

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

Señores

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

E.

S.

D.

REF: PROCESO DE PERTENENCIA NÚMERO 0249 DE 2014

JUZGADO DE ORIGEN: SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

DE: JOHN SCOTT FITZKE

**CONTRA: HEREDEROS INDETERMINADOS DE GERARDO ERNESTO
ARAGON VILLAFañE, OTROS 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 Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual hice parte de la lista de Auxiliares de Justicia desde 1994 al 2018 del Consejo Superior de la Judicatura, legalmente designada por su Despacho, encontrándome debidamente posesionada del cargo y dentro del término legal concedido, procedo a continuación a rendir el dictamen encomendado, en los siguientes términos:

I. OBJETO

Según nombramiento del Despacho y encontrándome debidamente posesionado de dicho cargo, se me ordena rendir el avalúo del Bien inmueble objeto del presente proceso, ubicado en la **Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., para determinar alinderamiento, estado actual del inmueble, ubicación, posesión material del mismo, mejoras si hay lugar a ellas, el valor comercial del mismo, entre otros aspectos.

II. LABOR DESARROLLADA

Con el fin de cumplir con la etapa probatoria respectiva y según lo ordenado por el Despacho, el día 29 de junio del 2021, me desplace hasta el sitio de ubicación del inmueble, en donde fui atendida por el señor **JHON SCOTT FITZKE**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 117.694, quien me manifestó ser el tenedor y poseedor del inmueble materia de peritazgo,

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

hace más de veinte (20) años. Al igual revise toda la información y documentación que existe dentro del expediente que aquí nos atañe a fin de llevar a cabo la pericia aquí encargada.

III. DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE

Predio inmueble urbano, ubicado en la **Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., con Código Catastral Chip **AAA 0083 FPNX** y con la Matrícula Inmobiliaria No. **50C- 85794** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados Zona Centro de Bogotá.

IV. 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.

LOCALIDAD NUMERO QUINCE (15) ANTONIO NARIÑO



Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

V. CARACTERISTICAS DEL SECTOR:

Generalidades

Localidad: Trece (13) Teusaquillo

Localización: La localidad Teusaquillo está ubicada en el centro de Bogotá y representa el 1,7% del área total de la ciudad. Es la décima tercera localidad en extensión total territorial con (1,419 hectáreas, ha.). No tiene suelo rural, ni suelo de expansión.

Limites: **NORTE:** con la localidad de Barrios Unidos, con la Avenida José Celestino Mutis de por medio.
SUR: con la localidad de Puente Aranda, con las Avenidas Ferrocarril de Occidente y Avenida de Las Américas de por medio y con la localidad de Los Mártires, con la Avenida Teusaquillo y la Avenida Jorge Eliécer Gaitán de por medio.
OCCIDENTE: con las localidades de Engativá y Fontibón, con la Avenida Congreso Eucarístico (carrera 68) de por medio.
ORIENTE: con las localidades de Chapinero y Santa Fe, con la Avenida Caracas de por medio.

Área Total: 1.419,40 hectáreas.

Población: La localidad Teusaquillo tiene 156 mil habitantes (2,3% del total de la ciudad), lo que la ubica como la sexta localidad más pequeña en población y en la novena localidad con menor densidad de población, 110 personas por hectárea, por encima del promedio de la ciudad (42 p/ha).

Estratificación: Estratos 3, 4 y 5.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

UPZ : Ciento uno (101) TEUSAQUILLO

Localización: La Upz Teusaquillo se localiza en el suroriente de la localidad de Teusaquillo.

Clasificación: La Upz Teusaquillo es un sector residencial consolidado, de estratos 3 y 4. Se caracteriza por contener un sector de inmuebles de conservación e interés cultural.

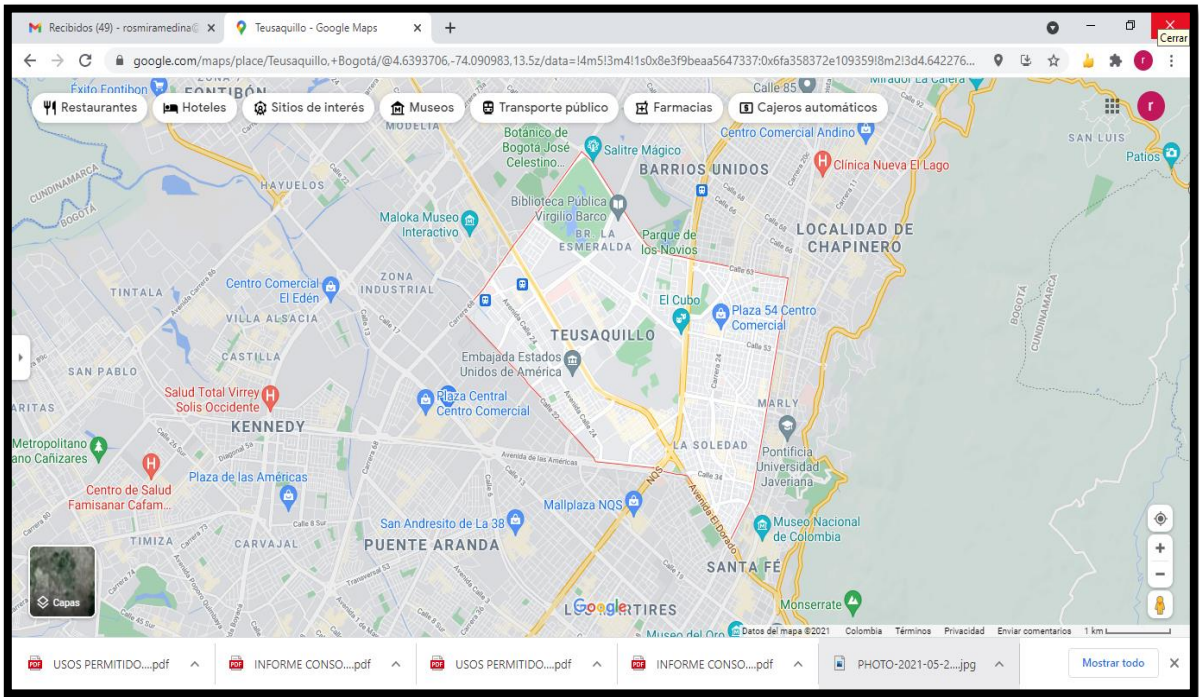
Límites:
NORTE: con la calle 51, avenida Colombia (carrera 24), avenida Francisco Miranda (calle 45).
ORIENTE: con la avenida Caracas (carrera 14).
SUR: con la avenida Jorge Eliécer Gaitán (calle 26), avenida de las Américas (costado sur del Centro Administrativo Distrital),
OCCIDENTE: con la avenida Ciudad de Quito (carrera 30).

Extensión: Tiene una extensión de 236 hectáreas que equivalen al 16,61% del suelo de esta localidad.

Barrios: La Soledad, Santa teresita, La Magdalena, Teusaquillo, Las Américas, La Estrella, Armenia.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

LOCALIZACION DE LOCALIDAD 13 TEUSAQUILLO EN BOGOTA



Fuente: Páginas Bogotá.

5.2. SERVICIOS PUBLICOS:

La Upz Teusaquillo cuenta con cubrimiento casi total de todos los servicios públicos domiciliarios, la cobertura de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado sanitario y aseo es del 100%. Por su parte, la telefonía y gas natural es del 82 y 38% respectivamente. El gasto promedio de los hogares de la localidad en el pago de servicios públicos es cercano a los \$149.581, menor al del promedio de Bogotá (\$127.427), lo que ubica a la candelaria como la séptima localidad con mayor pago mensual promedio.

Con relación con la situación de aseo se han identificado en la localidad puntos críticos que afectan las condiciones del espacio público, las zonas verdes y las rondas de quebradas y ríos. En estos lugares se depositan de manera irregular escombros, residuos sólidos de diferente tipo y lodos provenientes de sumideros entre otros, y generan problemáticas ambientales y sociales.

5.3. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE AL SECTOR:

TRANSPORTE: Las más importantes vías de Teusaquillo son la Carrera 68, la Calle 63, la Calle 53, la carrera 24, la Avenida Eldorado, una parte de la Avenida de la Esperanza, la Avenida NQS y la Avenida Caracas. En sus principales vías cuenta con rutas de servicio público de buses, busetas y colectivos y Transmilenio que llegan a todos los barrios de la localidad y la comunican con toda la ciudad.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

Cuenta con dos grandes puentes en la Calle 63, uno en el cruce con la Carrera 30 y el otro el más grande y complejo en el cruce con la Avenida Carrera 68 y que continua la vía hacia Engativá. También es famosa la glorieta de la Calle 63 que separa Teusaquillo de la localidad de Barrios Unidos y la Biblioteca Virgilio Barco y el Complejo Acuático de escenarios como el Parque Metropolitano El Lago o el Palacio de los Deportes.

La localidad también tiene tramos de la red de Ciclorrutas, que en el parque Simón Bolívar se extienden por más de 5 km. El tren de la sabana de Bogotá atraviesa la localidad en las cercanías de la Biblioteca Virgilio Barco, operando como transporte turístico los fines de semana y de carga durante los días hábiles.

Transmilenio

El sistema Transmilenio se encuentra en la avenida Caracas (línea A), la avenida NQS (línea E) y la Avenida Eldorado (línea K). En la localidad se encuentran las estaciones Calle 26. Profamilia, Avenida 39, Calle 45, Marly, Calle 57 y Calle 63 en la parte oriental de la localidad, las estaciones Avenida Eldorado, Universidad Nacional, El Campin - Universidad Antonio Nariño y Coliseo hacia la zona centro y las estaciones Centro Memoria, Plaza de la Democracia, Ciudad Universitaria, Corferias, Quinta Paredes, Gobernación, CAN y Salitre - El Greco hacia el occidente de la localidad.

5.4. REGLAMENTACION URBANISTICA:

Según el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, el uso del suelo urbano de Teusaquillo se divide en seis áreas de actividad: el 44,2% tiene vocación residencial; el 20,3% dotacional; el 16,3% de comercio y servicios; el 11,2% de suelo protegido; el 7,6% de área urbana integral y el 0,4% de actividad industrial.

La UPZ registró en el año 2017, 12.020 unidades de uso con 1.321.842 m2 construidos, y presenta un incrementó en el año 2012, figurando con 14.818 unidades de uso y 1.512.522 m2 construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, un incremento en 2.798 unidades y 190.681 m2 en área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó.

El inmueble objeto de este dictamen, se localiza en la localidad trece (13) denominado Teusaquillo y se ubica en la Unidad de Planeamiento Zonal **(UPZ) número 101 denominada Teusaquillo**, reglamentada mediante el Decreto Distrital 492 del 25 de octubre de 2007.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

5.5. PERFIL INMOBILIARIO:

La oferta educativa y comercial es privilegiado por contar con la más grande y mejor universidad del país, la Universidad Nacional de Colombia. En las vías principales hay una considerable actividad comercial que en su mayoría es de papelerías y restaurantes que suplen la demanda que generan los estudiantes de todas partes del país que viven en el sector, mientras que al interior de los barrios la actividad residencial es la predominante.

Además, cuenta con el centro de exposiciones más importante del país llamado Corferias, en donde se realizan exposiciones de todo tipo y en todos los meses del año de nivel internacional.

La oferta inmobiliaria de este sector se concentra en el arrendamiento de casas de dos plantas y en apartamentos de edificios, que tienen en promedio entre 29 y 30 años de haber sido construidos.

En Quinta Paredes y El Recuerdo, que son los barrios con la mayor movilidad del mercado, existen apartamentos una gran cantidad de apartamentos erigidos en la última década. El alquiler de habitaciones y aparta estudios a estudiantes es también una constante en esta zona debido a su adyacencia con la Universidad Nacional de Colombia.

Sobre la carrera 50 y calles aledañas- hay una serie de conjuntos residenciales nuevos muy cómodos que se ajustan al desarrollo propio de Ciudad Salitre, que cuenta con un completo conjunto de servicios recreacionales, comerciales, culturales y bancarios, entre otros.

Es de resaltar que los predios de la Upz Teusaquillo en la mayoría de estos barrios se encuentran en Conservación arquitectónica, lo que impide que se desarrollen construcciones en altura, pero se incrementa el uso de oficinas en NPH.

5.6. ESTRATOS EN ESTE SECTOR:

2..... 10%
3..... 20%
4..... 70%

5.7. ACTIVIDAD URBANÍSTICA:

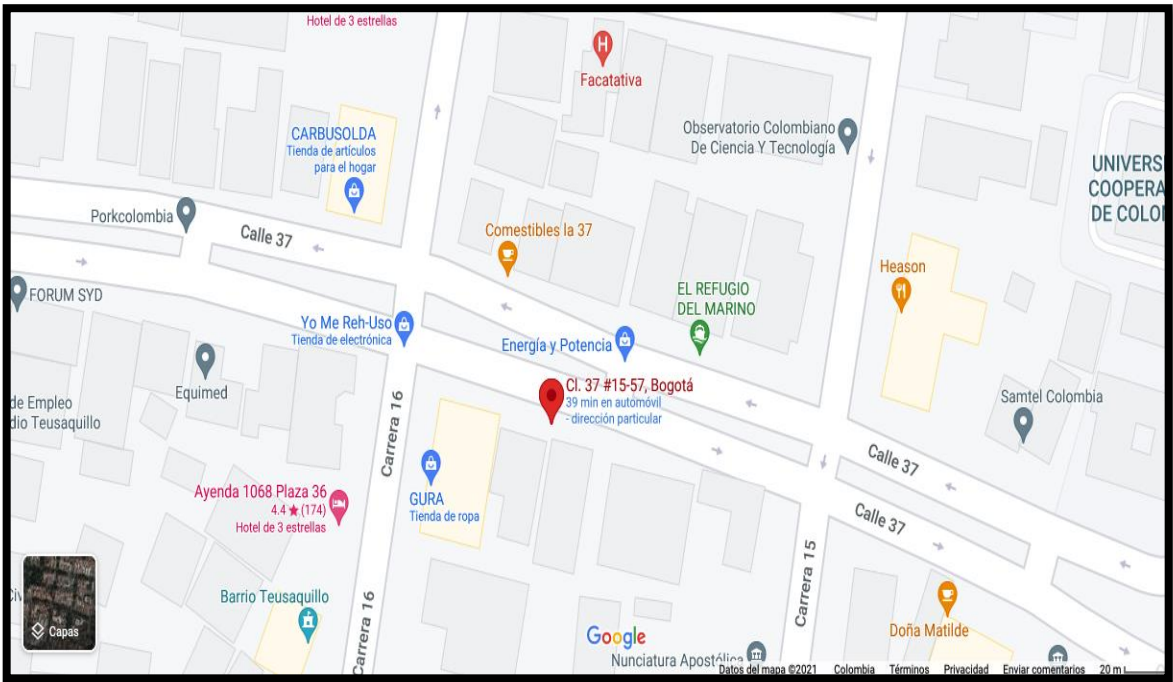
Residencial.....50%
Comercial.....15%
Industrial.....10%
Corporativa.....10%
Institucional.....15%

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

VI.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

6.1. Dirección del predio:	Predio urbano, ubicado en Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo de la Ciudad de Bogotá D.C.
Área de terreno:	321.60 Mts2
Área de construcción:	342.36 Mts2
Forma:	Rectangular
Ubicación:	Medianero
Topografía:	Totalmente plano
Vetustez:	Aproximadamente 75 años.
Matricula inmobiliaria:	50C- 85794
Cedula Catastral:	No. 36 15 11
Chip:	No. AAA 0083 FPNX
Destino Catastral:	Residencial
Uso:	Habitacional menor o igual a 3 pisos
NPH.	

6.2. Ubicación dentro del Distrito Capital



FUENTE: PAGINAS BOGOTA.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

6.3. LINDEROS DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de pericia se encuentra situado en Bogotá, lote de terreno junto con la casa que en el se encuentra edificada, señalada en la actual nomenclatura distrital con el numero quince cincuenta y siete (15-57) de la calle Treinta y siete (Cl. 37) con registro catastral número 36-15-11 y comprendido dentro de los siguientes linderos generales: **POR EL NORTE:** Con la calle treinta y siete (Cl. 37), en extensión de Doce metros (12 Mts). **POR EL SUR:** En Doce metros cero cinco centímetros (12.05 Mts), con el lote número siete (7) de la manzana E de la urbanización La Magdalena, el cual fue de María Espinosa de Vargas. **POR EL ORIENTE:** En Veintiséis metros cero nueve centímetros (26.09 Mts), con lote de propiedad de Roberto Gómez Q. **POR EL OCCIDENTE:** Con casa de propiedad de Mercedes Velásquez de Salazar, en Veintisiete metros con veinte centímetros (27.20 Mts). Tiene una extensión superficial aproximada de Trescientos veinte metros con treinta y ocho centímetros (320.38 Mts²). Los linderos acabados de mencionar fueron tomados de la Escritura Pública No. 0409 del 16 de febrero de 1973 en la Notaria Catorce (14) del círculo de Bogotá.

TRADICIÓN

El inmueble acabado de alindar lo adquirió el señor GERARDO ERNESTO ARAGON VILLAFÑE por compraventa realizada a las señoras INES LUQUE VALDERRAMA, LUCIA LUQUE VALDERRAMA Y SILVIA LUQUE VALDERRAMA, mediante la Escritura Publica No.0409 del 16 de febrero de 1973 en la Notaria Catorce (14) del círculo de Bogotá. debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-85794**, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona centro.

6.4. FICHA NORMATIVA

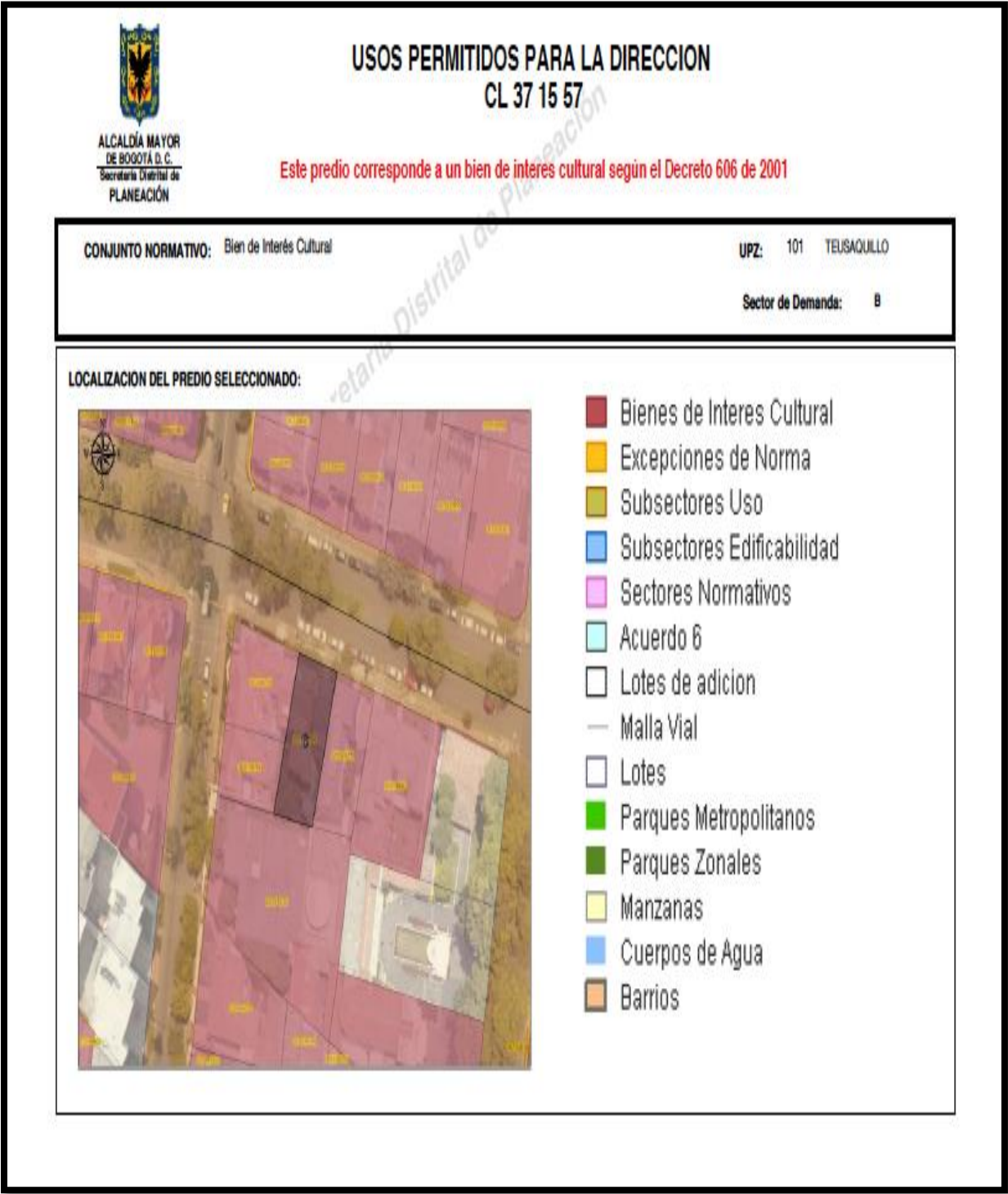
Teniendo en cuenta el Acuerdo 645 de 2016 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016 - 2020 Bogotá Mejor Para Todos y a la información suministrada por la Secretaría de Planeación Distrital, a través del SINUPOT, para peritaje **para proceso de pertenencia, del predio urbano ubicado en la Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., se encontraron las siguientes normas:

6.4.1. USOS PERMITIDOS:

 Conjunto normativo: Bien de interés cultural según Decreto 606 de 200.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

UPZ	101- Teusaquillo
LOCALIDAD	13 – Teusaquillo
Manzana Catastral	00710407
Código Sector:	4 Sector Demanda: B Decreto: Dec 492 de 2007 Mod.=Res 253 de 2009. Dec. 591 de 2014. Dec 265 de 2015. Dec 093 de 2017.



Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 37 15 57

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Normas
- Subsecciones Uso
- Subsecciones Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotificación adición
- Malta Vial
- Lotificación
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Localización

Localidad	13-TEUSAQUILLO
Barrio Catastral	007104-TEUSAQUILLO

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 37 15 57

Manzana Catastral	00710407
Lote Catastral	0071040710
UPZ	101-TEUSAQUILLO

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECOD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 4 Sector Demanda: B Decreto: Dec 492 de 2007 Mod.-Res 253 de 2009. Dec 591 de 2014. 265 de 2015. 093 de 2017
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	0071040710
Subsector Edificabilidad	A

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	007104-007-10 Nombre: Categoría: COTI
---------------------	---------------------------------------

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo



**INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 37 15 57**

Urbanístico	Código: 130206B003 Tipo plano: 1
Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	4 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitir a la fuente de la misma, según la temática.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

6.5. 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.

6.6. LEGALIDAD DE ÁREAS

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

6.7. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

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

6.8. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

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

6.9. SEGURIDAD

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

6.10. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

6.11. 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.

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

VII. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION

7.1. CONSERVACION TIPOLOGICA

El predio urbano, ubicado en la Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo de la Ciudad de Bogotá D.C., presenta la siguiente Conservación Tipológica:

📍 TIPO DE INMUEBLE:	CASA
📍 DE USO:	RESIDENCIAL

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

🚧 UBICACIÓN:	MEDIANERA
🚧 VIDA ÚTIL:	100 años.
🚧 EDAD APROXIMADA:	75 años. (Aprox.)
🚧 VIDA REMANENTE:	25 años.

7.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El predio urbano, ubicado en la **Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., se encuentra en **REGULAR estado** de conservación.

7.3. MEJORAS

Se observa que se le han realizado mejoras en los últimos diez años, siendo las más importantes para evitar la humedad, es el cambio de tejas de abobe tipo escama para la mayoría de la cubierta del inmueble, adaptación del cuarto o taller de marquetería del primer piso.
Este inmueble por ser un bien de interés cultural no se le pueden hacer modificaciones externas ni internas, solo el mantenimiento preventivo que el bien requiere.

7.4. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados utilizados de construcción inicial se encuentran en Buen Estado de Conservación en cuanto a cimentación que son los que inicialmente se utilizaron para la época de construcción del inmueble, a la fecha el inmueble se encuentra en igual estado con mejoras en **REGULAR** estado de conservación, acordes con el uso específico y estratificación socioeconómica.

7.5. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

PRIMER PISO:

- 🚧 Un antejardín
- 🚧 Un Garaje cubierto
- 🚧 Un patio interior
- 🚧 Una bodega o taller de marquetería
- 🚧 Una Sala de recepción
- 🚧 Un baño social
- 🚧 Una sala amplia con chimenea
- 🚧 Un comedor.
- 🚧 Un jardín interior
- 🚧 Una cocineta y una cocina
- 🚧 Un patio de lavado

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

SEGUNDO PISO:

- Un cuarto de servicio con baño
- Un cuarto de estudio
- Un hall que conduce alcobas
- Un baño social
- Cuatro alcobas con closet

ALTILLO:

- Una bodega pequeña
- Un espacio grande o cuarto de estudio

7.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

- Acueducto En funcionamiento.
- Alcantarillado En funcionamiento.
- Energía eléctrica En funcionamiento.
- Gas natural domiciliario En funcionamiento.

7.7. ANÁLISIS ARQUITETÓNICO DEL INMUEBLE:

El prédio ubicado en la **Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., y que es objeto de la presente pericia, presenta un área construída de **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS CENTIMETROS (342.36 M2)**, un área de terreno de **TRESCIENTOS VEINTIUN Y METROS CUADRADOS CON SESENTA CENTIMETROS (321.60 M2)** y se encuentra en REGULAR estado de Conservación.

- El inmueble NO** se encuentran sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
- La fachada principal del inmueble** da sobre la Calle 37. Esta fachada se encuentra en ladillo a la vista. Es una edificación tradicional de los años cuarenta y posteriores de dos pisos más altillo.
- Tiene frente público sobre vía local sector residencial y comercial.**
- 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 Teusaquillo.
- El inmueble** objeto de experticia, se encuentra catalogado como Bien de interés cultural, según el Decreto 606 de 2001.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

7.8. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION	Zapatas de hormigón en masa escalonadas en hierro.
ESTRUCTURA	Columnas, vigas y viguetas en concreto reforzado.
MAMPOSTERIA	Muros en ladrillo, en su interior con Pañete, estuco y pintura.
FACHADA	Ladrillo Santafé a la vista con grandes ventanales más altillo.
PUERTAS DE ACCESO	Puerta madera cedro de tres pliegues con sus respectivas chapas de seguridad.
CUBIERTA	Tejada abobe escama.
PISOS	Pisos mixtos: Madera parques, roble y nogal para salas, comedor, alcobas hall de acceso escaleras y altillo. En tableta cerámica para cocina, cocineta y baños. cerámica tradicional para garaje y zona lavandería.
CARPINTERIA	Puertas interiores en madera roble. Closet para todas las alcobas y alacenas y muebles empotrados de cocina, escaleras y pasamanos en madera roble y nogal.
VENTANERIA	Marcos en lámina y vidrios planos transparentes, junto con ventanales tipo cortina en madera.
CIELORASO	Placa en concreto con aplique en hierro forjado.
CHIMENEA	Natural, recubierta en mármol y yeso.
BAÑOS	Enchapados con división de ducha sin puertas, con aparatos sanitarios línea tradicional.
COCINA	Cocineta más cocina amplia Integrales con mesón en baldosa con muebles empotrados en madera, con despensa o alacenas en igual estado.
INSTALACIONES SANITARIAS	Línea tradicional
INSTALACIONES ELECTRICAS	Normales.
PINTURA	Vinilos
VETUSTEZ	75 años.
ACABADOS	Originales y Tradicionales
ESTADODE CONSERVACION	REGULAR

7.9. ESTRATIFICACION

Según certificación de estratificación predio en estudio, se le asignó el **estrato Cuatro (4)**, 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.

7.10. VETUSTEZ

El predio urbano, ubicado en la **Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., tiene una **vetustez aproximada de 75 años**.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

7.11. ESTADO DE CONSERVACION:

El predio urbano ubicado en la **Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., objeto de Dictamen Pericial, se encuentra en general en **REGULAR DE CONSERVACION**, junto con las mejoras en el realizadas.

7.12. DESTINACION ACTUAL:

El inmueble objeto de pericia es de uso residencial. A la fecha de la visita al inmueble se observa que el inmueble está siendo utilizado como residencia y sitio de trabajo del señor JOHN SCOTT FITKZER y quien me manifestó que residen en el inmueble desde el año 1977.

VIII. ASPECTOS ECONOMICOS

8.1. 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 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 residencial.
- ✚ Estado de conservación.
- ✚ Servicios Públicos y calidad de los mismos.
- ✚ Valorización constante de la finca raíz.
- ✚ Nivel de estrato del sector tres y cuatro respectivamente.
- ✚ Oferta y demanda de la finca raíz en el sector.
- ✚ Vías de acceso, para el inmueble.

IX. 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:

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

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.

X. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor de mercado del predio urbano ubicado en la **Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., bien inmueble materia del presente avaluó se empleó la metodología basada en el **enfoque de Comparación de Mercado**, aplicando la homogenización por factores de ajuste. Además, el método de reposición a nuevo con la técnica de las tablas de Fitto y Corvini, teniendo en cuenta su depreciación por edad y estado de conservación del inmueble.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

10.1. 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, vetustez, estado de conservación y ubicación que arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

XI. MEMORIAS DE CALCULO

10.2. VALORES DE MERCADO

VALORES REFERENCIALES DE MERCADO –CASAS UBICADAS EN LA EL BARRIO TEUSAQUILLO, LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.							
No. CONTACTO	VALOR PREDIO	AREA TERRENO EN M2	PORCENTAJE NEGOCIACION	UBICACION	VALOR OFERTADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR METRO CUADRADO
3153782921	\$1.650.000.000	384	10.00%	MEDIANERO	\$1.485.000.000	1.1	\$3.867.187.00
3153797206	\$1.500.000.000	405	10.00%	MEDIANERO	\$1.350.000.000	1.0	\$3.333.333.00
3106692140	\$2.250.000.000	565	10.00%	MEDIANERO	\$2.025.000.000	1.1	\$3.584.070.00
3188217421	\$1.750.000.000	550	10.00%	MEDIANERO	\$1.575.000.000	1.1	\$2.863.636.00
PROMEDIO							\$3.412.056.50
LIMITE SUPERIOR							\$3.867.187.00
LIMITE INFERIOR							\$2.863.636.00

De acuerdo con los datos obtenidos en los valores de mercado, se observa que el valor de metro cuadrado Integral, oscila entre \$2.863.636.00 y \$3.867.187.00. Su valor promedio es de \$3.412.056,50.

Fin de Página...

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

10.3. METODO DE REPOSICION A NUEVO

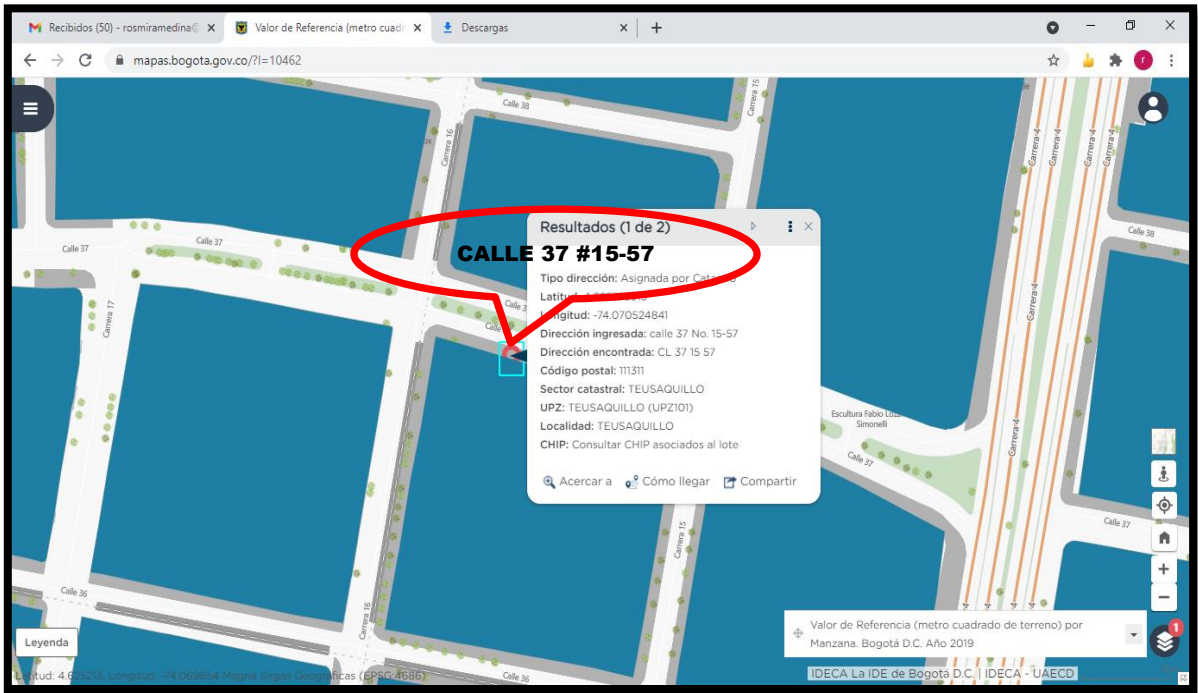
COSTO DE REPOSICION – CASA USO RESIDENCIAL INMUEBLE CALLE 37 No. 15-57 BARRIO TEUSAQUILLO, LOCALIDAD TEUSAQUILLO DE BOGOTA		
Municipio: BOGOTA, D.C.	Fuente	REVISTA CONSTRUDATA
CALLE 37 No.15-57 BARRIO TEUSAQUILLO BOGOTA	Fecha calculo	Agosto 2021
	OBJETO	VENTA
Area construida M2		342.36
Valor de Reposición M2		
Costos Directos		\$ 2.297.227,00
Costos Indirectos		\$ 344.584,00
Costos Totales de la Construcción	100	\$ 2.641.811.00
Costos Administrativos financieros	0	
Gran total de Costos M2		\$ 2.641.811.00
Total reposición (Area Construida)		\$ 904.450.414.00
Utilidad Constructor	0	\$ -
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 904.450.414.00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	año	100
Edad aproximada	año	75
Vida remanente	año	25
Porcentaje de edad a depreciar		77,04%
Estado de conservación	(de 1 a 5)	3.5
Depreciación Acumulada	77,0%	\$ 696.788.598.00
DETERMINACIÓN VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
Valor de reposición Area construida		\$ 904.450.414,00
Menos depreciación acumulada		\$ 696.788.598,00
SubTotal		\$ 207.661,816,00
Mas Utilidad del Constructor (5%)		\$ -
Valor Aprox. de la Construcccion		\$ 207.661.816,00
Valor por M2		\$ 606.559,80
TOTAL DE CONSTRUCCION AJUSTADO		\$ 207.661.816,00
Coeficiente de mercado		1,00
VALOR ADOPTADO POR METRO		\$ 606.559,80

La técnica de Fitto y Corvini, tiene en cuenta la depreciación de acuerdo con la edad y estado de conservación del inmueble, para el presente estudio, el inmueble cuenta con más de 75 años de haber sido construido y su estado de conservación es Regular que corresponde a la Clase 3,5, de acuerdo con la Resolución 820 del 23 de septiembre de 2008, otorgada por el IGAC.

10.4. VALOR DEL TERRENO

El mapa muestra la localización del predio y el valor de referencia por metro cuadrado de terreno al año 2019, información obtenida a través de la página <https://mapas.bogota.gov.co/index.html#>.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



Valor de Referencia (metro cuadrado de terreno) por Manzana. Bogotá D.C.
Año 2012 - 2019 (1 de 10)
Identificador único de la manzana: 00710407
Valor de referencia: 2,600,000.00.
Año: 2019/12/31.

El valor de metro cuadrado de terreno al año 2019 es de **DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE.(\$2.600.000,00).**

Al año 2020, se incrementa en un 3,80%, de acuerdo con el IPC, quedando en un valor de **DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE, (\$2.698.800,00).**

10.5. VALORES ADOPTADOS

Para el presente dictamen pericial, objeto de estudio, del predio urbano, ubicado en la **Calle 37 No. 15-57, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo** de la Ciudad de Bogotá D.C., se adoptan los siguientes valores, así:

- Valor de metro cuadrado de Construcción ajustado es de **SEISCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE, (\$606.600,00)**, Aobtenido a partir **del Método de Reposición a nuevo**, es decir teniendo en cuenta su estado de conservación y edad del inmueble.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

- Valor de metro cuadrado de Terreno se adopta el obtenido a partir de la información suministrada por la página de Mapas Bogotá, el Valor de Referencia del Metro Cuadrado de Terreno por manzana, Bogotá, Año 2012 – 2020 ajustado, de la Secretaría de Planeación Distrital, el cual es de **DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE, (\$2.698.800,00).**
- Al igual, se exploró la situación de oferta y demanda de Terrenos urbanos de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño, teniendo como fuente de información la revista Construdata No. 198 del trimestre marzo a mayo de 2021, finca raíz.com, metro cuadrado y encuestas a varios peritos valuadores del Distrito Capital, de la zona circundante y de propietarios o vecinos del sector, encuestas directas en el sector de ubicación del predio, entre otros.

10.6. VALOR COMERCIAL

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO URBANO CASA, UBICADA EN LA CALLE 37 No. 15-57, BARRIO TEUSAQUILLO, LOCALIDAD No. 13 TEUSAQUILLO, UPZ No. 101 TEUSAQUILLO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C			
DESCRIPCION	AREA EN METROS CUADRADO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE TERRENO	321.60	\$2.698.800.00	\$ 867.934.080
CONSTRUCCION	342.36	\$ 606.600.00	\$ 207.675.576
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO + CONSTRUCCION			\$1.075.609.656
VALOR COMERCIAL AJUSTADO DE LA CASA DE USO RESIDENCIAL			\$1.075.610.000
MIL SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.075.610.000.00)			

EL VALOR COMERCIAL del predio urbano, ubicado en la **Calle 37 No. 15-57**, Barrio Teusaquillo, Localidad No. 13 Teusaquillo, Upz No. 101 Teusaquillo de la Ciudad de Bogotá D.C., **es de MIL SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.075.610.000.00)**

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

10.7. OBSERVACIONES:

Este trabajo lo elabore del estudio de los documentos que se encuentran en el expediente que hacen parte del inmueble como son: certificado de Tradición y Libertad, certificación catastral, escritura pública del mismo, inspección judicial 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 lo dejo a consideración del Despacho, de las partes aquí involucradas y de las demás 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
Perito avaluador

Fachada Inmueble Calle 37 No.15-57 Barrio Teusaquillo.



Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

Patio Interior

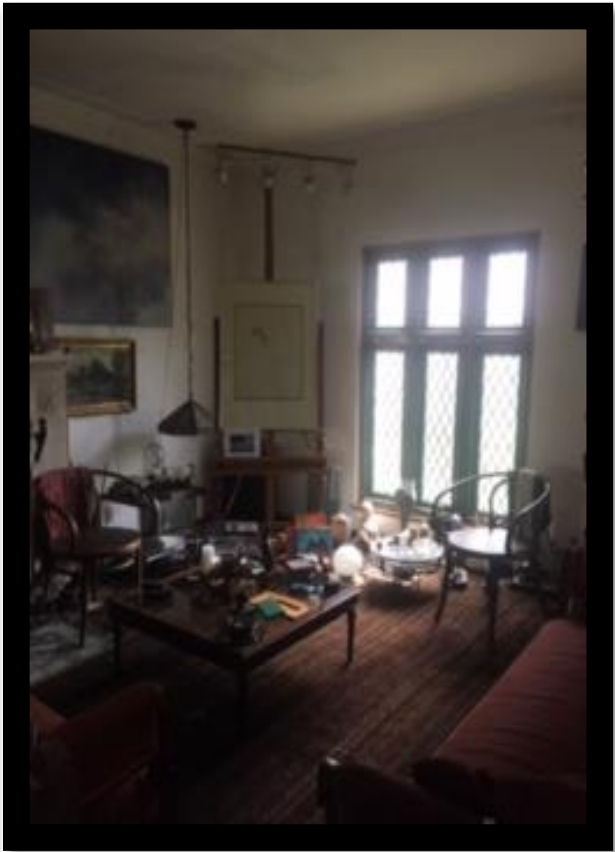


Taller marquetería



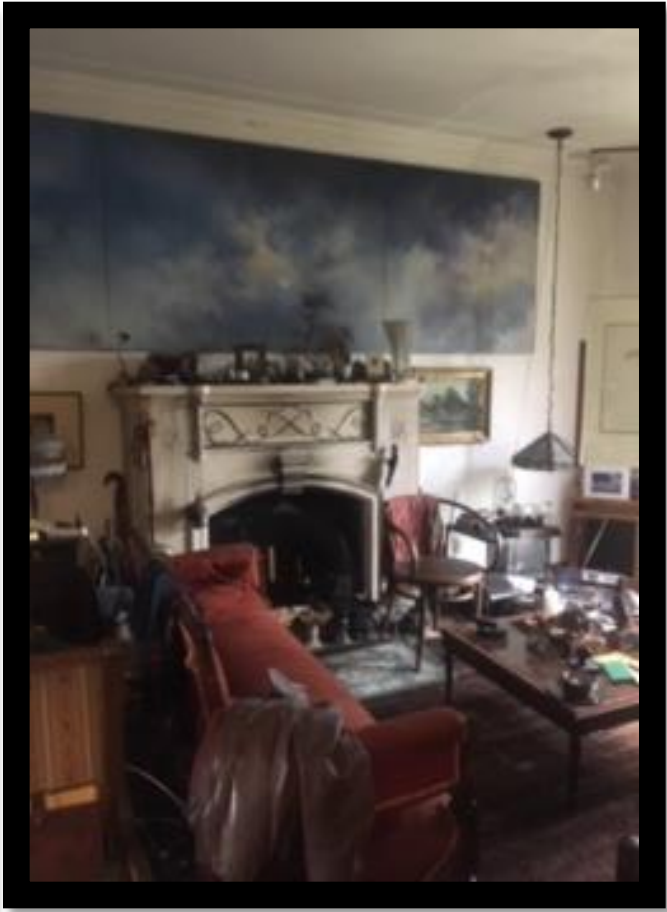
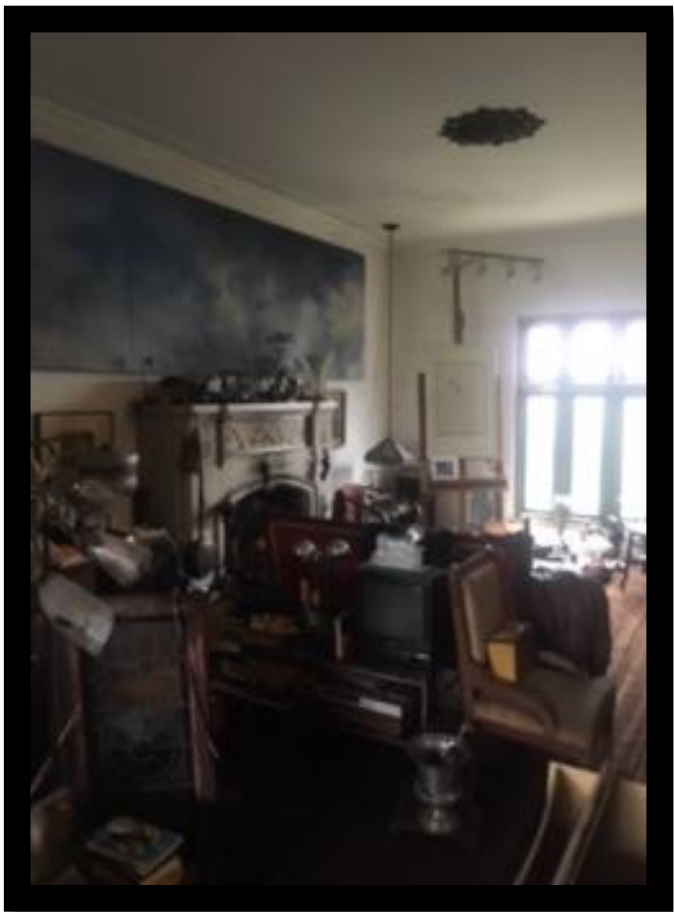
Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



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

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



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

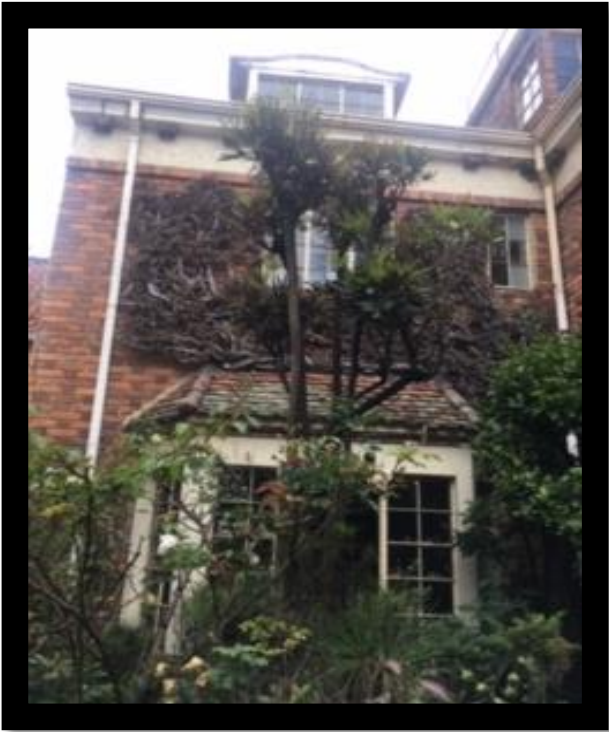
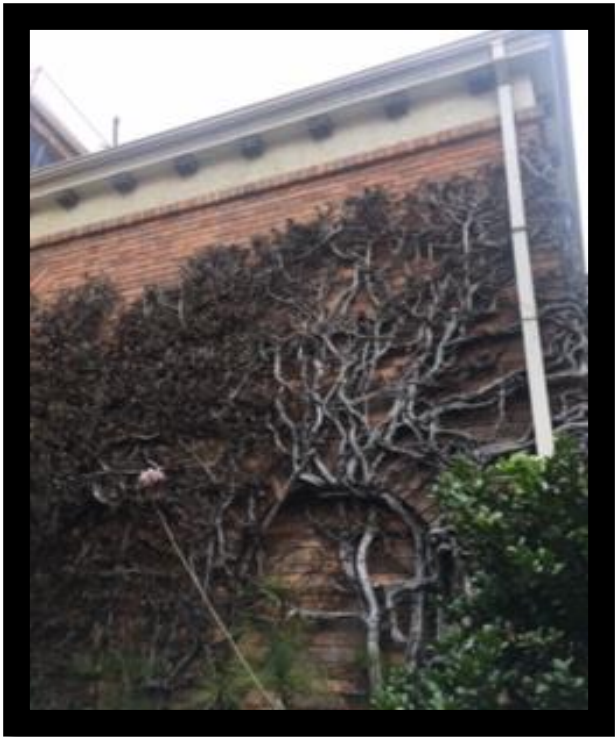
Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



Patio interior.

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

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



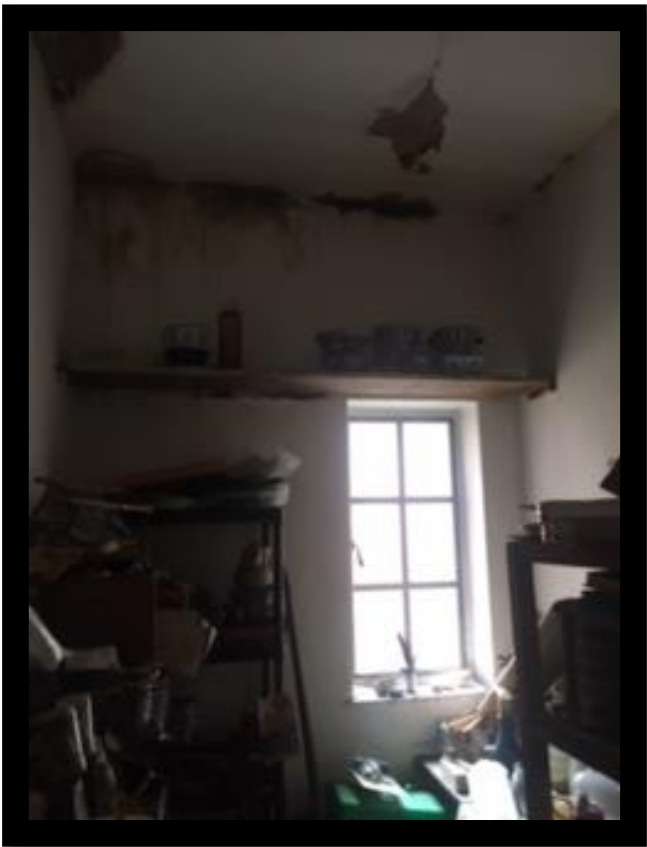
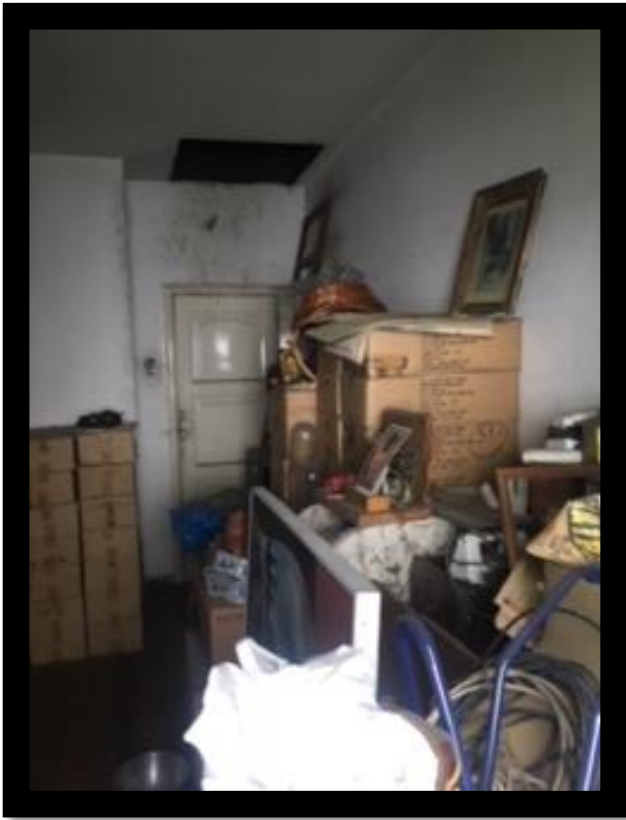
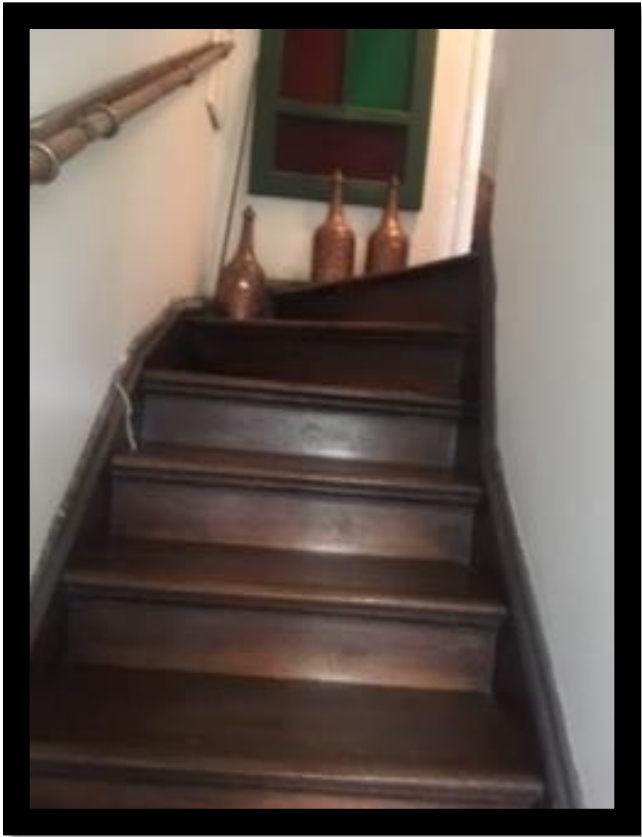
Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



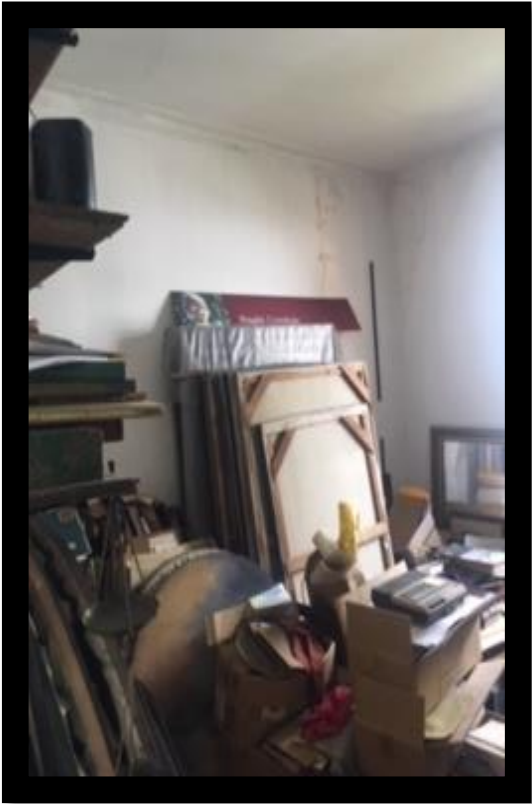
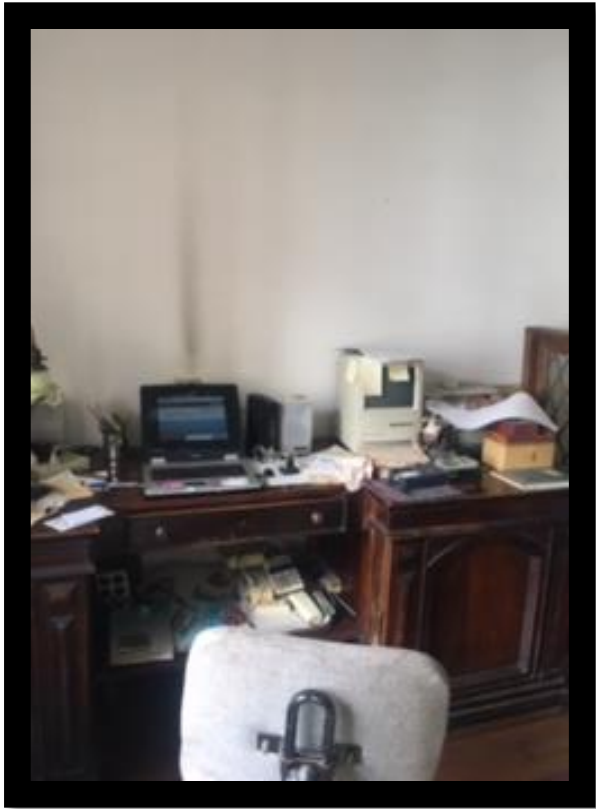
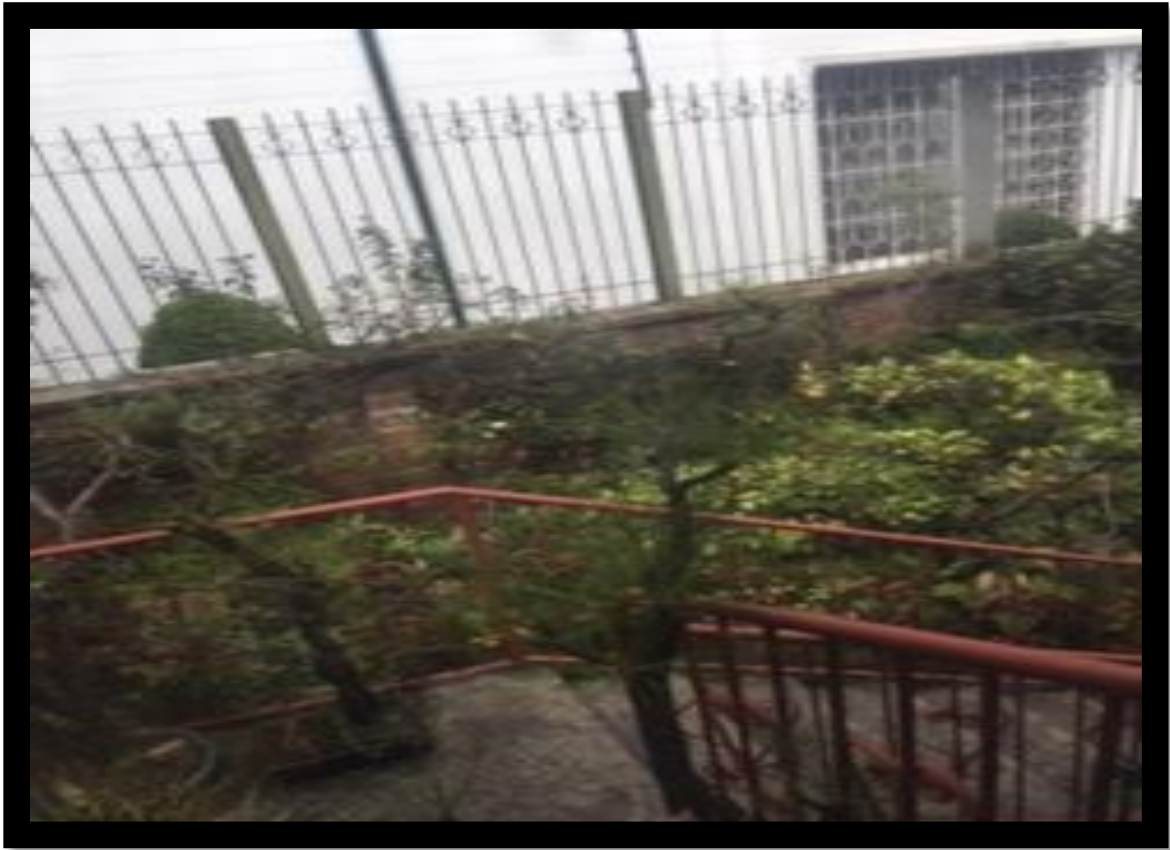
Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



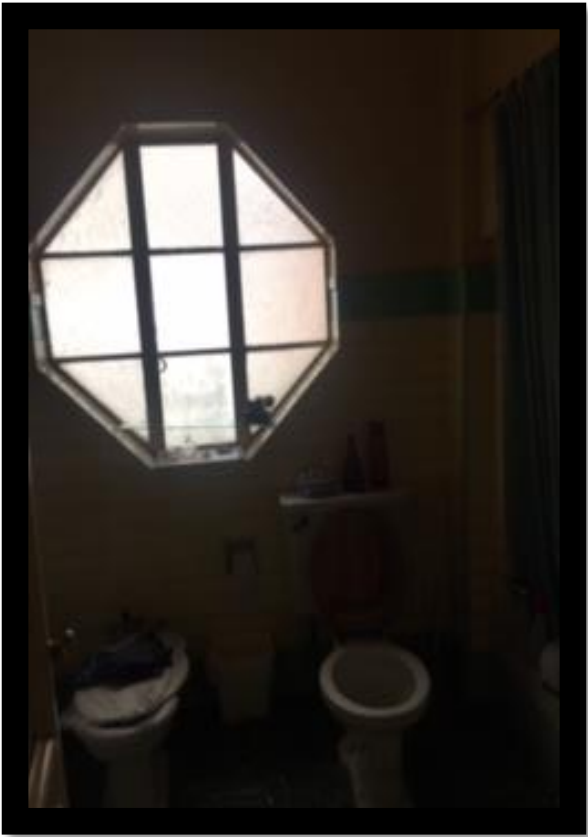
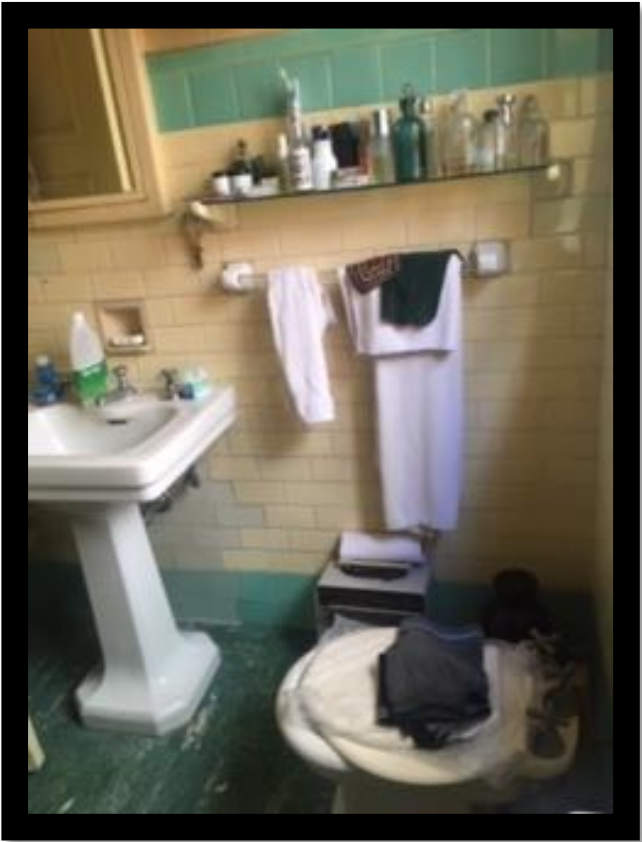
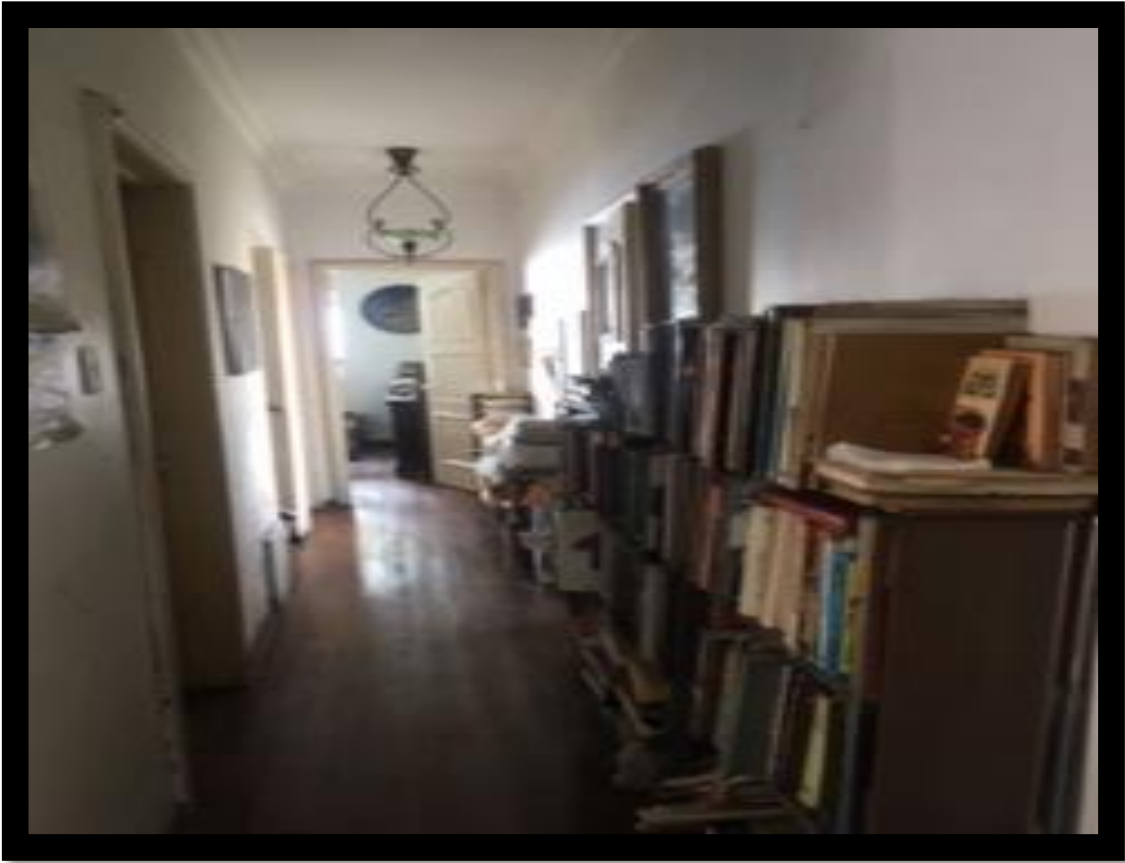
Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



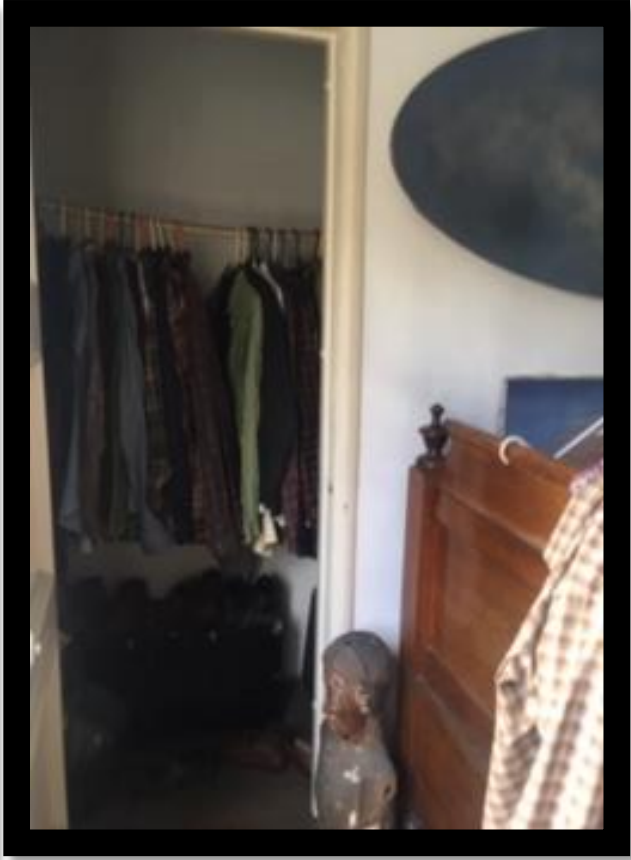
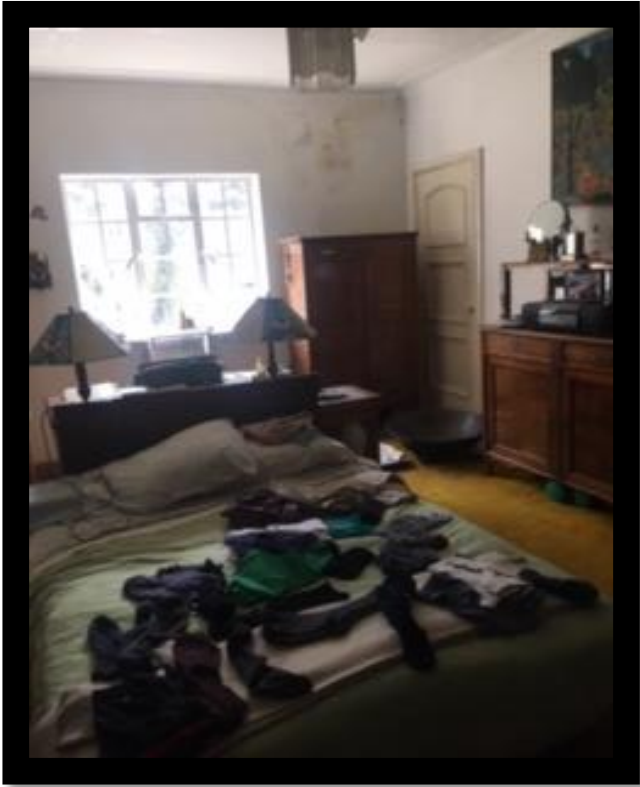
Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

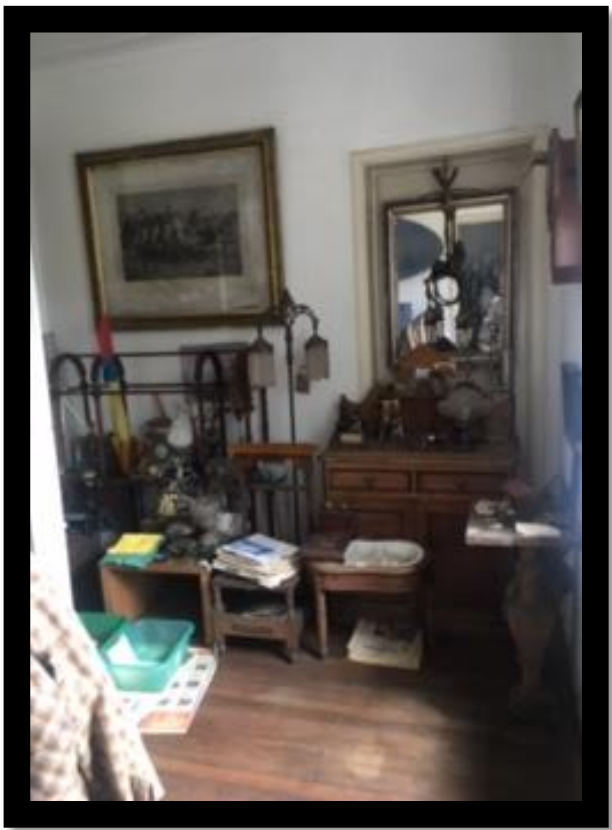
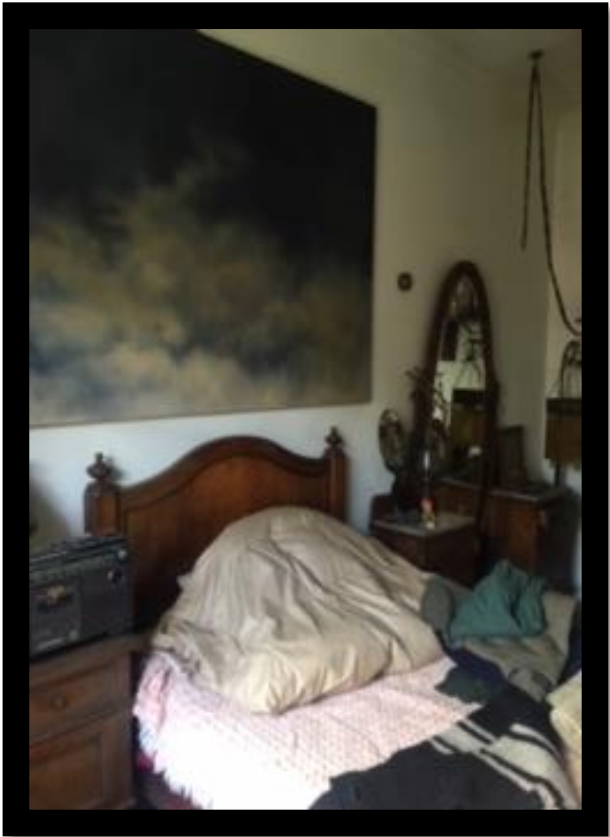


Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

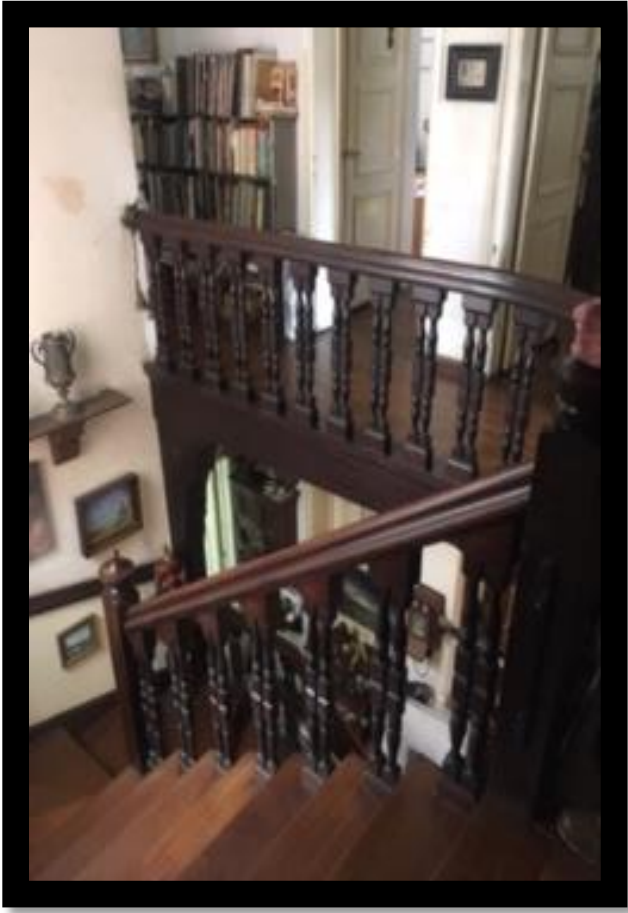
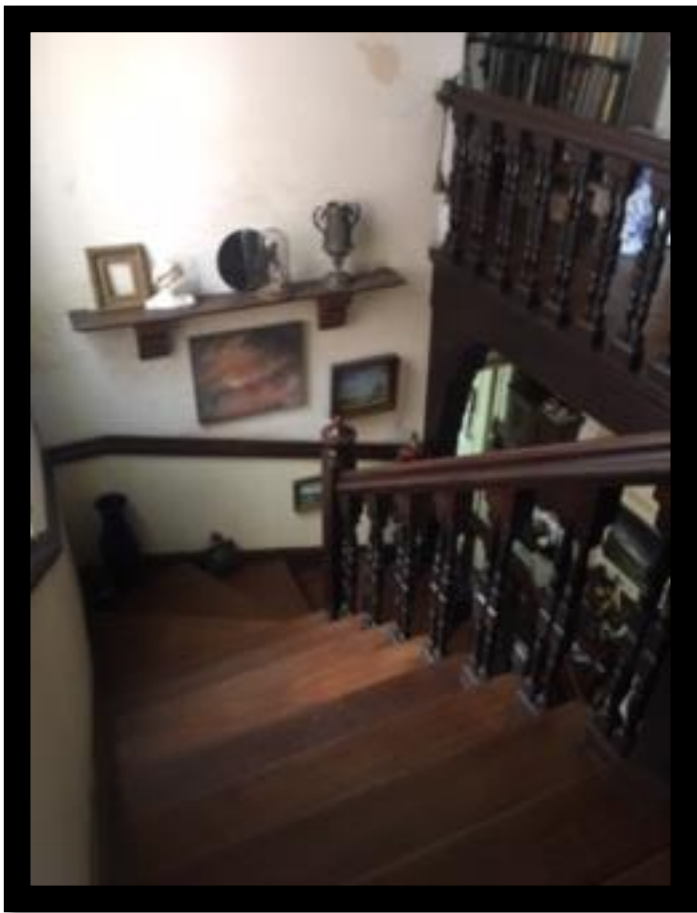


Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



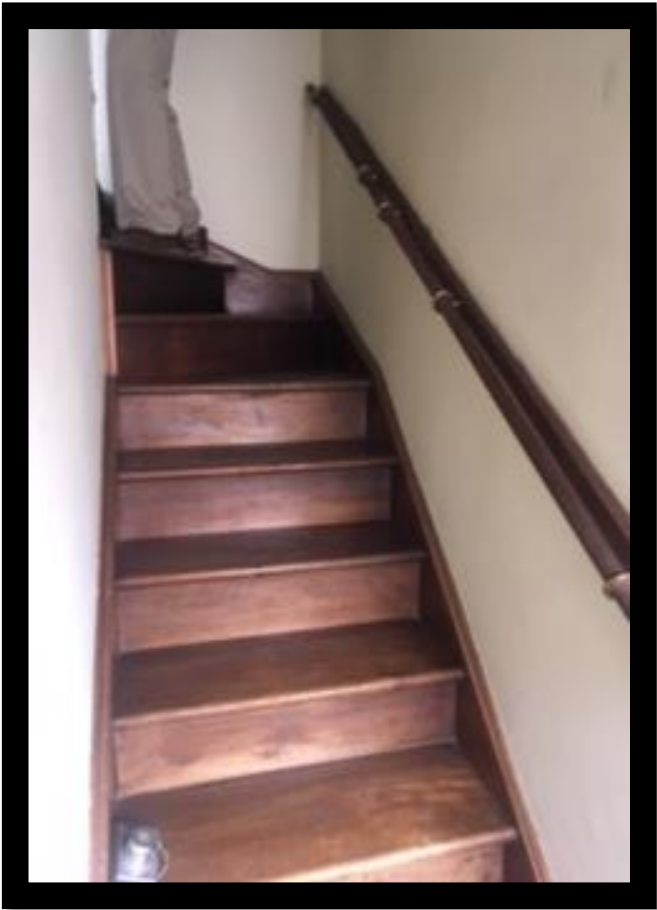
Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



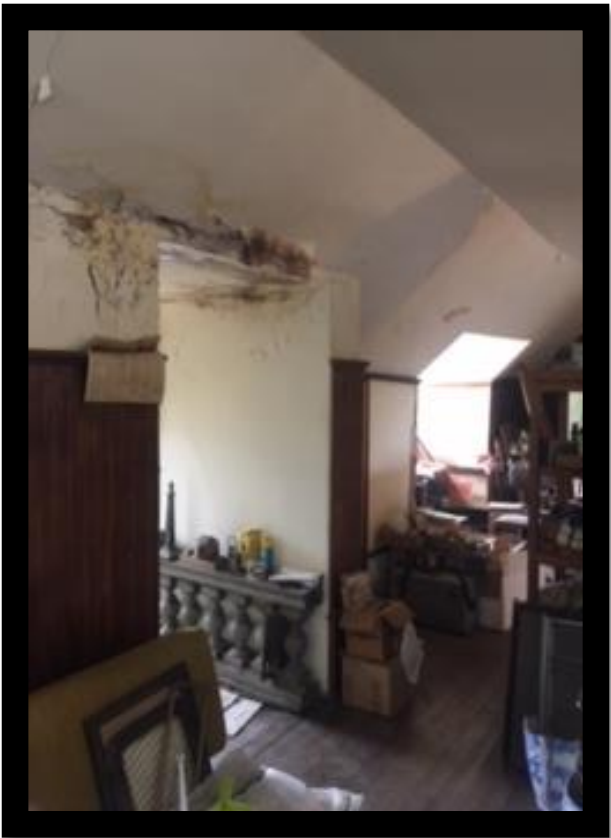
Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



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

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



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

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



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

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

Señores

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

E.

S.

D.

REF: PROCESO NÚMERO 0249 DE 2014

PROCESO DE PERTENENCIA

JUZGADO DE ORIGEN: SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

DE: JOHN SCOTT FITKE

CONTRA: HEREDEROS INDETERMINADOS DE GERMAN ERNESTO ARAGON VILLAFÑE, OTROS 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 BIENES INMUEBELES 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 desde el año 1994 al 2018 del Consejo Superior de la Judicatura, debidamente nombrada por el Despacho, de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, de manera respetuosa, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

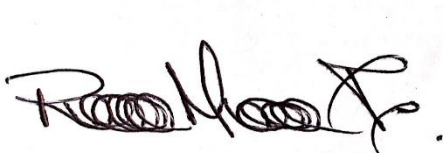
- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la tarjeta profesional de abogado.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar 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 avaluador 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 avaluador en diferentes categorías y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

- Dando cumplimiento al numeral 6° 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.
- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7°, 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 8° No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9° 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 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 desplegado.

De acuerdo con 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.

Aval perito bienes inmuebles 65754648.

=====

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

RELACION DE PROCESOS EN LOS QUE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR
EN LOS ULTIMO CUATRO AÑOS, DE CONFORMIDAD ARTICULO 226 DEL C.G.P. EN
LOS DIFERENTES JUZGADOS DE BOGOTA D.C.

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 POMPILLO 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.

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



PIN de Validación: b2fc0a9d



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

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador

		
PIN de Validación: b2f0a9d	https://www.raa.org.co	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 10 Jul 2019	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 10 Jul 2019	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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
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 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
• Artesanías	08 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



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: rosmiramolina@gmail.com

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador



PIN de Validación: b2fc0a9d



RAA
Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

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

Rosmira Medina Peña
Perito avaluador