

Aclaraciones Peritaje proceso 110014003004 2019 00666 00

Javier Mauricio Fandiño D. <maojavier8@gmail.com>

Mar 27/04/2021 11:41 AM

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

 2 archivos adjuntos (3 MB)

ACLARACIONES JUZGADO 4.pdf; Avalúo Consolidado Riveras de occidente v1.pdf;

Buenos días,

de acuerdo con solicitud de la parte demandante adjunto aclaraciones y peritaje actualizado sobre el inmueble objeto de demanda del siguiente proceso.

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

EXPEDIENTE NUMERO 110014003004 2019 00666 00

PROCESO DIVISORIO

DEMANDANTE: CLARA LUZ CASTILLO GONZALEZ

DEMANDADO: JOSE AGAPITO ROMERO PAIBA

Cordial Saludo

Javier Fandiño

Perito Avaluador



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

CMPL04BT@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

LA CIUDAD

REF. EXPEDIENTE NUMERO 110014003004 2019 00666 00

PROCESO DIVISORIO

DEMANDANTE: CLARA LUZ CASTILLO GONZALEZ

DEMANDADO: JOSE AGAPITO ROMERO PAIBA

De acuerdo con la solicitud de aclaración hecha por La señora CLARA LUZ CASTILLO GONZALEZ y su apoderada la abogada BLANCA CRISTINA CARRERA yo JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, perito evaluador me permito dar respuesta:

Con respecto a lo comentado por La abogada a continuación: “Mi poderdante afirma que debe aclararse y complementarse el dictamen rendido por el perito señor Javier Mauricio Fandiño Duarte, toda vez que el perito a pesar del estado del inmueble le asignó un valor al metro cuadrado de un millón ochocientos ochenta y tres mil seiscientos sesenta y ocho pesos (\$1.883.668) comparándolo con el metro cuadrado de los inmuebles que se están vendiendo en el sector nuevos y con los inmuebles que se están vendiendo en el sector en óptimas condiciones, a los que se les ha hecho cantidad de mejoras, reparaciones locativas, se les ha embellecido, con materiales finos y de óptima calidad, con cocinas integrales, con baños enchapados y si se observa el inmueble objeto del peritaje este carece de esas condiciones, es decir, ni la cocina es integral ni los baños enchapados”.

Mi respuesta es: Es FALSO que el inmueble ubicado en la CALLE 35 SUR # 91C-62 BARRIO CALANDAIMA de la Ciudad de Bogotá D.C. fue comparado con inmuebles nuevos. Se comparó con inmuebles del mismo sector específicamente casas de la urbanización Riveras de occidente de las mismas características constructivas y antigüedad similar ya que las casas de esta urbanización fueron construidas en un mismo



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

periodo de tiempo por lo que dicha comparación es totalmente válida y se ajusta a lo establecido por la resolución 620 de 2008 del IGAC en el apartado de valoración por método comparativo de mercado el cual cito e incluyo en mi dictamen “ARTÍCULO 10. 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.” Adjunté en mi informe las fotos y las fuentes de los inmuebles que tomé para hacer la comparación.

Con respecto al valor asignado claramente explico que se ha realizado un estudio de mercado en la zona de inmuebles similares y establezco que en el sector existe un rango de precios donde hay un valor mínimo de \$1.781.310 /m², un valor medio de \$1.883.668 /m² y un valor Superior de \$1.986.026 /m². Demuestro con pruebas que a estos valores m² se están vendiendo inmuebles similares. De acuerdo con estos valores el valor superior se corresponde con las casas en mejor estado, con cocina integral y acabados de lujo, el valor promedio se corresponde con casas con acabados normales de pisos y baños enchapados y muros pañetados y pintados y el valor inferior se corresponde con casas sin mejoras con pisos en cemento y muros sin pañetar o deteriorados. Las características de la casa que valoré cuenta con acabados promedio que se corresponden con el valor medio del rango de \$1.883.668 y fue el valor que escogí por ser el más acorde para su mercado. Adjunto en el informe fotos que muestran que la casa si tiene enchape en pisos y muros de sus áreas principales.

Es FALSO que los baños no están enchapados, adjunto fotos de los dos baños que muestran claramente que si están con enchape en piso y muros.

Más adelante menciona la apoderada: “e igualmente explique las razones por las cuales hizo una descripción errada del inmueble objeto del avalúo ya que en el segundo piso indicó que había un baño cuando es contrario a la realidad y manifestó que existía una terraza en el tercer piso cuando no lo es así ruegole aclaré dichas inconsistencias”

Mi respuesta es: Efectivamente la descripción anterior no corresponde con la casa objeto de la demanda. Por error pegué la descripción de otra casa que también estaba valorando. Sin embargo todas mis conclusiones y valoraciones fueron consideradas con la descripción real de la casa que es la que cito a continuación:



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Piso 1: sala, baño, comedor, cocina, patio cubierto y escaleras.

Piso 2: pasillo, 2 habitaciones, escaleras.

Piso 3: pasillo, 2 habitaciones, baño.

Más adelante La apoderada solicita: “es por ello con base en lo anterior, el señor perito aclare cuáles fueron las razones que tuvo para asignarle el valor al metro cuadrado del inmueble ubicado en la calle 35 sur número 91c-62 urbanización riveras de occidente de la ciudad de bogotá d.c. cuando el metro cuadrado según el avalúo catastral está por la suma de (\$1.040.084.59) y aumentado en el cincuenta por ciento (50%) el valor comercial del metro cuadrado es la suma de un millon quinientos cincuenta y cinco mil ciento treinta y tres pesos con sesenta y un centavos (\$1.555.133.61).”

Al respecto aclaro: Mi explicación está en el informe, allí expresé porque no me voy con el vr catastral mas el 50%. a continuación transcribo literal de mi informe:

“TIPO DE VALORACION PERTINENTE

El Código General del Proceso en su artículo 444 menciona:

”Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), **salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real.** En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1”.

De acuerdo con lo anterior considero que el valor catastral (\$73.595.000) más el 50% NO ES EL MAS IDÓNEO para establecer el precio real de mercado del inmueble. Por tanto el valor más acorde con la realidad es el obtenido mediante la muestra de inmuebles vecinos en venta y los cálculos de valor aquí presentados.”

Esto indica que el vr m2 de (\$1.555.133.61) mencionado por la apoderada no refleja la realidad del mercado del barrio Riveras de Occidente, de hecho es una cifra muy inferior al límite inferior de mi estudio de mercado. Es por eso que opté por aplicar el método comparativo de mercado tal como lo dicta la resolución 620 de 2008 del Instituto geográfico Agustín Codazzi IGAG dando como resultado el vr m2 de (\$1.883.668) que fue el que adopté.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Adicionalmente La abogada menciona que la apoderante afirma que el estado de conservación es “deplorable”

Lo mejor en estos casos es que el estado de conservación lo determine un perito, además el estado de conservación “Deplorable” No existe bajo los parámetros de la resolución 620 del IGAC. Como perito evaluador le asigné a la casa un estado de conservación “bueno” y explico en el informe el por qué (cuenta con enchapes y acabados propios del estrato 2 en buen estado) y adjunto fotos de ello.

Finalmente la apoderada solicita se aclare el nombre de la demandante en el dictamen y se aclare el nombre del barrio donde se encuentra el inmueble.

Aclaro que la urbanización fue construida por la constructora con el Nombre “Riveras de Occidente” sin embargo el Barrio catastral oficialmente es 004601-CALANDAIMA tal como consta en el informe consolidado emitido por la Secretaría Distrital de Planeación y el cual adjunté como anexo de mi informe.

Adjunto nuevamente mi dictamen actualizando con el nombre de la demandante y las dependencias internas del inmueble corregidas.

Habiendo respondido las inquietudes que me corresponden firmo el 26 de abril de 2021.

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

-C.C 79.701.062 de Bogotá

-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS “CONFEDELONJAS” REGISTRO 1018-1062

-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Bogotá D.C, febrero 27 de 2021

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
CMPL04BT@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO
LA CIUDAD

REF. EXPEDIENTE NUMERO 110014003004 2019 00666 00
PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE: CLARA LUZ CASTILLO GONZALEZ
DEMANDADO: JOSE AGAPITO ROMERO PAIBA
Asunto. Entrega de Avalúo Comercial.

Distinguido Señor:

De acuerdo con su solicitud me permito presentar Informe de Avalúo Comercial del Inmueble ubicado en la CALLE 35 SUR # 91C-62 BARRIO CALANDAIMA de la Ciudad de Bogotá D.C.

1. Objeto del Avalúo e Información Básica
2. Titulación
3. Características
4. Sustentación del Avalúo
5. Cálculo del Valor
6. Certificado de imparcialidad, objetividad ética y aplicación de estándares internacionales.
7. Vigencia del Avalúo.
8. Anexos.

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

-C.C 79.701.062 de Bogotá

-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS" REGISTRO 1018-1062

-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-79701062

TEL: 3228475972 maojavier8@gmail.com



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO INMUEBLE PROPIEDAD NO HORIZONTAL

Inmueble ubicado en CALLE 35 SUR # 91C-62 URBANIZACION RIVERAS DE OCCIDENTE BARRIO CALANDAIMA de la Ciudad de Bogotá D.C

En este informe valuatorio se busca establecer en forma aproximada pero metódica, la cantidad de dinero por la cual puede negociarse el Inmueble anteriormente enunciado.

El presente documento constituye un estudio eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. Este trabajo es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa.

Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Corredor Inmobiliario en la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas" y la Lonja Nacional de Propiedad Raíz, inscrito en el registro abierto de avaluadores.

1. OBJETO DEL AVALUO E INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE OBJETO MATERIAL DEL AVALUO.

El presente avalúo recae sobre PREDIO del BARRIO CALANDAIMA de la ciudad de Bogotá D.C. **Vivienda urbana** matricula inmobiliaria 050S-40318658 Chip AAA0165DREA

OBJETO COMERCIAL DEL AVALUO

El objeto de este avalúo es calcular el valor más probable en el mercado para operaciones de compra, venta o permuta del predio. Este Avalúo Comercial se hace a solicitud del señor **JOSÉ AGAPITO ROMERO PAIBA**

DIRECCION DEL INMUEBLE

Inmueble ubicado en la CALLE 35 SUR # 91C-62 (DIRECCION CATASTRAL).

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Bogotá D.C.

CLASE DE AVALÚO

Comercial

TIPO DE INMUEBLE

Casa en PROPIEDAD NO HORIZONTAL.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

DESTINACION ACTUAL

Vivienda.

SOLICITANTE

JOSÉ AGAPITO ROMERO PAIBA

PERITO AVALUADOR

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

INSPECCION OCULAR

FEBRERO 21 DE 2021, entre las 11:30 HORAS Y 12:30 horas

FECHA DE AVALUO

FEBRERO 27 DE 2021

2. TITULACION

Certificado de Tradición de la matricula inmobiliaria Nro 050S-40318658 de fecha de impresión 26 de febrero de 2021

De acuerdo a la ANOTACION No 005, 007 y 009

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-12-2007 Radicación: 2007-126665

Doc: ESCRITURA 3677 del 09-10-2007 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$20,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR METROVIVIENDA CON OBLIGACION DEL COMPRADOR DE RESTITUIR EL SUBSIDIO EN CASO DE ENAJENAR EL INMUEBLE O DEJAR DE RESIDIR EN EL ANTES DE 5 A/OS, CONTADOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DE SU ASIGNACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR NIT# 89999990744

A: CASTILLO GONZALEZ CLARA LUZ CC# 20804018 X

A: ROMERO PAIBA JOSE AGAPITO CC# 3120733 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-12-2007 Radicación: 2007-126665

Doc: ESCRITURA 3677 del 09-10-2007 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTILLO GONZALEZ CLARA LUZ CC# 20804018 X

DE: ROMERO PAIBA JOSE AGAPITO CC# 3120733 X



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-09-2019 Radicación: 2019-56858
Doc: OFICIO 2264 del 23-09-2019 JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C.
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO REF. PROCESO DIVISORIO NO. 2019-00666-00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTILLO GONZALEZ CLARA LUZ CC# 20804018 X
A: ROMERO PAIBA JOSE AGAPITO CC# 3120733 X

LO ANTERIOR NO CONSTITUYE UN ESTUDIO DE TITULOS.

SOPORTES

Certificado de Tradición de la matricula inmobiliaria Nro 050S-40318658 de fecha de impresión 26 de febrero de 2021

3. CARACTERISTICAS

TIPO DE PROPIEDAD

Particular

CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE (CONSTRUCCION)

Es una casa medianera de 3 pisos en vía peatonal, cuenta con acabados de calidad promedio. Este inmueble presenta un buen estado de conservación, los pisos se encuentran en buen estado. La pintura de muros y techos está en buen estado. La cubierta es en teja. Baños y cocina con enchape. No se observan humedades ni descascaramientos, la carpintería metálica de puertas y ventanas en buen estado. Las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias en buen funcionamiento, hay la presencia de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica con sus respectivos contadores. La estructura de este inmueble está en buen estado, es en columnas, con muros y placas reforzados, no se observan fisuras, ni asentamientos. Es un inmueble en buen estado.

ACABADOS

Fachada: En ladrillo en buen estado.

Cubierta: Teja de fibrocemento y plástica en buen estado.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Puertas exteriores: Puertas en lámina de hierro en buen estado y pintadas.

Pisos: Piso en cerámica en buen estado

Muros: Ladrillo y bloque Pañetado estucado y pintado, buen estado.

Cielos rasos: Cielo raso en placa y teja a la vista, buen estado.

Baños: Con enchape, lavamanos y sanitario en porcelana.

Cocina: Con mesón en granito.

Instalación eléctrica: Con polo a tierra, tubería oculta, caja de tacos, buen estado de funcionamiento.

Instalación hidráulica: Tubería de ½" en buen estado de funcionamiento.

Ventanería: En lámina de hierro en buen estado.

VETUSTEZ

Alrededor de 13 años.

FUENTE QUE PERMITE INFERIR LA VETUSTEZ.

Certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria Nro 050S-40318658 de fecha de impresión 26 de febrero de 2021

ESTADO DE CONSERVACION.

Bueno.

ILUMINACION.

La iluminación del inmueble objeto de este avalúo comercial es buena

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble posee redes de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica. Cuenta también con servicios públicos complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.

DEPENDENCIAS

Piso 1: sala, baño, comedor, cocina, patio cubierto y escaleras.

Piso 2: pasillo, 2 habitaciones, escaleras.

Piso 3: pasillo, 2 habitaciones, baño.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CABIDA Y LINDEROS

NORTE en extensión de tres metros (3.00 mts) con la vivienda ciento cuatro B setenta y uno (104b-71) de la calle treinta y cinco sur (calle 35 Sur) de la misma manzana y urbanización. Por el **SUR** en extensión de tres metros (3.00 mts) con calle treinta y cinco sur (calle 35 Sur). **ORIENTE** en extensión de once metros (11.00 mts) con la vivienda ciento cuatro B sesenta y ocho (104b-68) de la calle treinta y cinco A sur (calle 35A sur) de la misma manzana y urbanización. Por el **OCCIDENTE** en extensión de once metros (11.00 mts) con la vivienda ciento cuatro B setenta y cuatro (104B-74) de la calle treinta y cinco A sur (calle 35A sur) de la misma manzana y urbanización.

ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Topografía: Plana

FICHA TECNICA Y FORMA

Forma rectangular.

TOTAL AREA TERRENO (M2):	33,00
TOTAL AREA DE CONSTRUCCION (M2):	71,10
LOCALIDAD:	8-KENNEDY
BARRIO CATASTRAL:	004601-CALANDAIMA
MANZANA CATASTRAL:	00460155
LOTE CATASTRAL:	0046015521
UPZ:	79-CALANDAIMA
VALOR CATASTRAL 2021:	\$73.595.000

INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

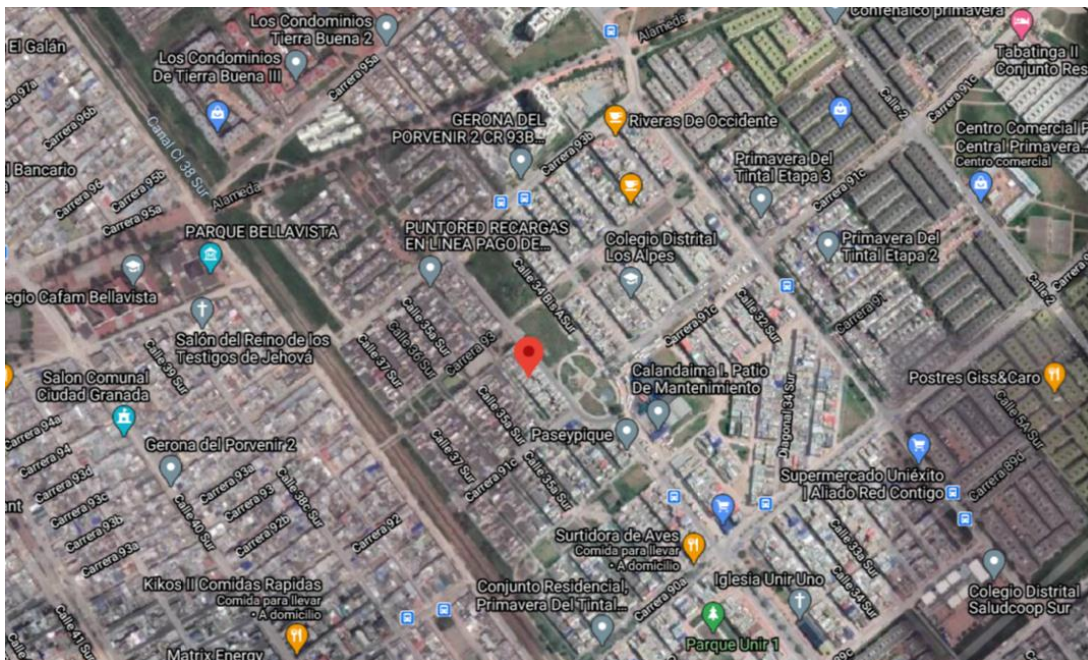
La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías secundarias y principales en buen estado de conservación, con una buena capacidad y continuidad, las vías peatonales (andenes) están en condiciones normales para la movilidad de los habitantes del sector. Vías principales: Calle 38Sur, Carrera 90ª, Calle 6, Avenida Ciudad de Cali, avenida Villavicencio.

ENTORNO

El inmueble se encuentra en el barrio CALANDAIMA en el Suroccidente de Bogotá, su entorno inmediato es de carácter residencial, hay presencia de viviendas habilitadas para comercio y servicios. Cuenta con cercanía a la troncal de transmilenio Las Américas al igual que cuenta con diversas rutas del Sitp. En su entorno cercano se encuentra el Colegio Cafam Bellavista, Hospital del Sur UPA 92 Patios, Parque Patio Bonito, Iglesia Unir Uno, Parroquia San Efren, colegio Distrital Los Alpes, Colsubsidio tierra buena.

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

PLANO DE UBICACIÓN





JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

La estratificación se encuentra determinado como estrato socio-económico dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Zona residencial con áreas delimitadas de comercio y servicios. Se destaca la presencia de establecimientos de comercio y tiendas de barrio en los alrededores.

USO DEL SUELO

Residencial con áreas delimitadas de comercio y servicios.

RONDAS DE RIO

El predio identificado no se encuentra afectado por rondas de río ni en zona de amenaza por inundación ni se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa.

4. SUSTENTACION DEL AVALUO.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su cualificación, estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros similares
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del precio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Estudio de planos, normas y demás.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

5. CALCULO DEL VALOR

METODOLOGIA COMPARATIVA HOMOGENEIZACION

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



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INMUEBLES QUE SIRVIERON PARA EL MUESTREO COMERCIAL Y TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN

#	FUENTE	AREA CONSTRUIDA	VALOR TOTAL INMUEBLE	VALOR CON DESCUENTO	VR M2 HOMOGENEIZADO
1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/patio_bonito-det-5923822.aspx	90	185.000.000	1.952.778	1.952.778
2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/zona_occidente-det-5584638.aspx	70	130.000.000	1.764.286	1.764.286
3	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/zona_sur-det-6056586.aspx	72	135.000.000	1.781.250	1.781.250
4	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-607903029-casa-de-urbanizacion-riveras-de-occidente-calandaima-JM	72	150.000.000	1.979.167	1.979.167
5	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-calandaima-4-habitaciones-2-banos/10309-M2694188	93	190.000.000	1.940.860	1.940.860
		PROMEDIO			1.883.668
		DESV ESTANDAR			102.358
		COEFICIENTE DE VARIACION			5,4%
		LIMITE SUPERIOR			1.986.026
		LIMITE INFERIOR			1.781.310

Homogeneización: El cálculo del valor del metro cuadrado se genera sobre muestra de inmuebles de similares características al inmueble objeto de Avalúo en el sector CALANDAIMA RIVERAS DE OCCIDENTE y alrededores. Se aplica un factor de descuento por negociación de -5%.

Según el ejercicio de homogeneización el valor por metro cuadrado tendría un valor mínimo de \$1.781.310 /m2, un valor medio de \$.1.883.668 /m2 y un valor Superior de \$1.986.026 /m2.

Según reglas de experiencia, sana crítica y teniendo en cuenta la ubicación, rentabilidad, estado de conservación y condiciones particulares del predio y siendo estas comparadas con la muestra me inclino por el valor medio de \$1.883.668 /m2 como el precio de venta más probable del metro cuadrado.

$$\text{VALOR INMUEBLE} = (\$1.883.668 \text{ m}^2) \times (71,1 \text{ m}^2) = \$133.928.800$$

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CALCULO DE VALOR AREA CONSTRUIDA

Con el fin de determinar el valor de área construida tenemos en cuenta la vida útil del inmueble, sus características físicas y estado de conservación determinando así el factor de depreciación de metro cuadrado en la tabla de Fitto y Corvinni según los lineamientos de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

CRITERIO	VALOR
M2 CONSTRUIDOS	71,10
M2 TERRENO	33,00
VIDA UTIL	100
EDAD CONSTRUCCION	13
TIPO CONSTRUCCION	ESTRUCTURAL
FACTOR EDAD	13
FACTOR ESTADO	3,0
FACTOR DEPRECIACION FITTO Y CORVINI	24,12
VR M2 CONSTRUDATA	1.081.854
VR M2 DEPRECIADO	820.911
VR TOTAL CONSTRUCCION	58.366.759

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE DEL INMUEBLE:

La diferencia entre el valor total del inmueble menos las construcciones determinan el valor del terreno teniendo así los 2 componentes del precio del inmueble:

VALOR TERRENO	+ VALOR CONSTRUCCION	= VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$75.562.041	\$58.366.759	\$133.928.800

EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CALLE 35 SUR # 91C-62 URBANIZACION RIVERAS DE OCCIDENTE BARRIO CALANDAIMA, LOCALIDAD KENNEDY DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C ES DE:
CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VENTIOCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$133.928.800)



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

TIPO DE VALORACION PERTINENTE

El Código General del Proceso en su artículo 444 menciona:

”Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1”.

De acuerdo con lo anterior considero que el valor catastral (\$73.595.000) más el 50% NO ES EL MAS IDÓNEO para establecer el precio real de mercado del inmueble. Por tanto el valor más acorde con la realidad es el obtenido mediante la muestra de inmuebles vecinos en venta y los cálculos de valor aquí presentados.

TIPO DE DIVISION PERTINENTE

Teniendo en cuenta la norma urbana, características del inmueble este predio no es susceptible de dividirse físicamente entre sus propietarios por lo que su división procedente debe hacerse mediante los frutos económicos de su venta.

6. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

Por medio de la presente 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 Nacional de Avaluadores de la Propiedad Raíz. 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 Uniformes para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas de la Confederación Colombiana de Lonjas “CONFEDELONJAS” y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Perito Avaluador ante la Confederación Colombiana de Lonjas “CONFEDELONJAS”, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el Estado Colombiano”.

7. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de un año, contados a partir de la fecha FEBRERO 26 DE 2021



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

8. ANEXOS

Se encontrarán a manera de complemento y para una mejor comprensión de este avalúo.

- Registro fotográfico del inmueble
- Informe Consolidado del predio emitido por la secretaria distrital de planeación para la CALLE 35 SUR # 91C-62
- Fotocopia Cedula de Ciudadanía de JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
- Registro de perito Avaluador ante la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS CONFEDELONJAS
- Registro abierto de Avaluador R.A.A.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Con el fin de dar cumplimiento a lo expresado en el artículo 226 y 227 del código general del proceso me permito manifestar lo siguiente:

- Este avalúo constituye un concepto profesional eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. El presente concepto es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa. Manifiesto adicionalmente bajo la gravedad de juramento que el concepto aquí expresado y respaldada con mi firma es independiente y corresponde a mi convicción real profesional.
- Estoy en la disposición de respaldar y sustentar el presente Avalúo ante las autoridades competentes que lo soliciten como parte de los procesos que se surtan para tal fin.
- Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales de la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas" bajo el registro 1018-1062. Y con registro abierto de avaluador AVAL-79701062, Graduado como administrador de empresas de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, con especialización en gestión de Proyectos. Adjunto al avalúo se encuentran las certificaciones correspondientes que acreditan mi condición de Perito Avaluador.
- La metodología aplicada en el presente avalúo es el método comparativo de mercado que se encuentra debidamente explicado y sustentado junto con los cálculos que llevan a la determinación del valor final tal de acuerdo con lo exigido en la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no han presentado variaciones metodológicas respecto de los que se han utilizado en peritajes rendidos en el ejercicio de mi profesión y en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO han presentado diferencia respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- A la fecha del avalúo manifiesto no haber realizado ningún otro trabajo anterior o actual de tipo valuatorio o relacionado para las partes de este proceso o sus apoderados.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso en lo pertinente.



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

- Anexo la relación de Avalúos recientes que he realizado del mismo tipo al hoy presentado:

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
ABOGADO GABRIEL ROMERO GRANADOS	CASA	CARRERA 89A # 72-24 SUR MJ BARRIO VILLAS DEL PROGRESO de la Ciudad de Bogotá D.C.	14/11/2020	3115302347	juzgado dieciseis civil municipal expediente n° 110014003016202000070500 proceso: declaración de pertenencia demandante: jorge eliecer ovalle moreno
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	CALLE 167C NO. 16C-32 URBANIZACION BIFAMILIAR SANTA MONICA NORTE "LA PRADERA" de la Ciudad de Bogotá D.C.	09/11/2020	3102111882	juzgado 4 civil municipal proceso ejecutivo hipotecario N° 2014-0268 Demandante: Aida María Mora Rojas. Demandado: Olga marina Patiño
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	TRANSVERSAL 6 # 2-89 BARRIO PABLO NERUDA LOTE 542 MZ 16 del municipio de SIBATE Cundinamarca	09/11/2020	3102111882	Juzgado setenta y cuatro civil municipal proceso ejecutivo hipotecario 2014-0277 demandante: William Andrés Hernandez Mora. Demandado: Gelver Navarro
ABOGADO CIRO ALBERTO BUITRAGO	CASA	CALLE 4 BIS # 51A-50 BARRIO BARCELONA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.	03/11/2020	3114884662	Juzgado diecisiete civil del circuito proceso : pertenencia no 2016-0127 demandantes : ninfa yaneth hernandez moreno cc51.607.855 como cesionaria del derecho litigioso de luis alfredo hernandez moreno
ABOGADO HERNANDO CANO REY	APARTAMENTO	CALLE 23A BIS # 83-75 AP.803 Y GARAJES 109 Y 6 CONJUNTO RESIDENCIAL BALMORAL II de la Ciudad de Bogotá D.C.	21/09/2020	3102111882	Juzgado primero civil del circuito de ejecución de sentencias Proceso ejecutivo hipotecario N° 2013-764 Demandante: David Croitoru Harabagio Demandado:
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	CASA	CARRERA 110 # 20C-02 BARRIO BELEN FONTIBON	05/12/2019	3142975140	Juzgado tercero civil del circuito de bogotá, proceso 20180122 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante ernesto ochoa y Gloria de dios de Ochoa, demandados "Invarco" Ltda "en liquidación"
MARGARITA MARIA VELASQUEZ MONTOYA	CASA	CARRERA 11A # 3-29 BARRIO SAN BERNARDINO	28/11/2019	3138931302	Juzgado cuarto civil del circuito de bogotá, proceso 1101 31 030 04 2019 00462 - 00 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante Margarita María Velasquez Montoya, Octavio de Jesus Montoya Gómez
MARIA CLAUDIA ARAUJO RODRIGUEZ	APARTAMENTO	CARRERA 63 # 22A-41 ETAPA 2 APARTAMENTO 506 Y GARAJES 68 Y 69 del CONJUNTO ALMENARES PARQUE	28/10/2019	3108312756	Proceso administrativo de cobro de la DIAN contra el contribuyente ARAUJO RODRIGUEZ SAUL identificado con el NIT 16747554 Expediente 201210714 código N503
MAURICIO RODRIGUEZ CASTIBLANCO	CASA	CARRERA 40C 1H 68 del barrio MONTES	02/10/2019	3142638789	Juzgado tercero Civil del circuito proceso ordinario de pertenencia N° 2016 00297 de Mauricio Rodriguez
ABOGADO MARICELA BELTRAN	FINCA	LOTE SAN ANTONIO DE PADUA ubicado en la VEREDA SAN RAIMUNDO DEL MUNICIPIO DE GRANADA	18/09/2019	3156057667	juzgado promiscuo municipal de granada cundinamarca. proceso verbal de division material de nestor isauro diaz pardo contra eladio parra muñoz
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	APARTAMENTO	KR 62 169A 51 IN 1 AP 202 Y KR 62 169A 51 IN 1 GJ 8 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA	11/09/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	CASA	CARRERA 5 5 55/ 57 del municipio de VENADILLO DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	11/09/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas
FABIOLA Y RICARDO VALCARCEL	APARTAMENTO	CL 86 # 950-03 BLOQUE 2 APTO 208, CONJUNTO	16/05/2019	3158972297	Radicado N° 11001400304620190042 juzgado 62 civil municipal
PATRICIA HELENA ALVAREZ BENITEZ (ABOGADO CARLOS FINO)	APARTAMENTO	KR 52A # 134A 56 APTO 218, AGRUPACION DE VIVIENDA MADERA 2 de la Ciudad de Bogotá D.C	12/05/2019	3182739202	Radicado N° 11001400305220190043300 juzgado 52 civil municipal
URIEL AMADO	CASA	CALLE 5 # 10-63 BARRIO SAN BERNARDINO de la Ciudad de Bogotá D.C.	09/05/2019	320 9541298	reclamación ante catastro
MARTHA SANCHEZ GALEANO	CASA	KR 11A # 4A-28 BARRIO SAN BERNARDINO	03/05/2019	3134383596	reclamación ante catastro
HELIODORO GAMEZ MENDEZ	APARTAMENTO	CALLE 165 # 7-39 APTO 101 EDIFICIO 20 INT 7, AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA	29/04/2019	3143553142	proceso N° 11001400302620190032100 Juzgado 26 civil municipal de bogotá
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCAL COMERCIAL	local 30-54 ubicado en la KR 100 21 48 BARRIO FONTIBON	27/04/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCALES COMERCIALES	LOCALES 99-25 Y 99-37 del Inmueble ubicado en la KR 100 21 24	27/04/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
JULIO CESAR CASTIBLANCO	CASA	CALLE 5C 31B 41 BARRIO VERAGUAS de la Ciudad de Bogotá D.C.	16/04/2019	+521551067 6580	Consecutivo 151310 juzgado 16 civil del circuito
ABOGADO ANDRES NAVARRETE	CASA	CALLE 129A 135-04 BARRIO TIBABUYES SUBA	16/04/2019	3103029821	Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, proceso de expropiación. Radicado N° 2018-0250
MERY GALINDO	CASA	KR 109C 140A 20 BARRIO LAS FLORES	09/04/2019	3177693159	ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION N° 2631 DE 30 DE ABRIL DE 2019 NOTARIA 51 BOGOTA
VICTOR MANUEL ROMERO	LOTE	CALLE 5 # 10-77 Y 2 CASAS MAS	15/03/2019	3164695660	reclamación ante catastro
ABOGADO HERNANDO CANO	APARTAMENTO	TRANSVERSAL 78D # 10D-37 INT 25 APTO 303 CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA	18/02/2019	3102111882	EJECUTIVO HIPOTECARIO 20140363 JUZGADO 61 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

- No he realizado publicaciones en medio alguno, relacionadas con la actividad de perito evaluador
- La información utilizada para la elaboración del avalúo se relaciona a continuación y hacen parte integral del avalúo presentado y de la documentación del presente proceso:
 - Registro fotográfico del inmueble
 - Informe consolidado del predio emitido por la secretaria de planeación
 - En constancia de lo expresado anteriormente adjunto mi número de identificación dirección de domicilio, teléfono y correo en caso de ser requerido:

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE CC. 79701062
Calle 151g 117 20 apto 301. Celular 3228475972. Correo: maojavier8@gmail.com



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA LA VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CALLE 35 SUR # 91C-62 URBANIZACION RIVERAS DE OCCIDENTE BARRIO CALANDAIMA, LOCALIDAD KENNEDY DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C ES DE: **CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VENTIOCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$133.928.800)**

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
-C.C 79.701.062 de Bogotá
-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR INSCRITO EN LA
CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS “CONFEDELONJAS”REGISTRO
1018-1062
-INSCRITO EN LA LISTA DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA MEDIANTE RESOLUCIÓN
639 DE 2020 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC.
-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-79701062

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INFORME FOTOGRAFICO

NOMENCLATURA INMUEBLE UBICADO EN CALLE 35 SUR # 91C-62 BARRIO
CALANDAIMA LOCALIDAD KENNEDY BOGOTÁ D.C.



FACHADA



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



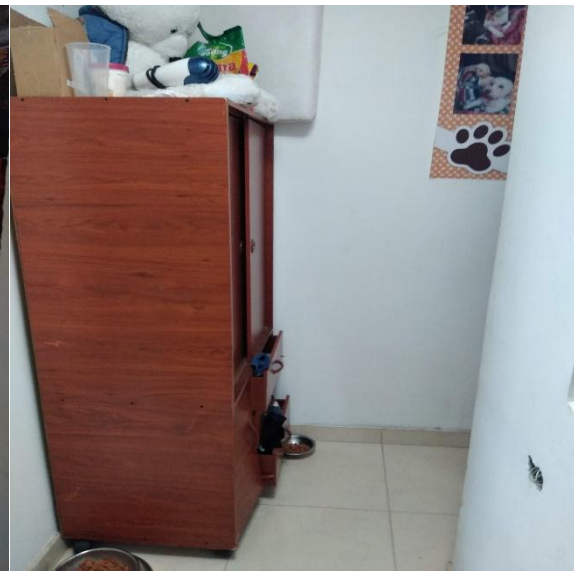
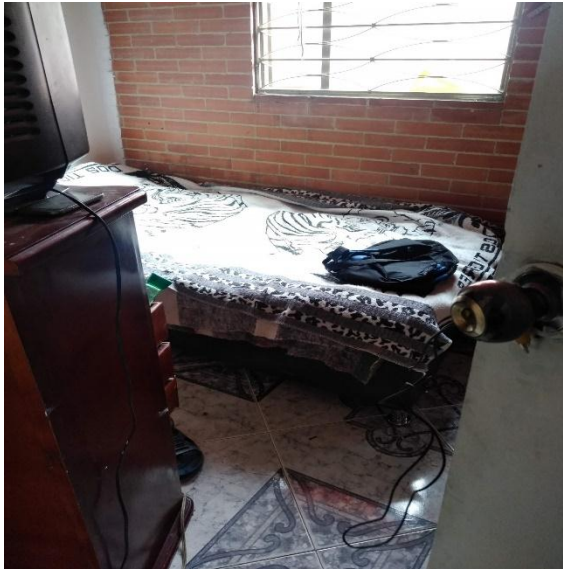
JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

INMUEBLES DE LA MUESTRA PRESENTADA:

fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/patio_bonito-det-5923822.aspx

Casa en Venta
Bogotá Patio Bonito

\$ 185.000.000

♥ Favoritos

Usado



90,00 m²

Habitaciones: 4

Baños: 1

Sin especificar

fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/zona_occidente-det-5584638.aspx

Casa en Venta
Bogotá Zona Occidente

\$ 130.000.000

♥ Favoritos

Usado



sin foto

70,00 m²

Habitaciones: 3

Baños: 2

Sin especificar

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/zona_sur-det-6056586.aspx

Casa en Venta
Bogotá Zona Sur

\$ 135.000.000

♥ Favoritos

Usado



1/14

72,00 m²

Habitaciones: 4

Baños: 1

Sin especificar

casa.mercadolibre.com.co/MCO-607903029-casa-de-urbanizacion-riveras-de-occidente-calandaima-JM



Buscar productos, marcas y más...



Te llega rá

Enviar a JAVIER
Calle 151G #117-20

Categorías

Historial

Tiendas oficiales

Ofertas de la semana

Vender

Ayuda / POR

JAVIER M...

Mis compras

Favoritos

Volver al listado | Inmuebles > Casas > Venta > Bogotá D.C. > Kennedy > Calandaima



Casas en Venta

Calle 37 Sur #93-33,
Calandaima, Kennedy

\$150.000.000

72 m² totales

2 dormitorios

1 baño

Hola Julian David,
Estoy interesado en Casa De Urbaniza
Riveras De Occidente, Calandaima, pc
comunicate conmigo. ¡Gracias!

Contatar



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

→ metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-calandaima-4-habitaciones-2-banos/10309-M2694188

Inicio / Casas / Venta / Bogotá D.C. / Patio bonito riveras de occidente / Casas en Venta en Patio bonito riveras de occidente, Bogotá D.C.

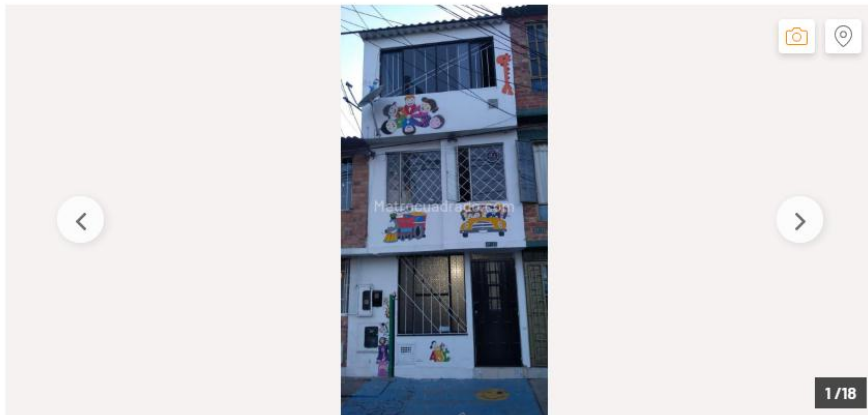
< VOLVER A LOS RESULTADOS

Casa en Venta, PATIO BONITO RIVERAS DE OCCIDENTE

Sector Kennedy, Bogotá D.C. **Área 93 m²**



Precio
\$190.000.000



¡Estoy Interesado!

* Nombre

Ej: Juan Andres

* Teléfono

Ej: 322*****

* Email

Ej: juanandres@email.com

Comentarios

Estoy interesado en Casa en
Venta, PATIO BONITO
RIVERAS DE OCCIDENTE



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

Acreditaciones:

CEDULA



LICENCIA



Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R. 1018-1062
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

AGREMIACIÓN

 **CERTIFICADO** 
REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR **REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES**

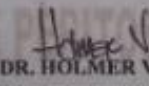
La CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS", representada legalmente por el Dr. HOLMER VILLARREAL GONZÁLEZ con Cédula No. 79.844.931 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 900361097-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. 00193062 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

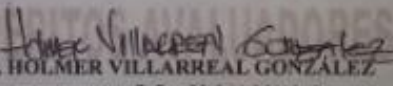
CERTIFICA

Que JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, con Cédula de ciudadanía No. 79.701.062, es miembro activo y en consecuencia cuenta con REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ante la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS"

REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR, certificado por la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS" Registro. No. 1018-1062.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los 1 día del mes de Abril del 2016.

 
REPRESENTANTE LEGAL
Dr. HOLMER VILLARREAL GONZÁLEZ
ABOGADO


DR. HOLMER VILLARREAL GONZÁLEZ
C.C. 79.844.931 de Bogotá
Representante



PIN de Validación: b6d70ad6



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) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79701062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.		12 Feb 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		12 Feb 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		12 Feb 2019	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 151G # 117-20 APTO 301

Teléfono: 3228475972



PIN de Validación: b6d70ad6



Correo Electrónico: maojavier8@gmail.com

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) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062.

El(la) señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE 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

b6d70ad6

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 ocho (08) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 35 SUR 91 C 62

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.

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Localización

Localidad	8-KENNEDY
Barrio Catastral	004601-CALANDAIMA



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 35 SUR 91 C 62

Manzana Catastral	00460155
Lote Catastral	0046015521
UPZ	79-CALANDAIMA
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	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Uso	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	El predio no se encuentra en esta zona.
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	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico	Código: 080513B001 Tipo plano: 1
-------------	----------------------------------



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 35 SUR 91 C 62

Topográfico	Código: 080254A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	Nivel Amenaza: media
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	2 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
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.