

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

Bogotá D.C, Diciembre 3 de 2021

Señor

Marco Uriel Ostos Ledesma

Asunto. Entrega de Dictamen Pericial.

En atención a su solicitud me permito entregar este Informe del Dictamen Pericial del inmueble urbano ubicado en la dirección **KR 13 # 33-35 BQ 2 AP 206** del conjunto Residencial San Martín de los Parques P.H., de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., para acompañar un proceso judicial DIVISORIO. Este informe desarrolla el siguiente contenido:

1. Información básica
2. Ubicación del inmueble
3. Sector
4. Información jurídica del inmueble
5. Descripción del inmueble
6. Registro fotográfico del inmueble
7. Información del perito según art 226 CGP
8. Documentos del Perito (Registro RAA, carnet y cedula)
- 9. Determinación de la división del inmueble**
- 10. Valor del inmueble**

Cordialmente

  
Ruth Stella Arteaga Jaimes

Avaluadora

Registro RAA 51942084 ANA

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com

Celular: 3102084397

Perito inscrito y certificado por:



## DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

# DICTAMEN PERICIAL INMUEBLE URBANO

Ubicado en la dirección **KR 13 # 33-35 Bloque 2 Apartamento 206**  
**Conjunto Residencial San Martín de los Parques P.H.**  
de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C.



La visita al inmueble y este dictamen, es realizado por el perito **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES**, actualmente funge como profesional especializado, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, con número RAA AVAL-51942084 en la **CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS**, con alcance de casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, entre otros. Inscrita en la lista de peritos auxiliares de la justicia Resolución 639 de 2020 del IGAC

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Acompaño el dictamen con los documentos que acreditan mi idoneidad y experiencia como perito, así mismo manifiesto que la información que identifica el inmueble objeto de este avalúo, es extraída de los documentos y datos suministrados por el solicitante y de las consultas realizadas directamente por el perito, hasta donde tuve conocimiento y alcance, todo el contenido es información verídica.

Perito inscrito y certificado por:



## DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

## 1. INFORMACION BASICA

### PROPOSITO DEL DICTAMEN

Determinar el valor del bien inmueble objeto de este dictamen y el tipo de división que fuere procedente.

### INMUEBLE OBJETO DE ESTE DICTAMEN

Se trata de un bien inmueble urbano que se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1543606 y con código CHIP AAA0175CLEA, es un apartamento de vivienda familiar ubicado en el segundo piso del bloque 2 del conjunto residencial San Martín de los Parques P.H., identificado con una sola placa de nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., en la dirección **KR 13 # 33-35 BQ 2 AP 206**

### SOLICITANTE

Marco Uriel Ostos Ledesma c.c. 3.251.438

### DIRIGIDO A:

Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá Proceso Divisorio No. 2010-528

Demandante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Demandados: Herederos indeterminados de Elsy Araminta Herrera

### PERITO AVALUADOR

Ruth Stella Arteaga Jaimes

Registro RAA 51.942.084

Celular: 3102084397

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com

### FECHA DE LA VISITA

Noviembre 30 de 2021, atendida por Ruby Parra cc 40.034.601

### FECHA DEL DICTAMEN

Diciembre 3 de 2021

### VIGENCIA DEL INFORME

Un año, a partir de la fecha de este dictamen

### DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de tradición 50C-1543606 de fecha nov 9 de 2021

Predial año 2021

Perito inscrito y certificado por:



## DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

## 2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: **KR 13 # 33 – 35 BQ 2 AP 206**  
Barrio: Samper  
Localidad: Santa fe - 3  
UPZ: Sagrado Corazón - 91  
Ciudad: Bogotá D.C. – Colombia.

## 3. SECTOR

### INFRAESTRUCTURA

Vías de acceso: Kr 13, Kr 7, Cl 34, Cl 33 A, Cl 33, Kr 14  
Estado de las vías: En buen estado  
Transporte: Transmilenio por la Av. Caracas, rutas de buses SITP y particular. Es suficiente  
Barrios Colindantes: Teusaquillo, Sagrado Corazón, La Merced, San Martín, San Diego.  
Equipamientos: La localidad cuenta con equipamientos básicos para el bienestar, la educación, la salud, la educación, recreación, justicia, administración y otros que dependen de la Alcaldía local de Santa Fe.  
Servicios públicos: Cuenta con redes para suministro servicios públicos domiciliarios  
Perfil Urbanístico: En la UPZ Sagrado Corazón, donde se ubica el inmueble objeto de este dictamen predomina el uso de oficinas PH (en propiedad horizontal), oficinas NPH (no propiedad horizontal), vivienda en PH que se demuestra con el gran auge de construcción de edificios de vivienda en este sector del centro de la ciudad, representado especialmente en los edificios del conjunto residencial Bavaria y alrededores. También hay notoria presencia de hoteles que con el tiempo tubo cambio de uso, a edificio de oficinas como sucedió con el hotel Hilton. Así como también aumento la construcción de parqueaderos. Se mantiene la construcción densificada de vivienda en casas unifamiliares desarrollada por autoconstrucción.  
Estrato: Cuatro (4), según el Decreto 555 del 12 de septiembre de 2019

### NORMA URBANISTICA

Decreto 190 de 2004 que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá DC  
Decreto 492 de 2007 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por el cual se reglamenta la Unidad de Planeación Zonal (UPZ) y sus reformas o adiciones.

### USO DEL SUELO

Uso principal: Servicios empresariales y Vivienda

Perito inscrito y certificado por:



## DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

Uso complementario: comercio y comercio vecinal A, comercio zonal, dotacional.

Sector normativo: 5 – Sagrado Corazón

Tratamiento: Renovación urbana

Área de actividad: Central

Modalidad: De reactivación

Zona: Centro tradicional

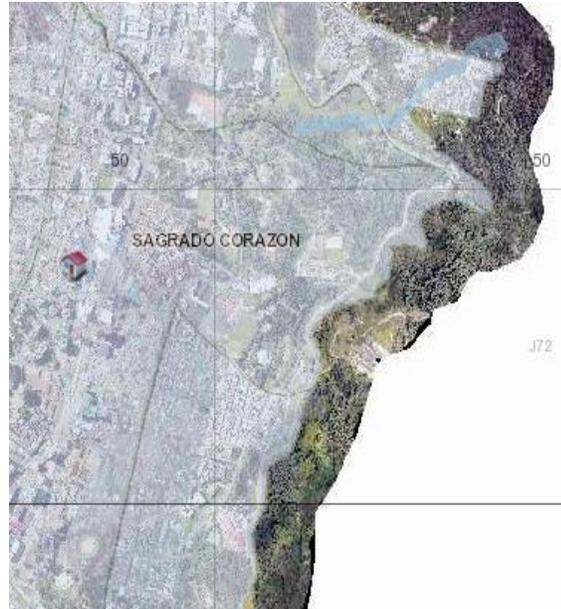
Fuente de consulta portal SINUPOT distrital y Decreto 492 de 2006

## PLANOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

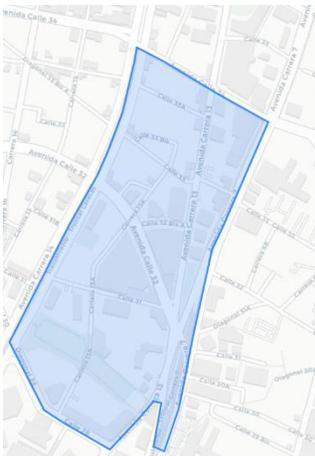
Ubicación en la manzana catastral



Ubicación en la UPZ



Ubicación en el barrio



Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

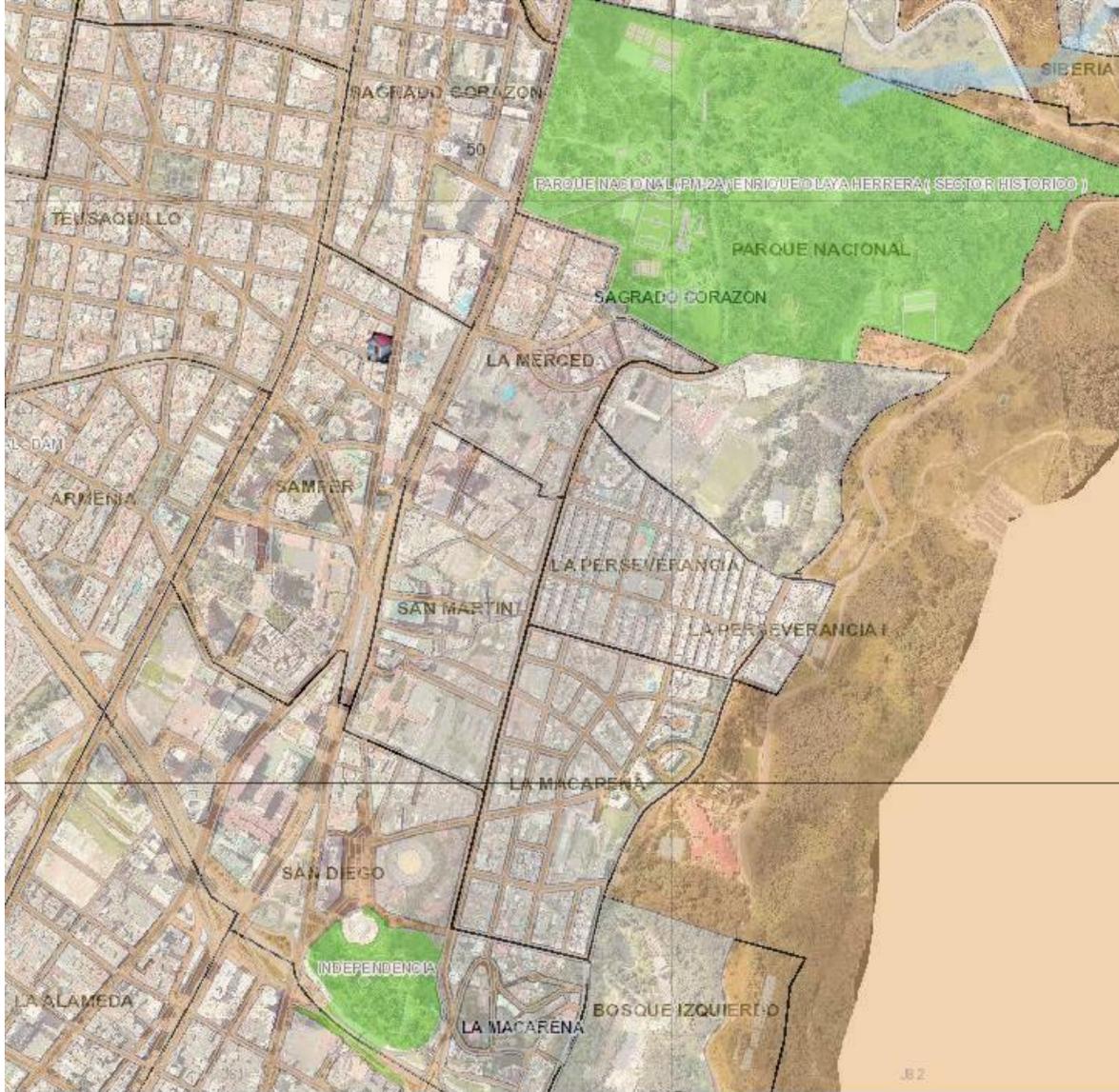
Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

Ubicación en el sector



Perito inscrito y certificado por:



#### DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

#### **4. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE**

MATRICULA: **50C-1543606**  
CEDULA CATASTRAL: 008108022800202006  
CODIGO CHIP: AAA0175CLEA

PROPIETARIOS: **Elsy Araminta Herrera de Duran c.c. 20.313.243**  
**Marco Uriel Ostos Ledesma c.c. 3.251.438**  
Registrado en la anotación 5 del certificado de tradición

MODO DE ADQUIRIR: Compraventa  
TITULO JURIDICO: Escritura pública 3897 del 10-10-2003 de la Notaria 23 de Bta

PROPIEDAD PH: Si, mediante reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial San Martin de los Parques P.H., constituido por escritura pública registrado en el certificado de tradición en la anotación 2 y 3

HIPOTECAS: No

LIMITACIONES: **Demanda en proceso divisorio # 2010-528** de Marco Uriel Ostos Ledesma a Herederos indeterminados de Elsy Araminta Herrera Si. Registrada en la anotación 9 del certificado de tradición suministrado de este inmueble.  
**Constitución de patrimonio de familia**, mediante escritura publica No. 3897 del 10-10-2003 de la Notaria 23 de Bogotá. A favor de los propietarios, registrada en la anotación 6 del certificado de tradición de este inmueble.

LINDEROS: Contenidos en la escritura pública 1542 del 10-5-2002 de la Notaria 23 de Bogotá

**AREAS DEL INMUEBLE: 51.50 m2** (según predial)

Fuente: Certificado de tradición y predial suministrado por el solicitante.

#### **5. DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

Se trata de un inmueble de tipología apartamento en propiedad horizontal para vivienda familiar, ubicado en el segundo piso del bloque 2 del Conjunto Residencial San Martin de los Parques, distribuido con las siguientes dependencias:

APARATMENTO 206:

Perito inscrito y certificado por:



## DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

- ✓ Entrada principal
- ✓ 1 sala - comedor
- ✓ 3 alcobas, 1 con baño privado y ducha
- ✓ 1 cocina con zona de ropas
- ✓ 1 baño social (son 2 baños en total 1 social y 1 privado)
- ✓ No tiene parqueadero
- ✓ No tiene deposito

### El conjunto residencial, tiene:

- ✓ 3 torres de apartamentos
- ✓ 190 parqueaderos propios
- ✓ Ascensor
- ✓ Portería con vigilancia privada
- ✓ Sala de recepción
- ✓ Chut de basuras

### **DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:** hasta donde tubo alcance el perito en la visita

- ✓ Cimientos: Se presumen piedra concreto tradicional, de 19 años aproximadamente desde el año 2002
- ✓ Estructura: En las paredes que soportan el inmueble, se observan columnas y vigas de amarre, con la misma antigüedad del inmueble. No se observa ningún tipo de estructura diferente que refuerzo
- ✓ Muros: Se presume en muros de ladrillo con acabados en pintura
- ✓ Pisos: Enchapados en diferentes diseños de cerámica en zonas comunes y parqueaderos
- ✓ Cubierta: Se presume en placa impermeabilizada
- ✓ Techos: Internos terminados con pintura
- ✓ Fachada: Todo el conjunto residencial tanto las 3 torres, como la fachada se observa enchapada en ladrillo a la vista siguiendo en conjunto con los edificios construidos sobre la Kr 13 (Conjunto Residencial Bavaria y alrededores)
- ✓ Carpintería: Metálica madera y vidrio

### **ESTADO DE CONSERVACION:**

El apartamento se encontró habitado, no se observaron daños a simple vista de humedad, grietas, o desniveles. Se verifico funcionamiento en todos los servicios públicos domiciliarios instalados, y todas sus dependencias se encuentran en buenas condiciones de salubridad con buena ventilación, iluminación e higiene. El perito considera que el estado de conservación es CLASE 2.0 MUY BUENO solo requiere algunos enlucimientos

### **VETUSTEZ**

La antigüedad del conjunto residencial se calcula en 19 años a partir de la primera anotación del reglamento de propiedad horizontal en el certificado de tradición es decir desde el año 2002.

La vetustez del apartamento 206 del bloque 2, se estima en 10 años

Perito inscrito y certificado por:



## DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

## DEPRECAICION

La depreciación que se aplica por vetustez y estado de conservación es de 7.88% con un factor multiplicador de 92.12%

## 6. REGISTRO FOTOGRAFICO



Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



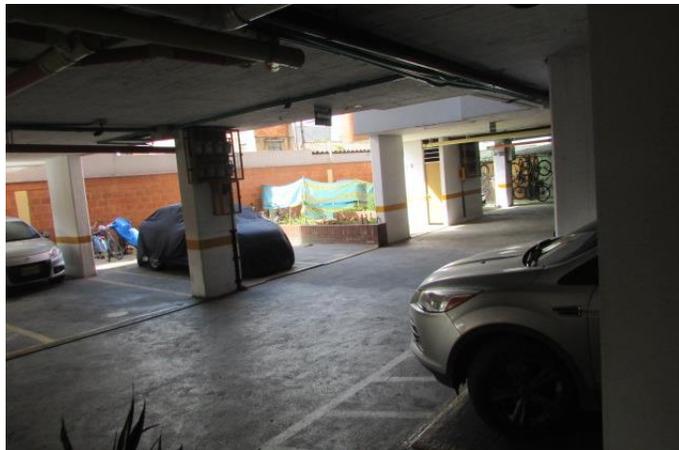
**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

**7. INFORMACION DEL PERITO**

<b>DECLARACIONES DEL PERITO</b> <b>CONFORME CON EL ART 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO (C.G.P)</b>
<p><b>Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración:</b> El presente dictamen se rinde por el perito profesional especializado de reconocida trayectoria e idoneidad <b>RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES</b>, conforme con el art 48 No. 2 y Art. 226, 227 del C.G.P.</p>
<p><b>Dirección, número telefónico, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito:</b> Dirección: Carrera 39 B #3-29 BI 5-402 Puente Aranda, Bogotá D.C. Número telefónico: celular 3102084397 Número de identificación: cedula de ciudadanía 51.942.084 de Bogotá Demas datos de localización: Correo electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com Redes: Wapp 3102084397</p>
<p><b>Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen:</b> Ruth Stella Arteaga Jaimes es de profesión <u>ABOGADA TITULADA</u> de la Universidad la Gran Colombia en el año 1994, portadora de la TP75024 del C.D.J vigente. Con actividad especial como <u>PERITO AVALUADOR</u>, con el título de “Técnico Laboral por Competencias en Avalúos” cumpliendo requisito formal de la nueva Ley del Avaluador 1673 de 2013 y demás decretos reglamentarios. Inscrito como auxiliar de la justicia según la Res 320 del 2020 del IGAC. Inscrita en la LISTA DE <u>PERITOS AUXILIARES DE LA JUSTICIA</u> según Resolución 639 del IGAC</p> <p><b>Trayectoria Académica del perito</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Diplomado Integral de Avalúos. Corpolonjas año 2008</li><li>2. Título de Avaluador Profesional expedido por Corpolonjas, año 2009</li><li>3. Certificado Seminario Integral de Avalúos. por Corpolonjas de Colombia año 2011</li><li>4. Certificado Taller Mecanismos para obtener certificación como valuador” por el Registro Nacional de Avaluadores, año 2012</li><li>5. Certificado VIII Seminario de Normalización para valuadores de USN-AVSA por Registro Nacional de Avaluadores, año 2013</li><li>6. Certificado Seminario Ordenamiento Territorial, por Corpolonjas año 2013</li><li>7. Certificado Seminario Básico de Aplicación de Normas NIIF para Avalúos, expedido por LINAP año 2014</li><li>8. Certificado Seminario Integral de Avalúos, por Corpolonjas Año 2017</li><li>9. Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Centro Altos Estudios Inmobiliarios, Año 2019</li><li>10. Curso NIIF para Avaluadores, por La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Año 2021</li></ol>
<p><b>Experiencia e idoneidad del perito</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Certificado de experiencia e idoneidad como perito avaluador expedido por ASOLONJAS, inscrita como miembro activo desde el mes de junio de 2008 con matrícula-MI 1239</li><li>2. Certificado de idoneidad como perito avaluador por CORPOLONJAS año 2009</li></ol>
<p><b>Publicaciones relacionadas con la materia del peritaje</b> El suscrito perito manifiesta que NO ha realizado publicaciones en los últimos 10 años relacionados con la materia del peritaje, por lo tanto, no se relaciona ninguna publicación aquí.</p>
<p><b>Casos en los que haya sido designado como perito</b> El siguiente listado contiene la relación de los procesos en los que he sido designado o he participado como perito:</p>

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

**JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION PARA FALLO Y TRAMITE**

REFERENCIA: 2011-0488 DEMANDANTE: WILLIAM LEONARDO GARZON RIVAS

DEMANDADA: JOSE ARMANDO GARZON RIVAS

Designada por el Juzgado en el año 2012 para en el oficio de perito avaluador de bienes inmuebles dentro del proceso de la referencia para rendir informe sobre el valor real de las mejoras realizadas al inmueble y en qué valor o porcentaje incrementa el precio final del inmueble motivo del presente litigio.

**JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**

REF: 2010-176

PROCESO: ORDINARIO

DEMANDANTE: JORGE PINILLA

DEMANDADO: GONZALO POVEDA

Designada por el juzgado en el año 2015 para conceptuar si el inmueble que trata el proceso corresponde al mismo inmueble al que se está practicando la diligencia

**Avalúos como perito designado por la parte Art. 48 No. 2 S.G.P.**

**JUZGADO 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**

REF: 2017-175

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: JUAN AVELINO LEON MORALES Y FREDDY LEON WAGNER.

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO LEON MORALES y otra

Designada por el demandante para determinar si el inmueble es objeto de división material y el valor de las mejoras realizadas en el mismo

**JUZGADO 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**

REF: 2015-698

PROCESO: PERTENENCIA

DEMANDANTE: GLADYS ESTHER OROZCO C.C. 20.123.782

Designada por el demandante para determinar si el inmueble es objeto de división material, identificación, linderos, estado de conservación, valor del inmueble del 50%

**JUZGADO 17 DE FAMILIA DE BOGOTA D.C.**

PROCESO: SUCESION

CAUSANTE: JOSE MIGUEL ROSO MARTINEZ C.C. 2908141

Designada por los hijos herederos del causante dentro del proceso para determinar el valor del inmueble.

**JUZGADO 65 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL FAVIDI

DEMANDADO: ESPERANZA GARZON Y OTRO

Designada por el demandante para determinar el valor del inmueble en su estado actual de conservación, para diligencia de remate.

**JUZGADO 16 PENAL MUNICIPAL FUNCION DE CONOCIMIENTO DE BOGOTA D.C.**

PROCESO: DELITO ABUSO DE CONFIANZA ART 30 #110016000015201312805

DEMANDANTE: VICTIMA PEDRO JULIO CASTRILLON

DEMANDADO: VICTIMARIO GERMAN GUEVARA CAMPOS

Designada por el demandante para determinar el valor del inmueble

**JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA No. 11001400305320180074300

DEMANDANTE: María del Carmen López

DEMANDADO: Yaneth Barrera Müller y demás.

Designada por la parte demandante conforme con la solicitud del juzgado, para rendir dictamen en la descripción del inmueble por su ubicación, linderos, mejoras, antigüedad, e información de ubicación en zona de alto riesgo o afectación al servicio público. Asistiendo a la inspección judicial y a la audiencia de instrucción en las fechas fijadas por el juzgado. Visita realizada el 20 de julio de 2021

**Designaciones en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte e indicando el objeto del dictamen.**

El suscrito perito NO ha sido designado para otros dictámenes, por el aquí solicitante del avalúo, en calidad de parte o su apoderado para procesos anteriores o en curso.

**Causales contenidas en el art. 50 del C.C.**

La suscrita perito NO se encuentra en incurso de las causales del artículo 50, en lo pertinente

**Declaración de Método**

La suscrita perito declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, NO SON DIFERENTES respecto de aquellos que se utiliza en el ejercicio regular de la profesión u oficio.

**Información e información para la elaboración del dictamen**

Los documentos suministrados por el solicitante del dictamen, se encuentran relacionado en el informe del dictamen, del mismo modo se menciona las fuentes de información consultadas por el perito para la elaboración del encargo valuatorio.

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

**8. DOCUMENTOS DEL PERITO: Registro RAA**



PIN de Validación: acb80a35



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



**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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51942084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b> <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 29 Nov 2017	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b> <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b> <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b> <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**  
Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.  
Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma  
Fecha del informe: Dic 3 de 2021  
Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



PIN de Validación: acb80a35



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



PIN de Validación: acb80a35



comercio, prima comercial y otros similares.

**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**  
19 Oct 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 desde el 25 de Agosto de 2017 hasta el 25 de Agosto de 2021, 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 de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: KR 33 # 4 A - 45  
Teléfono: 3102084397  
Correo Electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.  
Abogada - Universidad la Gran Colombia

**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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084.**

**El(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES 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

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



PIN de Validación: acb80a35



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**



**PIN DE VALIDACIÓN**

**acb80a35**

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 Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

Presidencia Ejecutiva  
**ASOLONJAS**  
Asociación Nacional de Lonjas  
y Colegios Inmobiliarios



Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación  
Nacional de Lonjas Inmobiliarios

"ASOLONJAS"

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y  
CUNDINAMARCA

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los  
Decretos 2150 de 1.995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma  
Bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1  
SIC No. 1050816 Ministerio de Desarrollo Económico  
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

**CERTIFICA**

Que la Dra. **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.942.084 de Bogotá y con Matricula - MI 1239, se encuentra afiliada a nuestra agremiación desde el 30 de junio del año 2008, cuenta con una amplia experiencia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, avalúos comerciales, avalúos corporativos, dictamen pericial, avalúos intangibles especiales para el cálculo de daño emergente, lucro cesante, indemnizaciones o cálculos compensatorios.

Ha realizado avalos para entidades Financieras, Bancarias, Cooperativas, Fondo Nacional del Ahorro, Caja Honor, Caporvimpo, Fondo de empleados, ha sido auxiliar de la justicia en el cargo de perito, entre otros.

Es profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, autorizado para realizar avalúos ante entidad judicial, oficial, nacional, distrital o particular que requiera sus servicios.

La presente se expide a solicitud de la interesada, a los 23 días del mes de septiembre del año 2021.

Cordialmente:



**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente Ejecutivo.

Calle 90 No.14 - 26 Of. 215 - 216 Tels> 623 40 44 - 621 3692 - 616 5846 Fax: 2561455  
Email: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.net - Bogotá, D.C. -Colombia

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

[Inicio](#) | [El Igac](#) | [Transparencia y acceso a la información Pública](#) | [Centro de Investigación](#) | [Noticias](#) | [Productos y Publicaciones](#) | [Contáctenos](#)

Inicio / Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

## Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar  registros

Filtrar palabra clave:

Nombre	Ciudad	Categoría
RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES	BOGOTÁ	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales

Sin detalles

REGISTRO AVALUADOR:	AVAL-51942084
Nombres y Apellidos:	RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES
E-mail:	ruthstellaarteaga@gmail.com
Departamento:	BOGOTÁ DC
Ciudad:	BOGOTÁ
Teléfono:	3102084397
Categorías:	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales

### Documentos de identidad del perito para uso confidencial de este informe de Dictamen Pericial





## **1. DETERMINACION DE LA DIVISION MATERIAL**

Después de analizar las características propias del inmueble, su ubicación y la norma urbanística, sabiendo que se trata de un inmueble tipo APARTAMENTO de vivienda familiar de 51.50 m2, ubicado en el segundo piso del bloque 2 del conjunto residencial San Martín de los Parques P.H., refiere que este inmueble ya se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal y por su tipología, dependencias y distribución interna, el apartamento no admite ninguna subdivisión ni material ni estructural. Razón fundamental por la cual el perito considera que **el inmueble objeto de este dictamen no se puede dividir materialmente entre los propietarios.**

## **2. VALOR DEL INMUEBLE**

Para determinar el valor del avalúo del inmueble objeto de este dictamen, el perito procede a desarrollar la metodología valuatoria conforme con las normas vigentes en Colombia. Así:

**MATODOLOGIA VALUATORIA:** Para calcular el valor actual del inmueble identificado en este informe, se aplica el método de comparación o de mercado, definido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como “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 objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

**APLICACIÓN DEL METODO:** Para la realización del avalúo se acudió a información de ofertas y/o transacciones, de manera explícita se menciona que el medio por el cual se obtuvo la información fue mediante publicaciones halladas en los portales especializados en publicar ofertas de bienes inmuebles para la venta, tales como portal web finca raíz, metro cuadrado, mercado libre, cien cuerdas, entre otros, y la fecha de publicación de las ofertas corresponden a la misma fecha en que se realiza este informe es decir diciembre del año 2021. En la tabla de estudio de mercado anexa, se pueden observar otros factores que periten la identificación posterior, y que fueron usados para este encargo valuatorio.

**DE LOS CALCULOS MAEMATICOS ESTADISTICOS:** Para este avalúo se usó información de mercado, verificada confrontada y ajustada para los cálculos estadísticos. En este caso es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética o promedios estadísticos, calculando indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Que se observa en las tablas adjuntas en este avalúo.

**Coeficiente de variación:** Cuando este coeficiente sea inferior: a más 8+) ó a menos (-) 7,5% la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; NO es conveniente utilizar la medida obtenida y por el contrario es recomendado

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

reforzar el número de datos de la investigación para mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

**PROCEDIMIENTO ESPECIFICO:** Para inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal se practicará únicamente para áreas privadas teniendo en cuenta los coeficientes de copropiedad. Los valores unitarios ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto, el resultado corresponde al valor de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse valor del terreno.

**FORMULAS ESTADISTICAS:** Para determinar el valor actual del inmueble objeto de este dictamen, se utilizaron las formulas de Media Aritmética, Desviación estándar, Coeficiente de variación, y Depreciación.

**MEMORIA DE CALCULO:** Las siguientes tablas, contiene la memoria de calculo que desarrollan la metodología valuatoria, conforme con la información obtenida del mercado a la fecha de este informe.

**TABLA DE ESTUDIO DEL MERCADO**

ESTUDIO DEL MERCADO (Datos de la muestra seleccionada)					VARIABLES DE HOMOGENIZACION						HOMOGENIZACION DE LA OFERTA		
					SECTOR	AREA	ESTADO	No. DE ALCOBAS	GARAJE PROPIO	Descuento por comercializacion			
No.	Ubicación de la muestra	Area m2	Valor de la oferta publicada	Valor m2 del mercado	1	2	3	4	5				
1	Ap Samper web m2 Vet04972301 RV	53,00	\$ 340.000.000	\$ 6.415.094	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 329.800.000	\$ 329.800.000	\$ 6.222.642
2	Ap Samper finca raiz Inmb creativa	54,40	\$ 360.000.000	\$ 6.617.647	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 349.200.000	\$ 349.200.000	\$ 6.419.118
3	Ap Samper Web finca raiz inmb Houm	55,00	\$ 330.000.000	\$ 6.000.000	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 320.100.000	\$ 320.100.000	\$ 5.820.000
4	Ap Centro Inter Finca Raiz inb Integrac	60,00	\$ 330.000.000	\$ 5.500.000	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 320.100.000	\$ 320.100.000	\$ 5.335.000
5	Ap Samper mercado libre 3054175592	50,00	\$ 320.000.000	\$ 6.400.000	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 310.400.000	\$ 310.400.000	\$ 6.208.000

\*La muestra de mercado seleccionada fue homogenizada con variables respecto al inmueble objeto de avalúo.

**TABLA DE PROMEDIOS ESTADISTICOS:**

PROMEDIOS ESTADISTICOS	
No. de datos	5
valor promedio m2	\$ 6.000.952
Desviacion estandar	\$ 431.020
Valor m2 minimo	\$ 5.569.932
Valor m2 maximo	\$ 6.431.972
Coeficiente Variacion	7,2%

**TABLA DE CALCULO DE VALOR**

CALCULO DE VALOR DEL INMUEBLE								
Componentes	Area m2	Valor m2 maximo	Vetustez	Estado	% de Depreciacion	% factor multiplicador	Vr m2 depreciado	Valor total
1. Apto 206 Bq 2	51,50	6.431.972	10	2,0	7,88%	92,12%	5.925.133	305.144.326
<b>VALOR TOTAL Y ACTUAL ADOPTADO PARA EL AVALUO</b>								<b>305.000.000</b>

**Valor del predial año 2021:** \$210.263.000

Perito inscrito y certificado por:



**DICTAMEN PERICIAL**

Inmueble: Kr 13 # 33-35 BQ 2 Ap. 206 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

**Valor asignado al inmueble**

Para estimar el valor del inmueble, el perito desarrolló el método de comparación o de mercado, a partir de la identificación y características propias del inmueble teniendo en cuenta su ubicación, tipo de inmueble, áreas, uso, estado de conservación, vetustez. Una vez comparado este inmueble con el mercado, el perito concluye que el valor actual del inmueble ubicado en la

**KR 13 # 33-35 BQ 2 AP 206**  
**Conjunto Residencial San Martin de los Parques P.H.**  
**DE BOGOTA D.C.**  
Es la suma de

**\$305.000.000**

Valor vigente por un año, conforme con la siguiente tabla

TABLA RESUMEN DE VALOR			
COMPONENTE	Area	Valor m2	Valor Total
1. Apto 206 Bq 2	51,50	5.925.133	305.144.326
<b>VALOR TOTAL Y ACTUAL ADOPTADO PARA EL AVALUO</b>			<b>305.000.000</b>

Diciembre 3 de 2021.

  
**Ruth Stella Arteaga Jaimes**  
**Perito con registro: RAA 51942084**

**CLAUSULA DE IMPARCIALDIAD DEL PERITO**

Como perito evaluador certifico que no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de Ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja. Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las normas valuatoria vigentes en Colombia incluso con la Resolución 620 del IGAC y demás concordantes. Este informe queda bajo la cláusula de confidencialidad en el uso de los documentos del perito aquí suministrados como lo son el Registro RAA, carta de experiencia y documento de identidad del perito el cual se anexan para dar validez y vigencia a este informe valuatorio. El solicitante y ninguna otra persona podrán usar estos documentos para fines distintos no autorizados en este informe. Así mismo el evaluador no podrá revelar la información de este documento a terceros no autorizados por el solicitante. La expedición de otras copias del generará un costo adicional pagadero por el solicitante y solo serán válidas con la autorización expresa y firma del evaluador.