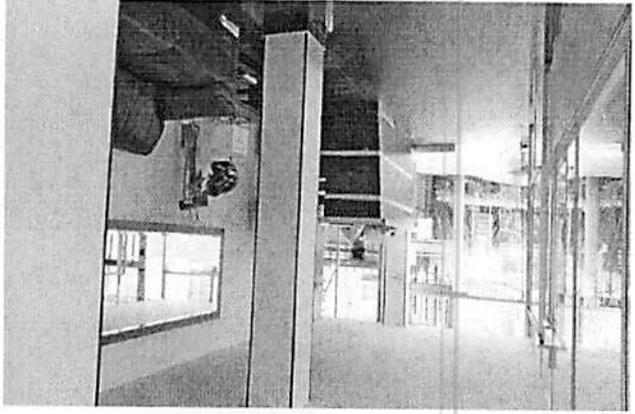
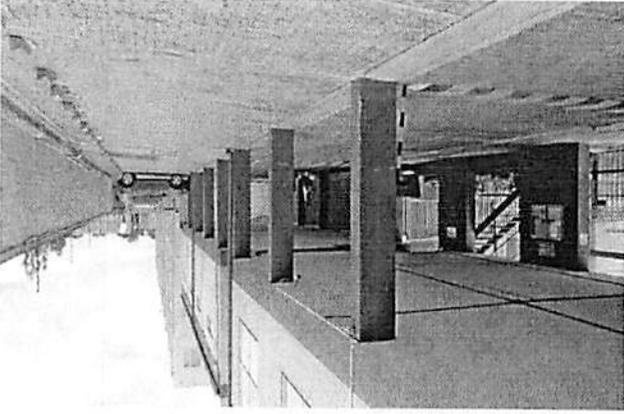
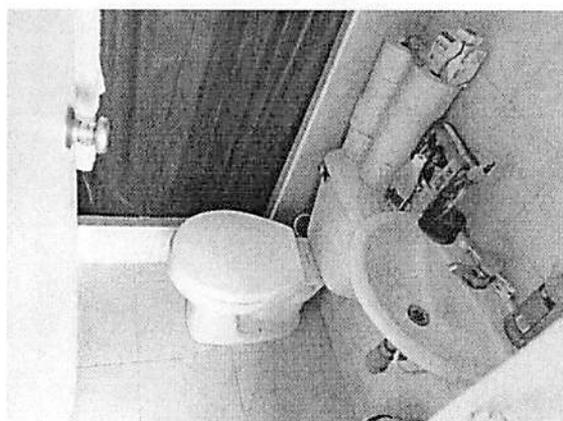
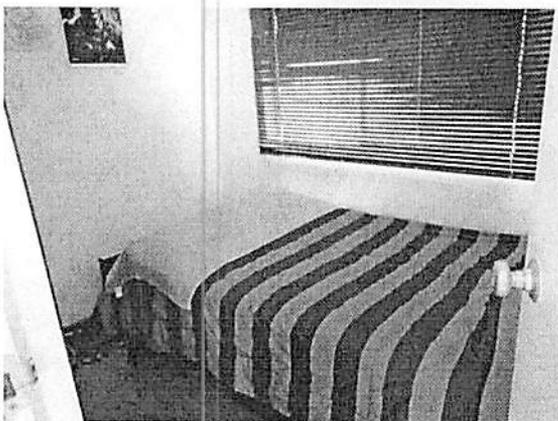
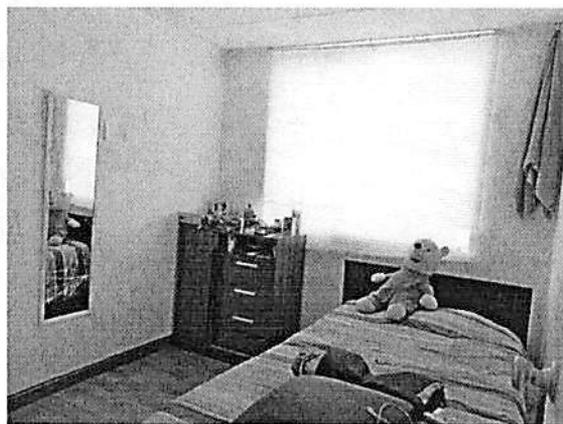
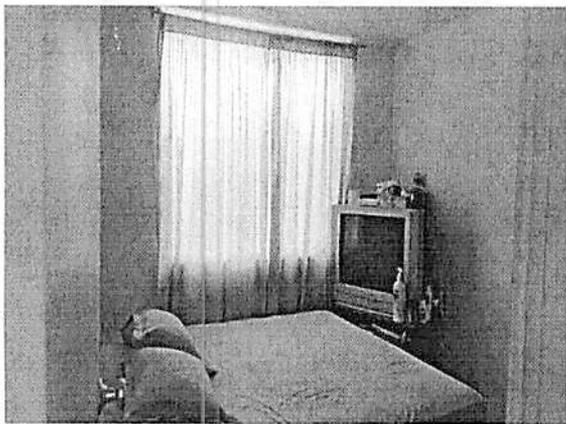
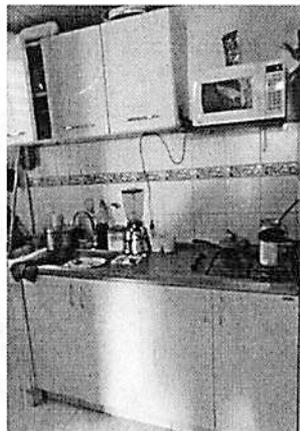


Figura No. 5. Fachada y Accesos.

6. EVIDENCIA FOTOGRAFICA

Figura No. 6. Apartamento No. 203.





ANEXOS

ANEXO A. Planos Normativo.

CCV – 0697  
19

Cll 99 No. 10 – 19 OF: 401 - Barrio Chicó, Bogotá D.C.

Kr. 43A # 15 – 15 Sur - Edificio Xerox Piso: 8, Medellín

Cll 94 # 51 – 43 OF: 401 – Business Center Buró 51, Barranquilla.

[www.ccv-avaluos.com](http://www.ccv-avaluos.com) Tel: 3144483621 [avaluos@ccvavaluos.com](mailto:avaluos@ccvavaluos.com)

Miembro de

