



**MAURICIO ALARCON DURAN**  
Abogado Corporación Universitaria Republicana  
Calle 4<sup>a</sup> N° 9 – 42 oficina 103 Edificio García-Lozano Zipaquirá  
Celular 320 3353263  
Correo electrónico alarduran11@gmail.com

Zipaquirá, 08 de septiembre de 2023.

Señor

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ**

**Dr. RODRIGO JOSÉ PINEDA RODRIGUEZ**

E. S. D.

Referencia: **EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD. No. 25899 40 03 003 2021 00413 00**

Demandante: **ANA ISABEL DURAN DE ALONSO**

Demandado: **MARÍA DEL CARMEN USAQUEN AHUMADA**

Asunto: **CUMPLIMIENTO AUTOS DEL 25 DE AGOSTO DE 2023.**

**MAURICIO ALARCON DURAN**, mayor de edad, domiciliado y residente en Zipaquirá, identificado civil y profesionalmente como aparece abajo de mi correspondiente firma, obrando en nombre y representación de la demandante y en cumplimiento de los autos de fecha 25 de agosto de 2023, me permito presentar liquidación del crédito en debida forma conforme al artículo 446 del C.G.P., y el avalúo comercial elaborado por el Avaluador Profesional señor **DUVERNEY SÁNCHEZ ANDRADE**, por lo tanto comunico lo siguiente:

**PRIMERO:** Presento la liquidación del crédito con corte al 31 de julio de 2023, conforme al mandamiento de pago, junto con otros gastos.

**SEGUNDO:** Avalúo Comercial elaborado por el Avaluador profesional.

Cordialmente,

  
**MAURICIO ALARCON DURAN**  
C.C. 11.345.439 de Zipaquirá  
T.P. No. 361.357 del C.S. de la J.



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ**

Proceso Ejecutivo N° 25899-40-03-003-2021-00413-00

Demandante: **ANA ISABEL DURAN DE ALONSO**

Demandado: **MARIÁ DEL CARMEN USAQUEN AHUMADA**

Tasa aplicada  $((1+Tasa Efectiva)^{(1/n)} - 1)$  Donde n es el número de días del periodo.

Capital: \$ **7.814.000,00**

Liquidación del crédito art. 446 C.G.P.

DESDE	HASTA	No. DÍAS	CAPITAL BASE DE LIQUIDACIÓN	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TAZA DE USURA/MORA EA	TAZA DE USURA /MORA DIARIO	VALOR INTERES	CAPITAL + INTERES	TOTAL ABONOS	ABONO INTERESES	SALDO INTERESES	ABONO A CAPITAL	SALDO CAPITAL	SALDO CAPITAL + INTERESES
7/04/2021	30/04/2021	24	7.814.000,00	17,31%	25,97%	0,0633%	118.639,34	7.932.639,34		118.639,34			7.814.000,00	7.932.639,34
1/05/2021	31/05/2021	31	7.814.000,00	17,22%	25,83%	0,0630%	152.530,39	7.966.530,39		271.169,73			7.814.000,00	8.085.169,73
1/06/2021	30/06/2021	30	7.814.000,00	17,21%	25,82%	0,0629%	147.533,44	7.961.533,44		418.703,17			7.814.000,00	8.232.703,17
1/07/2021	31/07/2021	31	7.814.000,00	17,18%	25,77%	0,0628%	152.213,66	7.966.213,66		570.916,84			7.814.000,00	8.384.916,84
1/08/2021	31/08/2021	31	7.814.000,00	17,24%	25,86%	0,0630%	152.688,70	7.966.688,70		723.605,54			7.814.000,00	8.537.605,54
1/09/2021	30/09/2021	30	7.814.000,00	17,19%	25,79%	0,0629%	147.380,19	7.961.380,19		870.985,73			7.814.000,00	8.684.985,73
1/10/2021	31/10/2021	31	7.814.000,00	17,08%	25,62%	0,0625%	151.421,19	7.965.421,19		1.022.406,91			7.814.000,00	8.836.406,91
1/11/2021	30/11/2021	30	7.814.000,00	17,27%	25,91%	0,0631%	147.992,99	7.961.992,99		1.170.399,90			7.814.000,00	8.984.399,90
1/12/2021	31/12/2021	31	7.814.000,00	17,46%	26,19%	0,0638%	154.427,60	7.968.427,60		1.324.827,51			7.814.000,00	9.138.827,51
1/01/2022	31/01/2022	31	7.814.000,00	17,66%	26,49%	0,0644%	156.004,49	7.970.004,49		1.480.832,00			7.814.000,00	9.294.832,00
1/02/2022	28/02/2022	28	7.814.000,00	18,30%	27,45%	0,0665%	145.442,46	7.959.442,46		1.626.274,46			7.814.000,00	9.440.274,46
1/03/2022	31/03/2022	31	7.814.000,00	18,47%	27,71%	0,0670%	162.352,97	7.976.352,97		1.788.627,43			7.814.000,00	9.602.627,43
1/04/2022	30/04/2022	30	7.814.000,00	19,05%	28,58%	0,0689%	161.479,26	7.975.479,26		1.950.106,70			7.814.000,00	9.764.106,70
1/05/2022	31/05/2022	31	7.814.000,00	19,71%	29,57%	0,0710%	171.955,89	7.985.955,89		2.122.062,59			7.814.000,00	9.936.062,59
1/06/2022	30/06/2022	30	7.814.000,00	20,40%	30,60%	0,0732%	171.522,67	7.985.522,67		2.293.585,25			7.814.000,00	10.107.585,25
1/07/2022	31/07/2022	31	7.814.000,00	21,28%	31,92%	0,0759%	183.919,08	7.997.919,08		2.477.504,34			7.814.000,00	10.291.504,34
1/08/2022	31/08/2022	31	7.814.000,00	22,21%	33,32%	0,0788%	190.905,52	8.004.905,52		2.668.409,85			7.814.000,00	10.482.409,85
1/09/2022	30/09/2022	30	7.814.000,00	23,50%	35,25%	0,0828%	194.009,63	8.008.009,63		2.862.419,48			7.814.000,00	10.676.419,48
1/10/2022	31/10/2022	31	7.814.000,00	24,61%	36,92%	0,0861%	208.603,54	8.022.603,54		3.071.023,02			7.814.000,00	10.885.023,02
1/11/2022	30/11/2022	30	7.814.000,00	25,78%	38,67%	0,0896%	210.061,69	8.024.061,69		3.281.084,72			7.814.000,00	11.095.084,72
1/12/2022	31/12/2022	31	7.814.000,00	27,64%	41,46%	0,0951%	230.295,95	8.044.295,95		3.511.380,67			7.814.000,00	11.325.380,67
1/01/2023	31/01/2023	31	7.814.000,00	28,84%	43,26%	0,0985%	238.695,44	8.052.695,44		3.750.076,10			7.814.000,00	11.564.076,10
1/02/2023	28/02/2023	28	7.814.000,00	30,18%	45,27%	0,1024%	223.956,08	8.037.956,08		3.974.032,18			7.814.000,00	11.788.032,18
1/03/2023	31/03/2023	31	7.814.000,00	30,84%	46,26%	0,1042%	252.463,43	8.066.463,43		4.226.495,61			7.814.000,00	12.040.495,61
1/04/2023	30/04/2023	30	7.814.000,00	31,39%	47,09%	0,1058%	247.935,74	8.061.935,74		4.474.431,35			7.814.000,00	12.288.431,35
1/05/2023	31/05/2023	31	7.814.000,00	30,27%	45,41%	0,1026%	248.568,46	8.062.568,46		4.722.999,80			7.814.000,00	12.536.999,80
1/06/2023	30/06/2023	30	7.814.000,00	29,76%	44,64%	0,1012%	237.158,78	8.051.158,78		4.960.158,58			7.814.000,00	12.774.158,58
1/07/2023	31/07/2023	31	7.814.000,00	29,36%	44,04%	0,1000%	242.302,58	8.056.302,58		5.202.461,16			7.814.000,00	13.016.461,16
1/08/2023	31/08/2023	31	7.814.000,00	28,75%	43,13%	0,0983%	238.069,14	8.052.069,14		5.440.530,30			7.814.000,00	13.254.530,30

13 de julio de 2022 Diligencia de secuestro con la firma sedignada por el Juzgado TRANSLUGON LTDA, relevada por la firma NOSSA Y ASOCIADOS S.A.S

5 de Septiembre de 2023, se solicita Certificado de Tradición y Libertad para avalúo comercial  
 8 de septiembre de 2023, se realiza avalúo Comercial por **DUVERNEY SÁNCHEZ ANDRADE**

**TOTAL** 14.123.730,30

**AVALUO COMERCIAL**

Número 230908-966



Solicitado por: Juzgado 3 Civil Municipal de Zipaquirá según auto del 25 de agosto de 2023

Dirección: Lote 1  
Barrio Coclés  
Zipaquirá (Cundinamarca)

Bogotá, D.C., septiembre 8 de 2023

## TABLA DE CONTENIDO

1. GENERALIDADES
2. MARCO TEÓRICO DEL AVALÚO
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
5. DATOS JURÍDICOS
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. CONSIDERACIONES GENERALES
8. AVALUO COMERCIAL
9. SUSTENTACION DEL AVALUO
10. BIBLIOGRAFIA Y OTRAS FUENTES
11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO.
12. ANEXOS

**1. GENERALIDADES**

<b>1.1. Objetivo</b>	Establecer el valor comercial de la casa urbana ubicada en el Barrio Coclies, Lote 1, Zipaquirá (Cundinamarca).  Se entiende por valor comercial el precio por el cual se efectuaría una operación de compraventa en un mercado abierto en que ninguna de las partes tuviera una fuerza sobre la otra.  Para la elaboración del presente informe de avalúo comercial se han tomado en cuenta todos los requisitos formales y jurídicos que se exige de acuerdo con el Decreto 1420 de 1998, la Resolución No. 620 de 2008 del I.G.A.C. y la Ley 1673 de 2013.
<b>1.2. Solicitante</b>	Juzgado 3 Civil Municipal de Zipaquirá según auto del 25 de agosto de 2023.
<b>1.3. Inmueble a avaluar</b>	Casa urbana ubicada en agrupación de vivienda no sometida a régimen de propiedad horizontal. De acuerdo con el artículo 5 del Decreto No. 556 expedido por la Presidencia de la República el 14 de marzo de 2014, el avalúo de inmuebles urbanos corresponde a la categoría uno (1) del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.).
<b>1.4. Fechas.</b>	El predio fue visitado por el suscrito Perito Avaluador el día martes 5 de septiembre de 2023, fecha en que no se permitió el acceso y la toma de fotografías se hizo exteriormente. El presente informe de avalúo es presentado hoy 8 de septiembre de 2023 y de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, tiene vigencia de un (1) año siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

**2. MARCO TEÓRICO DEL AVALÚO**

<b>2.1. Base de valuación</b>	El presente informe de avalúo está desarrollado siguiendo los criterios y conceptos establecidos en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 “Bases para la determinación del valor de mercado”.
<b>2.2. Tipo de avalúo</b>	Comercial. Determinación del valor de mercado del inmueble.
<b>2.3. Definición de valor</b>	Según la Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G-02, numeral 8.2. se define como: “La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una comercialización libre tras una negociación adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”

### 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

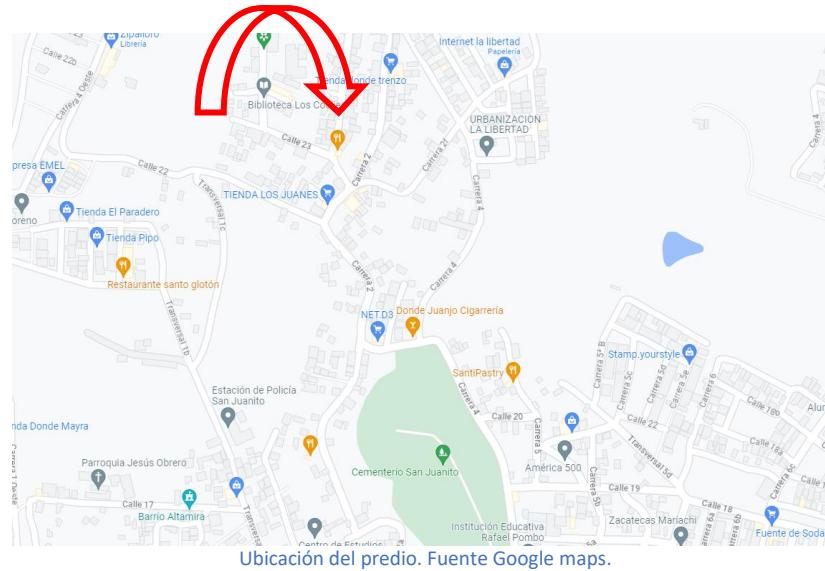


Zipaquirá, municipio del departamento de Cundinamarca, en la provincia de Sabana Centro, de la que es la capital y sede de su diócesis. Hace parte del área metropolitana de Bogotá, ubicada a 29 km. Con una población de 126409 habitantes, es el segundo municipio más grande y poblado de la provincia. Es uno de los centros de explotación de sal más importantes en Colombia, razón por la cual también es conocida como la "Capital Salinera de Colombia"<sup>5</sup> por su producción de sal.

De fundación prehispánica, sus pobladores se asentaban en el sector hoy conocido como "Pueblo viejo" a 200 metros aproximados de su actual emplazamiento. Fue erigida como villa el 18 de julio de 1600 por auto de poblamiento proferido por el oidor español Don Luis Henríquez. Fue sucesivamente capital de la Provincia de Cundinamarca (1851), de la Provincia de Zipaquirá (1852-1855), del Estado Soberano de Cundinamarca (1861-1864), del Departamento de Quesada (1905-1908) y del Departamento de Zipaquirá (1908-1910). Zipaquirá es reconocida a nivel internacional por su Catedral de Sal, la cual recibió el reconocimiento como "Primera maravilla de Colombia" el 4 de febrero del 2007, además de su casco urbano, el cual fue declarado patrimonio histórico y cultural de Colombia.

El municipio cuenta con una importante actividad agrícola en la que se destaca la ganadería lechera. La actividad industrial de la región está estrechamente asociada con la producción, procesamiento y refinamiento de sal, aunque también cuenta con diferentes tipos de empresas tanto de la industria manufacturera como agrícola en el municipio. La ciudad es igualmente uno de los centros productores de papa más importantes del país.

El atractivo turístico más célebre de Zipaquirá son sus minas de sal, que han sido explotadas desde tiempos precolombinos por los Muiscas y que incluyen la Catedral de Sal. La plaza González Forero es el epicentro de la ciudad y está rodeada por edificios que han conservado su estilo colonial y son considerados monumento nacional. En esta plaza sobresalen la Catedral de la Santísima Trinidad, el Palacio Municipal (edificio de la alcaldía) y la Administración de las Salinas con sus techos verdes estilo republicano. Zipaquirá posee restaurantes típicos, casonas coloniales con casi 300 años de antigüedad, agencias de viajes, centros de recreación como Panaca Sabana, museos como la Casa Museo Quevedo Zornoza, artesanías y una interesante infraestructura.

<b>3.1. Ubicación del predio</b>	El Lote 1 y la construcción sobre él levantada no tiene asignada nomenclatura urbana y se ubica frente al predio de la transversal 2 No. 21-36, Barrio Coclés, actual nomenclatura urbana del municipio de Zipaquirá, (Cundinamarca).
	 <p>Ubicación del predio. Fuente Google maps.</p>
<b>3.2. Actividades sector</b>	El inmueble se ubica muy cerca del Cementerio y la estación de policía San Juanito. Sector de actividad residencial y, en menor escala, comercial e institucional.
<b>3.3. Construcciones</b>	Edificaciones de uno hasta tres pisos.
<b>3.4. Vías de acceso</b>	Al predio se llega por la carrera 5, vía de acceso a San Juanito.
<b>3.5. Equipamiento urbano</b>	Sardineles y andenes en buen estado, disponibilidad total de servicios públicos domiciliarios y facilidad de transporte público. El predio se ubica sobre vía peatonal a la que se accede por una escalinata desde la transversal 2.
<b>3.6. Servicios públicos</b>	El predio cuenta con los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica (2 contadores) y gas natural. El servicio de acueducto aún no ha sido instalado.
<b>3.7. Transporte público</b>	Existen rutas de transporte urbano en busetas y colectivos que permiten llegar sin inconvenientes al predio.
<b>3.8. Oferta sectorial</b>	Poca. Existe poco número de predios similares a este en venta.
<b>3.9. Valorización</b>	Alta. El país, pese a la pandemia, tuvo durante 2020 y 2021 una altísima actividad inmobiliaria (Banco de la República – Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia – Juan David Carranza y Juan Sebastián Mariño) lo cual hace prever una valorización anual del orden del 12%.

**4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.**

<b>4.1. Decreto reglamentario</b>	Zipaquirá, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial establecido en la Ley 388 de 1997 mediante el Acuerdo No. 012 del 2000 el cual ha sido modificado mediante los acuerdos 008 de 2003 y el acuerdo 12 de 2013. La Resolución 3629 del 18 de diciembre del 2015 adoptó el plan de manejo y protección del Centro Histórico del municipio y de acuerdo con él se regula el uso del suelo del predio que nos ocupa.		
<b>4.2. Normativa del sector</b>	<b>RESIDENCIAL</b> <b>Uso Principal</b> Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de acuerdo con el tamaño del terreno. <b>Usos compatibles</b> Dotacional baja escala; Comercio y servicios baja escala y servicios a escala local. <b>Usos condicionados</b> Dotacional gran escala <b>Usos prohibidos</b> Los demás no permitidos expresamente como principales, compatibles o condicionados.		

**5. DATOS JURÍDICOS.**

<b>5.1. Dirección oficial</b>	Lote 1 (Aún no tiene asignada nomenclatura urbana).		
<b>5.2. Matrícula inmobiliaria</b>	176-69127 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá		
<b>5.4. Área</b>	Terreno: 159,85 M <sup>2</sup> Construcción: Aproximadamente 300 M <sup>2</sup>  (*) En el recibo de impuesto predial se mencionan 204 M <sup>2</sup> pero de acuerdo con la visita de campo se decide usar el área reportada en el certificado de tradición ya que está acorde con la realidad física del terreno. Sin embargo, se sugiere a la propietaria aclarar este dato ante las respectivas entidades.		
<b>5.5. Propietaria</b>	María del Carmen Usaquén Ahumada C.C. 35.419.756		
<b>5.6. Título de adquisición</b>	Escritura pública No. 1002 protocolizada el 16 de septiembre de 2020 en la Notaría Primera de Zipaquirá.		
<b>5.7. Restricciones dominio</b>	<b>Anotación No. 6.</b> Embargo ejecutivo según Oficio No. 1158 del 25 de octubre de 2021, Juzgado 003 Civil Municipal de Zipaquirá.		
<b>Nota aclaratoria:</b>	La información de este capítulo ha sido extractada de la copia del respectivo certificado de tradición y libertad y <b>NO</b> corresponde a estudio de títulos.		

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

<b>6.1. Entorno</b>	Sector residencial con zonas delimitadas de comercio zonal. Las casas del sector han sido levantadas por auto construcción, mayoritariamente sin licencia.													
<b>6.2. Descripción física.</b>	<p>Inmueble esquinero de uso habitacional ubicado en agrupación de vivienda no sometida a régimen de propiedad horizontal. Consta de dos pisos y sótano.</p> <p><b>Primer piso:</b> apartamento con acabados estrato 2.</p> <p><b>Segundo piso:</b> Apartamento en obra gris.</p> <p><b>Sótano:</b> Bodega.</p>													
<b>6.3. Acabados.</b>	<table border="1"> <tr> <td>Fachada</td><td>Bloque a la vista lacado.</td></tr> <tr> <td>Cubierta</td><td>Teja de fibrocemento.</td></tr> <tr> <td>Puertas</td><td>Lámina de hierro con vidrio plano transparente y reja en varilla de hierro.</td></tr> <tr> <td>Servicios públicos</td><td>Energía eléctrica (2 contadores) y gas natural. El servicio de acueducto aún no ha sido establecido.</td></tr> <tr> <td>Ventanería</td><td>Perfil de hierro y vidrio plano transparente. Rejas a nivel de primer piso.</td></tr> <tr> <td>NOTA:</td><td>No se pudo acceder al predio razón por la cual el presente avalúo se calculará teniendo en cuenta su aspecto exterior y su edad. Habida cuenta de permitirse el ingreso antes de vencida la vigencia del presente informe, se procederá a rectificar o ratificar las áreas y demás cifras aquí obtenidas.</td></tr> </table>		Fachada	Bloque a la vista lacado.	Cubierta	Teja de fibrocemento.	Puertas	Lámina de hierro con vidrio plano transparente y reja en varilla de hierro.	Servicios públicos	Energía eléctrica (2 contadores) y gas natural. El servicio de acueducto aún no ha sido establecido.	Ventanería	Perfil de hierro y vidrio plano transparente. Rejas a nivel de primer piso.	NOTA:	No se pudo acceder al predio razón por la cual el presente avalúo se calculará teniendo en cuenta su aspecto exterior y su edad. Habida cuenta de permitirse el ingreso antes de vencida la vigencia del presente informe, se procederá a rectificar o ratificar las áreas y demás cifras aquí obtenidas.
Fachada	Bloque a la vista lacado.													
Cubierta	Teja de fibrocemento.													
Puertas	Lámina de hierro con vidrio plano transparente y reja en varilla de hierro.													
Servicios públicos	Energía eléctrica (2 contadores) y gas natural. El servicio de acueducto aún no ha sido establecido.													
Ventanería	Perfil de hierro y vidrio plano transparente. Rejas a nivel de primer piso.													
NOTA:	No se pudo acceder al predio razón por la cual el presente avalúo se calculará teniendo en cuenta su aspecto exterior y su edad. Habida cuenta de permitirse el ingreso antes de vencida la vigencia del presente informe, se procederá a rectificar o ratificar las áreas y demás cifras aquí obtenidas.													
<b>6.4. Edad del inmueble.</b>	Nuevo.													
<b>6.5. Estado de conservación.</b>	El apartamento del segundo piso, hasta donde permiten ver los ventanales, cuenta con acabados acordes al estrato 2. El primer piso se observa en obra gris (sin embargo, no pudo obtenerse registro fotográfico pues los vidrios reflejaban hacia el exterior del inmueble) y el sótano no ofrece vista exterior.													
<b>6.6. Uso actual.</b>	Inmueble deshabitado.													

## 7. CONSIDERACIONES GENERALES.

El presente avalúo comercial, además de los análisis ya plasmados en este informe, tendrá en cuenta factores como:

- La ubicación general del inmueble dentro de la ciudad.
- Las vías de comunicación y la facilidad de transporte.
- Los precios para este tipo de predios en las actuales condiciones económicas del país.
- El sector y su desarrollo urbanístico.
- El uso actual del inmueble.
- Su edad, acabados y estado de conservación (hasta donde fue posible observar).
- El hecho de no haberse podido ingresar al inmueble.

## 8. AVALÚO COMERCIAL

### 8.1 Metodología empleada.

El inmueble será valuado por el método de comparación de mercado el cual calcula el valor de un inmueble comparando los registros reales de predios similares y verificando sus resultados estadísticamente a fin de que el coeficiente de variación no supere el 7,5%. Para el presente informe se hizo una encuesta de mercado de acuerdo a lo especificado en el Artículo 9 de la Resolución No. 620 de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Ver anexo No. 1 Memorias de cálculo.

### 8.2. Avalúo comercial.

300 M2 a razón de \$ 445.000,00 C/U ..... \$ 133.500.000,00

**SON: Ciento treinta y tres millones quinientos mil pesos Moneda Legal Colombiana.**

Para constancia de firma hoy 8 de septiembre de 2023,

**DUVERNEY SÁNCHEZ ANDRADE**

C.C. 79.293.523 de Bogotá

R.A.A. AVAL - 79293523

## 9. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta. Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

## 10. BIBLIOGRAFÍA Y OTRAS FUENTES

- Diccionario Geográfico de Colombia - I.G.A.C.
- Base de Datos Lonja de Colombia
- Base de datos Corporación Nacional de Avaluadores
- Avalúos Metodologías Prácticas - Ing. William Robledo
- Profesionalización Inmobiliaria - Ing. Carlos Alberto Peranquive N.
- Avalúos de inmuebles y garantías – Dr. Oscar Borrero Ochoa
- Secretaría de Planeación de Zipaquirá
- Google maps
- Certificado de tradición aportado por el doctor Mauricio Alarcón Durán.

## 11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO.

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

- Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales.
- El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del código de conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.
- El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.
- El Valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el Valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

- Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.
- El valor de mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.
- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: titulación, modos de adquisición de dominio, contratos de tenencia, demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

#### **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión, cuenta con el respectivo Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente a la fecha en la categoría correspondiente al bien valuado y anexa copia del mismo la cual cuenta con dos códigos para su verificación: código QR y código alfanumérico.
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador declara, bajo la gravedad de juramento, no encontrarse incursa en ninguna causal de inhabilidad para el ejercicio de su profesión en todo el territorio colombiano.

#### **12. ANEXOS**

- Anexo 1. Memorias de Cálculo.
- Anexo 2. Registro fotográfico.
- Anexo 3. Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.).
- Anexo 4. Hoja de vida Duverney Sánchez Andrade.

## ANEXO No. 1

## MEMORIAS DE CÁLCULO

## ENCUESTA DE MERCADO (Art. 9 de la Res. 620 de 2008 I.G.A.C.)

**ESTUDIO DE MERCADO.** Casa esquinera VIP, sector San Juanito o Coclés de Zipaquirá, cerca al cementerio San Juanito y la estación de policía, sobre calle peatonal, levantada por auto construcción, nueva, más de la mitad de ella en obra gris y el resto con acabados acordes al estrato dos, fachada en bloque a la vista, sin garaje, con servicios de energía y gas natural, sin servicio de acueducto y área aproximada de 300 M2.

FUENTE	TELÉFONO	M2	PRECIO	Vr. X Fanegada.
Inmobiliaria tu área	311 598 3589	1	\$ 470.000,00	\$ 470.000,00
Kassap Bienes Raíces	317 668 2487	1	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00
Castellanos y Gómez Inmobiliaria	601 627 9124	1	\$ 440.000,00	\$ 440.000,00
M & Z Grupo inmobiliario SAS	601 211 1120	1	\$ 450.000,00	\$ 450.000,00
Terracota Broker SAS	601 213 6427	1	\$ 450.000,00	\$ 450.000,00
Vertikal Inmobiliaria	322 832 9409	1	\$ 460.000,00	\$ 460.000,00
Media Aritmética				\$ 445.000,00
Desviación estándar				\$ 24.289,92
Coeficiente de variación (%)				5,46
Área (M2)				300,00
Valor adoptado por M2.				\$ 445.000,00
<b>Avalúo comercial</b>				<b>\$ 133.500.000,00</b>
Límite inferior (Avalúo bajo)				\$ 126.213.025,32
Límite superior (Avalúo alto)				\$ 140.786.974,68
Al ser el coeficiente de variación inferior al 7,5% los datos se consideran válidos. Resolución No. 620/2018 IGAC				

Al verificar estadísticamente los datos se obtuvo un porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7,5% por lo cual se consideran válidos y se asume que el metro cuadrado de casa esquinera VIP, sector San Juanito o Coclés de Zipaquirá, cerca al cementerio San Juanito y la estación de policía, sobre calle peatonal, levantada por auto construcción, nueva, más de la mitad de ella en obra gris y el resto con acabados acordes al estrato dos, fachada en bloque a la vista, sin garaje, con servicios de energía y gas natural pero sin servicio de acueducto y área aproximada de 300 M2 tiene un precio de **\$ 445.000,00**.

**ANEXO 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO.****ENTORNO**



**Escalinata de acceso peatonal y fachada**



DeltAvaluos  
5 de septiembre de 2023 2:27 p. m.



DeltAvaluos  
5 de septiembre de 2023 2:28 p. m.

**Fachada posterior y vista hacia el interior del segundo piso**



## Medidores de energía eléctrica y gas natural.



PIN de Validación: b6ec0af8



### 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) DUVERNEY SÁNCHEZ ANDRADE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79293523, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Abril de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79293523.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
23 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
23 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b6ec0af8



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6ec0af8



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b6ec0af8



Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**23 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 48 NO. 16 A - 26

Teléfono: 310 266 8211

Correo Electrónico: duversandrade@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) DUVERNEY SÁNCHEZ ANDRADE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79293523.

El(la) señor(a) DUVERNEY SÁNCHEZ ANDRADE 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: b6ec0af8



### PIN DE VALIDACIÓN

**b6ec0af8**

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal