

Rosmira Medina Peña
Abogada

Señores

JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.

E.

S.

D.

REF: PROCESO NÚMERO 00162 DE 2014

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO "PERTENENCIA"

DE: JAIME HERNAN LÓPEZ LÓPEZ Y GLADYS LÓPEZ CASTAÑO.

CONTRA: FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaladores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia del Consejo Superior de la Judicatura, durante más de 25 años y legalmente designada por su Despacho, encontrándome dentro del término legal concedido, procedo a continuación a rendir el dictamen encomendado, sobre el bien inmueble urbano, ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., el cual lo presento en los siguientes términos:

I. OBJETO

Según solicitud del Despacho y según el apoderado de las partes demandantes, requieren el presente dictamen pericial sobre el bien inmueble ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., a fin de establecer su identificación, linderos, el estado en que se encuentran, la condición que detectan los demandantes, los actos de señor y dueño ejercidos en el inmueble, vetustez, entre otros aspectos.

Rosmira Medina Peña
Abogada

II. LABOR DESARROLLADA

Con el fin de cumplir la labor encomendada y con la debida colaboración de la parte demandante en el asunto de la referencia, quien en la actualidad según lo manifestado y observado por la suscrita perito, ostentan la calidad de poseedores; me trasladé el día 24 de septiembre de 2021 hasta el sitio de ubicación del bien inmueble, quienes me permitieron el acceso al bien inmueble objeto de la presente pericia, para conceptuar el presente trabajo encomendado, el cual me permito desarrollarlo.

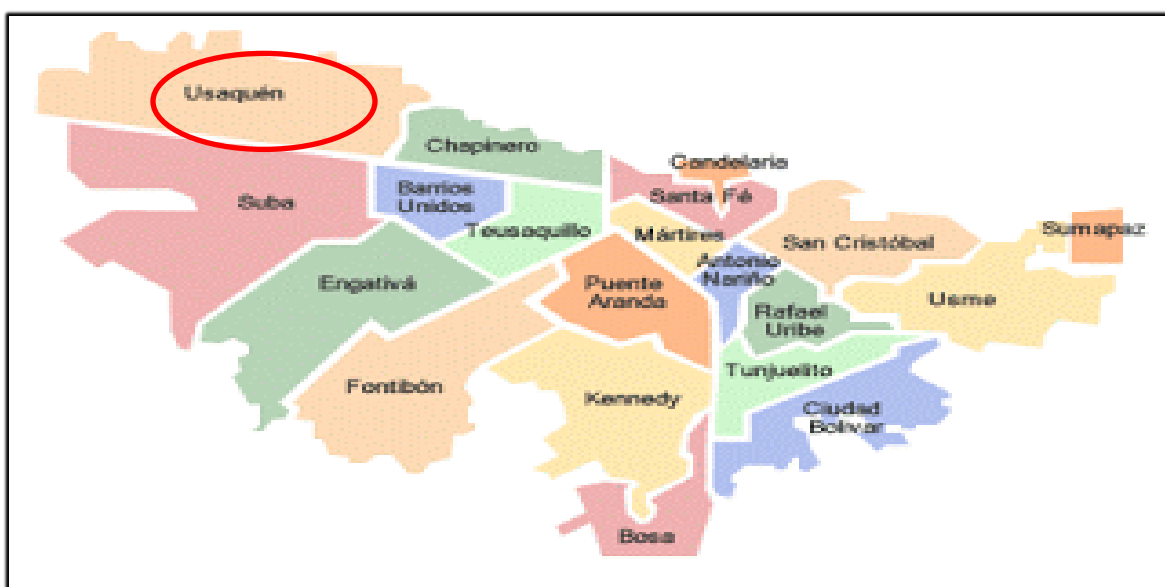
III. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE

DISTRITO CAPITAL:

Bogotá está situada en la sabana homónima, sobre el altiplano Cundiboyacense, una llanura situada en promedio a 2630msnm y sus zonas montañosas alcanzan de 2400 m a 3250msnm, lo que hace de ella la megalópolis más alta del mundo y la tercera capital después de Quito y La Paz. Tiene un área total de 1776 km² y un área urbana de 307 km².

Bogotá limita al sur con los departamentos del Meta (a través de Guamal, Cubarral y La Uribe) y del Huila (a través de Colombia), al norte con el municipio de Chía, al oeste con el río Bogotá y los municipios de Cota, Funza, Mosquera, Soacha (zona urbana), Pasca, San Bernardo, Arbeláez, Cabrera y Venecia (zona rural) del departamento de Cundinamarca. Por el Este llega hasta los cerros Orientales y los municipios de La Calera, Chipaque, Choachí, Gutiérrez, Ubaque, Une.

UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD



Rosmira Medina Peña
Abogada

IV. CARACTERISTICAS DEL SECTOR:

4.1. Generalidades

Localidad:	Uno (1) Usaquén
Ubicación:	Usaquén se encuentra ubicada al nororiente de la ciudad. Allí, predomina el estrato 5 y 6 (socio-económico alto). En su zona este se encuentra un sector de los cerros Orientales de la ciudad, que colindan con el municipio cundinamarqués de La Calera.
Topografía:	La localidad de Usaquén presenta dos unidades claramente distinguibles: la zona baja o plana, suavemente ondulada, cuyos sectores planos más bajos están formados por depósitos aluviales del río Bogotá; y la zona montañosa, compuesta por formaciones sedimentarias de rocas arenosas, duras y resistentes a la erosión y por rocas arcillosas blandas.
Limites:	Por el Norte: por la calle 240, con el municipio de Chía en el departamento de Cundinamarca. Por el Sur: con la Calle 100 en la localidad de Chapinero. Por el Este: con los cerros Orientales que lo separan del municipio de La Calera. Por el Oeste: con la Autopista Norte, situada en la localidad de Suba.
Área Total:	Usaquén tiene una extensión total de 6.532 hectáreas (ha), de las cuales 3.818 se clasifican en suelo urbano y 2.714 se clasifican como áreas protegidas en suelo rural, lo que equivale al 41,6% del total de la superficie de la localidad.

Rosmira Medina Peña
Abogada

Población:	La localidad de Usaquén cuenta con 469.635 habitantes, representa el 6,38% del total de la población de Bogotá (sexta en relación con las demás localidades).
UPZ :	(14) USAQUEN
Clasificación:	El uso predominante en la UPZ 14 Usaquén es de clasificación por el POT con centralidad urbana.
Ubicación:	Se localiza en el extremo sur de la Localidad de Usaquén.
Limites:	Norte: con la Avenida Contador o Avenida Calle 134 Oriente: con la Avenida Laureano Gómez o Avenida Carrera 9. Occidente: con la Avenida Paseo de los Libertadores o Avenida Carrera 45. Sur: con la Avenida Callejas o Avenida Calle 127.
Área Total:	Esta UPZ tiene una extensión de 492.7 hectáreas que equivalen al 12.94% del total e área de las Upz de esta localidad.
Barrios:	Bella Suiza, Bellavista, Bosque Medina, El Pañuelito, El Pedregal, Escuela de Caballería I, Escuela de Infantería, Francisco Miranda, Ginebra, La Esperanza, La Glorieta, Las Delicias del Carmen, Sagrado Corazón, San Gabriel, Santa Ana, Santa Ana Occidental, Santa Bárbara, Santa Bárbara Alta, Santa Bárbara Oriental, Unicerros, Usaquén.

4.2. SERVICIOS PUBLICOS:

El censo DANE 2016-2017 reporta que el 99.7% de las viviendas de la localidad Usaquén tienen conexión a energía eléctrica, el 98.9% cuenta con

Rosmira Medina Peña
Abogada

alcantarillado, el 99.3% cuenta con acueducto, el 73.9% tiene conexión a gas natural y el 92.8% cuenta con servicio telefonico⁸. Se presentan algunas deficiencias en la prestación y cobertura del servicio de energía eléctrica en los desarrollos subnormales, especialmente en el alumbrado público. La localidad cuenta con dos subestaciones Usaquén y Autopista. En algunas zonas los pozos o aljibes se han constituido en una alternativa para el suministro de agua cuando escasea el fluido, por el verano o la baja presión. Estos se encuentran deteriorados, contaminados, con basuras, y no cuentan con estructuras de protección. Algunos barrios que responden a asentamientos antiguos y recientes, obtienen el agua para consumo de acueductos comunitarios como ocurre en la UPZ San Cristóbal Norte (Acueducto Cedritos) y al oriente de la UPZ Los Libertadores, donde figuran los acueductos Asoaguas y Acuafloresta.

4.3. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE AL SECTOR:

Las vías importantes de la localidad que comunican a la ciudad en los sentidos norte-sur, son; carrera 7.^a, Avenida Caracas, Avenida 19 y Avenida 9.^a. Las vías que comunican la localidad de oriente a occidente y a su vez con la localidad de Suba, son: calle 116, calle 127, calle 134, calle 153 y calle 170. TransMilenio es el sistema de transporte masivo que fue implementado en Bogotá a principios de enero de 2001, el sistema comenzó a funcionar con buses articulados que constan de dos cuerpos unidos por un fuelle. Para su movilización, tienen carriles exclusivos a través de la ciudad con rutas por la calle 80, la Avenida Caracas, la Autopista Norte y la calle 13. El sistema cuenta con tres clases de estaciones: portales de cabecera, situados al principio y final de las rutas; estaciones intermedias, situadas en intersecciones importantes, y estaciones sencillas, situadas aproximadamente cada 500 m, a lo largo de las rutas.

Actualmente, la localidad cuenta con el sistema TransMilenio sobre la Avenida Caracas y la Autopista Norte, que constituyen el límite occidental de la localidad. Las estaciones que prestan servicio dentro de sus límites son Pepe Sierra, calle 127, Prado, Alcalá, calle 142, calle 146, Mazurén, Cardioinfantil (hoy calle 161), Toberín y el Portal del Norte, del cual salen las rutas alimentadoras El Códito y San Cristóbal, que benefician a la localidad. Esta troncal se desempeña como uno de los principales ejes de comunicación entre el norte y el sur de la ciudad.

4.4. REGLAMENTACION URBANISTICA:

El predio se localiza en la localidad Uno (1) denominado Usaquén, ubicada al nororiente de la ciudad. y se ubica en la Unidad de Planeamiento Zonal **(UPZ) número 14 denominada USAQUEN**, reglamentada mediante el Decreto Distrital 582 del 2012.

Rosmira Medina Peña
Abogada

La Unidad de Planeamiento Zonal, **No. 14 USAQUEN** se ha definido como prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral, por estar conformada por asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante de estratos 1 y 2, con serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público; por lo que, en cumplimiento del artículo 295 del Decreto Distrital 190 de 2004 se orientarán las acciones de complementación, ordenamiento o adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda.

La Unidad de Planeamiento Zonal, **No. 14, USAQUEN**, se localiza en el extremo sur de la localidad, hace parte del área de influencia de la Operación Estratégica Eje de Integración Norte - Centralidad Toberín - La Paz, de acuerdo con el artículo 71 del Decreto Distrital 190 de 2004, tiene como directrices generales promover la localización de servicios necesarios para integrar a la ciudad con el norte de la región, consolidar el eje de integración regional con actividad económica de alta jerarquía y garantizar la compatibilidad de la industria y el comercio con las áreas de vivienda circundantes.

La UPZ, **No. 14 USAQUEN** se rige por el Tratamiento de Mejoramiento Integral, aplicable a los asentamientos de origen informal, que presentan importantes deficiencias en la infraestructura o en el equipamiento urbano. El Tratamiento de Mejoramiento Integral precisa de la definición de un conjunto de acciones para mejorar las condiciones del espacio público y privado, así como de la determinación de las normas para las construcciones populares adecuadas a su realidad.

4.5. PERFIL INMOBILIARIO:

Aunque se creó como un sector residencial, con el tiempo el comercio ha tomado gran importancia sin desplazar las áreas habitacionales, por el contrario, con una buena planeación se ha logrado que los residentes puedan contar con múltiples servicios que les permiten tener todo en un mismo sector; Uno de los referentes es el centro comercial Palatino.

El mercado de apartamentos en arriendo de estratos 3 y 4 es de mayor movilidad en el sector. Su crecimiento anual ponderado es del 9 por ciento, uno de los más altos de la ciudad.

En cuanto a la oferta inmobiliaria, los conjuntos residenciales de apartamentos con dos y tres cuartos son los predominantes. El ambiente relajado dentro de los barrios y la infraestructura urbana presente en estos ofrecen a sus habitantes (de los que el 60 por ciento pertenecen a estrato 4) bondades propias de las residencias de estratos altos como el 5 y el 6.

Rosmira Medina Peña *Abogada*

Se puede observar en el siguiente mapa la división de los estratos socioeconómicos en la localidad de Usaquén segmentados por diferentes colores con las siguientes convenciones: Sin estrato color gris; estrato 1 de color anaranjado; Estrato 2 de color amarillo limón; estrato 3 de color verde; estrato 4 de color amarillo oscuro; estrato 5 de color azul y estrato 6 color rosado. Además, se puede analizar en la ilustración, que en esta localidad convergen y colindan barrios de altos ingresos con barrios de bajos ingresos, Usaquén presenta un índice alto de concentración de ingresos de Gini de 0.54, el estrato 1 representa el 5% de la población, el estrato 2 el 7%, el estrato 3 el 30%, el estrato 4 el 28%, el estrato 5 el 13% y el estrato 6 el 15%.

4.6. Estratos en este Sector:

3.....19%
 4.....60%
 5.....9%
 6.....12%

4.7. Tipo de Actividad Urbanística:

Residencial.....65%
 Comercial.....33%
 Corporativa.....2%

4.8. Usaquén. Clasificación, extensión, cantidad y superficie de manzanas y tipo de suelo según UPZ

Usaquén. Clasificación, extensión, cantidad y superficie de manzanas según UPZ						
UPZ	Clasificación	Área total (ha)	%	Cantidad manzanas	Área manzanas (ha)	
1 Paseo de los Libertadores	Desarrollo	631.0	16.6	33	322.4	
9 Verbenal	Residencial de Urbanización Incompleta	355.8	9.3	502	280.7	
10 La Uribe	Predominantemente Dotacional	345.3	9.1	70	277.2	
11 San Cristóbal Norte	Residencial de Urbanización Incompleta	275.3	7.2	388	183.8	
12 Toberin	Comerciales	290.7	7.6	226	210.8	
13 Los Cedros	Residencial Cualificado	672.3	17.7	416	498.5	
14 Usaquén	Con Centralidad Urbana	492.7	12.9	344	318.3	
15 Country Club	Predominantemente Dotacional	285.6	7.5	73	238.9	
16 Santa Barbara	Con Centralidad Urbana	458.7	12.0	363	317.5	
Total		3.807.2	100.0	2.415	2.648.0	

ha: hectáreas
 Fuente: SDP, Decreto 619 del 2000, Decreto 190 del 2004 y Decreto 544 de 2009, Bogotá D. C.

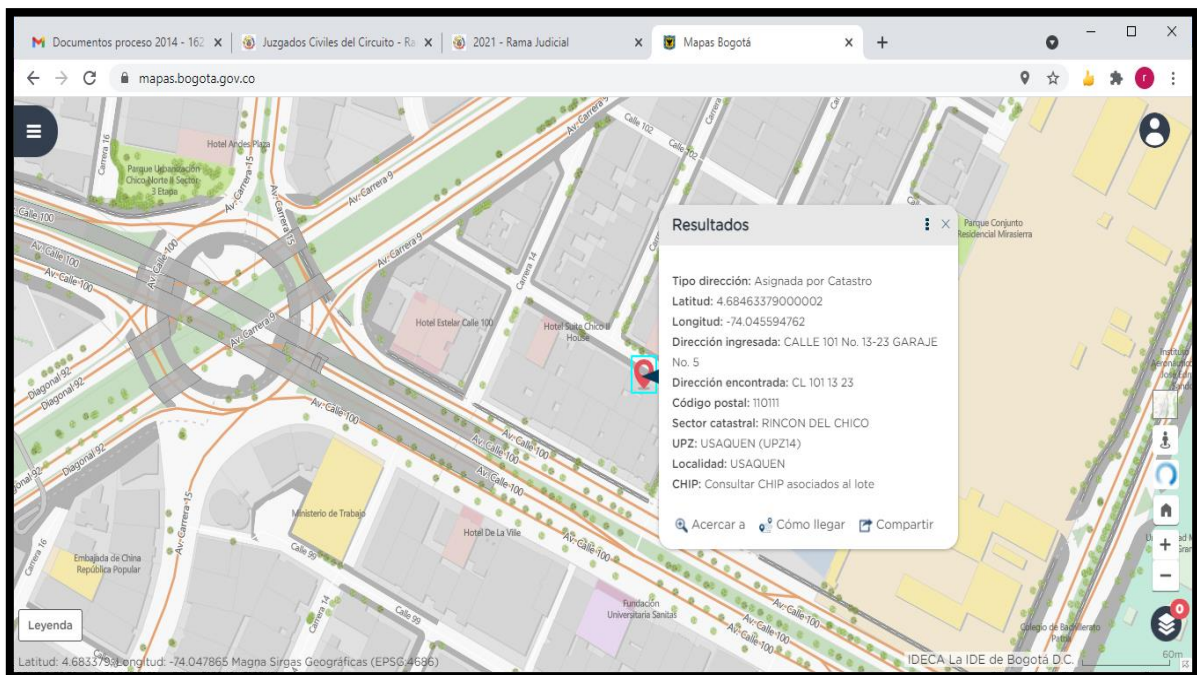
V.- IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE:

5.1. Dirección Actual:

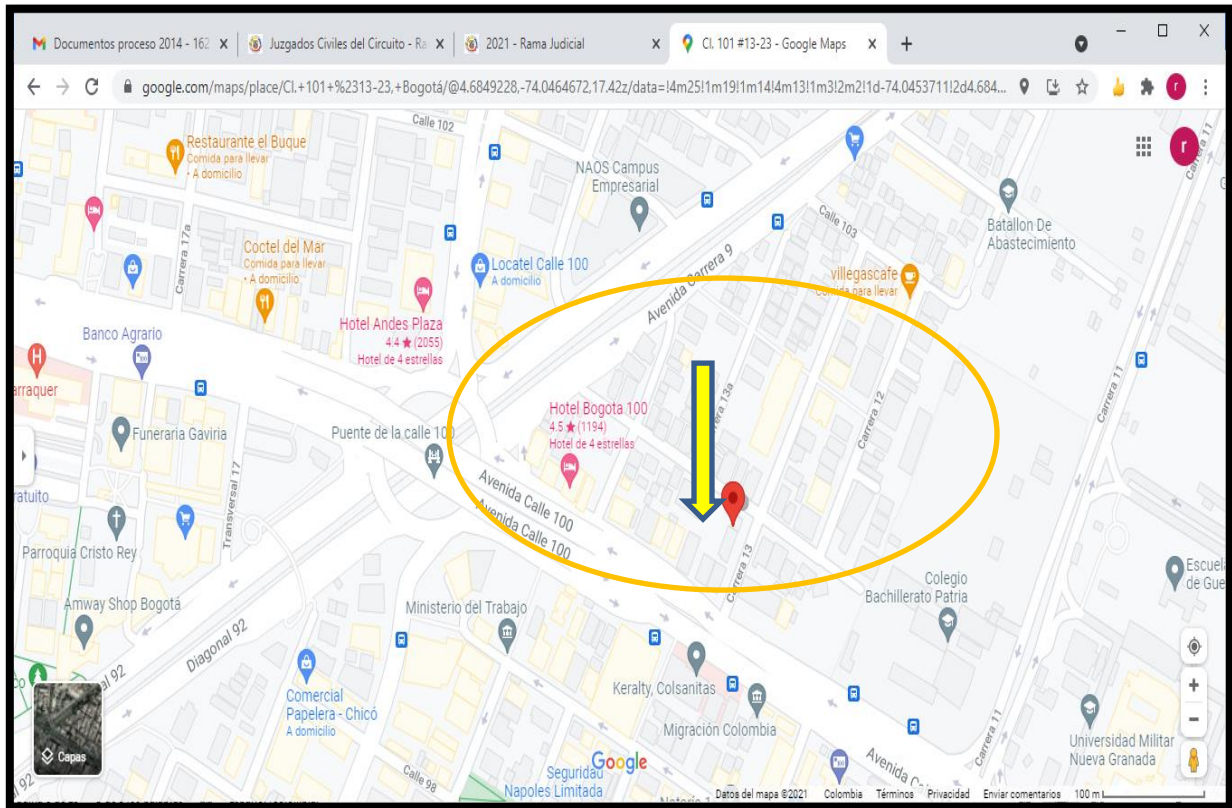
Predio urbano, ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.,

📍 Área de construcción:	12.50 Mts2
📍 Forma:	Rectangular
📍 Ubicación:	Medianero
📍 Topografía:	Totalmente plano
📍 Vetustez:	Aproximadamente 25 años.
📍 Matricula inmobiliaria:	50N - 1020701
📍 Cedula Catastral:	No. 008411151500191005
📍 Chip:	No. AAA 0177 BBFZ
📍 Destino Catastral:	Residencial
📍 Uso:	Parqueo cubierto en P.H.

5.2. Ubicación dentro del Distrito Capital



Fuente: MAPAS BOGOTA



FUENTE: GOOGLE MAPS

5.3. LINDEROS DEL INMUEBLE:

Los linderos del Garaje número Cinco (5) que se encuentra ubicado en el primer piso del Edificio Viracocha, ubicado en la Calle 101 No. 13-23 son: Nivel 0.85, tiene un área privada de doce metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados (12.50 m²), una altura libre de dos metros con veinte centímetros (2.20 Mts) y linda así: **POR EL NORTE:** En cinco metros (5.00 Mts), con subestación capsulada. **POR EL ORIENTE:** En dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts), con zona común de circulación. **POR EL SUR:** En cinco metros (5.00 Mts), con garaje número seis (6). **POR EL OCCIDENTE:** En dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts), con el lote número cuatro (4) de la misma manzana, muro común al medio. **NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno. **CENIT:** Con placa común que lo separa del apartamento ciento tres (103).

Los linderos generales del Edificio Viracocha son los siguientes: **POR EL NORTE:** En trece metros con cincuenta centímetros (13.50 mts.), con la calle ciento tres (103). **POR EL SUR:** En trece metros con cincuenta centímetros (13.50 mts.), con terrenos del Chicó Reservado. **POR EL ORIENTE:** En veintiocho

Rosmira Medina Peña
Abogada

metros (28.00 mts) con el lote número dos (2) de la misma manzana. **POR EL OCCIDENTE:** En veintiocho metros (28.00 mts) con el lote número cuatro (4) de la misma manzana.

El edificio en donde se encuentra el garaje objeto del proceso se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

El bien inmueble antes descrito se identifica con la matrícula inmobiliaria No **50N-1020701** y Código Catastral **AAA O177 BBFZ**.










TRADICIÓN:

El bien inmueble acabado de alindar lo adquirieron los señores **JAIME HERNAN LOPEZ LOPEZ Y GLADYS LÓPEZ CASTAÑO**, por compra que le hicieron a los señores **WALTER HERNANDEZ ZULUAGA Y CARMEN JULIA MARTINEZ DE ZULUAGA**, mediante la Escritura Pública número 1065 de fecha 8 de junio de 2004 otorgada en la Notaria Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá.

5.4. FICHA NORMATIVA:

Teniendo en cuenta el Acuerdo 645 de 2016 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016 - 2020 Bogotá Mejor Para Todos y a la información suministrada por la Secretaría de Planeación Distrital, a través del SINUPOT, para peritaje **para proceso de Pertenencia**, del predio urbano ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., se encontraron las siguientes normas:

5.4.1. USOS PERMITIDOS:

 Tratamiento	Consolidación
 Modalidad	Con densificación Moderada
 Área de Actividad	Residencial
 Zona	Residencial con zonas delimitada de Comercio y servicios.
 Sector	12 Usaquén
 UPZ	14 - Usaquén
 LOCALIDAD	1 - Usaquén
 Manzana Catastral	00841115
 Código Sector:	2 Sector Demanda: A Decreto: Dec. 582 de 2012.

Rosmira Medina Peña
Abogada

5.5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo a lo establecido por el Departamento Administrativo de Planeación de Bogotá D.C, y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) disponible, el predio objeto de estudio no presenta riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

5.6. LEGALIDAD DE ÁREAS

El inmueble cuenta con el área registrada en los documentos jurídicos vigentes.

5.7. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación No se encuentra en una zona con un impacto ambiental alto.

5.8. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres.

5.9. SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5.10. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

5.11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa variedad en la oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización, por lo tanto, para nuestro análisis valuatorio específicamente del enfoque de mercado se compararon predios con similares características al área y a la actividad de destino para el predio objeto de estudio.

5.12. ZONA DE RESERVA VIAL El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

VI. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCION

6.1. CONSERVACION TIPOLOGICA

El predio urbano, ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C., presenta la siguiente Conservación Tipológica:

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

✚ UBICACION:	Garaje ubicado en el primer piso
✚ TIPO DE INMUEBLE:	GARAJE CUBIERTO
✚ DE USO:	PARQUEO EN P.H.
✚ VIDA ÚTIL:	100 años.
✚ EDAD APROXIMADA:	35 años. (Aprox. Totales)
✚ VIDA REMANENTE:	65 años.

6.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El predio urbano, ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., es una construcción que data aproximadamente de los años ochenta y cinco y posteriores, a la fecha se encuentra en **BUEN Estado de conservación**; siendo un garaje cubierto en propiedad horizontal.

6.3. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados utilizados en la construcción del garaje No. cinco (5) ubicado en el Edificio Viracocha y sometido a propiedad horizontal se encuentran en **BUEN estado de conservación**, ya que se trata de un espacio utilizado como garaje y esta clase de bienes inmuebles no presentan ningún desgaste, ya que solo su uso es de parqueo sencillo para un solo vehículo automotor.

6.4. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

- ✚ Un (1) espacio cubierto en Propiedad Horizontal para parquear un vehículo automotor.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

- Acueducto N/A.
- Alcantarillado N/A.
- Energía eléctrica N/A.

Rosmira Medina Peña
Abogada

6.6. ANÁLISIS ARQUITETÓNICO DEL INMUEBLE:

- ✚ **El predio** urbano, ubicado en **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., y que es **objeto de la presente pericia, presenta una de construcción DOCE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS (12.50 M2)**, en el Edificio VIRACOCHA.
- ✚ **Es un lote exterior intermedio**, en donde se encuentra construido un edificio, el cual se encuentran sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
- ✚ **La fachada principal del inmueble** da sobre la calle 101, con presencia de antejardines (como todo el sector), fachada en ladrillo a la vista con grandes ventanales, en buen estado.
- ✚ **Tiene frente público sobre vía local sector residencial**; inmueble actualmente construido en su totalidad; vía vehicular conectante con vías zonales; con aceras en cemento de 2.50 Metros de ancho y construcciones con alares de voladizos de 0.60 metros.
- ✚ **La topografía característica es plana** y la configuración global de las manzanas es dado por un desarrollo desde la concepción de la manzana Catastral y del desarrollo urbanístico catastral del barrio Rincón del Chico de la ciudad de Bogotá D.C.

6.7. ESTRATIFICACION

Según certificación de estratificación predio en estudio, se le asignó el **estrato seis (6)**, mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.8. VETUSTEZ

El predio urbano, ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., tiene una **vetustez aproximada de 35 años**.

Rosmira Medina Peña
Abogada

6.9. ESTADO DE CONSERVACION:

El predio urbano ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., objeto de Dictamen Pericial, se encuentra en general en **BUEN ESTADO DE CONSERVACION.**

6.10. DESTINACION ACTUAL:

El inmueble objeto de pericia es de Uso parqueo cubierto en propiedad horizontal. A la fecha de la inspección judicial, la suscrita perito observa que el uso que se le está dando a la fecha es de uso parqueo cubierto, en donde se encontró estacionado un vehículo color rojo de placas BEM 126 de propiedad del señor JOSE HERNAN LOPEZ LOPEZ.

6.11. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION	VIGAS DE CIMENTACION CONFINADAS EN CICLOPEO Y CONCRETO.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto reforzado.
MAMPOSTERIA	Muros En ladrillo, con Pañete, estuco y pintura
FACHADA	En concreto pañetada y pintada.
PUERTAS DE ACCESO	Doble portón en lámina negra, para acceso al garaje. Para la entrada al edificio en puerta en vidrio.
CUBIERTA	Para primer piso en placa en concreto.
PISOS	Cemento
PINTURA	Paredes pintadas, demarcación en color amarilla junto con el número cinco (5) del parqueadero.
VETUSTEZ	35 años
ACABADOS	BUENOS
ESTADODE CONSERVACION	BUENA

VII. ASPECTOS ECONOMICOS

7.1. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

En el presente avalúo se analizaron y se tuvieron en cuenta, los elementos inherentes al inmueble, tanto intrínsecos como extrínsecos, considerados

Rosmira Medina Peña
Abogada

determinantes para determinar los valores, dado que en sus alrededores se concentran la mayor demanda inmobiliaria, en estratos bajo, medio y medio alto son sectores muy heterogéneos en sus construcciones, casas, Edificios. Estos factores son:

- ✚ Análisis del sector.
- ✚ Ubicación del inmueble dentro del sector.
- ✚ Área, topografía del inmueble.
- ✚ Estética, calidad de las construcciones y uso.
- ✚ Estado de conservación.
- ✚ Servicios Públicos y calidad de los mismos.
- ✚ Valorización constante de la finca raíz.
- ✚ Nivel de estrato del sector cinco y seis respectivamente.
- ✚ Oferta y demanda de la finca raíz en el sector.
- ✚ Vías de acceso, para el inmueble.

VIII. METODOLOGIA DEL AVALUO

El valor de mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de mercado, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de comparación de mercado:

El enfoque por comparación de mercado permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducción o reponer un activo reponiendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

Enfoque de capitalización de rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

IX. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor de mercado del predio urbano ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., bien materia del presente avaluó se empleó la metodología basada en el **enfoque de Comparación de Mercado**, aplicando la homogenización por factores de ajuste.

9.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA EMPLEADA

El enfoque de comparación de Mercado correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble ya que en la zona y zonas homogéneas se encontraron ofertas de inmuebles similares, con precios variables que al ser homogenizadas por oferta, relación frente fondo, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio. Además, se realizó un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y construdata, Metro cuadrado.

Adicionalmente se consultaron páginas electrónicas de internet como: allá anuncios, Mitula, trovit, Finca Raíz, entre otros, se consultó la opinión de profesionales especializados y se verifico el mercado inmobiliario en el sector de ubicación del predio y vecinos del sector.

Rosmira Medina Peña
Abogada

Se exploró la situación de oferta y demanda de predios urbanos de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño, construcción, teniendo como fuente de información revista finca raíz.com, encuesta a varios peritos Avaluadores del Distrito Capital, De la zona circundante y de propietarios o vecinos del sector, encuestas directas en el sector de ubicación del predio.

X. VALORES ADOPTADOS

Para el presente dictamen pericial, objeto de estudio, del predio urbano, ubicado en la **CALLE 101 No. 13-23, Garaje No. cinco (5) del Edificio Viracocha** Propiedad Horizontal, Barrio Rincón del Chico, Localidad de la ciudad de Bogotá D.C., se adopta como valor de metro cuadrado de Construcción TRES MILLONES CIENTO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE, (\$3.100.400.00), obtenido a partir del promedio de los valores de mercado en la zona de ubicación del inmueble.

10.1. VALOR COMERCIAL AL AÑO 2021 DEL GARAJE No. CINCO (5)

Valor comercial del predio urbano, Garaje No.5, de la Calle 101 No. 13-23 Edificio Viracocha Barrio Rincón del Chico de la Localidad de Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.			
DESCRIPCION	AREA EN METROS CUADRADO	VALOR METRO CUADRADO	VALOR PARCIAL
GARAJE No. 5	12.50	\$3.100.400.00	\$ 38.755.000,00
VALOR COMERCIAL DEL GARAJE No.5, EDIFICIO VIRACOCHA DE LA CALLE 101 No. 13-23			\$ 38.755.000,00
VALOR COMERCIAL GARAJE No. 5, EDIFICIO VIRACOCHA DE LA CALLE 101 No. 13-23, PARA EL AÑO 2021, VALOR AJUSTADO			\$ 38.760.000.00
TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$38.760.000.00)			

EL VALOR COMERCIAL del GARAJE No. 5 del Edificio Viracocha de la **Calle 101 No. 13-23, Barrio Rincón del Chico**, Localidad **CALLE 101 No. 13-23**, Localidad Usaquén, Upz Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., **al AÑO 2021, es de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$38.760.000.00)**

Rosmira Medina Peña
Abogada

10.6. OBSERVACIONES:

Este trabajo lo elabore de la visita técnica realizada al inmueble objeto del presente proceso, al estudio de los documentos que se encuentran en el expediente que hacen parte del inmueble como son: certificado de Tradición y Libertad, certificación catastral del mismo entre otros.

Finalmente hago constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y crédito público y del Decreto 422 del 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, el presente AVALUO tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufra cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario.

No obstante, el perito considera, que seis (6) meses es un periodo razonable, después del cual ameritaría una actualización.

De esta manera dejo rendido el concepto técnico avaluatorio solicitado, el cual dejo a consideración del Despacho, de las partes y de todas las personas que puedan estar interesadas en el concepto desplegado.

De la Señora Juez,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C. C. No 65.754.648 de Ibagué
Registro Abierto de Avaluador
Aval 65754648.

Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Abogada

REGISTRO FOTOGRAFICO



Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Abogada



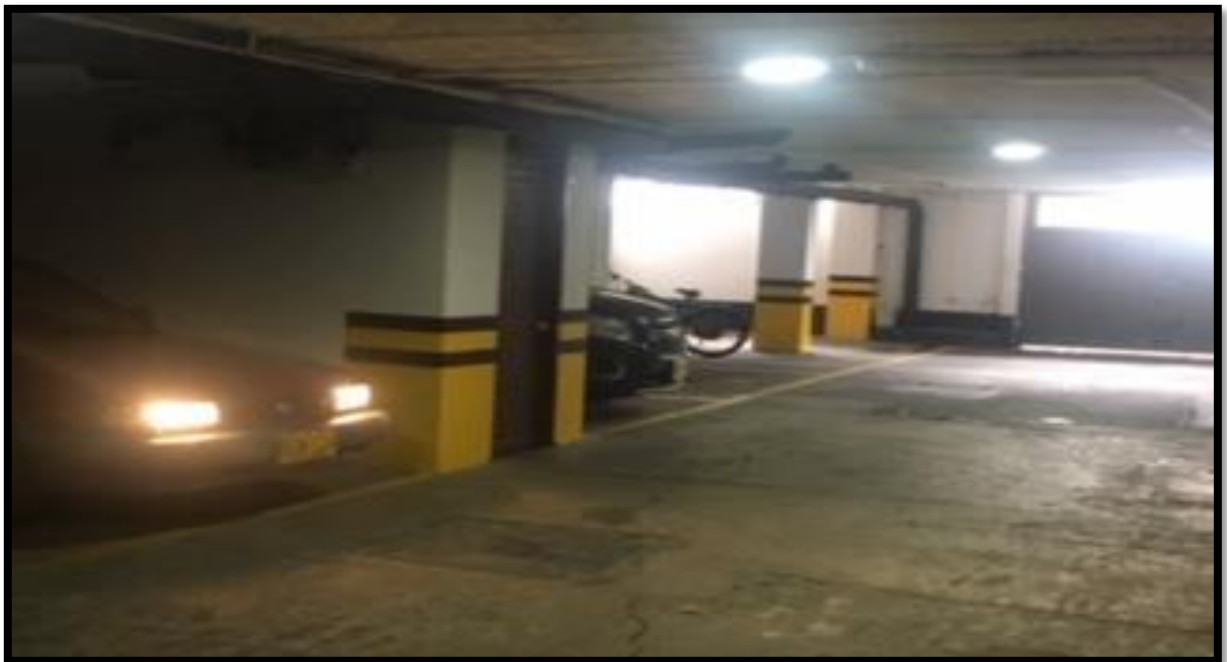
*Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador*

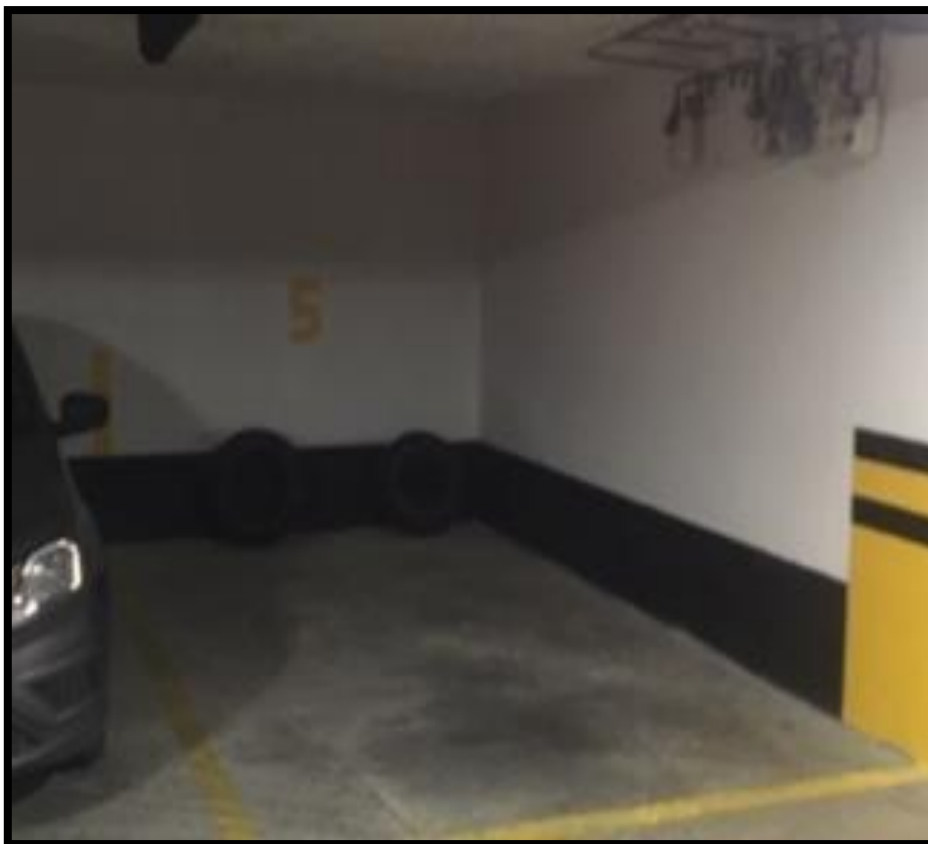
*Rosmira Medina Peña
Abogada*



*Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador*

*Rosmira Medina Peña
Abogada*





Rosmira Medina Peña
Abogada

DOCUMENTOS PERITO AVALUADOR

REPUBLICA DE COLOMBIA IDENTIFICACION PERSONAL CEDULA DE CIUDADANIA
 NUMERO: 65754648
 APELLIDOS: MEDINA PEÑA
 NOMBRES: ROSMIRA

REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO
 NOMBRES: ROSMIRA
 APELLIDOS: MEDINA PEÑA
 PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA: EDGAR CARLOS SANABRIA MELO
 UNIVERSIDAD: LIBRE BOGOTA
 FECHA DE GRADO: 23/03/2001
 CONSEJO SECCIONAL: BOGOTA
 CEDULA: 65754648
 FECHA DE EXPEDICION: 09/04/2001
 TARJETA N°: 107373

Republica de Colombia Consejo Superior de la Judicatura Sala Administrativa
 Dirección Ejecutiva Sectorial de Administración Judicial Bogotá - Colombia
Centro de Servicios Administrativos
 Licencia como Auxiliar de la Justicia
 Vigencia de: 01-04-2015
 Hasta: 01-04-2020
 Rosmira Medina Peña
 C.C.: 65754648
 Bogotá D.C. 01-04-2015

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR
 SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA Y FINANZAS
 BOGOTÁ - COLOMBIA
 ROSMIRA MEDINA PEÑA
 C.C. 65.754.648
 REGISTRO MATRICULA No. R.N.A. / C.C. - 01 - 4514
 VENGE : 15 DE OCTUBRE DE 2018

EL ORGANISMO DE CERTIFICACION DE PERSONAS SABER LONIA CERTIFICACIONES
 Organismo certificado en competencias laborales por ONAC
 Rosmira Medina Peña
AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS
 Fecha de expedición: 8-05-2018
 Fecha de última modificación: 7-05-2021
 Fecha de vencimiento: 7-05-2022

OTORGA EL PRESENTE CERTIFICADO
 Al Señor (a) **ROSMIRA MEDINA PEÑA**
 C.C. 65.754.648
 Que asistió al **SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS**
 Conceptos Básicos Generalidades y métodos AVALUOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES ESPECIALES, AVALUOS DE CONSTRUCCIONES USADAS - HOMOGENIZACION DE DATOS MÉTODO COMPARATIVO - NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF"
 Dictado en el Auditorio de la Universidad La Gran Colombia del 21 al 28 de Septiembre de 2018, con una duración de veinticuatro (24) horas

Corporación de Colombia
 El Presidente de la Junta Directiva con base en los aportes de la **CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**
CERTIFICA QUE:
ROSMIRA MEDINA PEÑA
 C.C. 65.754.648
 Presente solicitud de inscripción en esta Lomja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** (Bogotá, D.C.), con sede legal en Bogotá, D.C., inscrita en el **Registro Nacional de Información Financiera "NIIF"**, para los diferentes aplicativos: Entromercados de Valores de Estados Financieros, con fines de Prestaciones y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en los siguientes areas:
INMUEBLES URBANOS; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA INMUEBLES INDUSTRIALES IMAGINARIA Y EQUIPO; AVALUOS ESPECIALES.
 Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad desde Febrero de 2014 y le fue otorgado el Registro Nacional No. R.N.A.C.C-01-4514, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 15 de Octubre de 2018, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avisos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.
 Se expide en Bogotá, D.C. a los 07 días del mes de Octubre de 2018.
MARCELA PATRICIA GONZALEZ GIER
 Gerente Administrativa
 Junta Directiva

RAA
 Resolución de inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores, inscrita en el Registro de la Superintendencia de Economía y Finanzas, inscrita en el Registro Nacional de Información Financiera "NIIF", para los diferentes aplicativos: Entromercados de Valores de Estados Financieros, con fines de Prestaciones y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en los siguientes areas: INMUEBLES URBANOS; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA INMUEBLES INDUSTRIALES IMAGINARIA Y EQUIPO; AVALUOS ESPECIALES.

RAA
 Resolución de inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores, inscrita en el Registro de la Superintendencia de Economía y Finanzas, inscrita en el Registro Nacional de Información Financiera "NIIF", para los diferentes aplicativos: Entromercados de Valores de Estados Financieros, con fines de Prestaciones y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en los siguientes areas: INMUEBLES URBANOS; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA INMUEBLES INDUSTRIALES IMAGINARIA Y EQUIPO; AVALUOS ESPECIALES.

Rosmira Medina Peña

Abogada



PIN de Validación: b2fc0a9d



<https://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648, 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-65754648.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
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.	08 Jun 2018	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.	10 Jul 2019	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.	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
	Alcance • Puentes , Acueductos y conducciones	10 Jul 2019	Régimen Académico

Rosmira Medina Peña
Abogada



PIN de Validación: b2fb0a9d



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares 	10 Jul 2019	Régimen Académico
<ul style="list-style-type: none"> Artesanías 	08 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen

Rosmira Medina Peña
Abogada



PIN de Validación: b2fc0a9d



• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	10 Jul 2019	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 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	Fecha 10 Jul 2019	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 08 Jun 2018	Regimen Régimen Académico

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 Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

Rosmira Medina Peña
Abogada



PIN de Validación: b2fc0a9d



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2fc0a9d

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 dieciocho (18) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Rosmira Medina Peña
Abogada

**DICTAMEN PERICIAL -CERTIFICACION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226
PARÁGRAFO 5º NUMERALES DEL 1º AL 10º DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-**

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR BIENES INMUEBLES URBANOS**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaladores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia por más de 25 años del Consejo Superior de la Judicatura y de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la tarjeta profesional de abogado.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar la dirección y teléfonos de contacto de la suscrita.
- Para dar cumplimiento al numeral 3º, me permito anexar mi tarjeta profesional de abogada, al igual los títulos obtenidos en el ejercicio de la actividad de Perito evaluador y debidamente certificada ante el R.A.A, y la ANAV, era a la cual pertenezco.
- Para el numeral 4º, no Aplica en mi caso.
- Respecto al numeral 5º, anexo al presente escrito el listado en el cual he sido perito evaluador en diferentes categorías y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.
- Dando cumplimiento al numeral 6º del mencionado Artículo 226 del C.G.P., me permito manifestar bajo la gravedad del juramento No he sido nombrada como perito en procesos anteriores de las partes qui involucradas ni de sus apoderados.

Rosmira Medina Peña
Abogada

- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7º, me permito manifestar Bajo la gravedad del juramento, que desde el año 1994 y en los diferentes periodos en los que he venido inscrita y ejerciendo Auxiliar de la Justicia, en el cargo de Perito Avaluador, NUNCA he sido objeto de sanción alguna, razón por la cual no me encuentro incurso en el Artículo 50 del C.G.P. que hace alusión este numeral.
- El numeral 8º No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9º No aplica.
- Por último, para dar cumplimiento al numeral 10 del artículo aquí objeto de este escrito, me es procedente mencionar que en el concepto solicitado por el juzgado y llevado a cabo la labor encomendada por la suscrita, di cumplimiento a lo aquí solicitado, ya que relacioné todos y cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el concepto del dictamen arrimado a su Despacho.

De acuerdo a lo anterior, cumplo a cabalidad con lo normado en el Artículo 226 del C.G.P., Ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, Ley Nacional del Avaluador, la cual empezó a regir a partir del 12 de mayo de 2018.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C.C. No. 65.754.648 Ibagué.

T. P. No. 107.373 del C. S. J.

Registro Abierto Avaluador 65754648.

Rosmira Medina Peña
Abogada

**RELACION DE PROCESOS EN LOS QUE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR
 EN LOS ULTIMO CUATRO AÑOS ANTE DIFERENTES ESTRADOS JUDICIALES, DE
 CONFORMIDAD ARTICULO 226 DEL C.G.P**

FECHA	DESCRIPCION	CLASE DE JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	CLASE DE DICTAMEN
AÑO 2016	PROCESO DIVISORIO No. 1058 DE 2015	37 CIVIL CIRCUITO	JORGE MORENO	FANNY CARRASCAL MORENO	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO SUCESION No. 468 DE 2015	6 CIVIL MUNICIPAL	LUZ MARINA VARGAS	ALFREDO MORALES (Q.E.P.D)	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO REIVINDICATORIO No. 482 DE 2013	48 CIVIL CIRCUITO	CARLOS HERNAN GOMEZ	ABC METAL	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2016	PROCESO ENTREGA TRADENTE AL ADQUIRENTE No. 706 DE 2012	13 CIVIL MUNICIPAL DESCONGESTION	MARLON LUIS QUINTERO	GRUPO INTERAMERICANO	PERITO INTANGIBLES ESPECIALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 695 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	JUAN BAUTISTA ACUÑA	JOSE POMPILIO MUÑOZ	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 827 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	ALFONSO LOPEZ SARAY	EDGAR TOCORA MUÑETON	AVALUO BIEN INMUEBLE Y VALOR MEJORAS
AÑO 2017	PROCESO RECISION POR LESION ENORME No. 827 DE 2015	31 CIVIL FAMILIA	ROBERTH PHILIP PEAR	ANA MARIA REYES	AVALUO BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2017	PROCESO DE SUCESION No. 1205 DE 2015	16 CIVIL FAMILIA	HECTOR HERNANDEZ	ANA EMMA HERNANDEZ (Q.E.P.D)	AVALUO BIENES INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2018	PROCESO DE PERTENENCIA No. 225 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	PABLO E VILLAMARIN	MARCELINO GUTIERREZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONVUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONVUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO REIVINDICATORIO No. 173 DE 2013	60 CIVIL CIRCUITO	INMOBILIAIRA PEGASUS	ADRIANA PATRICIA PUERTO	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 520 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	CARMEN A. RODRIGUEZ	RESURRECCION DIAZ Y OTRAS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 157 DE 2012	47 CIVIL CIRCUITO	NELCY FERNANDEZ	DAVID FERNANDEZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 585 DE 2000	51 CIVIL CIRCUITO	MARIA OLGA GARCIA	ELIZABETH PLAZAS Y OTROD	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 498 DE 2014	51 CIVIL CIRCUITO	JOSE ALFONSO NIETO	MARCELINO LEAL PUENTES	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.