



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

DICTAMEN PARA PROCESO DE PERTENENCIA.

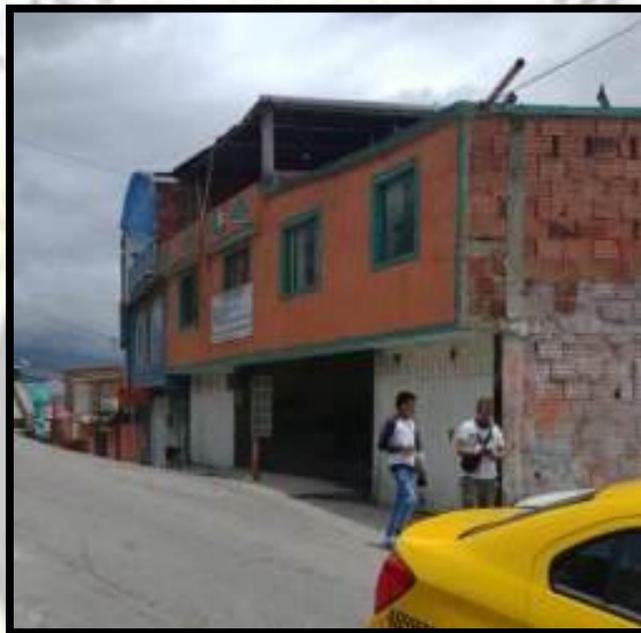
SOLICITADO POR:

HORACIO DE JESÚS TOBON.

ELABORADO POR EL PERITO:

ING. SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ.

PREDIO.



CALLE 62 A SUR # 18N – 33.

BARRIO LUCERO ALTO.

LOCALIDAD CIUDAD BOLÍVAR.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

CONTENIDO:

1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 del C.G.P.

2. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 2.1 Objeto del Avalúo.
- 2.2 Aspectos Legales.
- 2.3 Información del Avalúo.

3. INFORMACIÓN DEL PERITO.

- 3.1 Perito Responsable.
- 3.2 Responsabilidad del Perito.
- 3.3 Declaración de Cumplimiento.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

- 4.1 Delimitación del Sector.
- 4.2 Servicios Públicos.
- 4.3 Vías de acceso y movilidad.

5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

- 5.1 Localización.
- 5.2 Estado actual.
- 5.3 Conclusión de estado del inmueble.

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS.

7. METODOLOGÍA.

- 7.1 Hipótesis especiales del predio.
- 7.2 Metodología valuatoria empleada.
- 7.3 Sistema de ajuste.
- 7.4 Ideca.
- 7.5 Aclaraciones de la homogenización.

8. HOMOGENIZACIÓN VALOR COMERCIAL.

9. VALOR TOTAL COMERCIAL.

10. CONCLUSIONES.

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

Asunto: PERITAZGO SOPORTE PARA PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

POSEEDOR DEL INMUEBLE: HORACIO DE JESÚS TOBON.

LO ANTERIOR DADO UNAS ENTREVISTAS REALIZADAS A UNOS VECINOS QUIENES MANIFESTARON QUE EL POSEEDOR ES EL SEÑOR HORACIO DE JESÚS TOBON.

DENTRO DE LAS VISITAS REALIZADAS POR EL SUSCRITO NO SE PRESENTO NINGUNA OTRA PERSONA EN EL INMUEBLE QUE MANIFESTARA QUE TUVIERA ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO O EN SU DEFECTO QUE SE OPUSIERA A LAS DILIGENCIAS REALIZADAS ASÍ LAS COSAS QUIEN ATENDIÓ DICHAS DILIGENCIAS Y TUBO ACCESO AL 100% DEL INMUEBLE SEÑOR HORACIO DE JESÚS TOBON.

1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 del C.G.P:

Artículo 226 C.G.P.

Identificación, Profesión y datos de Localización de los Peritos

INGENIERO: JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ

Matricula Profesional: 25255-294465 CND

Cédula de Ciudadanía: No. 80.033.256 de Bogotá D.C.

CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA

Abogado Universidad Cooperativa de Colombia

T.P. 223.911 del C.S. de la

J.

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluador de Colombia.

Registro Nacional de Experto A PERITO No 282-3256.

Dirección del perito:

Carrera 5 # 16 – 14 Oficina. 706 de Bogotá, D. C.

Móvil: 3156337590.

Tel: 3346710.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

Juramento: Manifiesto bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Acompaño los siguientes documentos que sirven de fundamento además otros que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito.

- Ref.: 2013-0522-00

Juzgado 48 civil del circuito

Demandante: José Joaquín Bogotá Cortes

Demandado: Francisco Gómez

- Ref.: 11001310304220190030700

Juzgado 42 civil del circuito

Demandante: Belisario Arias Salamanca

Demandado: inversiones Samudio Ltda en liquidación.

- Ref.: 11001310300820140071900

Juzgado 47 civil del circuito

Demandante: Luis Carlos Arévalo Rubiano

Demandada: María Stela Amazo de Bejarano.

- Ref.: 11001310302520160014100

Demandante: Omaira Torres Ruiz.

Demandado: Luis Hernando Pérez.

Juzgado 25 Civil Del Circuito De Bogotá.

Asunto: Peritazgo Soporte Para Declaración De Pertenencia (Bosa Holanda)

- No se me ha designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General Del Proceso, en lo pertinente.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de los que hemos utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. OBJETO DEL AVALÚO:

Conocer el valor comercial del inmueble ubicado en Calle 62 a sur # 18N – 33, en el barrio Lucero Alto, de la Localidad Ciudad Bolívar.

Solicitante:	Horacio de Jesús Tobon.
Tipo:	Avalúo de Inmueble.
Objeto:	Dictamen para Proceso de Pertinencia.
Encargo Valuatorio:	Se solicita elaborar el avalúo comercial, del inmueble ubicado en la Calle 62 a sur # 18N – 33, en el barrio Lucero Alto, de la Localidad Ciudad Bolívar.

1.2. ASPECTOS LEGALES:

Propietario:	Horacio De Jesús Tobon Matinéz.
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria Sin Matricula.
Limitación a la propiedad:	No aplica.
Dirección Catastral:	Calle 62 a sur # 18N – 33.
Coeficiente PH:	No aplica.
Matrícula:	Sin Matricula.
Código catastral:	AAA0023MMFZ.
Observaciones:	No hay Observaciones.

2.3 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Presentación del informe:	16 de Septiembre del 2021.
Visita ocular:	15 de Septiembre del 2021.
Vigencia del avalúo:	Un año.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

2. INFORMACIÓN PERITO.

2.1. PERITO RESPONSABLE.

Ing. José Salomón Blanco Gutiérrez.

3.2 RESPONSABILIDAD DEL PERITO:

El Perito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

La información de la presente valuación no será revelada a nadie distinto del solicitante y solo se hará con la autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Se prohíbe la publicación parcial o total del informe devaluación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del Perito sin el consentimiento escrito del mismo.

3.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

El perito declara que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el Perito alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Perito no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio.
- Los honorarios no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Perito ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Perito tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.
- El Perito ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El Perito no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:



Ilustración 1: Delimitación de Lote Catastral.

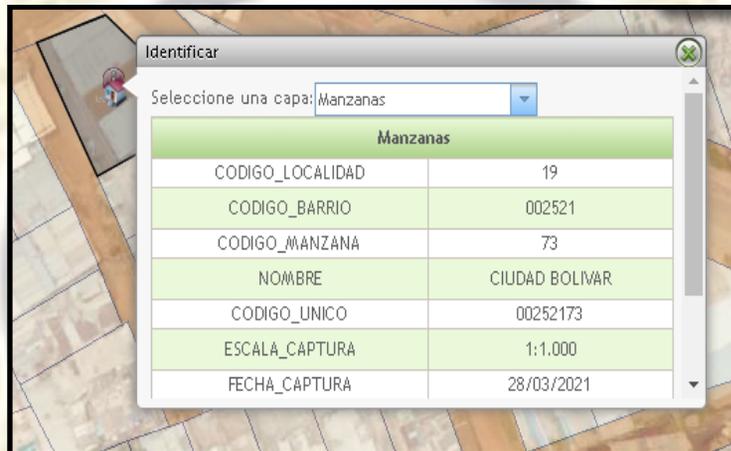


Ilustración 2: Delimitación de Manzana Catastral.



Ilustración 3: Delimitación de Barrios.



NIT 901155072-4

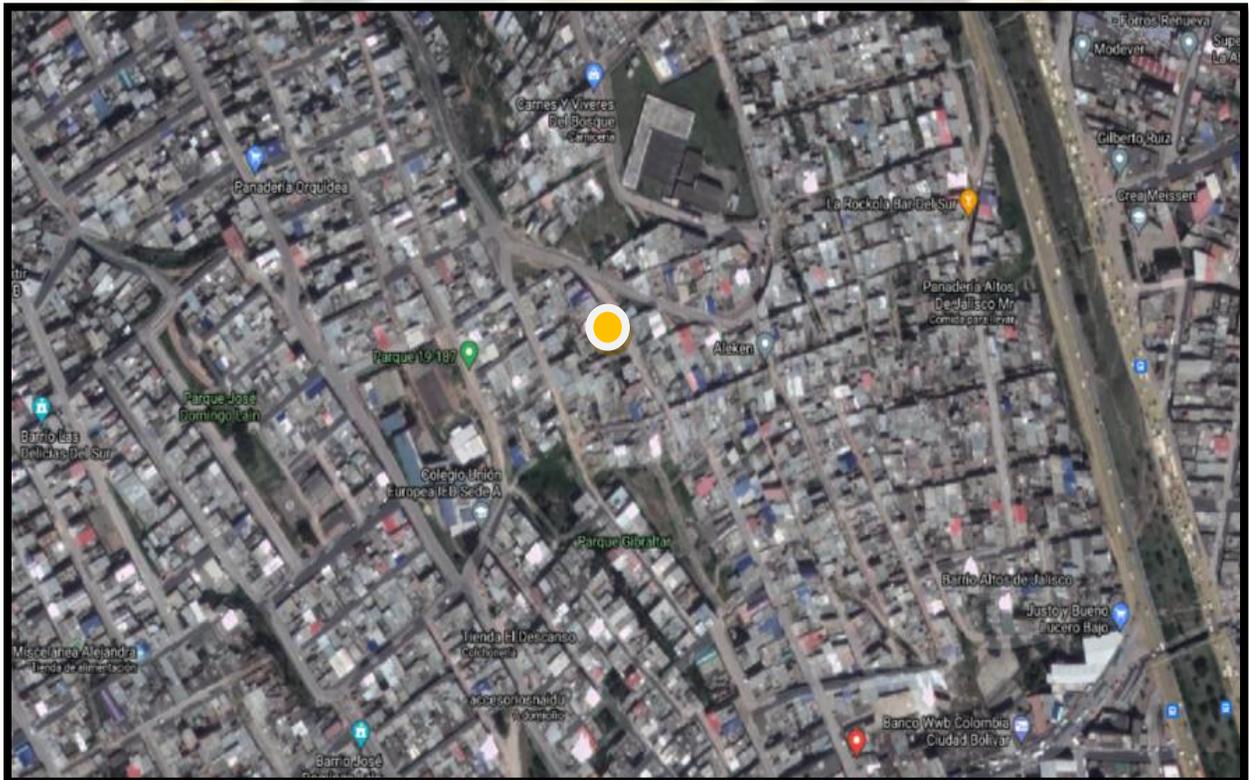
Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto y alcantarillado	SI	Red telefónica	S/I
Energía eléctrica	SI	Gas natural	SI
Alumbrado público	SI	Recolección de basuras	SI

4.3 VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD:

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado en la Calle 62 a sur # 18N – 33, en el barrio Lucero Alto, de la Localidad Ciudad Bolívar. Como vías principales podemos encontrar La Calle 61 sur, como vías secundarias conseguimos la calle 63 sur, transversal 18m bis, carrera 18p; estas son las vías que rodean el inmueble. Para acceder al inmueble contamos con diferentes opciones de transporte público tales como: colectivos, taxis, sistema y medios particulares como carros, motos y bicicletas. Alrededor del inmueble podemos conseguir variedad de comercio tales como droguería, papelería, peluquería, supermercados, panadería.





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

5.1. LOCALIZACIÓN:

De acuerdo con la documentación recibida, la visita ocular y según la actual nomenclatura Urbana del Distrito, el predio se localiza en la Calle 62 a sur # 18N – 33.

Localidad:	19-CIUDAD BOLIVAR.
Barrio Catastral:	002521-LUCERO ALTO.
Manzana Catastral:	00252173.
Lote Catastral:	0025217318.
UPZ:	67-LUCERO.

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 - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

5.2. ESTADO ACTUAL:

• ÁREA CONSTRUIDA:

Según la visita realizada por Perito el inmueble objeto de estudio cuenta con un área de terreno de 112,20 m², y un área construida de 301,91 m².

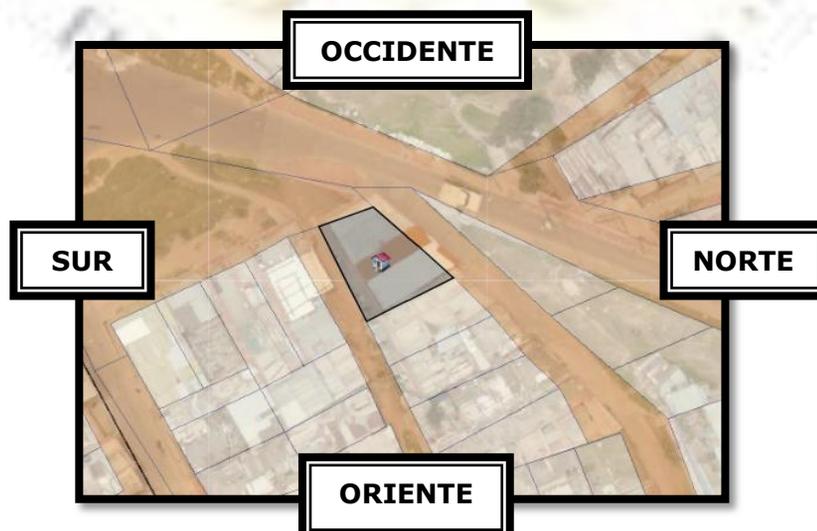
• LINDEROS:

NORTE: Colinda con la Transversal 18M Bis.

SUR: Colinda con la Calle 62A Bis Sur.

ORIENTE: Colinda con la calle 63 sur.

OCCIDENTE: Colinda con el inmueble ubicado en la Calle 62A Sur #18N-27.





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **CABIDAS:**

NORTE: En extensión de 12,50 m².

SUR: En extensión de 12,50 m².

ORIENTE: En extensión de 11,2 m².

OCCIDENTE: En extensión de 7,00 m².

- **VETUSTEZ:**

Primer piso: 11 años de antigüedad.

Segundo piso: 10 años de antigüedad.

Tercer piso: 9 años de antigüedad.

- **CONSERVACIÓN:**

Regular.

- **ILUMINACIÓN:**

Buena, presenta luz natural y artificial.

5.3. CONCLUSIONES ESTADO DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de estudio ubicado en la Calle 62 a sur # 18N – 33, en el barrio Lucero Alto, de la Localidad Ciudad Bolívar. Se trata de una casa que se compone de 4 pisos;

Primer piso: Un apartamento.

Segundo piso: Un garaje.

Tercer piso: Tres apartamentos.

Cuarto piso: Una terraza.

- **FUNCIONALIDAD:**

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

- **ENTORNO:**

Adecuado al estrato y nivel social de los habitantes del sector es bueno y la seguridad es buena.

- **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Se destaca la presencia de inmuebles para uso residencial.

- **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**

Es óptima, disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS:



Ilustración 1: En cercanía del inmueble podemos evidenciar una optica.



Ilustración 2: Banco de Bogotá.

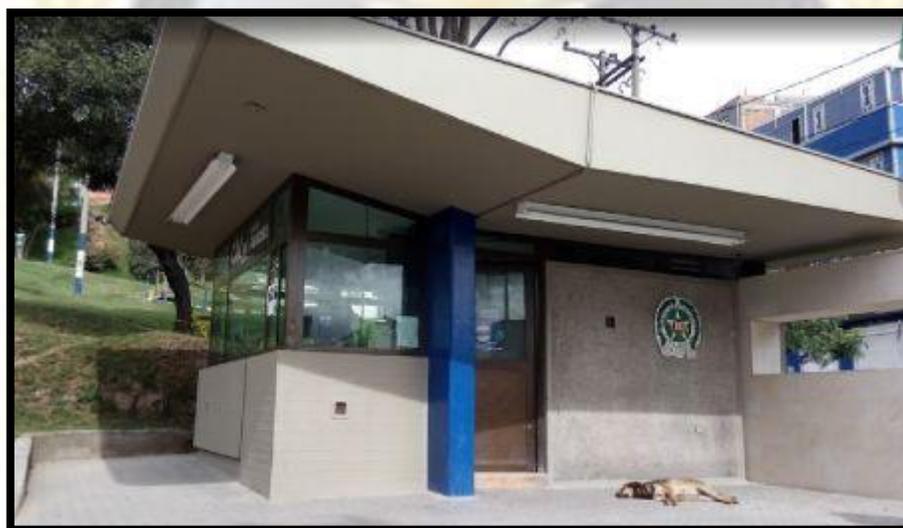


NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



Ilustración 3: Villa Fruver.





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

7. METODOLOGÍA:

7.1 HIPÓTESIS ESPECIALES DEL PREDIO:

- **EL TAMAÑO:**

Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones, es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

- **LA FORMA:**

Rectangular. En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario; por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

- **USO:**

Residencial. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

7.2 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA:

METODOLOGÍA COMPARATIVA HOMOGENIZACIÓN:

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el Estándar Internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIÓN PANAMERICANA DE A PERITOES) y del I.S.V.C, (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE) se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

- **ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES:** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

7.3 SISTEMA DE AJUSTE

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

VALORES ADOPTADOS PARA VENTA:

Valores de inmuebles en venta que se tomaron como muestras y se adaptaran para el avalúo comercial del inmueble en cuestión.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

MUESTRAS FÍSICAS

- **SR. JOSÉ**
[3157010306](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lucero-bajo/bogota/5207278)

MUESTRAS DIGITALES.

- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lucero-bajo/bogota/5207278>

Casa en venta
Lucero bajo - Bogotá
Usado

Descripción general
Vendo Casa Esquinera Rentable de 4 pisos. Barrio Lucero Bajo, cerca al cede los luceros. Teléfono 311 226 25 66

Habitaciones: 3	Baños: 6	Parqueaderos: 1
Área construida: 270 m ²	Área privada: 270 m ²	Estrato: 2
Estado: Excelente	Antigüedad: 9 a 15 años	Piso N°: 4
Administración: No definida	Precio m ² : \$ 1.444.444,44*m ²	

Precio total (COP): **\$ 390.000.000**

¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Quiero que me contacten

- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lucero-bajo/bogota/5889130>

Casa en venta
Lucero bajo - Bogotá
Usado Inmobiliaria

Descripción general
Casa en el barrio Lucero bajo sobre via principal ideal para comercio pequeño, pisos en marmol, luces led, totalmente remodelada y lista para habitar.

Habitaciones: 2	Baños: 2	Área construida: 72 m ²
Área privada: 0 m ²	Estrato: 2	Estado: Excelente
Antigüedad: menor a 1 año	Piso N°: 2	Administración: No definida
Precio m ² : \$ 1.756.111,11*m ²		

Precio total (COP): **\$ 125.000.000**

¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten



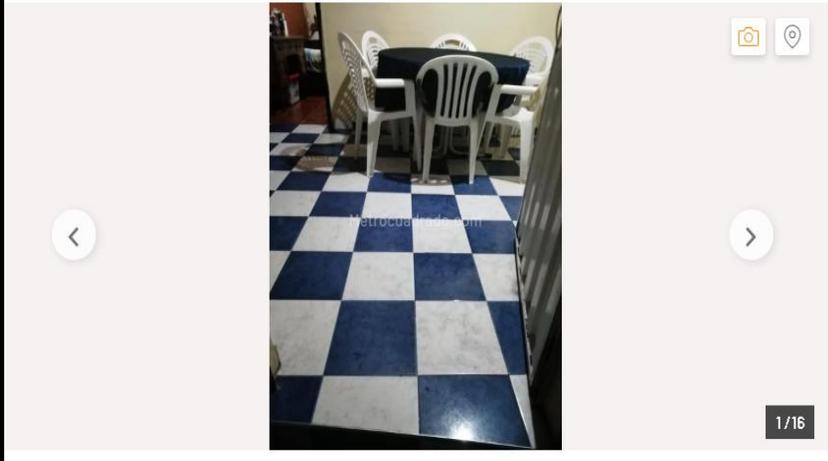
NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-luis-5-habitaciones-5-banos/MC26083115>

Casa en Venta, LUCERO BAJO - Ciudad Bolívar
Sector Ciudad Bolívar, Bogotá D.C. Área 338 m²

Favorito Precio **\$430.000.000**



1/16

Área construida **338 m²**

5 Habitaciones

5 Baños

1 Estrato

¡Estoy interesado!

*Nombre
Ej: Juan Andres

*Teléfono
Ej: 322*****

*Email
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Casa en Venta, LUCERO BAJO - Ciudad Bolívar, Bogotá D.C.

No soy un robot 

He leído y autorizo los [Términos & Condiciones](#) de este portal.

- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-el-chilcal-5-habitaciones-4-banos/MC2695525>

Casa en Venta, SAN FRANCISCO - Ciudad Bolívar
Sector Ciudad Bolívar, Bogotá D.C. Área 226.2 m²

Favorito Precio **\$369.000.000**



1/17

Área construida **226.2 m²**

5 Habitaciones

4 Baños

2 Estrato

¡Estoy interesado!

*Nombre
Ej: Juan Andres

*Teléfono
Ej: 322*****

*Email
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Casa en Venta, SAN FRANCISCO - Ciudad Bolívar, Bogotá D.C.

No soy un robot 

He leído y autorizo los [Términos & Condiciones](#) de este portal.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

CARACTERIZACIÓN DE MUESTRAS:

- **Columna número 1. (CÓDIGO):** Es un serial numérico mediante el cual se identifica sin margen de error los inmuebles utilizados como muestras para el desarrollo de la tabla de homogenización, este únicamente cuando se imposibilita la búsqueda de muestras físicas como primera opción en la investigación de inmuebles en el mismo barrio, localidad, sector, o UPZ del avaluado y toca recurrir a las muestras en páginas permitidas por la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. para este tipo de metodología.
- **Columna número 2. (CONTACTO):** El contacto, hace referencia a la forma de ubicar la fuente de la muestra, es decir, si la muestra es física se observara el número de contacto del titular del bien inmueble o la persona encargada de su venta o alquiler dependiendo de la solicitud valuatoria, por el contrario si la muestra es percibida de manera virtual se evidenciará el link correspondiente, todo esto, para darle un sentido probatorio veraz para evitar que a pesar del paso el tiempo la muestra se mantenga incólume y así el inmueble sea vendido y/o alquilado se logre establecer que sirvió en su momento como muestra por los valores que representó.
- **Columna número 3. (VALOR DEL M²):** El valor del m² es uno de los valores más importantes dentro de esta tabla, ya que es con el que se identifica la moda estadística, es decir, el valor del m² que más se repite en la búsqueda de muestras con características similares al objeto de avalúo. Mínimo cinco son las muestras de igual o similar área a la base del inmueble, que se deben escoger para la realización de la tabla de homogenización.
- **Columna número 4. (VALOR MUESTRA):** Es el valor comercial de venta o renta que indica el precio que se debe pagar por la adquisición del inmueble, esto está consignado en la página de internet hallada o la cotización formal que realiza en el cargado de la venta o alquiler de ese inmueble.
- **Columna número 5. (ÁREA M²):** El área del metro cuadrado evidencia el área de construcción total del inmueble muestra, importante para realizar la revisión de la diferencia en cuanto al área de nuestro inmueble a evaluar mediante el método del castigo, que consiste en sustraerle valor al inmueble si se evidencia que es mayor el área al del inmueble objeto de avalúo.

MÉTODO DE CASTIGO:

- **Columna número 6. (FACTOR TAMAÑO):** Esta columna intenta igualar el tamaño de la muestra ubicada, ya sea vía internet o físicamente, tomando como referencia el área en m² de la construcción objeto de avalúo y restándole valor a mayor diferencia de área, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se resta un porcentaje mínimo.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **Columna número 7. (FACTOR UBICACIÓN):** Este factor intenta indicar la ubicación del inmueble respecto al de la muestra, es decir, si geoestacionariamente la muestra se encuentra cerca de características exógenas muy buenas, diferente al del objeto de avalúo se procede a restarle un valor mayor por esta desigualdad, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se resta un porcentaje mínimo.
- **Columna número 8. (VALOR HOMOGENIZACIÓN M²):** El valor homogenizado es el resultado de la resta del valor del metro cuadrado ubicada en la tercera columna de la tabla. Este es el valor final con el que se realiza el cálculo matemático para la búsqueda del promedio, la desviación el coeficiente, al igual que los valores comerciales máximo medio y mínimo.
 - **Promedio:** Es el valor de m² que resulta de las promediar estadísticamente las diferentes muestras con respecto al área y teniendo en cuenta la ubicación de estas mismas con el fin de encontrar el valor más probable del mismo, con respecto a las muestras tomadas y al de nuestro inmueble.
 - **Desviación:** La desviación estándar, es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. Mientras mayor sea la desviación estándar, mayor será la dispersión de los datos. La desviación estándar se puede utilizar para establecer un valor de referencia para estimar la variación general de un proceso.
 - **Coeficiente:** Es el límite máximo de variación en el que puede oscilar el promedio y la desviación de la homogenización, teniendo en cuenta que no puede superar el 7,5% este valor



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
 ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
 MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
 U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

8. HOMOGENIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL:

TABLA DE HOMOGENIZACION									
CALLE 62 A SUR 18 N 33 BARRIO LUCERO ALTO									
AREA INMUEBLE REFERENCIA: 301,92 m2									
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR MUESTRA	AREA M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	ESTADO	VALOR HOMO M2	
SR. JOSE	3157010306	\$ 1.322.751	\$ 500.000.000	378,00	1	1	0,9	\$ 1.190.476,19	
5207278	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lucero-bajo/bogota/5207278	\$ 1.444.444	\$ 390.000.000	270,00	1	1	0,9	\$ 1.300.000,00	
5889130	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lucero-bajo/bogota/5889130	\$ 1.736.111	\$ 125.000.000	72,00	0,8	0,9	0,9	\$ 1.125.000,00	
26083115	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-luis-5-habitaciones-5-banos/MC26083115	\$ 1.272.189	\$ 430.000.000	338,00	1	1	0,9	\$ 1.144.970,41	
2695525	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-el-chical-5-habitaciones-4-banos/MC2695525	\$ 1.631.300	\$ 369.000.000	226,20	1	0,9	0,9	\$ 1.321.352,79	
TAMAÑO	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR	ESTADO	FACTOR	ESTADO	FACTOR		
0-80	0,8	MEJOR	0,9	MEJOR	0,9		PROMEDIO	\$ 1.216.359,88	
81-200	0,9	IGUAL	1	IGUAL	1		DESVIACIÓN	\$ 80.165,12	
201-380	1	REGULAR	1,1	REGULAR	1,1		COEFICIENTE	6,59%	
							VALOR MÁX	\$ 391.446.826,02	
							VALOR MEDIO	\$ 367.243.374,36	
							VALOR MÍN	\$ 343.039.922,69	

9. VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL:

TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS. (\$343.039.922,69).



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

Argumentación:

En la homogenización anterior podemos ver el promedio de metro cuadrado que es **UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$1.216.359)** y una desviación de **OCHENTA MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$80.165)** de estos valores se sacan tres valores así:

VALOR MÁXIMO:

$$(\$1.216.359,88 + \$80.165,12) \times 301,92 \text{ m}^2 = \$391.446.826,02$$

VALOR MEDIO:

$$(\$1.216.359,88) \times 301,92 \text{ m}^2 = \$367.243.374,36$$

VALOR INFERIOR:

$$(\$1.216.359,88 - \$80.165,12) \times 301,92 \text{ m}^2 = \$343.039.922,69$$

En razón a la ubicación, la cercanía a vías principales, las características de construcción, servicios públicos instalados, áreas de construcción reconocidas, el predio se encuentra debidamente en un estado bueno por lo tomar el valor medio que es: **TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS. (\$343.039.922,69).**

- **EL VALOR COMERCIAL CALCULADO PARA EL INMUEBLE ES:**

El valor comercial para el inmueble ubicado en Calle 62 a sur # 18N – 33, en el barrio Lucero Alto, de la Localidad Ciudad Bolívar.; **TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS. (\$343.039.922,69).**

10. CONCLUSIONES.

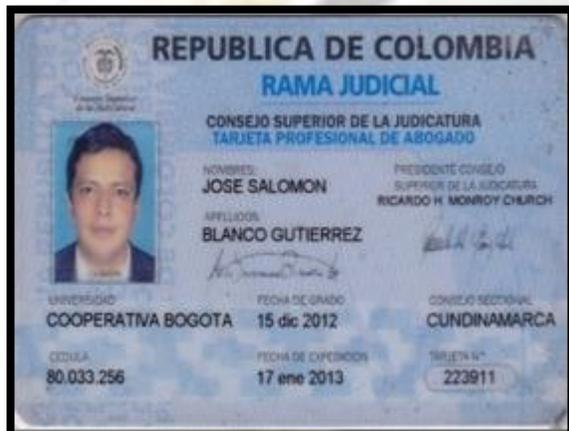
EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CALLE 62 A SUR # 18N – 33, EN EL BARRIO LUCERO ALTO, DE LA LOCALIDAD CIUDAD BOLÍVAR; **TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS. (\$343.039.922,69).**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b8910ac8



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80033256.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
A alcance	Fecha	Regimen
• 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.	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
A alcance	Fecha	Regimen
• 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.	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
A alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
A alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		

Página 1 de 4



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b6910ac8



Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <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.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance <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.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico	Fecha 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b6910ac8



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



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

17 Abr 2020

Regimen

Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Fondo de comercio

Fecha

26 Feb 2020

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

17 Abr 2020

Regimen

Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 5 N° 16 - 14

Teléfono: 3156337590

Correo Electrónico: salomonblanco@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256.

El(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b6910ac8



PIN DE VALIDACIÓN

b6910ac8

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

Atentamente,

Ingeniero **JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**

Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256

Matricula Profesional 25255-294465 COPNIA

Abogado T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluador es de Colombia

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO:



Ilustración 1: Se observa parte del inmueble.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

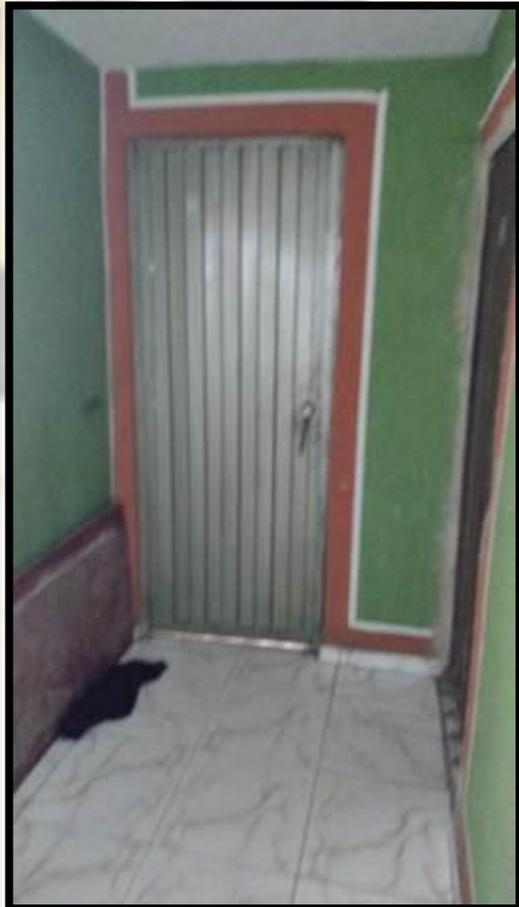
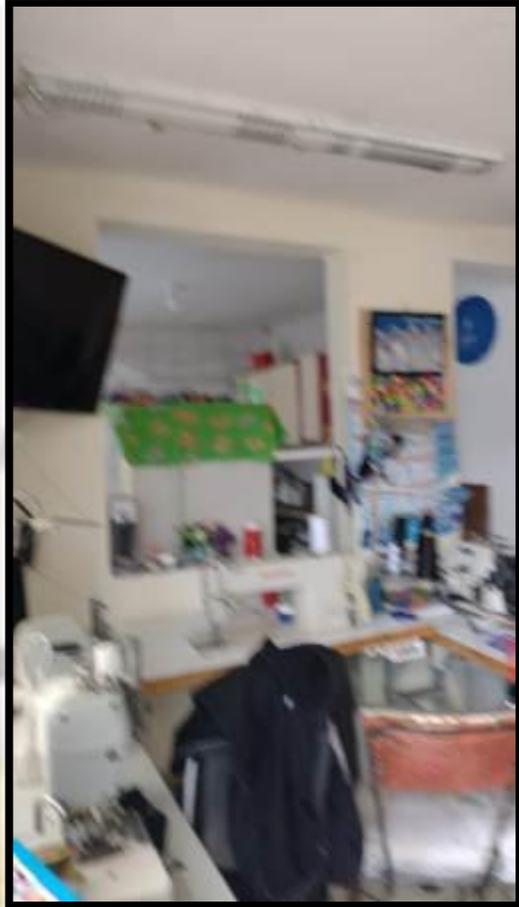


Ilustración 2: Habitaciones del inmueble, pasillo.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

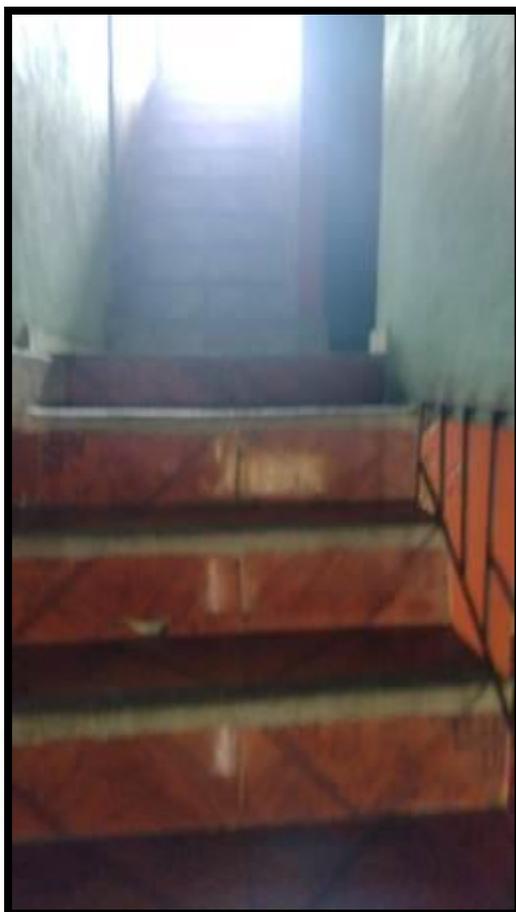


Ilustración 3: Escaleras para el acceso al siguiente piso, además se evidencia parte del baño y sala.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

