

30-9-2022

Dictamen pericial Inmueble Urbano Calle 24 No 15 - 06



SOLICITANTE: JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C
PROCESO JUDICIAL No 11001400300420220036000
DEMANDANTE: METRO DE BOGOTA S.A
DEMANDADO: MAURICIO BARRERA BUSTOS Y OTROS



Contenido

1.	PERFIL DEL PERITO.....	2
1.1.	IDENTIDAD.....	2
1.2.	DATOS DE LOCALIZACIÓN:	2
1.3.	PERFIL PROFESIONAL:	2
1.4.	CASOS EN LOS QUE HE PARTICIPADO EN EL DESARROLLO INVESTIGATIVO Y METODOLÓGICO	3
2.	INFORMACIÓN BÁSICA	4
2.1.	OBJETIVO.....	4
2.2.	SELECCIÓN DOCUMENTAL	4
2.3.	FECHA DE REALIZACIÓN Y VIGENCIA	4
3.	METODOLOGÍA PERICIAL.....	5
3.1.	DESARROLLO DE ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS.....	5
3.2.	ESCOGENCIA DE LA TÉCNICA VALUATORIA	5
3.3.	NORMATIVIDAD APLICABLE.....	6
4.	PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA PERICIAL	9
4.1.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE.....	9
4.2.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO.	10
5.	TÉCNICA VALUATORIA BIEN INMUEBLE.....	16
6.	APLICACIÓN DE LA TÉCNICA VALUATORIA BIEN INMUEBLE.	17
6.1.	INFORMACIÓN DE OFERTAS Y TRANSACCIONES	18
6.2.	HOMOGENIZACIÓN.	18
6.3.	CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE	19
7.	APLICACIÓN TÉCNICA VALUATORIA LUCRO CESANTE.....	19
8.	APLICACIÓN TÉCNICA VALUATORIA DAÑO EMERGENTE.....	20
9.	CONCLUSIONES.....	21
10.	CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN.	21
11.	ANEXOS	22



1. PERFIL DEL PERITO

1.1. IDENTIDAD¹.

El presente dictamen pericial es rendido por Sergio Felipe Martínez Bermúdez, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 1.023.886.862. y como Perito Avaluador con el RAA No. AVAL-1.023.886.862.

1.2. DATOS DE LOCALIZACIÓN²:

Los siguientes son los datos para localización y contacto con el perito SERGIO FELIPE MARTINEZ BERMUDEZ.

Ciudad: Bogotá, D.C.
Dirección: Calle 12B No. 9-40 Int 144.
Teléfono: 311 694 4449.
E-MAIL: f.martinez@anap.com.co.

1.3. PERFIL PROFESIONAL³:

El perito SERGIO FELIPE MARTINEZ BERMUDEZ es Avaluador acreditado mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, mediante el régimen Académico⁴, en la Entidad Reconocida Autoregulación de Avaluadores⁵, Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – ANAV.

Declaro que no estoy incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente⁶.

CURSOS Y SEMINARIOS

- Técnico Laboral en Avalúos. Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia. Bogotá. 2019.

1 Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 1

2 Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 2

3 Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 3

4 Ley 1673 de 2013 Artículo 6

5 Ley 1673 de 2013 Literal D Artículo 3

6 Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 7



1.4. CASOS EN LOS QUE HE PARTICIPADO EN EL DESARROLLO INVESTIGATIVO Y METODOLÓGICO ⁷

Algunos procesos en los que he participado en el desarrollo investigativo y metodológico en los últimos 4 años son los siguientes:

PARA INICIAR PROCESO

Solicitante ANA DOLORES RIAÑO MALPICA.

Objeto de este dictamen pericial es determinar los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados los señores ANA DOLORES RIAÑO MALPICA, identificada con cedula de ciudadanía No.20.737.170 y JAIME HUMBERTO GUERRERO CASTELBLANCO, identificado con cedula de ciudadanía No.6.763.986 con el fin de ser aportado como prueba pericial a proceso judicial.

JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Proceso 11001310105120210012300.

Solicitante CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ

Apoderada LUZ AMANDA VÁSQUEZ HERNÁNDEZ

Objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados a la señora AMANDA VÁSQUEZ HERNÁNDEZ, de acuerdo con los hechos u omisiones que fueron relatadas por su apoderada, la doctora CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ, con el fin de ser aportado al proceso que cursa en el Juzgado 51 Civil del Circuito de Bogotá

JUZGADO 36 DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ BAJO EL RADICADO

Proceso. 11001310303620190028400

Demandante. BYLIN S.A.S

Demandados. ALIANZA FIDUCIARIA S.A, ARIAS Y OPERADOR S. EN C.

EN C. CANCHA FAYR PLAY S.A.S, DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS S.A.S Y FIDEICOMISO ECOCIUDAD

Objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales ocasionados a sociedad BYLIN S.A.S NIT 800.130.961-2 como daño emergente, y lucro cesante, en ocasión al incumplimiento del contrato denominado Contrato de Prestación de Servicios PROYECTO ARQUITECTÓNICO BOSQUES DE PAYANDE, esto con el fin de ser aportado como prueba pericial dentro del proceso Declarativo Verbal.

JUZGADO 7º LABORAL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ BAJO EL RADICADO

Solicitante: ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN

Proceso N°:2017-00714.

Objeto de este avalúo es particularmente con el lucro cesante, en ocasión al incumplimiento del contrato verbal de prestación de servicios a término indefinido

⁷ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5



en el cargo de Gerente de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S desde el 06 de junio de 2013 hasta el 03 de agosto de 2017, esto con el fin de ser aportado como prueba pericial dentro del proceso laboral que cursa en el Juzgado 7° Laboral del Circuito de Bogotá.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

El presente trabajo pericial fue solicitado el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL.

2.1. OBJETIVO

El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50C-1272254 cuya dirección catastral es Calle 24 No. 15-06 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a proceso judicial.

2.2. SELECCIÓN DOCUMENTAL⁸

Los documentos entregados por el interesado para la elaboración del presente dictamen pericial son:

- Certificado de tradición del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50C-1272254 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá

Documentos investigados por el perito:

- Informe consolidado del inmueble
- Constancia de Estratificación
- Ofertas de predios geoeconómicamente similares.

2.3. FECHA DE REALIZACIÓN Y VIGENCIA

El presente trabajo pericial tiene una vigencia de un (1) año a partir del 30 de septiembre del 2022.

⁸ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 10



3. METODOLOGÍA PERICIAL

La metodología del peritaje, se desarrolla adaptando el método científico a las necesidades particulares que son planteadas en el encargo valuatorio, en consecuencia, se desarrollan las siguientes actividades estratégicas:

A. Observación:

- Obtención de información básica.

B. Reconocimiento del encargo valuatorio

- Escogencia de la técnica valuatoria.

C. Desarrollo de hipótesis valuatorias.

- Respuesta al encargo valuatorio.
- Escogencia del método valuatorio.

D. Práctica del método valuatorio.

- Desarrollo de cálculos y estadísticas.

E. Análisis de resultados.

- Análisis lógico del valor hallado.

F. Configuración y desarrollo del informe pericial

- Aplicación de los resultados a la normatividad procesal.

3.1. DESARROLLO DE ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS.

Con el fin obtener la información básica necesaria para el desarrollo de la tarea encomendada, se solicitan los documentos necesarios para establecer la identidad del bien a avaluar y, junto con lo peticionado por el solicitante, se establece la viabilidad de dar respuesta a lo encomendado.

Una vez aceptado el encargo valuatorio, se procede a verificar la información contenida en los documentos aportados por el interesado, realizar el estudio de sus acabados generales y particulares, diseño y tipo de construcción, conservación y vetustez, potencial de productividad; del sector donde se localiza, su vecindario, sus corredores viales y de espaciamiento, la topografía, la facilidad o dificultad para su acceso en cuanto a tipos y estado de las vías, y demás factores que incidan en el propósito del estudio.

3.2. ESCOGENCIA DE LA TÉCNICA VALUATORIA

Todo este proceso se unificó y se determinó la utilización del **Comparativo o de Mercado**. El anterior método se aplica con observancia de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y los Estándares Internacionales de Valuación⁹.

⁹ The International Valuation Standards Council (IVSC), <https://www.ivsc.org/>



Para determinar los valores objeto de este trabajo pericial, se realiza el estudio correspondiente estudio del sector donde se localiza, su vecindario, sus corredores viales y de espaciamiento, acabados generales y particulares, conservación y vetustez, potencial de productividad, la facilidad o dificultad para su acceso en cuanto a tipos y estado de las vías y demás factores que influyen en el valor del bien.

3.3. NORMATIVIDAD APLICABLE.

- LEY 1673 DE 2013, POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES:

"Artículo 2º. Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación."

- DECRETO 556 DE 2014, DECRETO REGLAMENTARIO DE LA LEY 1673 DE 2013:

"Artículo 2º. Ámbito de aplicación. El presente decreto se aplicará a quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013." (...) "Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a evaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1673 de 2013 y en el presente decreto:

N.º	CATEGORÍA	ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	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.



(...)

- 13 **INTANGIBLES ESPECIALES** *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.*

- **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 226:**

"Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito."

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.



5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- Código Civil Colombiano, artículo 1.613 y ss.

*"ARTICULO 1613. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.
Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente. "*

"ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento. "



4. PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA PERICIAL

4.1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE.

4.1.1. Vías de acceso

El sector donde se encuentra el inmueble objeto del presente avalúo cuenta con un sistema de red vial bien establecido, siendo las principales vías la Calle 22, Calle 19, Calle 53, avenidas que sirven como corredores viales de los sistemas de transporte público convencionales y SITP (Sistema Integrado de Transporte Público). Además, cuenta con el Sistema de Transporte Masivo Transmilenio a través de la Avenida Caracas, Avenida El Dorado, y la Carrera 10.



4.1.2. Actividades predominantes

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un sector donde se ve consolidado el uso comercial en estructuras desarrolladas bajo la tipología de edificios, casas comerciales y edificaciones realizadas por autoconstrucción o por contrata. Las cuales han sufrido ampliaciones, remodelaciones y modificaciones; aunque sin alterar la relativa uniformidad del sector en la que predomina la actividad comercial como son: restaurantes, bares, discotecas, tiendas de ropa, supermercados entre otros.

4.1.3. Infraestructura urbanística

La infraestructura urbanística del sector donde se encuentra el bien en estudio es propia de la actividad comercial consolidada. Las vías se encuentran en un estado de conservación aceptable y con buena continuidad para el uso comercial que allí se realiza.

En sus proximidades podemos encontrar unidades comerciales especializadas en el suministro de insumos y servicios a gran escala, al mayor o al detal.



4.1.4. Perspectivas de valorización

Dentro de los aspectos de valorización, el sector es importante debido a que gran parte del componente económico de la localidad Los Martires se ve densificado allí. La infraestructura vial y la localización geográfica que ostenta dentro de la ciudad, le favorecen para generar desarrollo económico al espacio. Los inmuebles que se ubican en la zona, generan estabilidad en momentos de crisis y un proceso de valorización constante acorde a la situación macroeconómica.

4.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO.

4.2.1. Identificación plena del bien a avaluar

El predio se encuentra en el barrio de Santa Fe, muy cerca a los Barrios Samper Mendoza, El listón, Alameda, se encuentra en un sector principalmente con inmuebles con destinación comercial y residencial.



Vista aérea de la ubicación del inmueble

Los siguientes son los datos recolectados de la página de sinupot¹⁰

- **Aspectos Básicos**

UBICACIÓN: Bogotá D. C.
DIRECCIÓN: Calle 24 No 15-06.
TIPO DE INMUEBLE: Casa.

¹⁰ <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>



- **Aspectos Jurídicos**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1272254.

CHIP CATASTRAL: AAA0072LUBR.

CÉDULA CATASTRAL: 24148

TITULAR DERECHO REAL DE DOMINIO: BARRERA BUSTOS CARLOS JOSE
BARRERA BUSTOS GABRIEL
BARRERA BUSTOS JULIO
BARRERA BUSTOS MARIA TERESA
BARRERA BUSTOS MAURICIO
BARRERA BUSTOS NAZIRA
BARRERA DE KHAZEN PATRICIA
BUSTOS SEGURA MARIA CONSTANZA
BUSTOS VEJARANO ALFONSO
BUSTOS VEJARANO ROSA PAULINA
BUSTOS VEJARANO ALEJANDRO
GUILLERMO

- **Localización**

Localidad: 14 - LOS MARTIRES.

Barrio Catastral: 006103 - SANTA FE.

Lote Catastral: 0061030304.

UPZ: 102 - LA SABANA.

MANZANA CATASTRAL: 00610303.

- **Sector Normativo.**

Código Sector: 33 Sector Demanda: C Decreto: Dec 187 de 2002 Mod. =Res 649 de 2006, 348 de 2007, Dec 335 de 2009, Res 2296 de 2010, Dec 602/2018.

ACUERDO 6 DE 1990: Actividad6: Tratamiento6: Decretos: 1042 de 1987 Tipología.

SUBSECTOR USO: UNICO.



EXCEPCIONES DE NORMA:	El predio no se encuentra en esta zona.
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD:	UNICO.
INTERÉS CULTURAL:	El predio no se encuentra en esta zona.
LEGALIZACIÓN:	El predio no se encuentra en esta zona.
REMOCIÓN EN MASA:	El predio no se encuentra en esta zona.
INUNDACIÓN:	El predio no se encuentra en esta zona.
RESERVA FORESTAL:	El predio no se encuentra en esta zona.
RESERVA VIAL:	El predio no se encuentra en esta zona.
AMENAZA REMOCIÓN MASA:	El predio no se encuentra en esta zona.
AMENAZA INUNDACIÓN:	El predio no se encuentra en esta zona.
ESTRATO:	Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019.

Se halló que los linderos particulares del predio en estudio son los encontrados en la plataforma Sinupot.

Norte: En longitud de aproximadamente 9.58 metros linda con el predio identificado con placa No 24^a-15 de la Avenida Caracas 14, CHIP: AAA0265BJNX.

Sur: En longitud de aproximadamente 9.58 metros linda con la vía vehicular Calle 24.

Oriente: En longitud de aproximadamente 25.4 metros linda con el predio identificado con la placa No 14-38 AP 302 de la Calle 24 CHIP: AAA0072LTYN.

Occidente: En parte, en longitud de aproximadamente 10.2 metros linda con el predio identificado con la placa No 24-14 de la avenida Carrera 16 CHIP: AAA0072LUEA, en parte, en longitud de aproximadamente 10.2 metros linda con el predio identificado con la placa No 15-16 de la Calle 24 CHIP: AAA0072LUCX.



4.2.2. Área del inmueble.

Área terreno: 239.90 m².

Área construcción 666.90 m²

4.2.3. Descripción de dependencias

El inmueble objeto de este avalúo comercial, es un inmueble que consta de 4 niveles, y una terraza, los cuales se encuentran distribuidos así:

PRIMER NIVEL: Se accede por dos puertas en madera tríplex, hay un local, se encuentra un patio posterior sin cubierta, dos baños con sanitario y ducha, cuatro habitaciones, escaleras en concreto y granito que acceden al segundo nivel.

SEGUNDO NIVEL: Consta de siete habitaciones, un baño, escalera en concreto, granito que acceden al tercer nivel.

TERCER NIVEL: Se encuentra un salón, cuatro habitaciones, dos baños con sanitario con ducha, una sala terraza, escaleras en concreto granito, que acceden al cuarto nivel.

CUARTO NIVEL: Consta de una terraza, muros, cercha metálica y teja en fibrocemento. Paredes en concreto y con pañete a la vista, algunas pintadas, ladrillo a la vista, pisos en madera, concreto, baldosa y baldosín, techos en placa, madera y cerchas.

Dentro de las especificaciones y los acabados que se pudieron evidenciar en la visita técnica efectuada al inmueble son:

4.2.4. Iluminación

El inmueble tiene iluminación por medio de ventanas distribuidos eficientemente dentro del inmueble, permitiendo el acceso de luz natural durante el día, lo que contribuye con el ahorro de energía eléctrica.

4.2.5. Servicios públicos

El inmueble objeto de estudio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, gas natural, acueducto y alcantarillado.



4.2.6. Sistema constructivo

De acuerdo con lo observado en el inmueble en estudio particularmente en sus materiales, aprovechamiento de espacios y diseño entre otros, el sistema constructivo empleado corresponde primordialmente a un sistema tradicional.

4.2.7. Vetustez

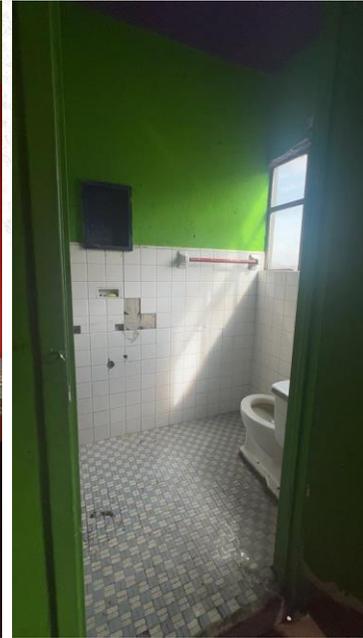
60 años aproximadamente.

4.2.8. Estado de conservación

El sistema constructivo con el que se desarrolló el inmueble en estudio, es un sistema tradicional que a la fecha de la visita se observa la conservación en un estado de deterioro, teniendo en cuenta la actividad a la cual se destina.

4.2.9. Registro fotográfico







5. TÉCNICA VALUATORIA BIEN INMUEBLE.

Para el caso que nos ocupa, teniendo en cuenta la información básica, la descripción y características intrínsecas y extrínsecas del objeto a avaluar, se determina que el método a aplicar que más se adapta al encargo valuatorio, es el



método Comparativo o de mercado¹¹, definido en el artículo 1° y 10° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Ahora bien, la decisión de aplicar el Método de Mercado, obedece a las siguientes apreciaciones:

- Existe suficiente ofertas y transacciones en el mercado al cual pertenece el predio a avaluar
- Existen suficientes bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo en el mercado al cual pertenece el bien a avaluar.
- Para la determinación del valor comercial es posible analizar de manera independiente el terreno y la construcción, frente a la semejanza y comparabilidad con el bien a avaluar.
- No es necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción¹².

6. APLICACIÓN DE LA TÉCNICA VALUATORIA BIEN INMUEBLE.

Como ya se dijo, se hace uso del Método Comparativo o de Mercado, teniendo en cuenta las características del inmueble a valorar y que se encuentra en una zona urbana con alto componente institucional, comercial, empresarial, de servicios en salud y educativos, etc. La base del estudio la constituyen edificios comparables, es decir, es decir de características y condiciones semejantes y homogeneizados

11 Resolución 620 de 2008 IGAC:

"Artículo 1°.- 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."

(...)

"Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis."

12 Decreto 148 del 4 de febrero de 2020:

"TÍTULO 2. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales del Servicio Público de Gestión Catastral

Artículo 2.2.2.1.1. Definiciones. Para efectos de la aplicación de este decreto, se atenderán las siguientes definiciones:"

(...)

"Avalúo comercial. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. **Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.**"
(Negrillas fuera de texto)



de acuerdo a su ubicación espacial y uso, entre otros factores, lo cual arroja las muestras consultadas el 07 de julio de 2022 que se encuentran el capítulo correspondiente.

Con esta premisa se analizan las ofertas, tomamos los datos iniciales, los procesamos en el cuadro de Excel, aparece la fuente de la oferta obtenida de los inmuebles a comparar, el área privada en metros cuadrados (m²), el valor de la oferta y demás datos necesarios para determinar los cálculos de valor sobre el bien a avaluar.

6.1. INFORMACIÓN DE OFERTAS Y TRANSACCIONES

En el cuadro siguiente se muestra:

1. El enlace digital para la consulta de cada predio en internet.
2. Los valores publicados en el medio de consulta.
3. Las extensiones superficiarias del terreno de cada uno de los predios analizados.
4. Con este valor de promedio se realizaron los cálculos para establecer la diferencia con cada variable para, a su vez, obtener cada uno de los argumentos de la fórmula con la que se calcula la desviación típica de la muestra:

$$s = \sqrt{(\sum (X_i - X)^2 / (n))}$$

Dónde:

s: Desviación típica o estándar

X_i: Cada uno de los valores de metro cuadrado ajustado

X: Promedio del precio por metro cuadrado ajustado

n: Cantidad de muestras, para el caso 6. Como la cantidad de muestras es inferior a 10, el denominador indicado es n-1, es decir, 5.

El coeficiente de variación se obtiene:

$$\text{Coeficiente de variación} = s / X,$$

Dónde:

s: Desviación típica o estándar

X: Promedio del precio por metro cuadrado ajustado



1. Aplicando las fórmulas anteriores sobre los datos del cuadro base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, artículo 11 inciso 4 que dice: "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."

Luego, son válidos los datos del mercado encontrados puesto que se ajusta con los establecidos en la norma, ya que el coeficiente de variación que se halló en el presente caso fue de 4.06 %. valor que permite afirmar el cálculo del avalúo del predio objeto del dictamen



Afiliado a:
**ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS**

Cel: 311 694 4449
e-mail: info@anap.com.co
<https://www.anap.com.co/>

ÍTEM	INFORMACIÓN DE CONTACTO	VALOR OFERTA	ÁREA m ² OFERTA	VALOR m ² OFERTA	FACTOR FUENTE	VALOR m ² HOMOGENIZADO
1	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/zona-centro/bogota/7263857	\$ 1.970.000.000	460	\$ 4.282.609	0,85	\$ 3.640.217
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-la-veracruz/34-62949	\$ 1.900.000.000	602	\$ 3.156.146	0,95	\$ 2.998.339
3	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-san-diego/3553-M3410631	\$ 2.000.000.000	507,75	\$ 3.938.946	0,9	\$ 3.545.052
4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-ricaurte/342-10345	\$ 1.400.000.000	383,25	\$ 3.652.968	0,9	\$ 3.287.671
5	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-la-estanzuela/9860-M2694552	\$ 4.200.000.000	1000	\$ 4.200.000	0,85	\$ 3.570.000
6	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-estanzuela/bogota/3411703	\$ 4.200.000.000	960	\$ 4.375.000	0,85	\$ 3.718.750
7	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/centro/bogota/4605600	\$ 950.000.000	255	\$ 3.725.490	0,9	\$ 3.352.941
PROMEDIO						\$ 3.444.710
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						248802,793
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,22%



ÍTEM 1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Fincaraiz website. The URL is <https://www.fincaraiz.com.co/immueble/lote-en-venta/zona-centro/bogota/7263857>. The listing is titled "Lote en venta" and is located in "zona centro - Bogotá - Cundinamarca". It features three images of the property: a modern building, a street view with a yellow taxi, and a building with a mural. The price is listed as \$1.970.000.000. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 24/10/2022 and the time as 11:41 a.m.

ÍTEM 2

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Metrocuadrado website. The URL is <https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-lote-o-casalote-bogota-la-veracruz/34-62949>. The listing is titled "Lote o Casalote en Venta, La Paz Centro" and is located in "Sector Centro y Zona Colonial, Bogotá D.C. Área 602 m²". It features a large image of a red car parked in front of a yellow wall. The price is listed as \$1.900.000.000. The listing includes a form to express interest, with fields for Name (Ej: Juan Andres), Phone (Ej: 322*****), and Email (Ej: juanandres@email.com). The browser's taskbar at the bottom shows the date as 24/10/2022 and the time as 11:43 a.m.



Afiliado a:
**ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS**

Cel: 311 694 4449
e-mail: info@anap.com.co
https://www.anap.com.co/

ÍTEM 3

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on metrocuadrado.com. The listing is for a 'Lote o Casalote en Venta, Santa Fe' located in the 'Sector Centro Internacional, Bogotá D.C.' with an area of 507.76 m². The price is listed as \$2.000.000.000. The main image shows a street scene with a yellow building and people. To the right, there is a contact form titled '¡Estoy interesado!' with fields for Name, Phone, and Email, and a comment box. The browser's address bar shows the URL: metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-san-diego/3553-MS410631.

ÍTEM 4

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on metrocuadrado.com. The listing is for a 'Lote o Casalote en Venta, Ricaurte' located in the 'Sector Centro y Zona Colonial, Bogotá D.C.' with an area of 390 m². The price is listed as \$1.400.000.000. The main image shows a street scene with a green building and people. To the right, there is a contact form titled '¡Estoy interesado!' with fields for Name, Phone, and Email, and a comment box. The browser's address bar shows the URL: metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-ricaurte/342-10345.



Afiliado a:
**ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS**

Cel: 311 694 4449
e-mail: info@anap.com.co
https://www.anap.com.co/

ÍTEM 5

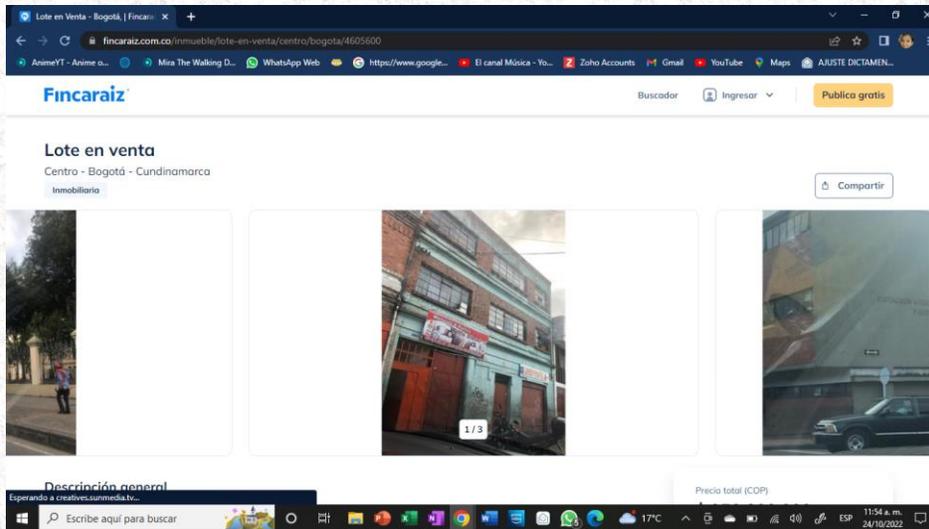
The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Metrocuadrado.com website. The listing is for a 'Lote o Casalote en Venta, LA ESTANZUELA' located in Sector Centro y Zona Colonial, Bogotá D.C., with an area of 1000 m². The price is listed as \$4.200.000.000. The page includes a main image of the lot, a 'Favorito' button, and a contact form titled '¡Estoy interesado!' with fields for Name, Phone, and Email. A comment box contains the text: 'Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, LA ESTANZUELA, BOGOTÁ D.C.' The browser's address bar shows the URL: metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-la-estanzuela/9860-M2694552.

ÍTEM 6

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Fincaraiz.com website. The listing is for a 'Lote en venta' in La Estanzuela - Bogotá - Cundinamarca. The page features three images: a building with a sign for 'TALLERES TECNORIENTE' with phone number 3102574715, an aerial view of the lot, and a street view of the property. The price is listed as \$4.200.000.000. The browser's address bar shows the URL: fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-estanzuela/bogota/3411703.



ÍTEM 7



6.2. HOMOGENIZACIÓN.

Se aplica factor de HOMOGENIZACIÓN a las muestras consultadas, con el fin de hacer equivalente y comparable, teniendo en cuenta la diferencia entre las muestras y el inmueble en estudio, que para el caso que nos ocupa, se homogeniza de acuerdo al siguiente cuadro:

<p>FUENTE</p>	<p>0,8 A 1,2</p>	<p>ESTE FACTOR SE EMPLEA EN CASOS EN EL QUE LAS OFERTAS SON OBTENIDAS DE ANUNCIOS DE PERIODICOS O PAGINAS DE INTERNET, YA QUE GENERALMENTE HAY UN INCREMENTO POR ENCIMA DEL VALOR DEL MERCADO, ESTO PARA LOGRAR UNA BUENA TRANSACCION, TENIENDO EN CUENTA QUE LA OFERTA Y DEMANDA FAVORECE AL QUE TENGA MEJOR CAPACIDAD DE NEGOCIACIÓN O NECESITE MAS LA TRANSACCIÓN.</p>
----------------------	------------------	---

De acuerdo con lo expuesto en el anterior en el cuadro de la oferta se aplica el factor de homogenización al valor del metro cuadrado obtenido en el estudio del mercado, esto se realiza con respeto a las características especiales de cada una de las muestras.



6.3. CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE

El valor comercial del inmueble, aquí determinado, es el valor en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendría en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada.

ÁREA DEL INMUEBLE m2	VALOR m2 CALCULADO	VALOR FINAL
239,9	\$ 3.444.710	\$ 826.385.942

El valor total del inmueble objeto del presente avalúo comercial, obtenido por el método de Mercado o Comparativo ¹³ es: **OCHOCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$ 826.385.942).**

7. APLICACIÓN TÉCNICA VALUATORIA LUCRO CESANTE

Teniendo en cuenta lo expuesto por el Magistrado ALBERTO ROJAS RÍOS en la sentencia C-750 de 2015, se establece que:

"Resarcimiento derivado de una expropiación no se agota en el precio del bien perdido. Este Tribunal ha reconocido que el privado padece de perjuicios adicionales al detrimento patrimonial que se causa por la cesión del inmueble. En dichas hipótesis, la tasación de la indemnización incluye los daños que sufre el afectado por el hecho de la expropiación, y no se agota en un valor comercial o catastral del inmueble. El artículo 58 de la Constitución no exige que el expropiado reciba la restitución de los costos necesarios para que adquiera un bien de las mismas condiciones del que perdió. En realidad, el resarcimiento comprende el desembolso de los perjuicios materiales por lucro cesante y el daño emergente, lesiones que deberán ser cubiertos, siempre que sean ciertos. Por el contrario, la indemnización no incluirá el pago de perjuicios morales, puesto que este desembolso carece de correspondencia con una subsanación de lesiones reconocida en el artículo 58 Superior, resarcimiento que no es pleno. Dicho argumento se maximiza si se tiene en cuenta que el dolor que pueda sufrir el particular por la pérdida de su derecho de propiedad no es reparable."

13 Decreto 148 de 2020 "TÍTULO 2. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC"
"Artículo 2.2.2.1.1 Para efectos de la aplicación de este decreto, se atenderán las siguientes definiciones:" (...) "Avalúo comercial. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción." (Negrillas propias del Avaluador)



“... El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.”

En consecuencia, con lo expuesto en la mencionada sentencia se puede determinar que el inmueble objeto del presente trabajo parcial no cumple las condiciones físicas (por el estado de conservación no es apto para explotación económica), ni existe tan siquiera prueba sumaria que demuestre este perjuicio.

8. APLICACIÓN TÉCNICA VALUATORIA DAÑO EMERGENTE

Teniendo en cuenta que el daño sufrido por una persona en su esfera patrimonial, debe ser indemnizado, es decir, compensado por una suma de dinero, debemos determinar si para el caso que nos ocupa, se presentan los siguientes aspectos que son constitutivos de perjuicios:

- Si existe un hecho u omisión dañosa.
- Si existe un detrimento en la esfera patrimonial.
- Si el detrimento patrimonial es cuantificable.
- Si existe relación directa entre el hecho dañoso y la afectación.
- Si las fechas en que se ha causado el perjuicio patrimonial están completamente definidas.

Analizado lo anterior se concluye que es viable efectuar el cálculo del perjuicio, teniendo en cuenta que no se ha hecho a un desembolso de estos dineros por lo cual no se hará indexación ni se aplica la fórmula que para ello ha definido el Consejo de Estado, pues no existe aún periodo indemnizable, es decir, la erogación no se ha causado.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias, así como tampoco son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión y oficio.

Respecto del daño emergente para el caso que nos ocupa, se puede determinar que son los gastos notariales y de registro en que incurrirá la propietaria del bien, cuando adquiera otro, de similares condiciones al expropiado. Por lo tanto, teniendo en cuenta que el valor del bien, de acuerdo con el avalúo comercial, es \$ 826.385.942, los gastos notariales¹⁴ y de registro para un inmueble de estas características son¹⁵:

¹⁴ <https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/>

¹⁵ Resolución-898-2014-IGAC



GASTOS	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHOS NOTARIALES	\$1.570.133	\$1.570.133
RETENCIÓN EN LA FUENTE		\$8.263.859
COPIAS Y OTROS GASTOS	\$100.000	\$ 100.000
IVA	\$317.325	\$317.325
DERECHOS REGISTRALES	\$7.888.522	
BENEFICENCIA	\$8.263.859	
TOTAL	\$18.274.449	\$10.251.317

El daño emergente corresponde a los gastos que se deben asumir para adquirir un inmueble de similares condiciones, para este caso se determina como los gastos necesarios para la adquisición que un inmueble similar el valor de los gastos notariales que se deberán pagar al momento de la compra de un inmueble de similar valor al del objeto de este trabajo pericial, por lo tanto el daño emergente es:

DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (\$18.274.449).

9. CONCLUSIONES

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 826.385.942
DAÑO EMERGENTE	\$ 18.274.449
TOTAL	\$ 844.660.391

OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/Cte. (\$ 844.660.391).

10. CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN.

En calidad de perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores certifico que:



- Este trabajo refleja una opinión independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
- No tengo interés presente ni futuro en el asunto que se ventila ni en el inmueble objeto de estudio.
- En el presente dictamen pericial no se ha intentado rendir alguna opinión de tipo jurídico o de cualquier otra materia de carácter legal.

En cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso este dictamen contiene las siguientes declaraciones e informaciones:

- Perito SERGIO FELIPE MARTINEZ BERMUDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 1.023.886.862 de Bogotá D. C.
- Notificación: Calle 12B N.º 9-40 CC NEOS CENTRO Local 144, Celular 3116944449 Correo electrónico f.martinez@anap.com.co.
- Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-1023886862.
- Si he sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte o por el apoderado de la parte que me designan en este proceso.
- No me encuentro inhabilitado por ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión y oficio.

11. ANEXOS

- Copia del documento de identificación del perito.
- Copia del título académico de Avaluador.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.023.886.862**

MARTINEZ BERMUDEZ

APELLIDOS

SERGIO FELIPE

NOMBRES

Sergio Felipe Martinez Bermudez
FIRM



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **05-AGO-1989**

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

09-AGO-2007 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A:1500150-00281843-M:1023886862-20110223

0025926585A 2

1161183472



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
Resolución 02045 del 08 de agosto de 2018



NIT: 906.211.725-6
El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
De la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

otorga el presente Certificado de Aptitud Ocupacional a:

SERGIO FELIPE MARTINEZ BERMUDEZ

C.C. 1.023.886.862

En:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

Con una intensidad de 1400 horas teórico-prácticas

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia,
a los 22 días del mes de Noviembre de 2019

Miryam Adriana Cubillos Cadena
Directora Académica CAEI

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal



PIN de Validación: ad910a1b



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



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) SERGIO FELIPE MARTINEZ BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023886862, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Marzo de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023886862.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SERGIO FELIPE MARTINEZ BERMUDEZ 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 de inscripción
31 Mar 2022

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 de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad910a1b



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
31 Mar 2022

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 de inscripción
31 Mar 2022

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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad910a1b



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 de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
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 de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: ad910a1b



31 Mar 2022

Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
31 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 22 D SUR N° 0 - 47 ESTE

Teléfono: 3003499610

Correo Electrónico: serfelipe0707@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) SERGIO FELIPE MARTINEZ BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023886862.

El(la) señor(a) SERGIO FELIPE MARTINEZ BERMUDEZ 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

ad910a1b



PIN de Validación: ad910a1b



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 veinticuatro (24) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

JUZGADO – DESPACHO /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDAN TE /APODERA DO/SO LICITANTE	DEMANDADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
Iniciar Proceso	ANA DOLORES RIAÑO MALPICA	JAIME HUMBERTO GUERRERO CASTELBLANCO	Objeto de este dictamen pericial es determinar los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados los señores ANA DOLORES RIAÑO MALPICA, identificada con cedula de ciudadanía No.20.737.170 y JAIME HUMBERTO GUERRERO CASTELBLANCO, identificado con cedula de ciudadanía No.6.763.986 con el fin de ser aportado como prueba pericial a proceso judicial.
JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ Nº110013101051202 10012300.	CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ	LUZ AMANDA VÁSQUEZ HERNÁNDEZ	Objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados a la señora AMANDA VÁSQUEZ HERNÁNDEZ, de acuerdo con los hechos u omisiones que fueron relatadas por su apoderada, la doctora CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ, con el fin de ser aportado al proceso que cursa en el Juzgado 51 Civil del Circuito de Bogotá.

JUZGADO – DESPACHO /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDAN TE /APODERA DO/SO LICITANTE	DEMANDADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
JUZGADO 36 DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ BAJO EL RADICADO Nº110013103036201 90028400	BYLIN S.A.S	ALIANZA FIDUCIARIA S.A, ARIAS Y OPERADOR S. EN C. EN C. CANCHA FAYR PLAY S.A.S, DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS S.A.S Y FIDEICOMISO ECOCIUDAD	Objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales ocasionados a sociedad BYLIN S.A.S NIT 800.130.961-2 como daño emergente, y lucro cesante, en ocasión al incumplimiento del contrato denominado Contrato de Prestación de Servicios PROYECTO ARQUITECTÓNICO BOSQUES DE PAYANDE, esto con el fin de ser aportado como prueba pericial dentro del proceso Declarativo Verbal.
JUZGADO 7º LABORAL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ BAJO EL RADICADO Nº 2017- 00714.	ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN		Objeto de este avalúo es particularmente con el lucro cesante, en ocasión al incumplimiento del contrato verbal de prestación de servicios a término indefinido en el cargo de Gerente de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S desde el 06 de junio de 2013 hasta el 03 de agosto de 2017, esto con el fin de ser aportado como prueba pericial dentro del proceso laboral que cursa en el Juzgado 7º Laboral del Circuito de Bogotá

JUZGADO – DESPACHO /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDAN TE /APODERA DO/SO LICITANTE	DEMANDADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
Iniciar Proceso	CAMILO ARTURO FERNANDEZ		El objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados al señor CAMILO ARTURO FERNANDEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1.026.304.937., en el accidente de tránsito de carácter laboral, ocurrido el 24 de marzo de 2018, en el que se ocasionaron secuelas de carácter permanente consistentes en perturbación funcional de órgano de la reproducción, perturbación funcional de órgano sistema urinario, deformidad física en el cuerpo, perturbación funcional del órgano de la locomoción y perturbación funcional de órgano sistema nervioso periférico, lo que derivó en la calificación de pérdida de capacidad laboral definitiva del 56.54%.

JUZGADO – DESPACHO /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDAN TE /APODERA DO/SO LICITANTE	DEMANDADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
Iniciar Proceso	DELIO HERNÁNDEZ GARZÓN/CAR MEN ELENA RIVERA ACOSTA		El objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales ocasionados al señor DELIO HERNÁNDEZ GARZÓN y la señora CARMEN ELENA RIVERA ACOSTA de acuerdo con los hechos u omisiones que fueron relatados por los solicitantes, con el fin de ser aportado a proceso judicial
INICIAR Proceso	CARLOS JULIO LÓPEZ RODRIGUEZ		El objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales ocasionados al señor CARLOS JULIO LÓPEZ RODRIGUEZ de acuerdo con los hechos y omisiones que fueron relatados por los solicitantes, con el fin de ser aportado a proceso judicial.

JUZGADO – DESPACHO /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDAN TE /APODERA DO/SO LICITANTE	DEMANDADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
<p>JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL</p>	<p>Daniel Ricardo Sarmiento Cristancho</p>	<p>Colsanitas S.A</p>	<p>Cincuenta y Cuatro Civil Municipal es determinar los perjuicios inmateriales correspondiente a daños morales causados a los familiares del señor ALFONSO RAMON SARMIENTO ARANGO (q.e.p.d) de acuerdo con los hechos y omisiones que se encuentran en el libro digital esto con el fin de ser aportado a proceso judicial No 11001400305420180083900</p>

JUZGADO – DESPACHO /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDAN TE /APODERA DO/SO LICITANTE	DEMANDADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
Iniciar Proceso	NATALIA DEL PILAR DE DIEGO PALENCIA		El objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales ocasionados el valor de los perjuicios materiales causados al señor JUAN PABLO ROJAS SERNA de acuerdo con los hechos y omisiones que fueron relatados por la solicitante, con el fin de ser aportado a proceso judicial.
Iniciar Proceso /No Radicación: 25000232600020110 080201 (49570)	EFRAÍN ZAMUDIO RICO	NACION-RAMA JUDICIAL	El objeto de este avalúo es determinar los perjuicios materiales ocasionados el valor de los perjuicios materiales causados al señor EFRAÍN ZAMUDIO RICO de acuerdo con los hechos y omisiones que fueron relatados por la solicitante, con el fin de ser aportado a proceso judicial.

JUZGADO – DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIAR PROCESO	Blanca Cecilia Benavides Forero		Objeto del presente trabajo pericial es establecer el valor comercial del predio identificado como Calle 63B No. 28A-25 de la ciudad de Bogotá D.C.
INICIAR PROCESO	Efraín Ramírez Castañeda		objeto del presente dictamen pericial es determinar la identificación plena del bien inmueble que se identifica con el Chip Catastral AAA0068SUHY, ubicado en la Carrera 125 No. 66 – 34 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado como prueba pericial a proceso judicial.
INICIAR PROCESO	Teresa De Jesús Barahona		objeto del presente trabajo pericial es determinar la identificación plena, establecer el valor comercial y determinar el tipo de división procedente, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 78F No.112F-35 Barrio Villas De Granada I, con el fin de ser aportado a proceso judicial

JUZGADO – DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIAR PROCESO	MARÍA ROJAS RUEDA	LUCENY CASTRO ESPINOSA	<p>Objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del establecimiento Centro de Enseñanza Automovilística Conducoches, ubicado en la Diagonal 47 Sur No.53-17 piso 2, Barrio Venecia, de la ciudad de Bogotá D. C.</p>
INICIAR PROCESO	JOSÉ ROBERTO JUNCO		<p>Objeto del presente trabajo pericial es determinar el valor comercial y determinar el tipo de división procedente sobre el inmueble ubicado en la Carrera 69H No. 63A-03 barrio Bosque Popular de la ciudad de Bogotá., en caso de ser procedente determinar la partición y valorar el bien de acuerdo con las condiciones actuales, con el fin de ser aportado en proceso divisorio que se ha de iniciar en la respectiva instancia.</p>

JUZGADO – DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIAR PROCESO	MARCO ANTONIO SUAREZ		Objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del inmueble que se identifica con Matrícula Inmobiliaria No. 166-53859, denominado LA TRINIDAD de la vereda El Tolú del municipio La Mesa, con el fin de conocer su valor comercial
INICIAR PROCESO	Marcos Cortes Londoño		Objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50N-104856 cuya dirección catastral es Avenida 68 No. 100-33 Apto 103 UNIDAD 2 RESIDENCIAS LA FLORESTA de la ciudad de Bogotá, con el fin de conocer su valor comercial.

JUZGADO – DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIAR PROCESO	RUTH DIAZ		Objeto del presente dictamen pericial es determinar la identificación plena del bien inmueble que se identifica con el Chip Catastral AAA0200YKXR, ubicado en la Calle 69D BIS SUR No. 9-26 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado como prueba pericial a proceso judicial.
INICIAR PROCESO	RUTH DIAZ		Objeto del presente dictamen pericial es determinar la identificación plena del bien inmueble que se identifica con el Chip Catastral AAA0021YYEP, ubicado en la Carrera 17A No. 57-24 SUR de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado como prueba pericial a proceso judicial.

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIAR PROCESO	Pablo Emilio Suárez Pedraza		Objeto del presente trabajo pericial es determinar la identificación plena, establecer el valor comercial y valorar las mejoras realizadas sobre el bien inmueble ubicado en la Cra 103A No. 64B-16 barrio Viña del Mar, con el fin de ser aportado a proceso judicial.
INICIAR PROCESO	RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ		El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-898371 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 4B-33 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado como prueba pericial al proceso con radicación 11001310300320120061300

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIA PROCESO	MARTHA CECILIA MORALES PICO		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial de los bienes inmuebles que se identifican con las Matrículas Inmobiliarias No. 50N-20252890 y No. 50N-20252883 cuya dirección catastral es Carrera 7D Bis No. 158-50 Apartamento 302 y Garaje 2 de la ciudad de Bogotá, con el fin de conocer su valor comercial.</p>
INICIO PROCESO	BERSELY ORTIZ		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del establecimiento hotelero denominado HOTEL LA QUINTA AVENIDA ubicado en la Carrera 5ª No. 17-28 de la ciudad de Puerto Boyacá.</p>

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIA PROCESO	BERSELY ORTIZ		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del establecimiento educativo denominado LICEO JEFFERSON ubicado en la Carrera 87 I No. 33-06 Sur, Barrio Patio Bonito, de la ciudad de Bogotá D. C.</p>
INICIA PROCESO	FERNANDO ESCOBAR CUERVO		<p>El objeto del presente dictamen pericial es determinar la identificación plena del bien inmueble que se identifica con el Chip Catastral AAA0264LDHY, ubicado en la Calle 63 Sur No. 80H-25 MJ3 que hace parte del predio de mayor extensión que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-702213 cuya dirección catastral es Calle 63 Sur No. 80H-21 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado como prueba pericial al proceso con radicación 11001310301120190026000</p>

JUZGADO – DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
<p>INICIA PROCESO</p>	<p>JOSE GUILLERMO CAÑON FORERO</p>		<p>El objeto del presente trabajo pericial es determinar la división que es procedente para el inmueble ubicado en la Calle 94B No. 56-61 barrio Rio Negro de la ciudad de Bogotá, en caso de ser procedente determinar la partición y valorar el bien de acuerdo con las condiciones actuales, con el fin de ser aportado en proceso divisorio que se ha de iniciar en la respectiva instancia.</p>
<p>INICIA PROCESO</p>	<p>MARCO ANTONIO SUAREZ</p>		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del inmueble que se identifica con Matrícula Inmobiliaria No. 166-53859, denominado LA TRINIDAD de la vereda El Tolú del municipio La Mesa, con el fin de conocer su valor comercial.</p>

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIA PROCESO	RICARDO DAVID BARRETO		<p>El objeto del presente dictamen pericial es determinar la identificación plena del bien inmueble que se identifica con el Chip Catastral AAA0189XOXS, ubicado en la Carrera 1 No. 54D-22 sur MJ 4 que hace parte del predio de mayor extensión que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40165933 cuya dirección catastral es Carrera 1 No. 54D-22 sur de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado como prueba pericial al proceso con radicación 11001418902020190053200</p>
INICIA PROCESO	DIANA CRUZ		<p>El objeto del presente trabajo pericial es Establecer el valor actual de los inmuebles denominados: SABANETA LOTE 1, SAN CAYETANO, SANTA ISABEL, EL GRANDERO, BUENOS AIRES, LA MARGARITA, ubicados en el municipio de Sibaté, departamento Cundinamarca</p>

JUZGADO – DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
<p>INICIA PROCESO</p>	<p>Fernando Ríos/Fernando Baena.</p>		<p>El objeto del presente trabajo pericial es determinar la división que es procedente para el inmueble ubicado en la Carrera 56B No. 127 C – 20 Interior 12, barrio Prado Veraniego de la ciudad de Bogotá, en caso de ser procedente determinar la partición y valorar el bien de acuerdo con las condiciones actuales, con el fin de ser aportado en proceso divisorio que se ha de iniciar en la respectiva instancia.</p>
<p>INICIA PROCESO</p>	<p>Orlando Rivera Vargas</p>		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina el valor comercial de los lotes o predios #1, #2 y #3</p>

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
<p>INICIA PROCESO</p>	<p>DR. CARLOS FERNANDO CORREA</p>		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50C-1932858 cuya dirección catastral es Lote1 vereda el corzo del municipio de Madrid, Departamento Cundinamarca con el fin de ser aportado proceso judicial</p>

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
<p>INICIA PROCESO</p>	<p>MARIA ISABEL HERNÁNDEZ FERNÁNDEZ</p>		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial de los bienes inmuebles que se identifican con las Matrículas Inmobiliarias No. 50C-1802800 y No. 50C-1802586 cuya dirección catastral es Carrera 77 No. 19-35 Apto 1101 y Garaje 245 del Conjunto Residencial La Pradera de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a proceso judicial</p>

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIA PROCESO	MARTHA LILIANA CASTAÑEDA		El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina el valor comercial del inmueble ubicado en la TV 5L BIS A No 46-18 SUR de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a proceso judicial.
INICIA PROCESO	Juan Carlos Mantilla		El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina el valor comercial del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 86 No 12-75 Interior 4 con el fin de ser aportado a proceso Ejecutivo Hipotecario que cursa en el Juzgado 3 Civil del Circuito de Sentencias de la ciudad de Bogotá, bajo el radicado No. 2016-00109-01.

JUZGADO – DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIA PROCESO	JULIO CESAR ALTURO		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50S-947513 cuya dirección catastral es Calle 47C Sur No. 13B-55 Este de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a proceso Divisorio</p>
INICIA PROCESO	ALVARO PEREZ RINCON		<p>El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina el valor comercial del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 86 No 12-75 Interior 4 con el fin de ser aportado a proceso Ejecutivo Hipotecario que cursa en el Juzgado 3 Civil del Circuito de Sentencias de la ciudad de Bogotá, bajo el radicado No. 2016-00109-01</p>

JUZGADO – DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIA PROCESO	GILBERTO BARBOSA		El objeto del presente dictamen pericial realizar la identificación plena del inmueble ubicado en la Cra 11B No 13B-55 sur del Municipio de Soacha, con el fin de ser aportado a proceso judicial
INICIA PROCESO	HERNANDO ROJAS/ BEATRIZ RODRIGUEZ		El objeto del presente dictamen pericial realizar la identificación plena del inmueble ubicados en la Carrera 11A No13B-63 SUR del Municipio de Soacha, con el fin de ser aportado a proceso judicial.
INICIA PROCESO	GUSTAVO ROJAS		El objeto del presente dictamen pericial realizar la identificación plena del inmueble ubicados en la Carrera 11B No 13B-78 sur del Municipio de Soacha, con el fin de ser aportado a proceso judicial.
INICIA PROCESO	LUIS ANTONIO BARBOSA		El objeto del presente dictamen pericial realizar la identificación plena del inmueble ubicados en la Carrera 11B No. 13B-125 Sur del Municipio de Soacha, con el fin de ser aportado a proceso judicial

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIA PROCESO	DR ANDRÈS JIMENEZ PROCESO No 1100131030382006003 7101		El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina el valor comercial para el año 2007 del inmueble ubicado en la Transversal 14 Este No. 50-40 Sur, con el fin de ser aportado a proceso judicial.
INICIA PROCESO	MÓNICA MAYURY MORA CASTAÑEDA		El objeto de este dictamen pericial es determinar los perjuicios inmateriales ocasionados al señor HECTOR EDUARDO GARRIDO MENDOZA de acuerdo con los hechos y omisiones que fueron relatados por el solicitante, con el fin de ser aportado a proceso penal
INICIO PROCESO	DR ANDRÈS JIMENEZ		El objeto del presente avalúo es determinar la identificación plena y las mejoras plantadas en el inmueble ubicado en la CLL 2B No. 23-16 Barrio EL VERGEL, con el fin de ser aportado a proceso judicial.

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
INICIA PROCESO	Oscar Augusto García Rios		El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50C-96178 cuya dirección catastral es Calle 75A No. 63-24 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a Proceso Verbal de Declaración de Pertenencia Extraordinaria que cursa en el Juzgado 33 Civil Municipal Oralidad Bogotá D.C No. Proceso 11001400303320190081400
INICIA PROCESO	PAÉZ MARTIN ABOGADOS		El objeto del presente trabajo pericial es determinar el valor de los frutos civiles que se hayan causado o se pudiesen causar en los inmuebles Apartamento 1001 identificado con la matrícula Inmobiliaria No 50N-890787, el garaje No 1 identificado con la matrícula Inmobiliaria No 50N-890711 y el garaje No.7 identificado con la matrícula inmobiliaria No 50N-890717 que hacen parte del Edificio El Monte

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
			ubicado en la Transversal 1 No. 113-27 de la ciudad de Bogotá, desde diciembre desde el 17 de diciembre de 2018 hasta mayo de 2022
INICIA PROCESO	HELBERTH ALVAREZ PINEDA		El objeto del presente avalúo es determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50S-831269, cuya dirección catastral es Calle 48 sur #82-59 de la ciudad de Bogotá, de igual forma determinar los frutos civiles que se hayan causado desde la fecha de adjudicación en remate del inmueble hasta la fecha de elaboración del presente trabajo pericial, con el fin de ser aportado a proceso Divisorio
INICIA	FANNY CUELLAR		El objeto del presente avalúo es

JUZGADO - DESPACH O /NÚMERO DE PROCESO	DEMANDANTE /APODERADO /SO LICITANTE	DEMAND ADO/APO DERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
PROCESO	CUELLAR		determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50C-1036291.cuya dirección catastral es Calle 43 13 80 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a proceso judicial.
INICIA PROCESO	IGLESIA CENTRAL DENOMINACION CENTRO MISIONERO BETHESDA		El objeto del presente avalúo es determinar la identificación plena y las mejoras plantadas en el inmueble ubicado en la AK 86 12 75 Barrio EL TINTAL IV, con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Fecha: 27/09/2022 02:20:03 PM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 24 15 06 (CL 24 15 08, CL 24 15 10)

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

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.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Reporte Consolidado

CL 24 15 06

Convenciones

Predio Seleccionado

Referencia Espacial

Vías Principales

Cuerpos de Agua

Parques Zonales

Parques Metropolitanos

División Física

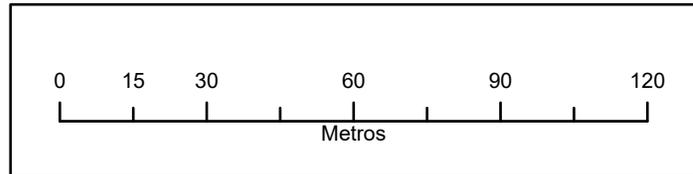
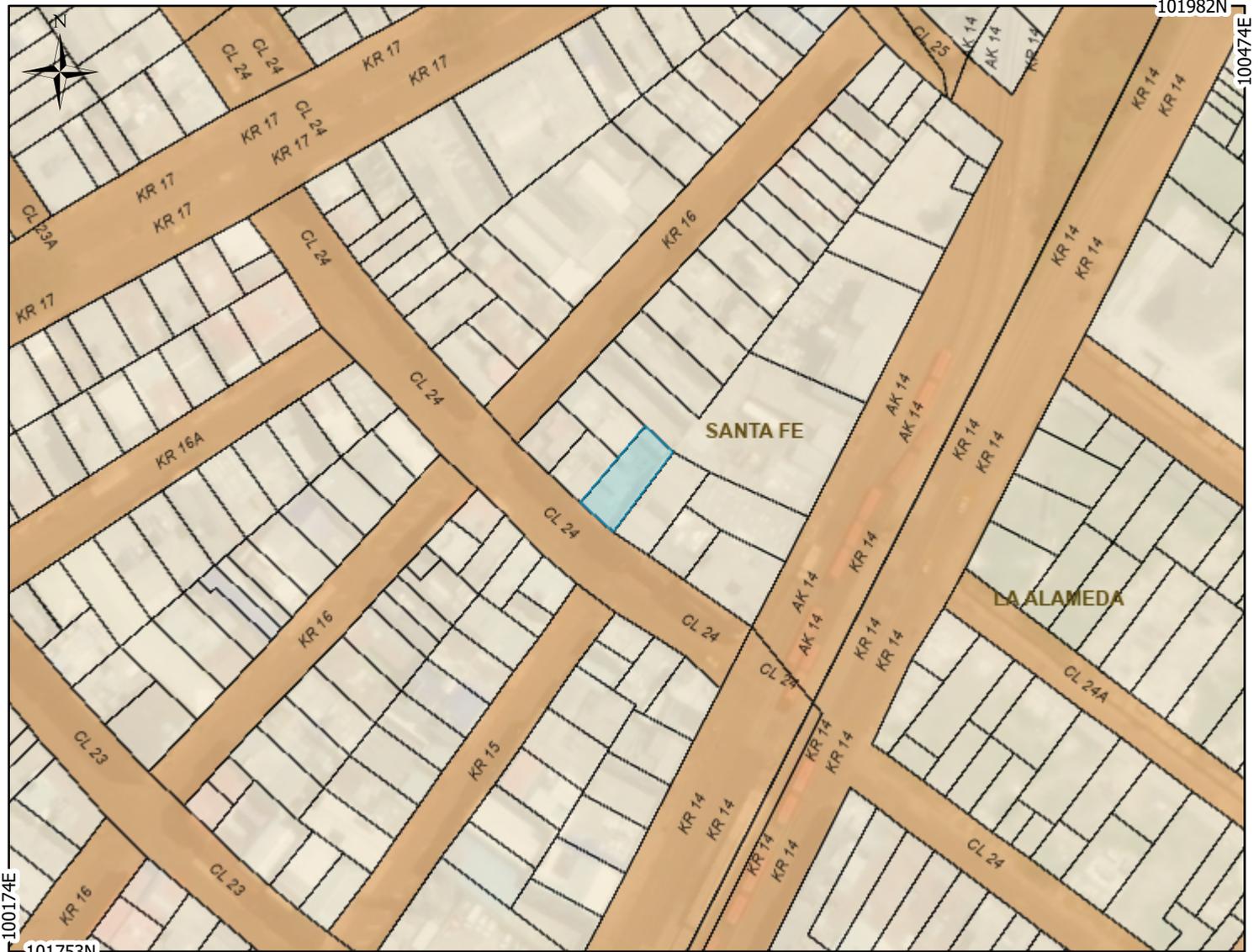
Predios

Predio Rural

Lotes

Manzanas

Barrios



Sistema de Referencia
 Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
 Proyección: Transverse Mercator
 Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
 Longitud de Origen: 0.0000
 Falso Este: 92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
 Factor de Escala: 1.0000 Unidades: metros



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	14 - LOS MARTIRES
Barrio Catastral:	006103 - SANTA FE
Manzana Catastral:	00610303
Lote Catastral:	0061030304
UPZ:	102 - LA SABANA
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	

Norma Urbana

Sector Normativo:	Código Sector: 33 Sector Demanda: C Decreto: Dec 187 de 2002 Mod.=Res 649 de 2006, 348 de 2007, Dec 335 de 2009, Res 2296 de 2010, Dec 602/2018
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: Tratamiento6: Decretos: 1042 de 1987 Tipología:
Subsector Uso:	UNICO
Excepciones de Norma:	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad:	UNICO
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	Nombre: Estación Metro 26 Categoría: ADOP Decreto: 213
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.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Urbanismo

Urbanístico:	140076B001
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 Cartográfica 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:	Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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

Fecha: 27/09/2022 02:21:17 PM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 24 15 06

CHIP: AAA0072LUBR

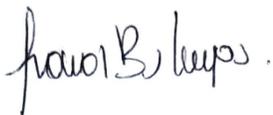
Localidad LOS MARTIRES

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00610303, a la cual se le asignó el estrato tres (3), 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.

Cordialmente,



DIANA MARLEN BARRIOS CAMPOS
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



RADICACIÓN DICTAMEN PERICIAL PROCESO No. 110014003004-2022-00360-00

sergio felipe martinez bermudez <serfelipe0707@gmail.com>

Lun 24/10/2022 3:53 PM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora Juez

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C.

No Proceso: 11001400300420220036000

Demandante: EMPRESA METRO DE BOGOTA

Demandados: ALEJANDRO GUILLERMO BUSTOS VEJARANO
ALFONSO BUSTOS VEJARANO
CARLOS JOSE BARRERO BUSTOS
GABRIEL BARRERA BUSTOS
JULIO BARRERA BUSTOS
MARGARITA BUSTOS DE AREVALO
MARIA CONSTANZA BUSTOS SEGURA
MARIA TERESA BARRERA BUSTOS
MAURICIO BARRERA BUSTOS
NARIZA BARRERA BUSTOS
PATRICIA BARRERA DE KHAZEN
ROSA PAULINA BUSTOS VEJARANO

Referencia: Radicación Dictamen Pericial

Sergio Felipe Martinez Bermudez, identificado con la cédula de ciudadanía No.1023886862, actuando dentro del proceso como Perito Avaluador con el RAA No. AVAL-1023886862, allegó dictamen pericial solicitado por este despacho.

Cordialmente,

Sergio Felipe Martinez Bermudez
Perito Avaluador AVAL-1023886862