

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 11 A NO. 17 A -05



VEREDA CHUNTAME- MUNICIPIO CAJICA

CVG SOLUCIONES SAS- AVALUOS BOGOTA
Calle 94 A No. 61-05 Oficina CA 86 Teléfono: 7627753/ 310 6791720
Bogotá D.C. Colombia

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
7. MÉTODO DE AVALÚO
8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES
9. CONSIDERACIONES GENERALES
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
11. RESULTADO DEL AVALÚO
12. ANEXOS

1. INFORMACION GENERAL

1.1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE:	ELIZABETH BRITO URIBE
TIPO DE INMUEBLE:	Casa No. 4 Ubicada en el condominio Campestre Quintas de Montepincio. P.H
TIPO DE AVALÚO:	AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO:	Cundinamarca
CIUDAD O MUNICIPIO:	Cajicá
BARRIO O VEREDA	Chuntame
NOMBRE DEL PREDIO:	Calle 11 A No. 17 A -05
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Calle 11 A No. 17 A -05
DESTINACIÓN ACTUAL:	Vivienda

1.2. MARCO JURIDICO:

Ley 388 de 1997, Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, Resolución 620 de 2008 IGAC, Ley 1673 de 2013.

3

1.3. FECHA DE ASIGNACION Y VISITA:

DISPOSICIÓN QUE ORDENA VISITA	FECHA	D	M	A
Solicitud verbal del solicitante con el fin de establecer el valor comercial del inmueble	ASIGNACIÓN	29	10	2018
	FECHA INICIO	04	11	2018
	FECHA TERMINO	09	11	2018

2. INFORMACION CATASTRAL

Departamento: 25 – Cundinamarca
Municipio: 126 – Cajicá
Código Predial Nacional: 25126000000000020822800002071
Código Predial: 25126000000022071822
Destino económico: Habitacional

3.- DOCUMENTOS SUMNISTRADOS

- Cuarta copia escritura pública 1.213 del 16 de Agosto 2.008 de notaria primera del circulo de Zipaquirá.
- Certificado de tradición matricula No. 176-103397

4.- TITULACION E INFORMACION JURIDICA

Matricula Inmobiliaria: No. 176-103397

Propietario: Oscar Leonardo Londoño Galindo

Título de Adquisición: Escritura pública de compraventa 1.213 del 16 de Agosto 2.008 de notaria primera del círculo de Zipaquirá.

5.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector donde se localiza este inmueble se encuentra ubicado en la Vereda Chuntame localizada en el Occidente del municipio de Cajicá, delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Vereda Capellanía
Al Oriente	Vía Cajicá-Zipaquirá
Al Sur	Vía Cajicá – Tabio
Al Occidente	Vereda la Concepción

4

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predomina la actividad residencial y agrícola.

5.3 VÍAS PRINCIPALES: Las principales vías de acceso son la vía Bogotá- Cajicá, Cajicá – Zipaquirá y Cajicá- Tabio.

5.4 TRANSPORTE PÚBLICO: El sector cuenta con vías pavimentadas de fácil acceso, y tiene ruta de transporte público permanente que pasa por la entrada del Condominio.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA

Este sector cuenta con vías vehiculares pavimentadas, redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, andenes y sardineles, alumbrado público, red telefónica, colegios, iglesia, conjuntos cerrados y un polideportivo. La zona en mención está empezando un desarrollo inmobiliario importante que muestra un potencial continuo para los próximos 40 años, aproximadamente.

TOPOGRAFÍA: N.A

FORMA: N.A

6.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

6.1.1 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El inmueble objeto del presente Avalúo está construido sobre un Lote de terreno de 520,12 m2. La casa tiene un área de 343,5 m2 construidos, con las siguientes características:

Tipo	Casa Campestre de dos pisos.	
Destino	Vivienda	
Cubierta	La cubierta es de teja de barro tipo español.	
Fachada	Acabado en color amarillo claro. En el balcón de la alcoba principal y en la chimenea se aprecia acabado en ladrillo a la vista.	
Tuberías	No visibles.	
Estructura	La construcción es de tipo tradicional placa-columnas, con mampostería en bloque con pañete y acabados internos en estuco y pintura. El acabado externo es tipo coraza en color.	
Servicios	El inmueble cuenta con Gas Natural, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, televisión satelital, internet, telefonía y servicio de recolección de basuras.	5

6.2 VETUSTEZ: El inmueble objeto de estudio y avalúo tiene aproximadamente 12 años de construido.

6.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble presenta un estado de conservación bueno tipo (2) según tabla Fitto Corvini.

7 .- METODO DE AVALUO

Método de comparación o de mercado.

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

8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Se tomaron solamente tres muestras similares al inmueble que se evaluó.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- 9.1** El inmueble se encuentra bien ubicado en el condominio campestre Quintas de Montepincio Casa No. 4 P.H
- 9.2** El condominio cuenta con juegos infantiles, capilla, zonas verdes
- 9.3** Se puede acceder de manera fácil y ágil al predio.
- 9.4** El uso principal asignado es vivienda.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA DE MERCADO

Se realizó investigación de mercado para observar el valor promedio de ventas de casas similares nuevas y usadas, además de servir como referencia en la estimación del valor del inmueble objeto de avalúo.

6

ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO					
BARRIO	AREA CONS	VALOR	VALOR AJUSTADO	VALOR RESUL CONS.	CONTACTO
cajica	345	\$ 1.100.000.000	\$ 1.089.000.000	\$ 3.156.522	4335609
cajica	344	\$ 990.000.000	\$ 980.100.000	\$ 2.849.128	3118289258
cajica	350	\$ 1.100.000.000	\$ 1.089.000.000	\$ 3.111.429	3143149248
MEDIA ARITMETICA		\$ 3.039.026	VALOR m ²		
DESVIACION ESTÁNDAR		165994,98		\$ 3.039.000	
COEFICIENTE DE VARIACION		5,46%			
LIMITE SUPERIOR		\$ 3.205.021			
LIMITE INFERIOR		\$ 2.873.031			

Una vez analizadas las muestras se observa que el coeficiente de variación es menor a 5,46% que permite la resolución 620 del 2008 emitida por el IGAC, por lo tanto se puede adoptar la media como el valor promedio del metro cuadrado de Casa ubicada en el Condominio Campestre Quintas de Montepincio P.H. Municipio de Cajica- vereda Chuntame..

11. RESULTADO DEL AVALUO

DESCRIPCION	AREA PRIVADA EN M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
AREA CONSTRUIDA	343,5	\$ 3.039.000	\$ 1.043.896.500
AREA LOTE	520,12	GLOBAL	\$ 120.000
TOTAL ESTE AVALUO			\$ 1.044.016.500

De acuerdo con lo mencionado en el presente análisis sobre el predio en cuestión, y el estudio de mercado que permitió compararlo con otros de similares características, se puede concluir que el valor comercial actual del predio en estudio es de **MIL CUARENTA Y CUATRO MILLONES DIEZ Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE.**

Este avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su elaboración.

Dejo constancia de no tener ningún interés en el inmueble en mención y certifico el resultado con mi firma.

7



 Soluciones Inmobiliarias
 NIT. 900.684.031-4
 C.V.

Claudia Vargas Gualdrón
Economista-
Matrícula Avaluador RAA AVA – 63316401-
RNAP 0381-11

12- ANEXOS

Anexo 1: Registro fotográfico

Anexo 2: Copia de certificado de libertad y tradición.

Anexo 3: Copia escritura Anexo

Anexo 4: Certificación vigente Evaluadora



Ubicación de Urbanización en Mapa de Cajicá

8



Entrada del Conjunto



Zonas Comunes



Zonas comunes



Zonas Comunes



Vista Exterior del Inmueble



Vista Exterior del Inmueble



PIN de Validación: a7900a16



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) CLAUDIA VARGAS GUALDRON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63316401, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63316401.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA VARGAS GUALDRON se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

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 hasta el 02 de May de 2022.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Cil. 94A # 61-05

Teléfono: 3106791720

Correo Electrónico: vargasgualdron20@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA VARGAS GUALDRON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63316401.

El(la) señor(a) CLAUDIA VARGAS GUALDRON 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.



PIN de Validación: a79b0a16



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

a79b0a16

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 ocho (08) días del mes de Junio del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal

Magistrada

Lucía Josefina Herrera López

Sala de Familia – Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.

Su Despacho

Ref.: Memorial – Alega avalúo comercial y solicita actualización avalúo. Proceso Verbal de Declaración y Disolución de Unión Marital de Hecho y de Sociedad Patrimonial entre Compañeros Permanentes y de Simulación parcial de Escritura Pública. Demandante: Elizabeth Brito Uribe. Demandado: Óscar Leonardo Londoño Galindo. Rad. No. **2016 – 00548 - 02**.

Julián René Romero, apoderado de la demandante Sra. Brito Uribe, reconocido en autos e identificado como aparece al pie de mi firma, por medio de la presente me permito:

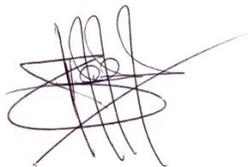
1. **Allegar** avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-103397 de fecha 09 de noviembre de 2018.

Lo anterior con miras a facilitar el cálculo del justiprecio de uno de los bienes que integran la masa social objeto de debate judicial.

2. **Solicitar** la actualización del avalúo alegado por parte de un auxiliar de la justicia que permita conocer el valor comercial actualizado del inmueble en cuestión.

En vista de que el valor catastral del inmueble no es idóneo, por no corresponder al valor real y comercial de este tipo de inmuebles.

Atento a su proveído.



Julián René Romero

C.C. 1.032.404.029

T.P. 173.978 del C.S. de la J.

RV: Magistrada Herrera López - Allega Avalúo comercial Rad. No. 2016 - 00548

Secretaria Sala Familia Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secfabta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 01/12/2020 17:01

Para: Laura Gisselle Torres Perez <ltorrespe@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

Memorial - Allega Avaluo inmueble. 2016 - 00548.pdf; AVALUO QUINTAS DE MONTEPINCIO.pdf;

De: Julián René Romero <jrromero@ruiz-romero.com>

Enviado: martes, 1 de diciembre de 2020 4:45 p. m.

Para: Secretaria Sala Familia Tribunal Superior - Seccional Bogota <secfabta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Fernanda Ruiz Gaitán <lufe@ruiz-romero.com>

Asunto: Magistrada Herrera López - Allega Avalúo comercial Rad. No. 2016 - 00548

Magistrada

Lucía Josefina Herrera López

Sala de Familia – Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.

Su Despacho

Ref.: Memorial – Allega avalúo comercial y solicita actualización avalúo.
Proceso Verbal de Declaración y Disolución de Unión Marital de Hecho y de Sociedad Patrimonial entre Compañeros Permanentes y de Simulación parcial de Escritura Pública. Demandante: Elizabeth Brito Uribe. Demandado: Óscar Leonardo Londoño Galindo. Rad. No. **2016 – 00548 - 02.**

Julián René Romero, apoderado de la demandante Sra. Brito Uribe, reconocido en autos e identificado como aparece al pie de mi firma, por medio de la presente me permito:

1. **Allegar** avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-103397 de fecha 09 de noviembre de 2018.

Lo anterior con miras a facilitar el cálculo del justiprecio de uno de los bienes que integran la masa social objeto de debate judicial.

2. **Solicitar** la actualización del avalúo allegado por parte de un auxiliar de la justicia que permita conocer el valor comercial actualizado del inmueble en cuestión.

En vista de que el valor catastral del inmueble no es idóneo, por no corresponder al valor real y comercial de este tipo de inmuebles.

Atento a su proveído.