

# AVALUO COMERCIAL

<b>INFORMACION BASICA</b>	
N. SOLICITANTE <b>GLORIA TERESA SALCEDO GARZON</b>	D. IDENTIFICACION <b>C.C. 20.729.586</b> ENTIDAD <b>NO APLICA</b> CONSE. <b>NO APLICA</b> FECHA AVALUO <b>10/03/22</b>
OBJETO AVALUO <b>Originación</b>	DIR. INMUEBLE <b>CALLE 7 # 6-15/19/25</b> BARRIO <b>CENTRO</b> NOM. CONJ. O ED. <b>N/A</b>
CIUDAD <b>MACHETA</b> COD DANE <b>25426</b> DPTO. <b>CUNDINAMARCA</b>	<b>Urbano</b> METODOLOGIA VALUATORIA <b>Comparación - Reposición</b>
SISTEMA DE COORDENADAS <b>WGS84</b>	LATITUD <b>5,0812800</b> LONGITUD <b>-73,6073300</b>
JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA SON LOS MÉTODOS MAS GENERALIZADOS PARA AVALUAR PROPIEDADES DE ESTE TIPO, APLICANDO EL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO EN EL QUE SE ANALIZAN LAS VENTAS Y/O OFERTAS DE PROPIEDADES COMPARABLES, Y EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN QUE ES AQUEL QUE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN OBJETO DE AVALUO A PARTIR DE ESTIMAR EL COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN A PRECIOS DE HOY, UN BIEN SEMEJANTE AL DEL OBJETO DEL AVALUO, Y RESTARLE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA.	

<b>INFORMACION DEL BARRIO</b>	
SERVICIOS PUBLICOS Sector <input type="checkbox"/> Predio <input type="checkbox"/>	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/>
ACUEDUCTO <input type="checkbox"/>	INDUSTRIA <input type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO <input type="checkbox"/>	MIXTO <input type="checkbox"/>
ENERGIA ELECTRICA <input type="checkbox"/>	OTRO <input type="checkbox"/>
GAS NATURAL <input type="checkbox"/>	
VIAS DE ACESO ESTADO <b>REGULAR</b>	AMOBLIAMIENTO URBANO PARQUES <input type="checkbox"/> ARBORIZACION <input type="checkbox"/>
PAVIMENTADA <b>SI</b>	PARADERO <input type="checkbox"/> ALAMEDAS <input type="checkbox"/>
ANDENES <b>SI</b>	ALUMBRADO <input type="checkbox"/> CICLORUTAS <input type="checkbox"/>
SARDINELES <b>SI</b>	Z. VERDES <input type="checkbox"/>
ESTRATO <b>2</b> LEGAL BARRIO <b>Aprobado</b> TOPOGRAF. <b>Ligera</b> TRANSP. <b>Bueno</b>	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION SECTOR DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE, EL CUAL PRESENTA PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN MODERADAS.

<b>INFORMACION DEL INMUEBLE</b> Datos extractados del CTL.	
TIPO <b>Casa</b> <b>X</b> M. INMOB. PPAL 1 <b>154-32159</b> M. INMOB. GJ 1	M. INMOB. GJ 4
USO <b>Vivienda</b> M. INMOB. PPAL 2	M. INMOB. GJ 2
CLASE <b>Unifamiliar</b>	M. INMOB. GJ 3
	M. INMOB. DP 2
	M. INMOB. GJ 5
	CHIP (Solo Bogotá) <b>N/A</b>
	M. INMOB. DP 1

<b>INFORMACION DE LA CONSTRUCCION</b>	
NUMERO DE PISOS <b>1</b>	ESTADO CONSTRUCCION <input type="checkbox"/> NUEVA <input type="checkbox"/> TERMINADA <input type="checkbox"/> USADA <input type="checkbox"/> SIN TERMINAR
NUMERO SÓTANOS <b>0</b>	<input type="checkbox"/> EN OBRA AVANCE <input type="checkbox"/> TERMINADO <input type="checkbox"/> REMODELADO
AÑO CONSTRUCCI. <b>1956</b>	IRREG. ALTURA
VETUSTEZ (AÑOS) <b>66</b>	IRREG. DE LA PLANTA
ESTRUCTURA (MATERIAL) <b>LADRILLO PRENSADO</b>	DAÑO PREVIOS
ESTRUCTURA (TIPO) <b>MUROS DE CARGA</b>	
ESTADO CONSERVACION <input type="radio"/> Óptimo <input type="radio"/> Bueno <input type="radio"/> Regular <input type="radio"/> Malo <input type="radio"/> Demolición	FACHADA <b>Panela y pintura</b> CUBIERTA <b>Teja fibrocemento</b>
	AJUST. SISMORESIST. (REPAR.) <b>No disponible</b>
	ESTRUCTURA REFORAZADA <b>No disponible</b>
	<b>No disponible</b>

<b>DEPENDENCIAS</b>	
SALA <input type="checkbox"/> BAÑO SOCIAL <input type="checkbox"/> BAÑO PRIVADO <input type="checkbox"/> DISP. BAÑO 2 <input type="checkbox"/> JARDIN <input type="checkbox"/> GARAJES (TOTAL UNIDADES) <b>0</b>	LOCAL <input type="checkbox"/>
COMEDOR <input type="checkbox"/> ESTAR DE TV. <input type="checkbox"/> COCINA <input type="checkbox"/> LOCAL <input type="checkbox"/> BALCON <input type="checkbox"/> CUBIERTO <input type="checkbox"/> USO EXCLUSIVO <input type="checkbox"/> BAHIA COMUNAL <input type="checkbox"/> DOBLE <input type="checkbox"/> DEPOSITO <input type="checkbox"/>	BODEGA <input type="checkbox"/>
ESTUDIO <input type="checkbox"/> HABITACIONES <input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> ALTILLO <input type="checkbox"/> TERRAZA <input type="checkbox"/> DESCUBIERTO <input type="checkbox"/> PRIVADO <input type="checkbox"/> SENCILLO <input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE <input type="checkbox"/>	OFICINA <input type="checkbox"/>

<b>ACABADOS</b>	
PISOS <b>MALO</b> MUROS <b>MALO</b> TECHOS <b>MALO</b> C. MADER. <b>MALO</b> C. METAL. <b>MALO</b> BAÑOS <b>MALO</b> COCINA <b>MALO</b>	CALIDAD <b>SENCILLO</b> <b>SENCILLO</b> <b>SENCILLO</b> <b>SENCILLO</b> <b>SENCILLO</b> <b>SENCILLO</b> <b>SENCILLO</b>

<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		<b>DOTACION COMUNAL</b>	
SOM. A PROP. HORIZONTAL <b>NO</b> NUMERO EDIFICIOS <b>1</b>	PORTERIA <input type="checkbox"/> PISCINA <input type="checkbox"/> GJ. VISITAN. <input type="checkbox"/> BOMBA EYECTORA <input type="checkbox"/> Z. VERDES <input type="checkbox"/> SALON COMUNAL <input type="checkbox"/> PLANTA ELECTRICA <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>	CONJ. O AGRUP. CERRADA <b>NO</b> UNID. POR PISO <b>1</b>	CITOFONO <input type="checkbox"/> TANQUE AGUA <input type="checkbox"/> JUEGOS NIÑOS <input type="checkbox"/> A. ACON. CENTRAL <input type="checkbox"/> GIMNASIO <input type="checkbox"/> CUARTO BASURAS <input type="checkbox"/> ASCENSOR <input type="checkbox"/>
UBICACIÓN INMUEBLE <b>EXTERIOR</b> TOTAL UNIDADES <b>1</b>	BICICLETERO <input type="checkbox"/> CLUB HOUSE <input type="checkbox"/> CANCHA MULT. <input type="checkbox"/> CANCHA SQUACH <input type="checkbox"/> SALINA <input type="checkbox"/> EQ. PRESION CONST. <input type="checkbox"/> NUMERO ASCENSORES <input type="checkbox"/>		

<b>ACTUALIDAD EDIFICADORA</b> SE OBSERVA UNA MODERADA ACTIVIDAD EDIFICADORA, REPRESENTADA EN ADECUACIONES, REMODELACIONES Y AMPLIACIONES A LAS CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES.	<b>COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA</b> LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE ESTE TIPO DE BIENES INMUEBLES OBEDECE A UNA COMERCIALIZACIÓN MEDIANO PLAZO.	TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION <b>6</b>
---	---	---

LIQUIDACION AVALUO			
DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	105,00	\$ 976.000,00	\$ 102.480.000,00
AREA CONSTRUCCION	154,00	\$ 100.000,00	\$ 15.400.000,00
	<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>		<b>\$ 117.880.000,00</b>
	<b>VALOR DESTRUCTIBLE (ASEGURABLE)</b>		

## CALIFICACIÓN

<b>OBSERVACIONES</b>
DIRECCION ANEXOS <input type="checkbox"/> OTRAS DIRECCIONES <input type="checkbox"/>

Garantía favorable. 1). DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad No. 154-32159 impreso el día 29 de Noviembre de 2021, copia parcial y simple de la escritura 500 del 30 de Diciembre de 2019 notaría unica del circulo de Villapinzon-Cundinamarca. 2). El inmueble cuenta con una adecuada infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en regular estado de conservación. 3). Características del Inmueble: El inmueble objeto del presente informe consta de una casa en mal estado no habitada. 4). NOTA ÁREAS: El área de terreno fue tomada de la información contenida en los documentos suministrados correspondiente a certificado de libertad y tradición y Escritura Pública. El inmueble no es habitable, cuenta con medidores de servicios públicos básicos instalados. 7). SALVEDADES: El valor estimado en el presente avalúo se establece a fecha del 9/03/2022, de acuerdo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Nota 8: El predio no se pudo ingresar, sin embargo desde fuera se evidencia que la construcción se encuentra en estado de abandono. Nota 9: El área de construcción es tomada del certificado catastral suministrado.

AVALUADOR <b>DAIRO ESCOBAR PIRAQUIVE</b> <b>79180833</b> REGISTRO RAA / AVA <b>79180833</b> ASISTENCIA TÉCNICA _____	<b>CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL</b> CONDICIONES DE SALUBRIDAD <b>BUENAS</b> IMPACTO AMBIENTAL <input checked="" type="checkbox"/> POSITIVO ARBORIZACION <input checked="" type="checkbox"/> PARQUES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS _____ Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> NEGATIVO POR AIRE <input type="checkbox"/> BASURA <input type="checkbox"/> OTROS _____ INSEGURIDAD <input type="checkbox"/> RUIDO <input type="checkbox"/> AGUAS SERVIDAS <input type="checkbox"/>
--	--

**Dairo Escobar Piraquive. (Ingeniero Catastral y Geodesta).**  
 Cel: 3203056820  
 E-Mail: catastroavaluoytasaciones@gmail.com

**CATASTRO AVALUOS Y TASACIONES****ASPECTOS JURIDICOS****NOTA: EL PRESENTE RESUMEN NO CONSTITUYE UN ESTUDIO JURIDICO DE TITULOS**

PROPIETARIO	HEREDEROS INDETERMINADOS DE ANA DOLORES HERRERA VDA. DE GUTIERRES
TITULO DE PROPIEDAD	OFICIO 0186 del 07-06-2016 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de MACHETA
MATRICULA INMOBILIARIA	154-32159
CEDULA CATASTRAL	01-00-0012-0003-000
CODIGO CHIP	NO APLICA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	N/A
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	N/A
OBSERVACIONES JURIDICAS	NINGUNA EN PARTICULAR

**CONSIDERACIONES GENERALES**

- Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.
- El resultado obtenido corresponde al valor comercial de la propiedad, entendiéndose por valor comercial aquel valor más probable expresado en dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de CONTADO o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- 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.
- Los diferentes aspectos de orden jurídico referentes a la tradición de la propiedad no han sido tenidos en cuenta porque se considera que la propiedad pueden negociarse sin restricción alguna.
- En el análisis para la determinación del valor 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.
- 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 evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público Y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado desde la fecha de expedición siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**REGLAMENTACION URBANISTICA**

ACUERDO N°010  
(Junio 10 de 2011) "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MACHETA CUNDINAMARCA Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ACUERDO N° 026 DE 2001" IO: 0,8. I.C: 2 PISOS Y ALTILLO

**COMPARACION DE MERCADO**

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	%	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	LINK
1	Macheta frente al Colegio Departamental	Casa lote	190	66	\$ 190.000.000	2,0%	\$ 186.200.000	3134395761	\$ 77.594	\$953.046	Casa de dos pisos esquinera para remodelar y/o construir, frente al Colegio Departamental y la Escuela, cuenta con servicios públicos, a una cuadra de la vía principal Bogotá - Guateque.	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-macheta-los-almeidas-frente-al-colegio-departamental-4">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-macheta-los-almeidas-frente-al-colegio-departamental-4</a>
2	Macheta frente a la plazoleta	Casa	160	259	\$ 400.000.000	2,0%	\$ 392.000.000	3192531278 - 3193231883	\$ 916.658	\$966.160	Casa construcción antigua, habitable a una cuadra, frente a la plazoleta	
3	Macheta a dos cuadras abajo del parque principal	lote	300		\$ 250.000.000	1,0%	\$ 247.500.000	3197686205 - 3118912124	\$ -	\$825.000	Lote a dos cuadras abajo del parque principal	
4	Macheta a las afueras del casco urbano	lote	104		\$ 95.000.000	1,0%	\$ 94.050.000	3118337734	\$ -	\$904.327	Lote a las afueras del casco urbano	

<b>PROMEDIO</b>	\$912.133
<b>DES ESTAN</b>	\$63.890
<b>COEF VARIA</b>	7,00%
<b>LIM SUP</b>	\$976.024
<b>LIM INF</b>	\$848.243
<b>VALOR ADOPTADO</b>	\$976.000

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
61	70	87%	4,5	95,38%	\$ 1.678.201,00	\$ 1.600.607,15	\$ 77.593,85
32	70	46%	3	45,38%	\$ 1.678.201,00	\$ 761.543,26	\$ 916.657,74
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
66	70	94%	3,5	94,04%	\$ 1.678.201,00	\$ 1.578.116,17	\$ 100.084,83
<b>VALOR ADOPTADO CONSTRUCCION 2</b>							
							\$ 100.000,00

Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector. El valor asignado al terreno se asigna tomando como dato el limite superior teniendo en cuenta que el predio cuenta con mejor localización con respecto a las ofertas. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini. Las ofertas registran un descuento de acuerdo a las condiciones de cada oferta. Se estipulan 4 ofertas, las cuales se toman por ser comparables con área y ubicación.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA PRINCIPAL DE LA CASA



VISTA DEMOLICION CASA VECINA



ENTORNO 1



ENTORNO 2



NOMENCLATURA



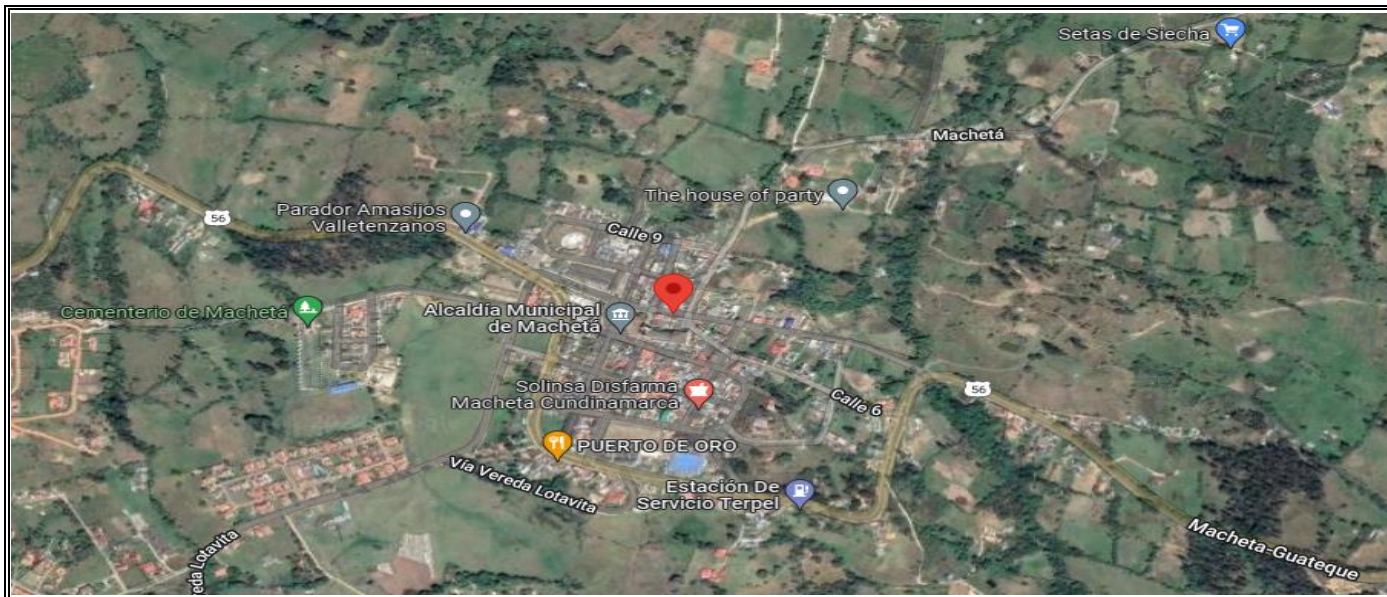
UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA VIA

PLANOS



PLANO DE LOCALIZACIÓN CALLE 7 # 6-15/19/25

Fuente: Google Maps



PLANO DE LOCALIZACIÓN CALLE 7 # 6-15/19/25

Fuente: Google Maps





**CALEZ ASESORES**

**SEÑOR:**  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MACHETA.**  
**E. S. D.**

1

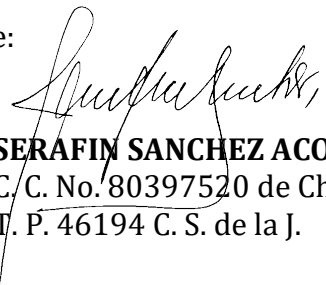
**REF. EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2020-00044**  
**DE: MANUEL AGUSTIN FORERO GOMEZ**  
**VS. GLORIA TERESA SALCEDO GARZON.**

Señor Juez:

**SERAFIN SANCHEZ ACOSTA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80397520 de Chía, y titular de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 46194, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, comedidamente me dirijo a Ud., de conformidad a lo previsto en el art. 444 del C. G. P, para allegarle el respectivo avalúo del inmueble objeto de este proceso, rendido por el perito **DAIRO ESCOBAR PIRAQUIVE**.

Lo anterior para los efectos procesales de rigor y a fin de continuar con los tramites procesales de rigor.

Del Señor Juez, cordialmente:

  
**SERAFIN SANCHEZ ACOSTA**  
C/ C. No. 80397520 de Chía.  
T. P. 46194 C. S. de la J.

## Presentacion avaluo

serafin sanchez acosta <serafinsanchez32@hotmail.com>

Vie 11/03/2022 12:54 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Macheta <jprmpalmacheta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; disnatglo77 <disnatglo77@yahoo.es>

Reciban un cordial saludo.

Adjunto remito avalúo del inmueble objeto del proceso 2020-00044, seguido contra GLORIA TERESA SALCEDO GARZON.

Atentamente.

SERAFIN SANCHEZ ACOSTA

T. P. 46194