

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

JUEZ

Dr. HERMAN TRUJILLO GARCÍA

Clase de proceso: DECLARATIVO ORDINARIO

Radicación: 11001310302120110051600

Perito responsable:

Economista **SANDRA CAMACHO LABRADOR¹**



Art 226 Perito SCL



DEMANDANTE: GRUPO de INVERSIONISTAS ASOCIADOS COLALPE,
ELSA OLIMPIA MOLINA de BARRERA

DEMANDADOS: PARQUE 98 S.A., COLSEGUROS S.A., y JOSÉ
JULIÁN MARTÍ CHÁVEZ.

Bogotá., Enero 11 de 2024

¹ Perito evaluadora RAA 51760192 (ANAV), que cumple el Art. 226 del Código General del Proceso (se adjunta en ANEXO, Cumplimiento del CGP).

La suscrita Auxiliar de la Justicia, Economista **SANDRA CAMACHO LABRADOR**, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como Perito Economista, debidamente nombrada y posesionada por el Despacho dentro del proceso de la referencia, me permito presentar el DICTAMEN PERICIAL ordenado por el Despacho de acuerdo con el **TELEGRAMA No. 0109** recibido por la suscrita a través de correo electrónico el día dos (02) de octubre de 2023, así:

TELEGRAMA N° 0109 - PROCESO 021-2011-00516-00

2 oct 2023, 8:00 (hace 1 día)

Juzgado 49 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

**JUZGADO CUARENTA Y NUEVO (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 N° 14 – 33 PISO 04**

CORREO ELECTRÓNICO: j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

TELEGRAMA N° 0109

DOCTOR

SANDRA CAMACHO LABRADOR

sandracamachobr@gmail.com

REF.: PROCESO ORDINARIO RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL N° 11001-31-03-021-2011-00516-00 de GRUPO DE INVERSIONISTAS ASOCIADOS COLALPE, ELSA OLIMPIA MOLINA DE BARRERA contra PARQUE 98 S.A., COLSEGUROS S.A., Y JOSÉ JULIÁN MARTÍ CHÁVEZ.

COMUNICO A USTED, QUE ESTE DESPACHO MEDIANTE **AUTO DE FECHA ONCE (11) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**. LO HA **DESIGNADO EN EL CARGO DE PERITO AVALUADOR**, DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA, DE MANERA QUE DEBERA COMPARECER A ESTA SEDE JUDICIAL UBICADA EN LA **CARRERA 10 N° 14-33 PISO 4°** DE ESTA CIUDAD, A FIN DE QUE TOMÉ POSESIÓN DEL CARGO, PARA LO CUAL SE SEÑALO LA **HORA DE LAS 08:30 A.M. DEL DÍA DIECIOCHO (18) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**. SIRVASE PROCEDER DE CONFORMIDAD, SO PENA DE LAS SANCIONES DE LEY.

CORDIALMENTE,

SECRETARÍA JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Por su parte, en Acta de DILIGENCIA DE POSESIÓN PERITO, llevada a cabo el día dieciocho (18) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), siendo las 08:30 de la mañana, el Despacho manifiesta:

*“El perito deberá presentar la experticia de **manera conjunta con el Ingeniero Civil**, dentro de los quince (15) días siguientes a la posesión del mismo, cumpliendo a cabalidad lo ordenado en el auto de pruebas de fecha 29 de mayo de 2015 (Folio 577 a 582) acápiteme designación perito (fl.149) y designación Perito (fl. 304 y 306), la ley procesal y lo solicitado por las partes”*. Continuando, a folio 577 del expediente se lee:

“JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., Veintinueve (29) de Mayo de Dos Mil Quince (2015)

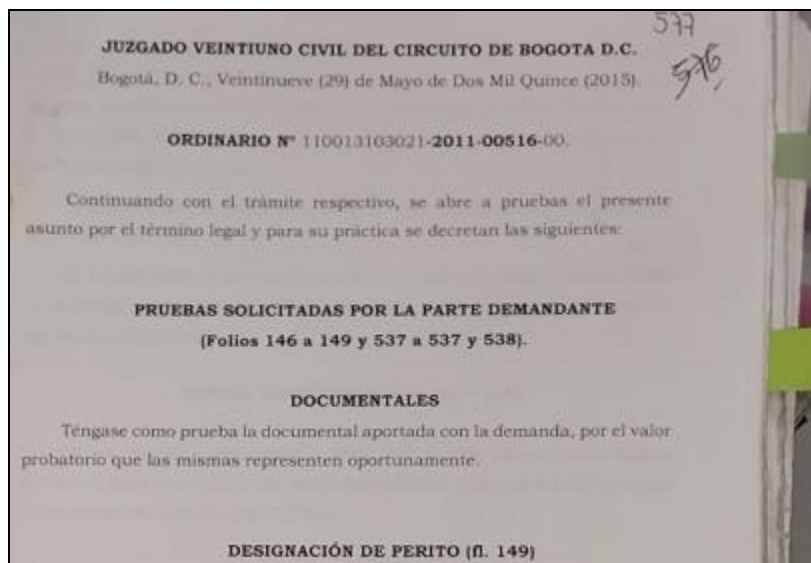
ORDINARIO No. 110013103021-2011-00516-00

Continuando con el trámite respectivo, se abre a pruebas el presente asunto por el termino legal y para su práctica se decretan las siguientes:

PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

(Folios 146 a 149 y 537 a 537 y 538).

DESIGNACIÓN DE PERITO (fl. 149)”



De igual manera, a folio 149 del expediente se lee:

DICTAMEN PERICIAL:

“Sírvasse señor Juez designar de la lista de auxiliares de la justicia un perito evaluador de inmuebles, para que establezca cuál es el precio que se maneja en el sector en que está ubicado el inmueble de propiedad de mis mandantes para arrendamiento y que haga un cuadro comparativo entre los años 2008 a 2011. A su vez, deberá especificar también cuál es el promedio de incremento anual que manejan los arrendamientos para esa misma zona y mismo tipo de inmueble. Lo anterior, con el fin de establecer sin lugar a dudas el perjuicio relacionado con las pretensiones de la demanda y denominado Lucro Cesante Consolidado y Futuro”.

Para responder al Despacho los Interrogantes planteados, el Dictamen Pericial se orienta, así:

C O N T E N I D O

METODOLOGÍA utilizada en el DICTAMEN PERICIAL...	<u>Página 006</u>
1. APARTES PERTINENTES AL DICTAMEN PERICIAL ACERCA DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.....	<u>Página 008</u>
2. APARTES DEL DICTAMEN PERICIAL ACERCA DE LAS CARACTERISTICAS GENERALES DEL EDIFICIO BIFAMILIAR LOS CERROS.....	<u>Página 013</u>
3. APARTES DEL DICTAMEN PERICIAL RELACIONADOS CON LA NORMATIVIDAD Y CARACTERISTICAS DEL SECTOR DEL CHICO RESERVADO PARA EL AÑO 2008.....	<u>Página 027</u>
4. VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ (LONJA DE BOGOTÁ), EN EL SECTOR DEL CHICO RESERVADO, PARA EL AÑO 2008.....	<u>Página 034</u>
5. APARTES DEL VALOR HISTÓRICO DE LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS DEL EDIFICIO LOS CERROS PH.....	<u>Página 043</u>
6. APARTES DEL DICTAMEN PERICIAL ACERCA DEL CÁLCULO DEL VALOR MÁS PROBABLE DE ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO LOS CERROS (2008 – 2011).....	<u>Página 048</u>
7. APARTES DEL DICTAMEN PERICIAL RELACIONADOS CON LA IDENTIFICACIÓN Y CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE CONSOLIDADO Y LUCRO CESANTE FUTURO.....	<u>Página 057</u>
8. APARTES DEL DICTAMEN PERICIAL RELACIONADOS CON EL CUADRO RESUMEN.....	<u>Página 062</u>
9. CALCULO Y DETERMINACIÓN DEL VALOR MÁS PROBABLE DE ARRENDAMIENTO AÑOS 2008-2011 CON EL 0,8% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.....	<u>Página 064</u>
10. CUADRO RESUMEN PERICIAL.....	<u>Página 069</u>
ANEXOS (CUMPLIMIENTO ART. 226 CGP – CÓDIGO QR)	

DESARROLLO

DEL

DICTAMEN PERICIAL

METODOLOGÍA UTILIZADA POR LA PERITO EN EL DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL

Para la elaboración del presente Dictamen Pericial el cual tiene por objeto determinar cuál era el valor de arrendamiento en el sector en el que estuvo ubicado el predio ubicado en la Calle 99 No. 10 -33/37, y establecer un cuadro comparativo entre los años 2008 a 2011, especificando también cuál es el promedio de incremento anual que manejan los arrendamientos para esa misma zona y mismo tipo de inmueble y establecer el perjuicio relacionado con las pretensiones de la demanda, a saber el Lucro Cesante Consolidado y Futuro; para realizar la labor encomendada, se realizaron las siguientes gestiones:

- ✓ SE REVISÓ Y ACOPIÓ DEL EXPEDIENTE, EL MATERIAL QUE FUE DE UTILIDAD PARA ELABORAR EL DICTAMEN PERICIAL ENCOMENDADO.
- ✓ SE SOLICITÓ A LA PARTE ACTIVA DENTRO DEL PRESENTE PROCESO, INFORMACIÓN PERTINENTE PARA EL DICTAMEN PERICIAL.
- ✓ SE CONSULTÓ (PRESENCIALMENTE) INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ ANTE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ.
- ✓ SE CONSULTÓ EL “DOCUMENTO VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ 2008” DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, 236 PÁGINAS.
- ✓ SE CONSULTÓ EL “DOCUMENTO VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ 2005” DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, 224 PÁGINAS.
- ✓ SE CONSULTÓ EL “DOCUMENTO VALORES DE REFERENCIA DEL SUELO URBANO BOGOTÁ 2006” DEL OBSERVATORIO INMOBILIARIO CATASTRAL, UADCD, 400 PÁGINAS.
- ✓ SE REALIZARON INVESTIGACIONES ANTE EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS – DANE- 2008 / 2011.
- ✓ SE ESTUDIÓ INFORMACIÓN RELACIONADA CON LOS AVISOS CLASIFICADOS DE EL TIEMPO BOGOTÁ AÑOS 2008 A 2011– HEMEROTECA-
- ✓ SE INVESTIGÓ Y SOLICITÓ INFORMACIÓN EN EL PORTAL DE FINCARAÍZ.COM.
- ✓ SE INVESTIGÓ Y SOLICITÓ INFORMACIÓN EN EL PORTAL DE METROCUADRADO.COM.
- ✓ SE SOLICITÓ INFORMACIÓN INMOBILIARIA ANTE EL “CEDE” DE LA UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, AÑOS 2008 A 2011.
- ✓ CONSULTA DE INFORMACIÓN EN FEDELONJAS.
- ✓ EL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (SEBASTIAN CADAVID JARAMILLO)

CAPÍTULO - 1 -

1. APARTES PERTINENTES AL DICTAMEN PERICIAL ACERCA DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

En el presente Capítulo, se indican los aspectos pertinentes que interesan al Dictamen Pericial, acerca de los Hechos de la Demanda así:

- ✓ Mis mandantes son propietarios del inmueble ubicado en la Calle 99 No. 10- 33/37 de la Ciudad de Bogotá.
- ✓ El inmueble de mis mandantes fue construido hace más de 30 años, sin que presentara agrietamientos o situaciones que comprometieran su estabilidad hasta el año 2006.
- ✓ Colindante con el inmueble, se desarrolló el proyecto, “Trade Center 99”, que consta de un Edificio de siete pisos con altillo y dos sótanos.
- ✓ Para adelantar la obra, se indició en la Licencia de Construcción, que la Constructora se denominaba Parque 98 S.A., y el constructor responsable era el señor José Julián Martí Chávez.
- ✓ El 21 de abril de 2005 se levantó acta de vecindades para constatar el estado del inmueble de los propietarios al momento de iniciar la obra nueva.
- ✓ Lamentablemente durante el proceso constructivo, hubo necesidad de interponer querella ante la Alcaldía Local de Chapinero, pues la obra en el edificio no contaba con las seguridades de rigor y caían objetos que podían causar la muerte de las personas que trabajaban en la casa de mi mandante, como consta en los registros fotográficos que acompañan el expediente.
- ✓ Al continuar la obra, la casa se siguió deteriorando cada vez más hasta llegar a su estado actual el cual es inhabitable, por el estado ruinoso de la misma y que pone en peligro inminente a sus habitantes.
- ✓ Teniendo en cuenta lo anterior, se envió una carta al representante legal de la Constructora Parque 98 S.A. el día 7 de febrero de 2008, para acercar a las partes a una amigable negociación por los perjuicios causados por la obra desarrollada por esa constructora.
- ✓ El día 6 de mayo de 2008, se recibió una carta por parte de “PROSEGUROS S.A.” quien manifestó que un ajustador de seguros ya había realizado una visita pero que requerían de nuestra parte un presupuesto por valores unitarios y unidades de medida para las respectivas reparaciones.
- ✓ Para poder dar cumplimiento a lo anterior y en aras de presentar un informe real, verídico y claro, se solicitó práctica de dictamen pericial como prueba anticipada,

solicitud que correspondió por reparto al Juez 20 Civil Municipal de Bogotá, Despacho que la radicó con el No. 2008 – 925.

- ✓ Teniendo en cuenta que no se tenía conocimiento de la póliza con la que contaba la Constructora Parque 98 S.A., mediante comunicado del 28 de octubre de 2008 se le solicitó a “PROSEGUROS S.A.”, el envío del duplicado o copia autentica de la póliza conforme reza el Art. 1048 PAR., del C. Co, además que con esa petición se evidenciaría la calidad de ésta para efectos de reclamar formalmente.
- ✓ Mediante escrito enviado a la oficina de abogados del 10 de noviembre de 2008 quedó clarificado que “PROSEGUROS S.A.” no tenía injerencia alguna en lo que nos ocupa, pues si bien requirió una documentación, lo cierto es que no tenía potestad ni de entregar copia de la póliza por solamente ser un “intermediario”, ni de informar con qué aseguradora se había contratado la misma, por el deber de confidencialidad como en su misiva claramente dejó consignado.
- ✓ Claramente el informe solicitado por PROSEGUROS, empresa que no tenía injerencia alguna pues las reclamaciones se presentan directamente ante la aseguradora, representaba un costo grande para el Beneficiario de la Póliza (mi mandante), quien tuvo que contratar los servicios profesionales de ingenieros para que pudieran rendir dicho dictamen únicamente hasta cuando tuvo la disponibilidad económica de hacerlo.
- ✓ Como PROSEGUROS S.A., no podía atender la reclamación que debía elevarse y lamentablemente se ignoraba si en realidad existía algún tipo de póliza, se empezó a buscar en cada aseguradora hasta que la Aseguradora Colseguros S.A., confirmó la existencia de la Póliza Todo Riesgo TRCM 423 donde aparecía como asegurado Parque 98 S.A. respecto de la Construcción del Edificio “Trade Center 99”.
- ✓ Al tener el experticio, se radicó Reclamación Formal de siniestro ante Colseguros S.A., empresa con quien contrato la Constructora Parque 98 S.A., póliza Todo Riesgo para amparar R.C., y las construcciones adyacentes a la del edificio que se iba a construir.
- ✓ La petición radicada el día 8 de mayo de 2009 cumplía con los requisitos de los artículos 1080 y 1077 del C. Co., Art. 23 de la C.P. en concordancia con los Arts. 5 y s.s. del C. C. A., lo cual implica que la respuesta que debe dar la peticionada debe ser dentro del mes siguiente al haberse radicado, oportuna y de fondo, en aras de no transgredir los derechos fundamentales del peticionante y de precaver que la póliza no se convierta en título ejecutivo que se constituye con el incumplimiento de su deber legal (Art. 1053 C. Co).
- ✓ No obstante lo anterior la respuesta de Colseguros S.A. llega a finales de junio, con más de 20 días después del mes de radicada la reclamación, constituyendo así una extemporaneidad en la respuesta a la reclamación (Art1080 C. Co) que configura los presupuestos del Art. 1053 del C. Co., por cuanto la ley ha advertido que si la

aseguradora no responde la reclamación dentro del mes siguiente, la póliza, conforme a las normas anteriores, constituye por si sola título ejecutivo en su contra y se empiezan a correr intereses corrientes aumentados en la mitad.

- ✓ Por otra parte, con la respuesta extemporánea de la aseguradora, ésta se abstuvo de enviar la copia de la póliza conforme lo ordena el Art. 1048 PAR., del C. Co., razón por la cual hubo necesidad de acudir por vía de tutela para que allegara la misma al juzgado pues se había petitionado conforme lo regula la ley y sin ella mi mandante, que es beneficiaria de la misma, no hubiera podido acudir ante la jurisdicción ordinaria para el reconocimiento de sus derechos, pues no se sabía si la póliza aseguraba este tipo de siniestros, lo cual quedó clarificado cuando se allegó el texto de la misma.
- ✓ Hoy la aseguradora no ha pagado suma alguna a mis mandantes por los daños causados al inmueble de su propiedad, derivados de la construcción del edificio” Trade Center 99”, construido por el asegurado Constructora Parque 98 S.A.
- ✓ De acuerdo al clausulado de la póliza TRCM 423, ésta garantiza los daños que se puedan causar a terceros por la construcción del Edificio Trace Center 99, construido por la Constructora Parque 98 S.A., constituyendo así a las personas que se perjudiquen con dicha construcción como Beneficiarios de la Póliza Todo Riesgo contratada y quienes tienen acción directa en contra del asegurador.
- ✓ Teniendo en cuenta que la aseguradora Colseguros respondió de manera tardía la reclamación radicada en las oficinas de ésta el día 8 de mayo de 2009, el asegurador deberá asumir los intereses del valor reclamado a la luz del Art. 1080 del C. Co., y teniendo en cuenta que la actividad asegurada se entiende como peligrosa por asegurar daños a terceros derivados de la construcción, la responsabilidad del asegurado se configura dentro de lo establecido en el Art. 2356 del C. C. y su culpa se presume.
- ✓ Teniendo en cuenta el delicado estado del inmueble que amenaza ruina, se radicó en la Alcaldía Local de Chapinero solicitud de intervención para toma de medidas urgentes con el fin de prevenir que el derrumbe e la casa pueda llegar a afectar a terceros en su vida, integridad o bienes materiales. Solicitud radicada el día 25 de mayo de 2011.
- ✓ A su vez, el anterior escrito se puso en conocimiento de la Defensoría del Pueblo y la Personería de Bogotá.
- ✓ El Ing. Marlon Humberto Ospina, en su calidad de funcionario de la Alcaldía Local de Chapinero se hace presente en el inmueble el día 6 de junio de 2011, tomando un registro fotográfico y mediante informe ordenado remitir al FOPAE para que establezca el riesgo que presenta el inmueble.

- ✓ El anterior informe fue puesto en conocimiento del Fondo de Prevención el día 14 de junio de 2011, para que procedieran con lo de su competencia.
- ✓ Mediante comunicado del 12 de julio de 2011, el Arq. Jorge Alberto Pardo Torres remite el Diagnostico Técnico No. DI -5595 suscrito por los Arquitectos Gustavo Palomino Saavedra y Luz Marina Durán Camargo, en el que informan la gravedad del estado del inmueble, su inhabitabilidad, riesgo de ruina y menciona como posible causa el asentamiento diferencial del terreno sobre el que se encuentra construida la edificación.
- ✓ Dicho precepto, hace ver con suma claridad que el asentamiento o movimiento que ha presentado el terreno y que ha afectado de manera grave el inmueble a nivel estructural, se imputa a la construcción que colinda con la casa de mis mandantes (Edificio Trade center 99), pues debe recordarse que durante 30 años el inmueble no tuvo inconveniente sino hasta que se empezó el proceso constructivo de dicho edificio, tal y como lo demuestran los sendos escritos enviados a la Alcaldía Local de Chapinero en busca de auxilio.
- ✓ Hoy el inmueble se encuentra totalmente deshabitado pues el riesgo de ruina es inminente, tal y como consta en el Peritazgo elevado como prueba anticipada en el Juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá, y los estudios que han realizado los Arquitectos de la Alcaldía Mayor de Bogotá y FOPAE.
- ✓ Así las cosas, y encontrándose desocupado el inmueble, los perjuicios causados a los propietarios de éste derivados de la imposibilidad de gozar y usufructuar el bien, además de dificultar claramente su venta pues no todo el mundo compra una casa en ruinas, resultan en un agravio ubicable en diferentes categorías que debe ser asumido por la Constructora, el Constructor responsable y su Aseguradora.
- ✓ A la fecha de interposición de la presente demanda, no se ha recibido pago alguno por los perjuicios causados a mis patrocinados por lo que esta acción se torna en procedente con el fin de precaver los derechos de mis clientes que a la fecha han sido atropellados, sin que se les haya indemnizado por ninguna causa.

CAPÍTULO - 2 -

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL EDIFICIO BIFAMILIAR LOS CERROS P-H (ESCRITURA PÚBLICA No. 1.222 de ONCE (11) DE JUNIO DE 1985)

A continuación, se relacionan algunos apartes acerca de la Escritura Pública No. 1.222 del once (11) de junio del año 1985, así:

Comparecieron AURA MARÍA SIERRA de RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 20.174.393 expedida en Bogotá, de lo cual doy fe, quien manifestó ser mujer de estado civil casada con sociedad conyugal liquidada y LUCILA SIERRA GALVIS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.182.406 expedida en Bogotá, de lo cual doy fe, quien manifestó ser mujer de estado civil soltera y declararon:

PRIMERO: Que las comparecientes son propietarias del Edificio “BIFAMILIAR LOS CERROS”, situado en la ciudad de Bogotá, Distrito Especial distinguido en la nomenclatura urbana actual con el número diez – treinta y tres (10-33) de la calle noventa y nueve (99), cuyos linderos y particulares constan en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que se ELEVA A ESCRITURA PÚBLICA por medio del PRESENTE INSTRUMENTO.

SEGUNDO: Que para dar cumplimiento a las disposiciones legales sobre el régimen de Propiedad Horizontal y en especial a la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948) y sus Decretos Reglamentarios mil trescientos treinta y cinco (1.335) de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959); ciento cuarenta y cuatro (144) de mil novecientos sesenta y ocho (1968) en concordancia con el Decreto ciento siete (107) de mil novecientos ochenta y tres (1.983). ELEVA A ESCRITURA PÚBLICA Y SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: Todos relativos al presente acto Notarial:

- A). – En una hoja la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN número 023651 de fecha veinticuatro (24) de Enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984), expedida por la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá.
- B). – En cuatro hojas de papel común escritas por una sola cara la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO Y FAMILIAR LOS CERROS.
- C). – En 2 hojas de papel común escritas por una sola cara el Proyecto de División del Edificio BIFAMILIAR LOS CERROS.
- D). – En veintitrés hojas de papel común escritas por una sola cara el Reglamento de Copropiedad del Edificio BIFAMILIAR LOS CERROS.
- E). –en un juego de tres copias heliográficas los planos del Edificio “BIFAMILIAR LOS CERROS”, que demuestren su localización, nomenclatura, linderos, fachadas, diseños arquitectónicos y demás especificaciones técnicas de la construcción.

Bogotá, Distrito Especial. Secretaría de Obras Públicas. División de Control.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VÁLIDA POR 2 AÑOS:

Referencia No. O.N. 70966.

Licencia: 023651.

Fecha: 24 de enero de 1.984.

Propietario: AURA MARÍA SIERRA DE RODRIGUEZ.

Constructor Responsable. JORGE A. MENDIVELSO (Ing.).

Matr. No. 25202-09057

Dirección: Calle 99 No. 10 – 33 Urbanización CHICO RESERVADO Manzana: 24/28 Lote: 7.

Se concede licencia para: Modificaciones a Edificio en dos (2) pisos para dos (2) apartamentos según planos.

Área construida: No varía.

Presupuesto: No varía.

Imp. Delineación.

Imp. Ocupación vías:

Recibo No.

Fecha.

OBSERVACIONES, Complementa la Licencia número 410 de febrero 5 de 1974. Hay firma y sello de Secretaría de Obras Públicas, División de Control.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO BIFAMILIAR “LOS CERROS”. Calle noventa y nueve (99), número diez – treinta y tres (10-33), URBANIZACIÓN CHICO RESERVADO, MANZANA veinticuatro (24) veintiocho (28), Lote número siete (7).

El edificio denominado “LOS CERROS” de propiedad de AURA MARÍA SIERRA DE RODRÍGUEZ y LUCILA SIERRA DE GALVIS, se halla localizado en la calle noventa y nueve (99) número diez – treinta y tres (10-33) Urbanización “CHICO RESERVADO”, Manzana veinticuatro (24) veintiocho (28), lote número siete (7).

LOCALIZACIÓN: El terreno tiene un área de trescientos noventa y nueve metros cuadrados (399.00 Mts²).

LINDEROS:

POR EL NORTE: En trece metros con treinta centímetros (13.30 Mts) con la calle noventa y nueve (99).

POR EL SUR: En trece metros con treinta centímetros (13.30 Mts) con el lote número ocho (8) de la misma manzana y Urbanización.

POR EL ORIENTE: En treinta metros (30 Mts) con el lote número nueve (9) de la misma manzana y Urbanización.

POR EL OCCIDENTE: En treinta metros (30 Mts) con el lote número cinco (5) de la misma manzana y Urbanización.

El Edificio Bifamiliar “LOS CERROS” se construyó de acuerdo con los planos aprobados, con Licencia de Construcción número 023651 de Enero veinticuatro (24) de mil novecientos ochenta y cuatro de 1984, que complementa la licencia número cuatrocientos diez (410) de febrero cinco (5) de mil novecientos setenta y cuatro de (1.974).

ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN. LOCALIZACIÓN DE ACUERDO CON LOS PLANOS APROBADOS POR LA SECRETARÍA DE OBRAS DEL DISTRITO.

PRELIMINARES:

Toda el área de construcción es despojo de materias orgánicas, dejándola libre de materiales vegetales. Posteriormente se efectuó el replanteo sobre el terreno, de acuerdo a los planos de cimientos y desagües de la construcción. Se hizo el movimiento de tierras necesario hasta dejar el terreno perfectamente nivelado.

CIMENTACIÓN: Debidamente descapotado el terreno se hicieron las excavaciones para las zapatas y vigas de amarre en concreto reforzado y para cimiento ciclópeo tanto longitudinal como transversalmente.

DESAGÜES. Los desagües del primer piso, se construyeron en tubería de gres de 6” 4# y 3” con cajas de inspección de setenta por setenta (70 x 70); la concesión va al colector de la calle. Las instalaciones de desagüe de los pisos superiores se construyeron en tubería de hierro fundido de 4”, 3” y 2” incrustados en la placa.

ESTRUCTURA. El Edificio está construido con estructura de concreto reforzado para columnas y placas aligeradas en bloques de escoria en el segundo (2º) piso tiene columnas de amarre y viciara hacia la carrera, placa para tanques de almacenamiento de agua.

MAMPOSTERÍA. Los muros en general son de quince centímetros (0.15 Mts), tanto interior como exteriormente, para pañetar por ambos lados y en ladrillo tolete. Para fachada de patios interiores se utilizó el ladrillo a la vista. Antepechos de fachada en ladrillo.

CUBIERTA. Sobre planchones de madera se ejecutó la cubierta en teja de barro. Las canales son de lámina galvanizada.

PISOS: Entrada principal, cocinas, garajes en general son de baldosín de cemento, patios en ladrillo, tablón y cemento. Los pisos de las salas y alcobas son de listón machihembrado colocado sobre durmientes de cinco por cinco (5 x 5) centímetros. Las escaleras en ladrillo tableta y baños principales están ejecutados en papel de colgadura, piso en tableta y placa alfombra en el primer (1º) piso y en el segundo (2) piso en baldosín exagonal.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA: La canalización eléctrica se elaboró en tubería Conduit incrustada en muros y placas, utilizando el alambre revestido de los calibres especificados.

Los accesorios son de baquelita y las rosetas para lámpara en porcelana.

INSTALACIÓN SANITARIA: La instalación de aguas blancas se elaboraron en tubería galvanizada, de varios calibres. Tanques de aprovisionamiento de agua Eternit, colocadas en la cubierta.

APARATOS SANITARIOS: Tipo “CORONA” de primera calidad, lo mismo que las incrustaciones y accesorios.

ACABADOS: Las fachadas interiores y exteriores son de ladrillo a la vista, en la fachada principal los antepechos son de ladrillo, muros interiores pañetados. Las cocinas y baños, la pared en papel colgadura y piso de tableta.

CARPINTERÍAS: La ventanería, en general está elaborada en madera, lo mismo que las puertas de entrada del Edificio. Pasamanos y baranda en muro y mayólica. Puertas de entrada a Apartamentos e interiores en madera de cedro, los closets de alcobas en triplex.

VIDRIOS Y CERRADURAS: Los vidrios son de tres por cuatro (3 x 4) milímetros, tipo nacional, debidamente empastados. Los baños tienen vidrio martillado. Todas las cerraduras son de tipo YALE y SAFE de primera calidad.

PINTURA: El ladrillo a la vista en los exteriores. Los muros interiores sobre pañete, están estucados y pintados con vinilo. La ventanería, barandas y puertas metálicas tienen pintura en esmalte. Puertas y closet están en masilladas y pintadas en laca transparente.

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: El Edificio Bifamiliar “LOS CERROS”, se construyó en un todo a los planos Arquitectónicos presentados ante la División de Control de la Secretaría de Obras públicas del Distrito Especial de Bogotá.

Todas las instalaciones de acueducto, alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras, energía eléctrica, teléfonos, etc., se entregan en perfecto estado de funcionamiento. Cada una de las dependencias de las Unidades Privadas, poseen iluminación y ventilación adecuadas, ofreciendo las mejores condiciones de salubridad y seguridad.

PROYECTO DE DIVISIÓN DEL EDIFICIO BIFAMILIAR “LOS CERROS”. Calle noventa y nueve (99) número diez treinta y tres (10-33) URBANIZACIÓN CHICO RESERVADO MANZANA 24/28 LOTE NÚMERO SIETE (7).

El Edificio denominado “LOS CERROS”, se halla localizado en Bogotá, Distrito Especial y se distingue en la nomenclatura urbana así: “Calle noventa y nueve (99) número diez - treinta y tres (10-33), para efectos de Propiedad Horizontal, el Edificio se divide en Bienes de Propiedad Privada y Bienes de Propiedad Común, con sus correspondientes áreas, conforme a las disposiciones de la Ley número ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948) y sus Decretos Reglamentarios números mil trescientos treinta y cinco (1.335) de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959), número ciento cuarenta y cuatro (144) de mil novecientos sesenta y ocho (1.968) y el número ciento siete (107) de mil novecientos ochenta y tres (1.983).

APARTAMENTO CIENTO UNO (101) AURA MARÍA SIERRA DE RODRÍGUEZ.
APARTAMENTO CIENTO DOS (102) LUCILA SIERRA GALVIS.

CUADRO DE ÁREAS:

DEPENDENCIAS: PRIMER PISO:	A. PRIVADA		A. COMÚN	
	C.	L.	C.	L.
Apto. 101 de la calle 99 # 10 – 33	176.76			
Apto. 101 de la calle 99 # 10 – 33 Patio posterior	35.00			
Apto. 101 de la calle 99 # 10 – 33 Garajes	47.10			
Apto. 201 de la calle 99 # 10 – 33 Garajes	31.22		ÁREA COMÚN	
Entrada, Jardín, Escalera			30.06	
Ante-Jardín.			65.00	
Muros y ductos.			13.87	13.87
Área Lote.			399.00	399.00

DEPENDENCIAS SEGUNDO PISO:

	ÁREA PRIVADA	A. COMÚN
Apto. 201 de la calle 99 # 10 – 33	136.50	
Apto. 201 de la calle 99 # 10 – 33 Terraza	4.84	
Entrada y escalera		4.66
Muros y ductos		11.49

CUBIERTA:

PRIMER PISO	23.65
SEGUNDO PISO	166.00

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO BIFAMILIAR “LOS CERROS”, CALLE NOVENTA Y NUEVE (99) NÚMERO DIEZ TREINTA Y TRES (10 – 33) URBANIZACIÓN CHICO RESERVADO, MANZANA 24/28 LOTE NÚMERO SIETE (7)

ARTÍCULO CUARTO: Nombre del Edificio: Este Edificio se denominará “LOS CERROS”

ARTÍCULO SEPTIMO: DETERMINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS: Las unidades privadas se determinan así:

APARTAMENTO CIENTO UNO (101)

DEPENDENCIAS:

- ✓ Hall de entrada.
- ✓ Sala.
- ✓ Hall de alcobas.
- ✓ Una (1) alcoba con closet y baño.
- ✓ Un (1) baño.
- ✓ Un (1) estudio.
- ✓ Un (1) estadero.
- ✓ Alcoba numero dos (2) con closets.
- ✓ Alcoba número tres (3) con dos (2) closets.
- ✓ Un (1) baño.
- ✓ Un (1) comedor con closet.
- ✓ Jardín interior.
- ✓ Cocina con zona de ropas y plancha y closets.
- ✓ Alcoba de servicio con closets y baño.

Apto. 101 de la calle 99 # 10 – 33 176.76

Patio posterior 35.00

Garajes 47.10

Área Total Privada: 258.86 M2

Coeficiente de Copropiedad: 60%

Altura entre pisos: 2.20 Mts.

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)

DEPENDENCIAS:

- ✓ Hall de entrada.
- ✓ Sala.
- ✓ Hall de alcobas.
- ✓ Alcoba número uno (1) con baño y closets.
- ✓ Alcoba número dos (2) con closets.
- ✓ Alcoba número tres (3) con closets.
- ✓ Un (1) comedor con closet.
- ✓ Cocina con closets y zona de ropas.
- ✓ Alcoba de servicio con closets y baño.

Apartamento doscientos uno (201) 136.50

Garajes (1º piso) 31.22

Terraza 4.84

Área Total Privada: 172.56 M2

Coeficiente de Copropiedad: 40%

ARTÍCULO OCTAVO: ÁREAS DE LOS BIENES COMUNES:

PRIMER PISO:

Entrada, Jardín y escalera	30.06 Mts
Ante – Jardín	65.00
Muros, Ductos	13.87

SEGUNDO PISO:

Entrada y escalera	4.66 Mts
Muros y Ductos	11.49

LOTE DE TERRENO 399.00 M2

CUBIERTA PRIMER PISO 23.65 M2

CUBIERTA SEGUNDO PISO 166.00

ARTÍCULO NOVENO: DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS:

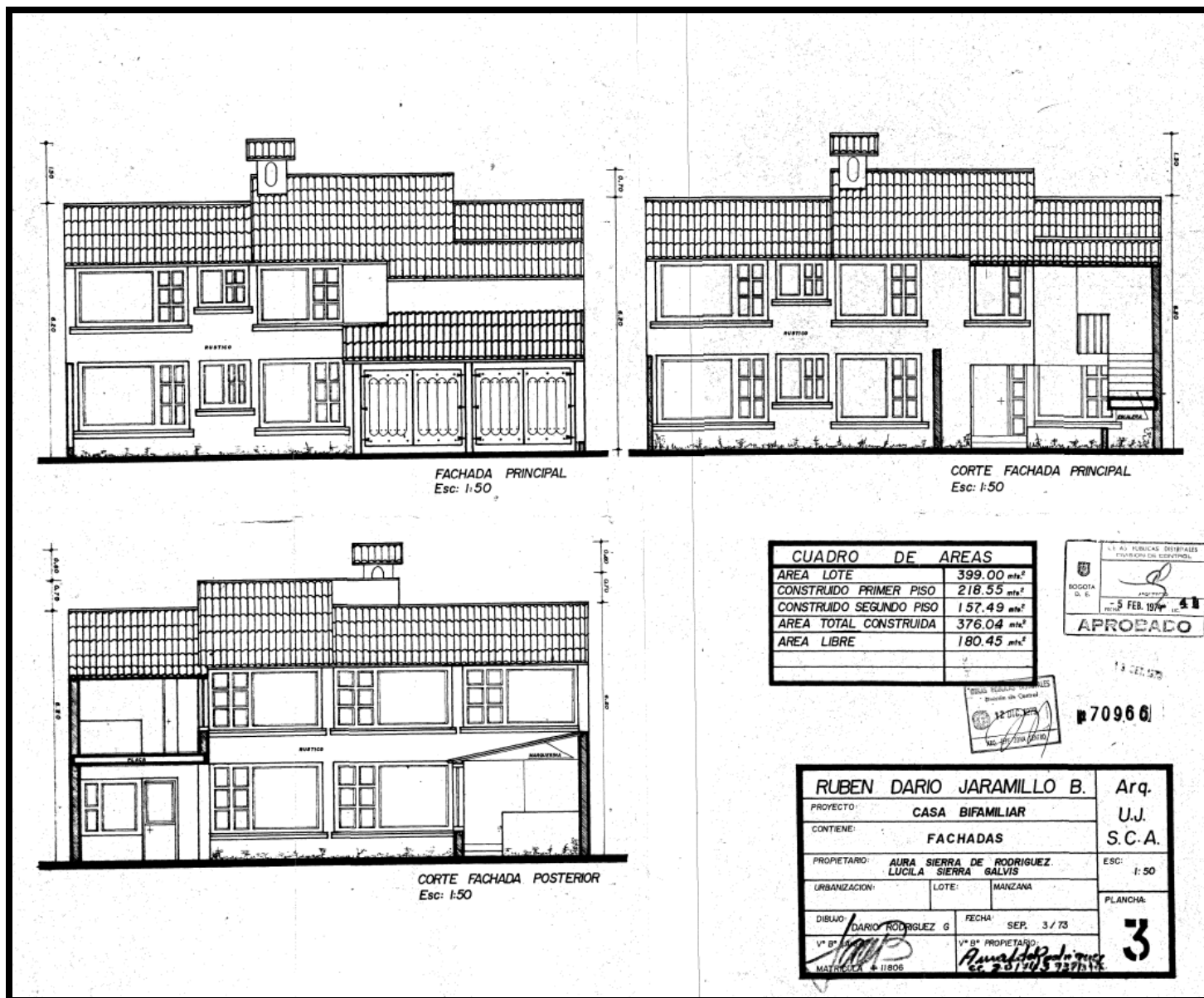
Los Apartamentos que forman el Edificio se determinan únicamente a vivienda.

ARTÍCULO DÉCIMO:

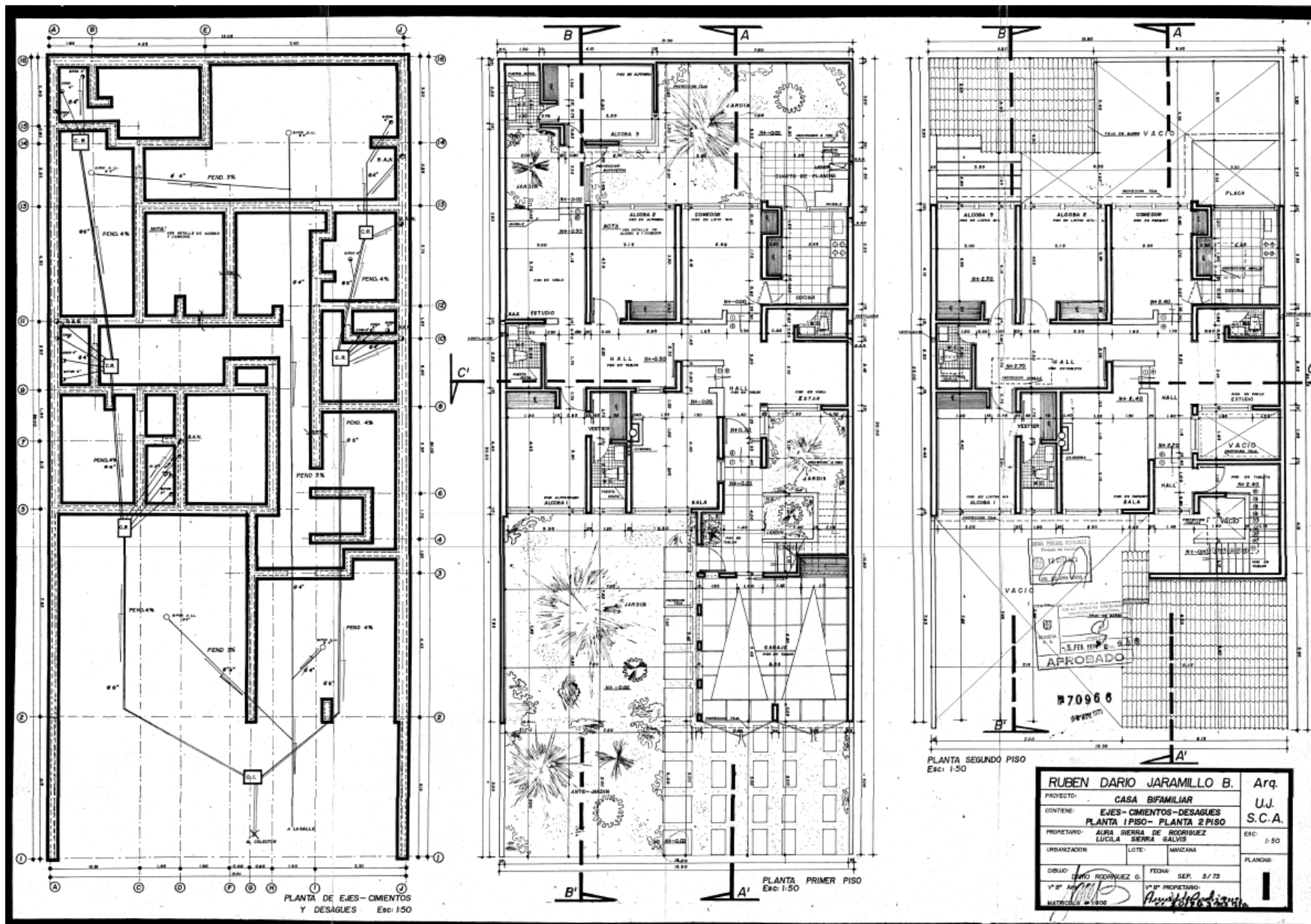
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD O VALOR INICIAL DE LAS ÁREAS PRIVADAS:

Para efectos del artículo quinto (5º) de la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984) el inmueble se le asigna un valor de cien (100) y a cada unidad privada un coeficiente como sigue:

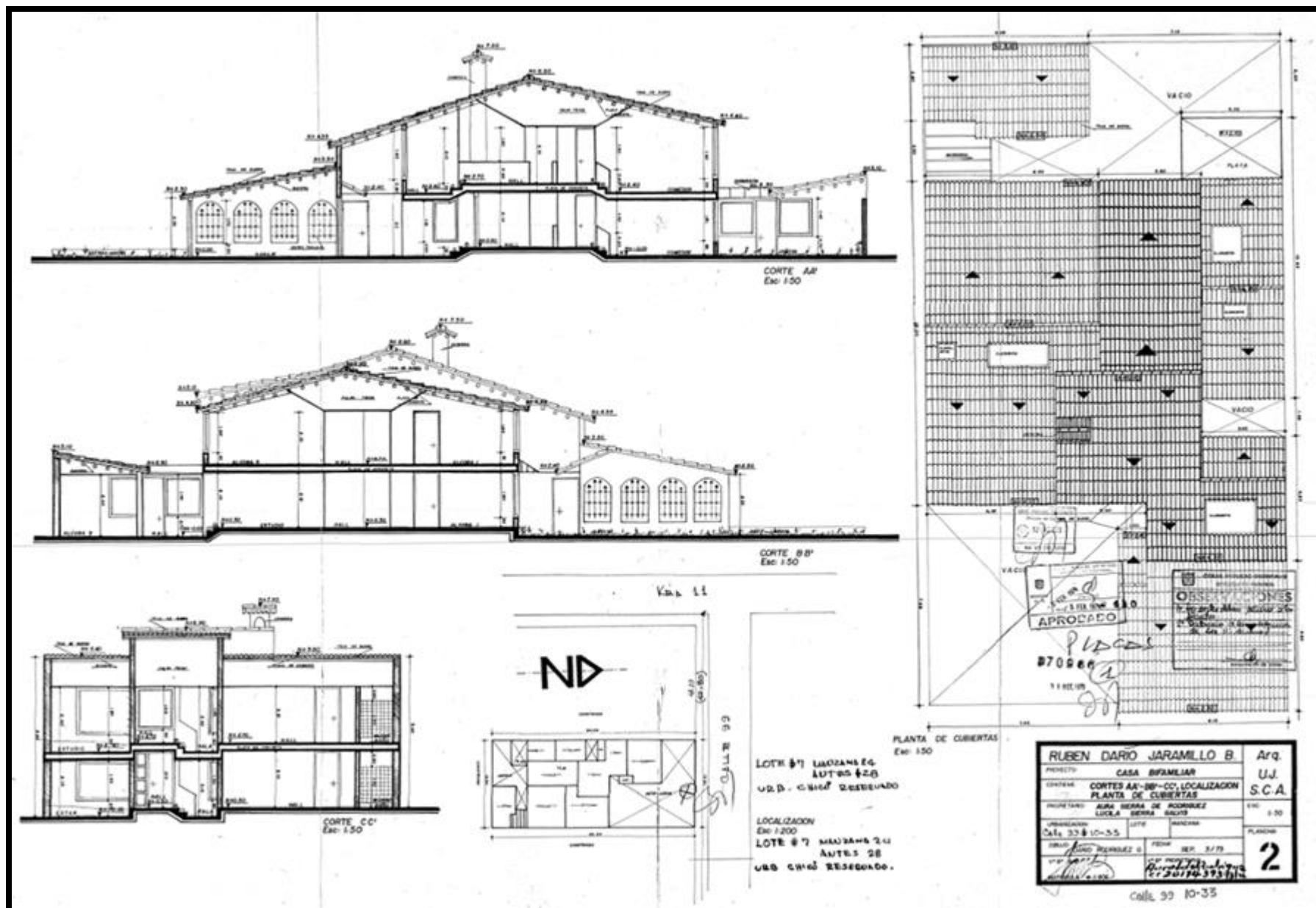
<u>UNIDADES PRIVADAS</u>	<u>COEFICIENTES</u>	<u>ÁREA TOTAL PRIVADA</u>
Apto. 101 de la calle 99 # 10 – 33	60.00 %	258.86 M2
Apto. 201 de la calle 99 # 10 – 33	<u>40.00 %</u>	<u>172.56 M2</u>
TOTAL	100.00 %	431.42 M2



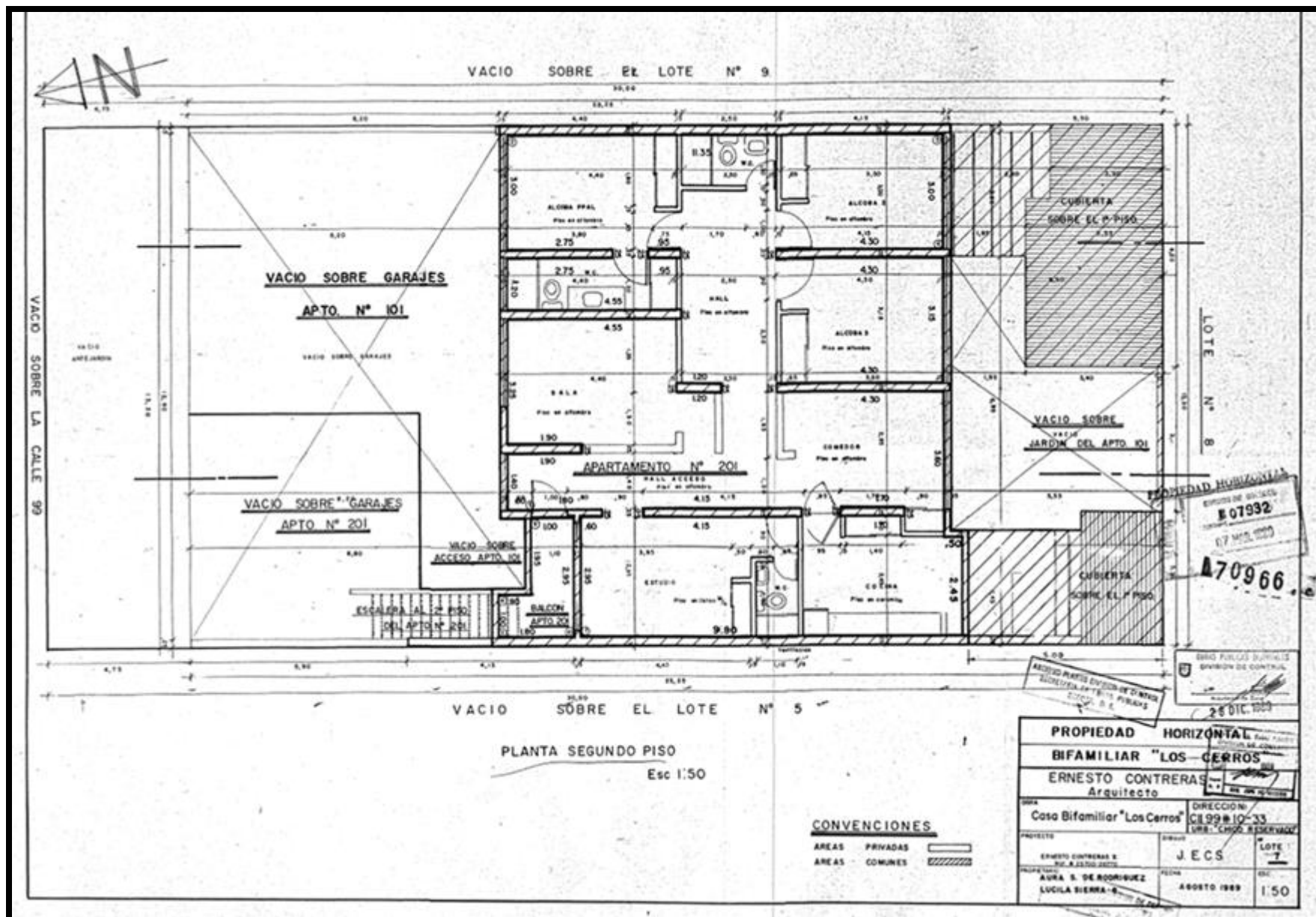
FACHADAS / CUADRO DE ÁREAS – 1973 – Licencia de Construcción
CASA BIFAMILIAR – FACHADA PRINCIPAL / POSTERIOR / de la CL 99 No. 10 – 33 / 37



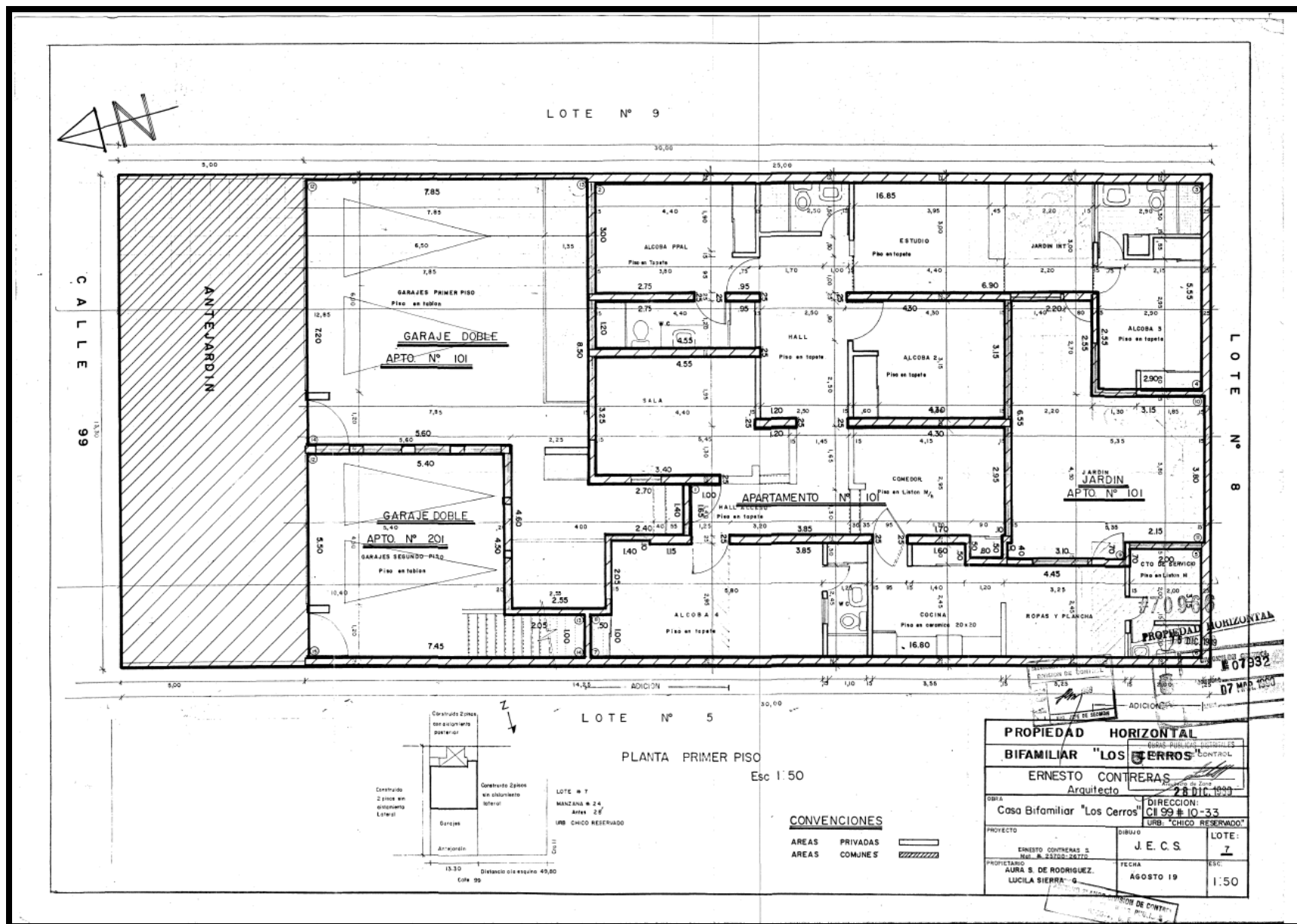
PLANTA PRIMER PISO y PLANTA SEGUNDO PISO – 1973 – Licencia de Construcción
CASA BIFAMILIAR – CL 99 No. 10 – 33 / 37



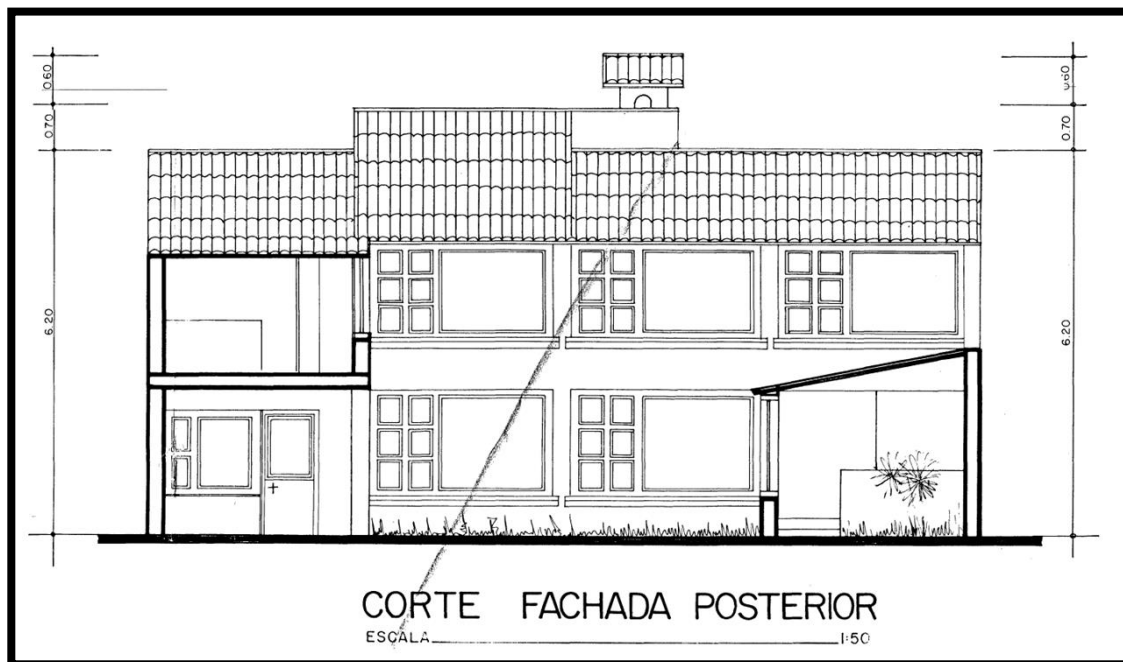
CORTES LONGITUDINALES y TRANSVERSAL / PLANTA DE CUBIERTAS – 1973 – Licencia de Construcción
CASA BIFAMILIAR – CL 99 No. 10 – 33 / 37



CORTES LONGITUDINAL y TRANSVERSAL / PLANTA DE CUBIERTAS – 1973 – Licencia de Construcción
CASA BIFAMILIAR – CL 99 No. 10 – 33 / 37



Plano arquitectónico planta de primer piso del Edificio Bifamiliar LOS CERROS – CL 99 No. 10 – 33 / 37.



PROPIEDAD HORIZONTAL
BIFAMILIAR LOS CERROS

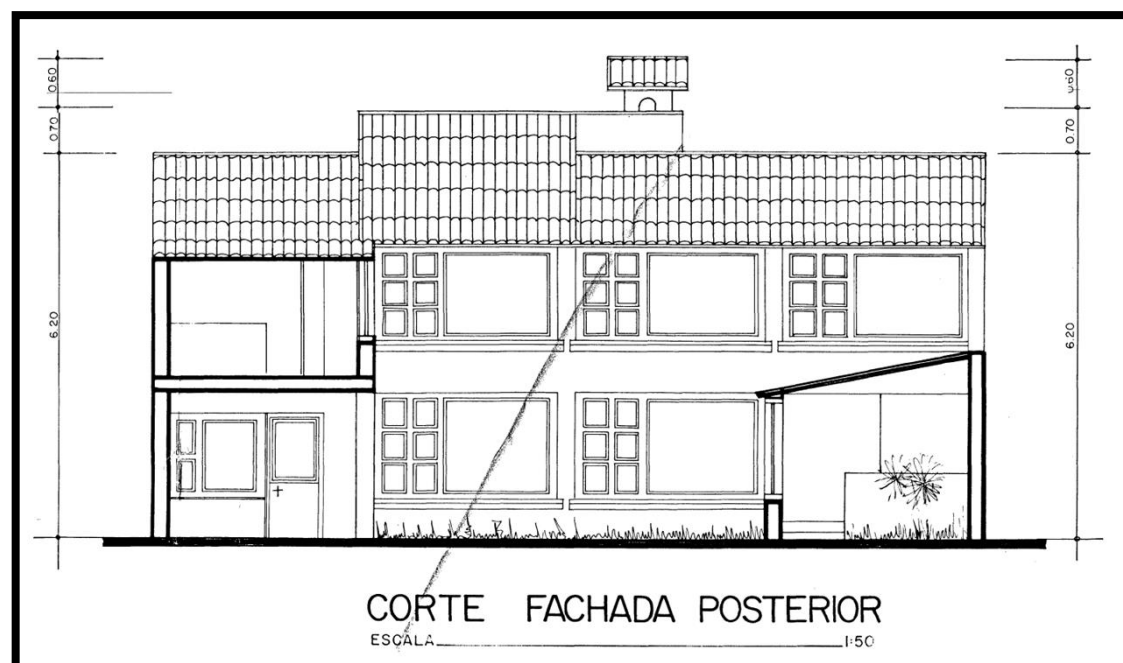
FACHADA PRINCIPAL

1984

PROPIEDAD HORIZONTAL
BIFAMILIAR LOS CERROS

FACHADA POSTERIOR

1984



CAPÍTULO - 3 -

3. CARACTERISTICAS Y NORMATIVIDAD DEL SECTOR CHICO RESERVADO AÑO 2008.

En el análisis de la evolución del sector de Chico Reservado durante el periodo comprendido entre 2008 y 2011, es imperativo adentrarse en los matices y fundamentos que caracterizaron su dinámica, particularmente durante el año inaugural de este lapso temporal. La comprensión profunda de las características intrínsecas y la normatividad imperante en el sector en 2008, constituye la piedra angular para contextualizar las fluctuaciones y transformaciones que experimentó en los años subsiguientes.

El año 2008 no solo marca el umbral de esta investigación, sino que también refleja un periodo emblemático en la historia económica y normativa. Para abordar adecuadamente este análisis, es esencial desentrañar las características específicas que singularizaban al Chico Reservado en esa época. ¿Cómo se manifestaban las particularidades arquitectónicas, demográficas y socioeconómicas en este sector? ¿Cuáles eran los factores que influían directamente en la oferta y demanda de propiedades para arrendamiento?

Esta exploración exhaustiva no solo busca documentar las condiciones del sector en su estado primigenio, sino también arrojar luz sobre la interacción entre las características intrínsecas y la normatividad vigente. Este enfoque holístico sienta las bases para una evaluación comparativa rigurosa a lo largo de los años posteriores, permitiendo discernir con precisión las variaciones, tendencias y factores determinantes que moldearon el mercado de arrendamiento en el sector de Chico Reservado durante el periodo en cuestión.

CARACTERISTICAS DEL LOTE DE TERRENO.- El lote de terreno y la construcción que existió en la Calle 99 No. 10 – 33/37 y analizada en el presente Dictamen Pericial, correspondió a un predio intermedio, externo, independiente, con un (1) frente público sobre vía Local Calle 99 (V-4), predio con cerramiento externo netamente privado y de dominio particular, que guardó las exigencias normativas de andén, con antejardines obligados; sin retiros laterales y con retrocesos posteriores, de acuerdo con el Sector Normativo (Código Sector: 1 Sector Demanda: A Decreto: Dec 059 de 2007 Mod.=Res 1000/2007, 1062 de 2007, 612 de 2008, 2475/2009, 2476/2009, Dec 334/2010, Res 595/2012, los señalamientos dados por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-, y el acuerdo 06 de 1990 de la Alcaldía Mayor de Bogotá y anteriores, y la normatividad de la UPZ No. 97 CHICO LAGO.

NORMATIVIDAD Y ENTORNO DEL INMUEBLE.

Para el año 2008, el PREDIO que se hallaba ubicado en la CL 99 No. 10 33/37, Barrio Catastral CHICO NORTE II SECTOR, se localizaba al interior de la Localidad Dos (02) de CHAPINERO, así:

UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE CHAPINERO.- La localidad de Chapinero se ubica en el nororiente de Bogotá y limita, al occidente, con la autopista Norte, que la separa de la localidad de Barrios Unidos y Chapinero; al sur, con el canal del Arzobispo o la calle 39, que la separa de la localidad de Santa Fe; al norte con la calle 100 que la separa con la localidad de Usaquén, y al oriente con los municipios de La calera y Choachí. Chapinero tiene una extensión total de 3.816 hectáreas (ha), de las cuales 1.316 se clasifican en suelo

urbano y 2.500 se clasifican como áreas protegidas en suelo rural, lo que equivale al 65,5% del total de la superficie de la localidad. Chapinero es la novena localidad con mayor extensión del Distrito.

Localidad	Área Total Ha ¹	Área urbana			Área rural		
		Suelo urbano	Áreas protegidas	Total	Suelo rural	Áreas protegidas	Total
1 Usaquén	6.532	3.431	376	3.807		2.724	2.724
2 Chapinero	3.816	1.210	106	1.316		2.500	2.500
3 Santa Fe	4.517	625	72	697		3.820	3.820
4 San Cristóbal	4.910	1.442	206	1.648		3.262	3.262
5 Usme	21.507	2.037	992	3.029	9.464	9.013	18.477
6 Tunjuelito	987	706	281	987			
7 Bosa	2.394	1.885	508	2.394			
8 Kennedy	3.859	3.470	389	3.859			
9 Fontibón	3.327	2.998	329	3.327			
10 Engativá	3.588	2.917	671	3.588			
11 Suba	10.056	5.712	559	6.271	2.875	910	3.785
12 Barrios Unidos	1.190	1.052	138	1.190			
13 Teusaquillo	1.419	1.269	150	1.419			
14 Los Mártires	651	641	10	651			
15 Antonio Nariño	488	472	16	488			
16 Puente Aranda	1.731	1.683	48	1.731			
17 La Candelaria	206	203	3	206			
18 Rafael Uribe Uribe	1.388	1.250	138	1.388			
19 Ciudad Bolívar	12.999	2.799	591	3.391	6.119	3.489	9.608
20 Sumapaz	78.095				31.524	46.571	78.095
Total	163.659	35.804	5.584	41.388	49.982	72.289	122.271

CARACTERIZACIÓN GEOGRÁFICA.- La localidad de Chapinero se encuentra en el centro del área urbana de Bogotá. Su altura va de los 2.600 a los 3.500 metros sobre el nivel del mar, tiene un clima frío subhúmedo y la temperatura promedio anual es de 14,2 grados centígrados. Dentro de sus límites se presentan dos unidades geomorfológicas claramente diferenciables, una zona plana de sabana y una zona montañosa correspondiente a la cordillera Oriental. La parte montañosa de la localidad de Chapinero se encuentra atravesada por varios cuerpos de agua de los cuales los más importantes son el río Arzobispo, las quebradas La Vieja, Rosales, El Chicó, Las Delicias y numerosas escorrentías secundarias que conforman una red de considerable importancia ecológica.

LA LOCALIDAD DE CHAPINERO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- El Plan de Ordenamiento Territorial es, en esencia, la imagen deseable de la ciudad y de su entorno a futuro y pretende consolidar la ciudad, su entorno, su estructura y sus operaciones estratégicas de acuerdo con los fines deseables en materia ambiental, social, económica, territorial y administrativa.

EL SUELO URBANO.- El suelo urbano del territorio distrital lo constituyen las áreas que, por contar con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, hacen posible la urbanización o edificación. El suelo urbano de Chapinero comprende un total de 1.316 hectáreas (ha), de las cuales 106 corresponden a áreas protegidas; En este suelo urbano se localizan 1.171 manzanas, que ocupan un total de 1.086 ha.

Las **UNIDADES TIPO 6 COMERCIALES**, son sectores del centro metropolitano donde el uso está destinado a las actividades económicas terciarias de intercambio de bienes y servicios (**LOCALES Y OFICINAS**).

UPZ	Clasificación	Área Total (Ha)	% ¹	Cantidad Manzanas	Superficie de Manzanas (Ha)	Suelo Urbano (Ha)	Suelo Rural (Ha)	Área protegida urbana	Área protegida rural
88 El Refugio	Residencial Cualificado	336	8,8	195	256	336		33	
89 San Isidro Patios	Residencial de Urbanización Incompleta	113	3,0	108	101	113		26	
90 Pardo Rubio	Residencial Consolidado	285	7,5	310	218	285		46	
97 Chicó Lago	Comerciales	422	11,1	333	279	422			
99 Chapinero	Comerciales	159	4,2	138	105	159		1	
UPR Cerros Orientales		2.500	65,5	87	126		2.500		2.500
Total Chapinero		3.816	100	1.171	1.086	1.316	2.500	106	2.500

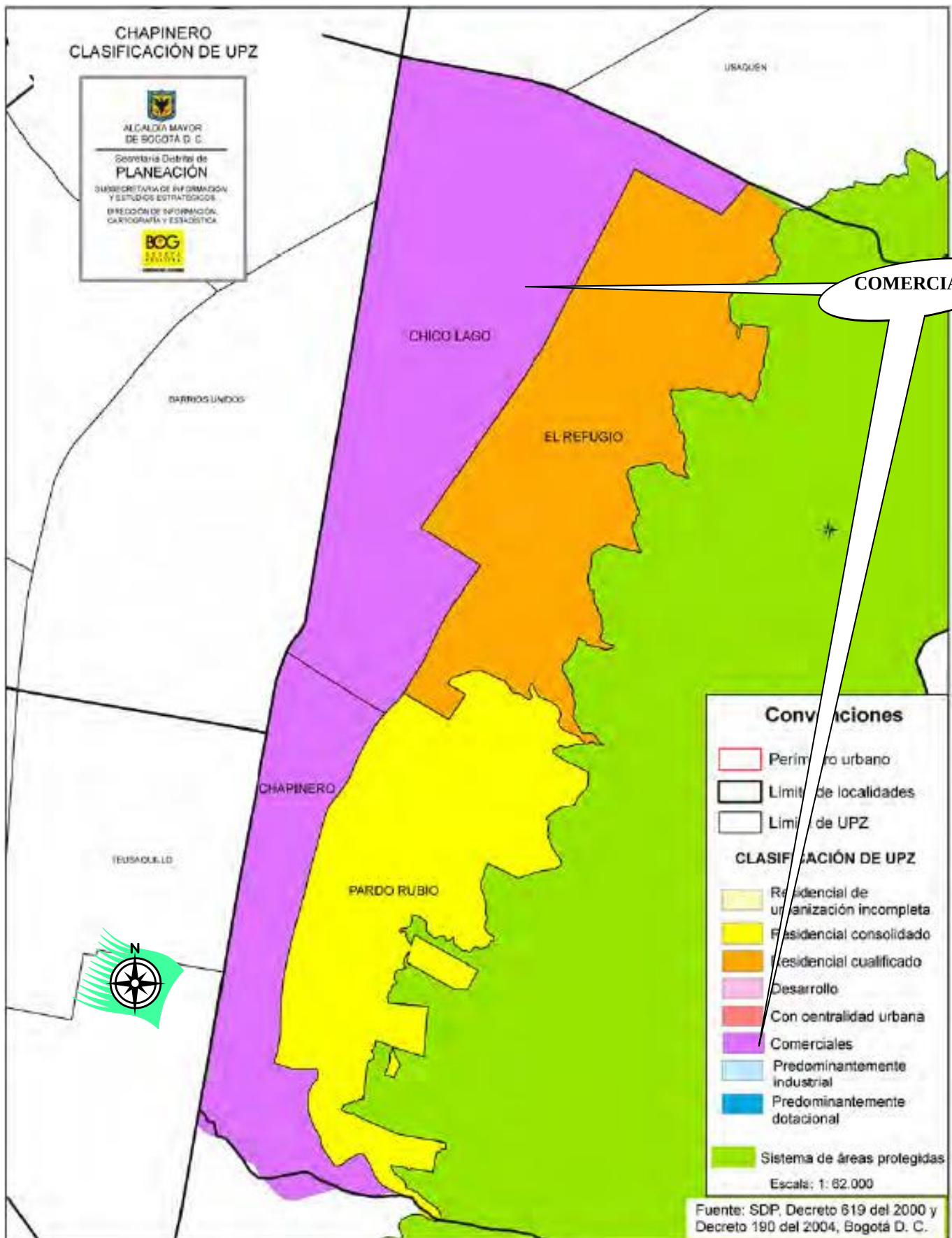
Chapinero tiene cinco UPZ, de las cuales una es de tipo residencial cualificado, otra de residencial de urbanización incompleta, otra es de tipo residencial consolidado y dos corresponden a tipo comercial. La UPZ con la mayor extensión de la localidad es Chico Lago, seguida por El Refugio. Con excepción de Chico Lago, todas las UPZ de la localidad poseen áreas protegidas.

BARRIOS.- Al año 2008, Chapinero tenía un total de 153 barrios con una superficie de 1.349 hectáreas. La UPZ Pardo Rubio concentra la mayor cantidad de barrios con 69, seguida por El Refugio que registra 39 y Chico Lago que presenta 20.

UPZ	Barrios	Superficie (Ha)
88 El Refugio	39	286
89 San Isidro Patios	7	147
90 Pardo Rubio	69	259
97 Chicó Lago	20	441
99 Chapinero	9	130
UPR Cerros Orientales	9	87
Total Chapinero	153	1.349

UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL.- La Unidad de Planeamiento Zonal –UPZ– tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de los aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal. Los procesos pedagógicos y de presentación en las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), referidos al diseño de políticas y estrategias, contenidos normativos y diseño de instrumentos de gestión, buscarán cualificar la participación ciudadana, de tal manera que les permita a las comunidades involucradas discernir y valorar las diferentes opciones que se propongan. De acuerdo al documento técnico soporte del Decreto 619 del 2000 por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, las UPZ se clasificaron, según sus características predominantes, en ocho grupos.

La UPZ **CHICÓ LAGO** se clasifica por ser de tipo comercial, tiene una extensión de 422 ha., que representan un 11,1% del área total de la localidad. Esta UPZ limita, al norte con la Avenida Carlos Lleras Restrepo (Calle 100); al Oriente con la Carrera 7ª, la Calle 97 A, Avenida Germán Arciniegas (Carrera 11) y Calle 76, al sur con la Calle 67, y al Occidente con la Avenida Caracas (Carrera 14) y Autopista Norte.



A continuación, se relacionan aspectos del Decreto 059 de febrero 14 de 2007, por medio del cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003.

El Alcalde Mayor de Bogotá Decreta: (...)

ARTÍCULO 2. MARCO NORMATIVO DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) 88/97, EL REFUGIO/ CHICÓ-LAGO.

La presente reglamentación se orienta por las siguientes políticas:

1. Edificabilidad controlada y coherente con las expectativas de crecimiento de la zona, regulando la asignación de índices de construcción a partir de la ponderación de las características y el potencial específico de cada sector y consultando, entre otros parámetros de referencia, el potencial aplicable definido por la norma precedente.
2. Mantenimiento o incremento de las condiciones de habitabilidad, que permitan asegurar altos estándares de calidad de vida, que preserven el valor del suelo y contribuyan a detener procesos de desplazamiento de la población residente, mediante el estímulo a modelos de ocupación predial orientados a la generación de áreas libres y mayor espacio público.
3. Consolidación de ejes comerciales y de servicios en diferentes escalas, evitando la propagación de estos usos hacia zonas residenciales y vías internas de carácter vecinal. Adicionalmente, se otorgarán incrementos de edificabilidad para promover el carácter residencial de las zonas de vivienda, que soportan una mayor presión al cambio de uso.
4. Respeto y valoración de las Zonas de Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, se establece que el límite oriental de las unidades de planeamiento zonal (UPZ) No. 88/97, El Refugio/ Chicó Lago es el determinado en la Resolución 76 de 1977 del Ministerio de Agricultura, por la cual se aprobó el Acuerdo No. 30 de 1976 de la Junta Directiva delINDERENA.
5. Conservación de sectores e inmuebles de interés cultural, en el marco de su integración a la dinámica de usos y al mercado del suelo urbano.
6. Aplicación de instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997 para propiciar el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano generando el espacio público idóneo como soporte de los usos previstos en la zona.

ARTÍCULO 3. ESTRUCTURA BÁSICA DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) 88/97, EL REFUGIO / CHICÓ LAGO.

La estructura básica se define por la articulación de los elementos del suelo de protección, del sistema de movilidad y de su organización funcional y tiene por objeto establecer directrices para las UPZ 88 y 97, EL REFUGIO y CHICÓ LAGO, en el marco del contexto ciudad - región. Esta estructura está identificada en el Plano No. 1, denominado “Estructura Básica de los UPZ No. 88/97 EL REFUGIO / CHICÓ LAGO, que hace parte de este decreto.

A. Suelo protegido.

Las zonas pertenecientes a las UPZ No 88/97, EL REFUGIO CHICÓ LAGO, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según al artículo 146 del Decreto 190 de 2004. (Compilación POT) y se rigen por las siguientes disposiciones.

1. Estructura Ecológica Principal:

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Sistemas de Áreas Protegidas del Distrito Capital: Sierras del Chicó	Artículos 79 a 93 del Decreto 190 de 2004.	Sectores 4 y 13
Corredores Ecológicos:	Artículos 98 a 100, Decreto 190 de 2004	
Corredor Ecológico de Ronda: Canal del Virrey	Artículos 100 a 103 y 110, Decreto 190 de 2004	Sectores 2, 4, 8, 10 y 11
Corredor Ecológico Vial (VER NOTA 1): Av. Paseo de Los Libertadores Av. José María Escribá de Balaguer Av. Alejandro Obregón (Calle 92) Av. Paseo del Country Av. Germán Arciniegas Av. Carlos Lleras Restrepo (Calle 100)	Artículos 98, y 100, Decreto 190 de 2004	Sectores 1, 2, 22, 21 y 23 Sectores 2, 4, 10 y 22 Sectores 2, 4, 8 y 3 Sector 1 Sectores 1, 4, 5, 6, 12, 18, 23 y 24

2. Áreas de Amenaza y Riesgo:

Las Áreas de Amenaza y riesgo pertenecientes a las UPZ No. 88/97, EL REFUGIO CHICÓ LAGO, se identifican a continuación, están señaladas en el plano No. 1 de este decreto y presentan restricciones para su desarrollo de la siguiente manera:

ZONA	NORMA	LOCALIZACIÓN
Zona de amenaza o riesgo bajo, medio y alto, por remoción de masa	Artículos 134, 135, 139 y 141 del Decreto 190 de 2004 Restricción: Las solicitudes de licencia para urbanismo y/o construcción, quedan sujetas a los requisitos que señalen la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias. Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004	Sectores 1, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24

CAPITULO II / NORMAS URBANÍSTICAS:

ARTÍCULO 5. SECTORES NORMATIVOS DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 88/97, EL REFUGIO*CHICÓ – LAGO.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.

CAPÍTULO - 4 -

4. VALOR DEL M2 DEL SUELO (SEGÚN LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ), EN EL SECTOR DEL CHICO RESERVADO 2008

El presente capítulo tiene como objetivo proporcionar una visión integral y precisa de las condiciones del mercado inmobiliario en el sector del Chico Reservado en el año 2008.

El Sector del Chico Reservado, conocido por su relevancia en el desarrollo urbanístico de Bogotá, ha sido testigo de transformaciones significativas a lo largo de los años. La valoración de bienes raíces en esta área demanda un análisis minucioso que considere tanto factores económicos como contextuales, y es en este contexto que la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá emerge como un referente indiscutible, ya que, como entidad reconocida en el ámbito inmobiliario, despliega un papel crucial en la determinación de valores de propiedades, proporcionando una brújula confiable para quienes buscan entender las dinámicas del sector, ofreciendo información detallada respaldada por rigurosos métodos de análisis.

Es así como a lo largo de este capítulo, se desglosarán de manera detallada los elementos que contribuyeron al cálculo del valor del metro cuadrado de terreno en el Sector del Chico Reservado durante el año 2008, considerando variables económicas, tendencias del mercado y, sobre todo, la orientación precisa proporcionada por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá quien con décadas de experiencia, y reconocimiento (fundada en 1945), se erige como el epicentro de la evaluación precisa y profesional del mercado inmobiliario en la capital colombiana.

La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, publica desde 1996 el Estudio del Valor del Suelo en Bogotá, con el objetivo de dar a conocer a los interesados en la materia el proceso de evolución de los precios de la tierra en la capital, estudio que se ha convertido en fuente obligada de consulta para los profesionales de los sectores de la construcción e inmobiliario, así como en herramienta indispensable para la toma de decisiones de índole financiera, política, económica y social.

En esta versión (el Valor del Suelo Urbano en Bogotá 2008), ha generado once nuevas zonas, seis (6) han sido eliminadas, una (1) ha sido retomada de estudios anteriores, dos (2) han cambiado de destinación y seis (6) subzonas han sido creadas al interior de las ya establecidas, para un total de 103 zonas estudiadas. La metodología utilizada para la consecución de los valores presentados incluyó la zonificación teniendo en cuenta los sectores normativos, subsectores de uso y subsectores de edificabilidad de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ), aumentando así el nivel de detalle para el cálculo de los valores.

Igualmente realizó una delimitación de las zonas basada en la capacidad predial y la malla vial actualizadas a 2008.

Para la determinación de los valores de las zonas fueron tenidos en cuenta también los diferentes estudios de mercado, avalúos, transacciones y otros, material disponible en la base de datos de la Lonja y que ha sido fruto de más de sesenta años de trabajo continuo en el sector.

Este estudio reúne las zonas analizadas por USOS COMERCIALES y de SERVICIOS, INDUSTRIALES y RESIDENCIALES, así como por: UBICACIÓN, ESTRATO, NORMATIVIDAD URBANISTICA y ANTIGÜEDAD de DESARROLLO y CONSOLIDACIÓN, con el fin de obtener grupos de zonas homogéneas y precios representativos para cada zona en los años analizados, así como las tasas de valorización experimentadas año a año en los diferentes sectores, tanto en términos corrientes o nominales como en valores constantes o reales.

A continuación, se presenta el valor del suelo urbano en Bogotá, año 2008 para zonas comerciales y de servicios de estratos altos, así:

ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE ESTRATOS ALTOS

En este grupo se analizan veinticuatro (24) zonas de uso comercial y de servicios orientadas a los estratos altos, localizadas en su totalidad en el norte de la ciudad, en su mayoría sobre ejes viales, a excepción del Parque de la 93, Usaquén, Chicó Norte y la Zona Rosa.

Adicionalmente, este grupo concentra una gran parte de las zonas donde se registran los valores por metro cuadrado de suelo más altos de la ciudad.

En el año 2008 el valor nominal y real se incrementó en todas las zonas, con tasas de crecimiento corriente entre el 17.39% (Parque de la 93) y el 35.72% (Carrera 11 Tramo 4 y Avenida Chile); la tasa nominal promedio del grupo pasó del 5.69% registrado entre 2004 y el 2005 al 27.18% entre 2007 y el 2008; equivalente a una tasa real promedio del 21.04%, muy por encima del 1.06% promedio del grupo en el año 2005.

Según lo anterior se observan incrementos considerables con respecto al año 2005; en el caso de las zonas Carrera 11, Tramo 1, Carrera 15, tramo 4 Pepe Sierra- Unicentro y calle 90 tramo 1, se registraron niveles de aumento en términos nominales del 25.99%, del 24.42% y del 32.91% respectivamente, las cuales en el estudio presentado por la Lonja en el año 2005 habían presentado crecimientos entre el 0% y el 5% en términos nominales y negativos, y negativos en tasas reales. Los incrementos reales para las zonas en mención estuvieron entre el 11.72% y el 26.49%.

La zona del parque de la 93, que en el año 2005 ocupaba el primer lugar en la escala de valores por metro cuadrado de suelo, no solo en este grupo de zonas sino a nivel general, hoy en día es igualada en valor por la carrera 11, Tramo 3- Andino, Zona Rosa (zona T) y Teleport. De estas, aquella que presentó mayor aumento en términos nominales y reales fue Teleport, con una tasa del 34.71% y del 28.21% respectivamente, seguida de la Zona Rosa y la Carrera 11 Tramo 3, las cuales coincidieron en un 31.84% de aumento nominal y un 25.48% real. Son las únicas zonas de la ciudad que superaron los cinco millones de pesos por metro cuadrado, alcanzando los cinco millones quinientos mil pesos por metro cuadrado.

Se destaca el aumento de la Carrera 11, Tramo 4 y de la Avenida Chile, las cuales registraron una tasa corriente del 35.72% (29.17% real). Esta tendencia de recuperación de precios para el caso específico de la Carrera 11 se explica por la reactivación de la actividad edificadora para el uso de oficinas, así como por los procesos de renovación que actualmente se adelantan en la zona.

En general, las zonas del Grupo presentan una tendencia de valorización positiva, aproximadamente el 5% de las zonas presentan un aumento inferior al 20% nominal, el 59% de las zonas un aumento entre el 20%, y el 30%, y el 36% restante de las áreas objeto de estudio un incremento superior al 30%.

Por último, cabe decir que las zonas que conforman este grupo “Zonas Comerciales y de Servicios de Estratos Altos, están en su gran mayoría CONSOLIDADAS EN EL USO COMERCIAL INTENSIVO, con escasos predios disponibles para nuevos desarrollos y niveles permanentes de demanda; la dinámica del uso comercial de los primeros pisos es lo que tiene mayor incidencia en el precio del suelo de la zona, ya que los pisos superiores, generalmente de oficinas, no reportan la mayor rentabilidad del predio en varias de ellas.

De este comportamiento se exceptúan las zonas especializadas y con uso intensivo en oficinas tales como la Calle 100 y Teleport ya que son de reciente desarrollo y además se trata de grandes y modernos complejos, cuyos locales comerciales son un complemento.

A continuación, se analiza la **ZONA 14**, correspondiente a la Carrera 11 – Tramo 5, y ubicada entre la Carrera 11, y Calles 93 a 99, por ser este el sector en que estuvo ubicado el inmueble de propiedad de los demandantes, así:

ZONA 14 **CARRERA 11 – TRAMO 5** **CARRERA 11, y CALLES 93 a 99**

Este primer tramo del eje vial de la Carrera 11, comprende las actividades comerciales y de servicios desarrollados en los predios ubicados en ambos costados de la vía desde el costado sur de la Calle 73, hasta el costado norte de la Calle 76.

El comercio allí ubicado se caracteriza por ser aislado, con instalaciones de uso institucionales que actúan como barreras que interrumpen su desarrollo continuo, como es el caso del Gimnasio Moderno, las iglesias de la Porciúncula y Nuestra Señora del Amparo.

Como quiera que se trata de una zona cuya consolidación en el uso comercial es relativamente reciente, aún es posible hallar inmuebles antiguos con alturas de dos pisos en cuyos terrenos se pueden adelantar nuevos proyectos, aprovechando la zonificación del eje.

El eje de la Carrera 11 entre la Calle 64 y la Calle 100, cuenta con andenes amplios y espacio para ciclo ruta. En este tramo la Carrera 11 presenta una sola calzada de 3 carriles en sentido norte – sur exclusivamente.

EJE DE LA CARRERA DÉCIMA (10) ENTRE LA CALLE 64 Y LA CALLE 100 -AÑO 2008.-

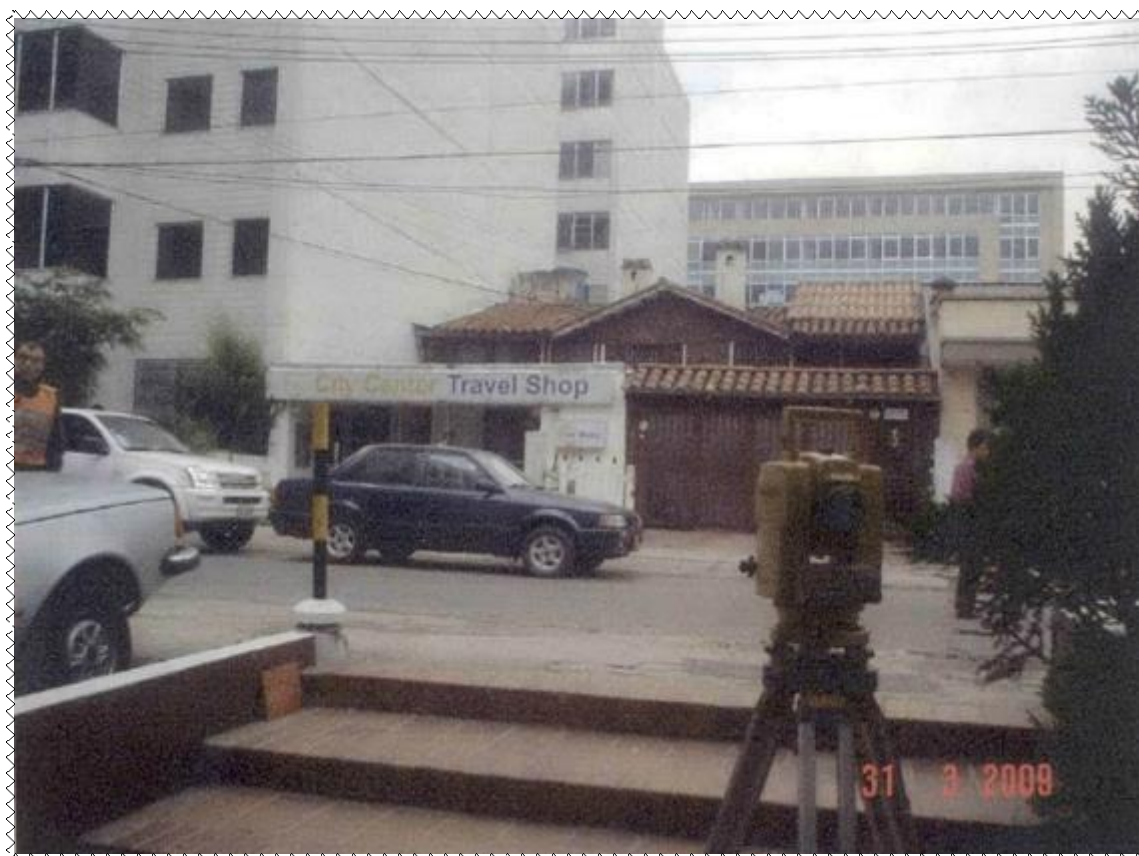
La Carrera 10 entre la Calle 64 y la Calle 100 en Bogotá, en el año 2008, era una zona también caracterizada por una combinación de actividades comerciales, residenciales y culturales. A continuación, se presenta una breve descripción general de cómo era esa área en ese momento:

COMERCIO Y NEGOCIOS: Similar a la Carrera 11, la Carrera 10 albergaba una variedad de negocios comerciales. Se encontraban tiendas de ropa, restaurantes, cafeterías, farmacias y otros establecimientos a lo largo de esta vía. La presencia de comercios hacía de esta área un punto importante para las compras y la actividad económica.

VIVIENDAS Y RESIDENCIAS: La zona entre la Calle 64 y la Calle 100, sobre la Carrera 10, tenía una combinación de edificaciones residenciales y comerciales. Podían encontrarse edificios de apartamentos, casas unifamiliares y, posiblemente, algunas zonas de vivienda más antigua. La densidad de la población variaba en diferentes partes de esta área.

CULTURA Y RECREACIÓN: Dependiendo de la ubicación específica, se encontraban espacios culturales y recreativos. Existían teatros, centros culturales y parques que ofrecían oportunidades para actividades recreativas y culturales.

TRANSPORTE Y ACCESIBILIDAD: Para el año 2008, la Carrera 10 también era una vía importante en términos de transporte y accesibilidad. Con paradas de autobús y una red de transporte público, facilitaba la movilidad de los residentes y visitantes en la ciudad.



ARQUITECTURA Y URBANISMO: La arquitectura en esta zona variaba, con edificios modernos junto a estructuras más antiguas. Es posible que algunas áreas estuvieran experimentando cambios en la infraestructura o proyectos de desarrollo urbano.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS: Al igual que en otras partes de Bogotá, también había áreas verdes y espacios públicos destinados al esparcimiento y la recreación.



El Cuadro que se enseña a continuación, proporciona información sobre los valores por metro cuadrado de terreno en la Carrera 11 entre Calles 93 y 99 en Bogotá, según datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, para los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 y 2008. Aquí están las interpretaciones y conclusiones que se pueden extraer:

1. Valor Nominal vs. Valor Real:

- **Valor Nominal (\$/M2):** Es el valor declarado en términos nominales, es decir, sin ajuste por inflación.
- **Tasa Nominal (%):** Indica el cambio porcentual en el valor nominal de un año a otro.
- **Valor Real (\$/M2):** Es el valor ajustado por inflación, reflejando la capacidad adquisitiva real.

2. Análisis por Período:

- ✓ **2000 a 2005:** Aunque los valores nominales se mantuvieron constantes en \$ 1'700.000, los valores reales disminuyeron debido a tasas de inflación negativas, lo que sugiere una disminución en la capacidad adquisitiva real durante este período.
- ✓ **2005:** Se observa un aumento en el valor nominal a \$1'800.000, con una pequeña ganancia en el valor real, posiblemente debido a una tasa de inflación baja.
- ✓ **2008:** Se evidencia un aumento significativo tanto en el valor nominal como en el real, la tasa de inflación es alta, pero el valor real experimenta un aumento menos pronunciado, indicando una disminución real en la capacidad adquisitiva.

3. Implicaciones y Conclusiones:

- **2000-2005:** Indican que, aunque los valores nominales se mantuvieron estables, la inflación fue lo suficientemente negativa como para disminuir el valor real.
- **2005-2008:** Muestran un aumento significativo en los valores nominales, pero la inflación también contribuye a un aumento en el valor real; es decir, el aumento significativo, tanto nominal como real, puede indicar mejoras en la zona, un aumento en la demanda o cambios positivos en las condiciones económicas.

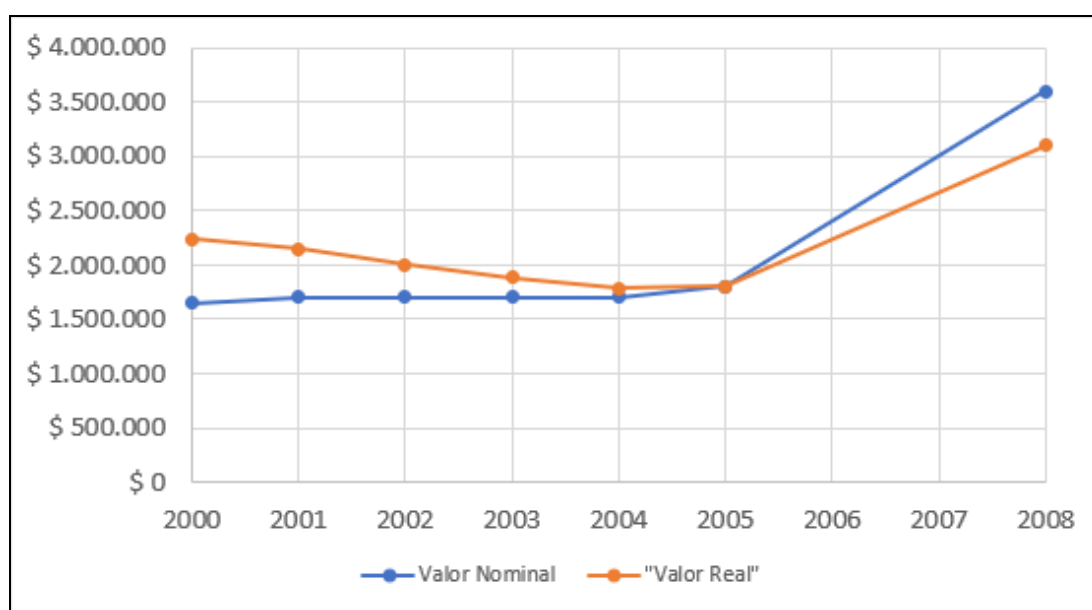
Posibles conclusiones:

2000-2005: Hubo estabilidad nominal pero una disminución real en los valores, lo que sugiere una disminución en la demanda o factores económicos que afectaron negativamente la propiedad en esa área.

2005-2008: Se observa un cambio significativo, posiblemente debido a mejoras en la zona, aumento de la demanda o cambios en las condiciones económicas.

AÑO	VR. NOMINAL (\$/M2)	TASA NOMINAL	VR. REAL (\$/M2)	TASA REAL
2000	\$ 1.650.000	3,13%	\$ 2.241.856	-5,17%
2001	\$ 1.700.000	3,03%	\$ 2.145.576	-4,29%
2002	\$ 1.700.000	0,00%	\$ 2.005.370	-6,53%
2003	\$ 1.700.000	0,00%	\$ 1.883.139	-6,10%
2004	\$ 1.700.000	0,00%	\$ 1.785.000	-5,21%
2005	\$ 1.800.000	5,88%	\$ 1.800.000	0,84%
2008	\$ 3.600.000	25,99%	\$ 3.103.448	19,91%

INTERPRETACIÓN DE LA GRÁFICA:



- Valor Real (\$/m2): La línea naranja representa la evolución del valor real del suelo urbano en Chico Reservado entre 2000 y 2008. Se observa una tendencia creciente, con un aumento significativo en 2008.
- Valor Nominal (\$/m2): La línea azul muestra la evolución del valor nominal del suelo a lo largo de los años.
- Observando la tendencia de la curva del valor real, y la tendencia de la curva del valor nominal se puede notar cómo entre el año 2000 y el año 2005, el valor real supera la curva del valor nominal, alcanzando su punto de equilibrio entre las dos tendencias (valor nominal y valor real), en el año 2005; pero a partir de este año 2005 la curva que representa los valores nominales (curva de color azul), superan la curva de los valores reales (curva color naranja). En el año 2008, a pesar del valor nominal alto, el valor real también es alto, pero en menor proporción que el valor nominal, lo que sugiere que se trata de un hecho parcialmente atribuible a la inflación.

CÁLCULO CON VALOR NOMINAL:

Con base en los valores del suelo urbano suministrados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá para el año 2008, donde el valor por metro cuadrado es de \$3'600.000,00 (Valor Nominal), y considerando que el área del lote es de 399 metros cuadrados, podemos calcular el valor total del lote ubicado en la Calle 99 #10-33, Chicó Reservado.

Ventajas: Refleja el valor tal como fue registrado originalmente, sin ajustes.

Consideraciones: No tiene en cuenta la inflación, por lo que el valor puede estar menos alineado con la capacidad adquisitiva actual.

Cálculo:

Valor del Lote = Valor por Metro Cuadrado x Área del Lote.

Valor del Lote = \$3'600.000/M2 x 399m2

VALOR NOMINAL DEL LOTE AÑO 2008 = \$1.437'600.000



Conclusión: Este cálculo se basa en el valor promedio por metro cuadrado para ese año y refleja el precio estimado del lote en esa ubicación específica, según la información proporcionada por la Lonja de Propiedad Raíz.

CÁLCULO CON VALOR REAL:

Ventajas: Ajusta el valor por metro cuadrado según la inflación, proporcionando una representación más precisa del poder adquisitivo en términos actuales.

Consideraciones: Puede ser visto como más justo y razonable al tener en cuenta el impacto de la inflación.

Cálculo:

Valor del Lote = Valor por Metro Cuadrado x Área del Lote.

Valor del Lote = \$3'103.000/M2 x 399m2

VALOR REAL DEL LOTE AÑO 2008 = \$1.238'276.000

Recomendación: Si se busca una valoración más precisa y justa que refleje la capacidad adquisitiva actual (2008), se preferiría utilizar el **VALOR REAL** por metro cuadrado. Esto ajusta el valor nominal según la inflación, proporcionando una perspectiva más actualizada del valor del terreno.

CAPÍTULO - 5 -

5. VALOR HISTÓRICO DE LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS DEL EDIFICIO LOS CERROS PH.

El presente capítulo se enfoca en el análisis riguroso del valor histórico (2008), de las construcciones y mejoras del Edificio Los Cerros (que estuvo ubicado en la antigua Calle 99 No. 10-33/37), en el área de Chicó Reservado. Con el propósito de proporcionar una evaluación precisa y fundamentada, se llevará a cabo un examen detallado de las construcciones y las mejoras implementadas, teniendo en cuenta las características arquitectónicas y las especificaciones técnicas de las cuales ya se habló en el Capítulo Segundo del presente Dictamen Pericial.

El objetivo principal de este análisis es establecer de manera objetiva el valor económico de las construcciones y mejoras, basándose en las normativas y estándares pertinentes, con un enfoque específico en el año de referencia. Este proceso implica una revisión exhaustiva de los registros documentales disponibles, así como la consideración de factores externos que puedan haber influido en la valoración de las propiedades para el año 2008, para lo cual aplicaremos el MÉTODO de REPOSICIÓN, así:

MEMORIA DE CÁLCULO y VALOR DEL AVALUO COMERCIAL por el Método de REPOSICIÓN²

Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy (2008), de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor Comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Nota: se debe entender por Depreciación, como la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

² Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. (Art. 3o. Resolución 620 del 20 de septiembre de 2008, Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

CÁLCULO de COSTO TOTAL de la CONSTRUCCIÓN: CT.

	ÁREA CONSTRUIDA
Apartamento 101	258.86 M2
Apartamento 201	172.56 M2
TOTAL	431,42 M2

$$\text{Área CONSTRUIDA} = 431.42 \text{ M2}$$

Para la determinación del Valor de M2 de Construcción, en estrato 6 (E-6), en el sector de estudio (Barrio CHICÓ NORTE II SECTOR), se tomarán los valores medios que entrega la Revista **CONSTRUDATA**.

En consecuencia, en el proceso de determinación del valor por metro cuadrado de construcción para el año 2008, nos enfrentamos a la ausencia de acceso a la Revista CONSTRUDATA correspondiente a ese período específico. Dada la importancia de contar con datos precisos y actualizados para llevar a cabo lo petitionado, surgió la necesidad de adoptar un enfoque cuidadoso y estratégico para suplir esta limitación.

Ante la falta de información directa del año 2008, la suscrita perito opto por recurrir a fuentes cercanas en el tiempo, específicamente las Revistas CONSTRUDATA No. 143 (Junio - Agosto de 2007) y No. 150 (Marzo - Mayo de 2009). Este método se basa en la premisa de que los valores presentados en estas ediciones son indicativos de las tendencias y fluctuaciones en el sector de la construcción, proporcionando un marco de referencia válido para la estimación del año en cuestión.

Al tomar un enfoque de promedio entre los datos disponibles en las mencionadas ediciones, la suscrita perito buscó minimizar posibles distorsiones y obtener una cifra representativa del valor por metro cuadrado de construcción en el año 2008. Es crucial destacar que esta metodología se adoptó de manera transparente y consciente, reconociendo sus limitaciones inherentes y buscando ofrecer una aproximación informada en ausencia de datos directos.

Entonces, según la Edición No. 143 de la Revista CONSTRUDATA (Junio – Agosto 2007), se tiene que, de acuerdo con la evolución de costos en Bogotá, el valor del metro cuadrado (M2) de construcción para Multifamiliar Alto es de **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/Cte (\$ 1'180.363 M/Cte)**.

Y, según la Edición No. 150 de la Revista CONSTRUDATA (Marzo – Mayo 2009), se tiene que, de acuerdo con la evolución de costos en Bogotá, el valor del metro cuadrado (M2) de construcción para Multifamiliar Alto es de **UN MILLÓN TRESCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/Cte (\$ 1'304.629 M/Cte)**.

En un primer paso, se examinó el costo por metro cuadrado consignado en la Edición No. 143 de CONSTRUDATA, el cual ascendió a la cifra de \$1.180.363. Este dato sirvió como punto de partida para el análisis. Posteriormente, se ha incorporado el valor correspondiente a la Edición No. 150, que presentó un costo total por metro cuadrado de \$1.304.629 para construcciones de la misma categoría.

La síntesis de estos valores se ha llevado a cabo mediante una operación de suma, representando la acumulación de los costos totales asociados a la construcción Multifamiliar Alto en ambos periodos de estudio. La consecuente división de esta suma entre dos (2) ha proporcionado un punto focal del análisis, manifestándose como el valor base por metro cuadrado de construcción para el año 2008 el cual asciende a la cantidad de \$1.242.496.

Luego:

VALOR BASE por M2 de CONSTRUCCIÓN NUEVA para MULTIFAMILIAR ALTO (E-6), año 2008 = \$ 1.242.496

Área Construida Total = 431.42 M2

Valor M2 de Construcción = \$ 1'242.496,00

CT = 431.42 M2 x \$ 1'242.496,00 = \$ 536'037.624,00

Por su parte, inicialmente de acuerdo con los planos aportados, en el costado oriental del predio al cual le correspondía la dirección Calle 99 No. 10-33, para el año 2008, se encontraba un garaje descubierto cuya área era de 47,10 metros cuadrados; aproximadamente en el año 2002 esta zona se cubrió, se colocó cielo falso y se aplicaron otras mejoras la cuales se estimaron aproximadamente en **\$ 13'962.376, 00.**

Entonces:

CT = COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN + MEJORAS = \$ 550'000.000,00

Cálculo de la DEPRECIACIÓN: D

Las ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo, relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini (CLASES: 1.0, 1.5, 2.0, 2.5, 3.0, 3.5, 4.0)

Clase 2.5: El inmueble mantiene un estado de conservación medio, necesitando algunas reparaciones básicas.

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

NOTA ACLARATORIA: La edad del inmueble (vetustez), se calcula partiendo del año de la Licencia No. 410, esto es 1974, hasta el año 2008, fecha de inicio del cobro de los arriendos; **años transcurridos: 34 años.**

Entonces:

$$X = (34 \text{ años} / 100) \times 100 = 34$$

$$\text{Clase 2.5: } Y = 0.0046 (34)^2 + 0.4581 (34) + 8.1068$$

$$\text{Clase 2.5: } Y = 28,9998$$

$$\text{DEPRECIACIÓN} = Ct \times Y = \$ 550'000.000 \times (0.289998) = \$ 159'498.900$$

$$\text{COSTO Construcción DEPRECIADA} = \text{\$ 390'501.100}$$

Por tanto:

Valor comercial 2008 = Valor (Real) del Terreno + Valor construcción depreciada

$$\text{Valor (Real) del Terreno (2008):} = \$ 1.238'276.000,00$$

$$\text{Valor de la construcción depreciada (2008):} = \$ 390'501.100,00$$

$$\text{Valor COMERCIAL 2008} = \$ 1.238'276.000,00 + \$ 390'501.100,00$$

$$\text{Valor COMERCIAL 2008} = \$ 1.628'777.100$$

$$\text{Valor COMERCIAL del INMUEBLE (2008)} = \$ 1.628'777.100,00$$

S o n: **UN MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES
SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIEN
PESOS MONEDA CORRIENTE**



CAPÍTULO - 6 -

6. CÁLCULO Y DETERMINACIÓN DEL VALOR MÁS PROBABLE DE ARRENDAMIENTO AÑOS 2008 – 2011 CON EL 0.8 % - 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.

En el presente capítulo, se abordará de manera exhaustiva el proceso de cálculo y determinación del valor más probable de canon de arrendamiento para los años 2008 a 2011, focalizando la atención en el inmueble localizado en la dirección Calle 99 No. 10 – 33 y 10-37, en el distinguido Sector del Chicó Reservado. La base fundamental de este análisis se apoya en el previo establecimiento del valor comercial del mencionado bien inmueble, detallado en el Capítulo Quinto del presente Dictamen Pericial. Dicho proceso asegura una metodología consistente y respaldada, que se traduce en la rigurosidad necesaria para fundamentar las conclusiones respecto al valor más verosímil del canon de arrendamiento durante el período señalado.

La renta comercial se estima dinerariamente, de forma tradicional en el ámbito de la rentabilidad de los bienes inmuebles, en un porcentaje igual al 1% del Valor comercial del Inmueble.

Siguiendo este criterio, para el predio GLOBAL, cuyo VALOR COMERCIAL se determinó en el presente Dictamen Pericial, se ESTIMÓ para el 100% del predio en:

\$ 1.628'777.100,00



POR TANTO EL 1% DEL VALOR COMERCIAL ES IGUAL A:

\$ 16'287.771 (para 431.42 M2)

POR TANTO EL 0.8 % DEL VALOR COMERCIAL ES IGUAL A:

\$ 13'030.217 (para 431.42 M2)

Continuando, se tiene que, al analizar el contexto legal y normativo respecto al **incremento del canon de arrendamiento** de locales comerciales en Colombia, se evidencia la ausencia de una regulación específica que establezca los porcentajes de incremento. A diferencia del arrendamiento de vivienda urbana, que sí está limitado por la ley 820 de 2003, los locales comerciales carecen de una normativa expresa al respecto, tal como lo enseña el siguiente Cuadro:

Concepto	En el contrato de arrendamiento de local comercial	En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana
Regulación	Art 518 al 524 C.co y por la remisión directa del 822 del Código Civil	Ley 820 de 2003
Autonomía de la voluntad	Amplia	Limitada
Pacto del precio de la renta	Libre acuerdo entre las partes	Libre acuerdo entre las partes, pero no podrá exceder el (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. O no exceder el equivalente a (2) veces el avalúo catastral vigente
Incremento en el precio de la renta	Libre acuerdo entre las partes	No puede ser superior al 100% del IPC fijado para el año calendario inmediatamente anterior al año en el que se celebró el contrato

Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, lo que implica (tal como lo señala el anterior Cuadro), que depende de la voluntad de las partes, así que el porcentaje de incremento puede ser el IPC, o cualquier otro que las partes hayan acordado.

El código de comercio (tal como lo señala el anterior Cuadro), en los artículos 518 al 524 aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento.

El código civil que es el llamado a regular las partes no reguladas de forma particular por el código de comercio tampoco dice nada de los incrementos del arrendamiento, por lo que este tema está huérfano en la ley colombiana.

La ley 820 de 2003 contempla un límite máximo al incremento de canon de arrendamiento, pero dicha ley aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda, por ser de interés social más no toca el incremento del arrendamiento de locales comerciales.

Regulación contractual del incremento del arrendamiento de local comercial.

Debido a que la ley no regula cómo, ni cuándo ni en cuánto se incrementa el arrendamiento de un local comercial, les corresponde a las partes regular ese tema en el contrato de arrendamiento.

Para evitar problemas en el contrato de arrendamiento se debe fijar de forma clara el porcentaje en que se debe incrementar al arrendamiento y las fechas de ese incremento.

Depende de las partes fijar el porcentaje en que se incrementará al canon de arrendamiento y la fecha a partir de la cual se realizará el incremento, lo que debe figurar clara y expresamente en el respectivo contrato.

Regulación judicial del incremento del arrendamiento local comercial.

Como regularmente en los contratos se pacta el incremento del canon de arrendamiento, no suele haber problemas en este aspecto, pero sí lo hay cuando se trata de renovar el contrato de arrendamiento.

Aquí se presenta una situación distinta, pues el primer contrato se pacta un precio, por ejemplo, pero al terminarse ese contrato, cuando se renueva el arrendador puede exigir un precio mayor, con el que seguramente el arrendatario no esté de acuerdo, caso en el cual se aplica el artículo 519 del código de comercio:

En consecuencia, es necesario interponer una demanda civil que se conoce como proceso de regulación de incremento de canon de arrendamiento de local comercial, donde el juez entrará a decidir sobre el incremento según las pretensiones del demandante y las pruebas que se alleguen en el proceso entre otras consideraciones.

Qué pasa si no se pacta un incremento en el canon de arrendamiento.

El arrendatario debe cumplir lo que el contrato diga, y si el contrato nada dice, es decir, guarda silencio respecto al incremento del canon de arrendamiento, pues el arrendatario no está obligado a pagar ningún incremento.

En tal situación el arrendador tendrá que recurrir a un proceso de regulación de canon de arrendamiento a fin de conseguir que se obligue al arrendatario a pagar el incremento que resulte probado en el proceso judicial.

Para evitar esa situación siempre se debe pactar el incremento del arrendamiento, como es apenas obvio.

Recomendaciones sobre el incremento del canon de arrendamiento.

Como ya se señaló, en el contrato de arrendamiento se debe acordar el incremento, y ese acuerdo debe ser por escrito para que preste utilidad, **lo que nos indica que el contrato de arrendamiento debe hacerse por escrito**, pues en el caso de contratos verbales demostrar si se acordó o no incremento, o de cuánto fue, es una tarea difícil que es mejor evitar.

Al fijar contractualmente el incremento del arrendamiento hay que considerar variables como la inflación o la posible valorización o desvalorización futura del inmueble por distintas razones, lo que cobra más relevancia si son contratos a largo plazo.

Para el arrendador puede no ser ideal pactar un incremento porcentual fijo anual, como por ejemplo del 5% anual, porque ¿Qué pasa si en 10 años la inflación llega al 30% anual como en los años 90 del siglo pasado? Perderá una importante suma de dinero porque el incremento no le alcanzaría para cubrir el efecto de la inflación.

Para cubrirse de esos riesgos se suele fijar un incremento en función de la inflación, como por ejemplo un porcentaje igual al crecimiento de la inflación, o a la inflación más 2 puntos porcentuales, etc.

Dada la inexistencia de normativa escrita u ordenamiento específico, como Perito Economista, me permito presentar una probable alternativa de solución, la cual consiste en incrementar en **DOS (2) PUNTOS ADICIONALES** el canon de arrendamiento, incluida la inflación decretada por Ley, para cada uno de los años en cuestión, lo cual da como resultado los siguientes valores de arrendamiento para los años 2008, 2009, 2010 y 2011 de acuerdo con el siguiente **CUADRO COMPARATIVO**, así:



- ✓ Canon de arrendamiento año 2008: \$ 16'287.771.
- ✓ Canon de arrendamiento año 2009: \$ 17'862.798.
- ✓ Canon de arrendamiento año 2010: \$ 18'577.310.
- ✓ Canon de arrendamiento año 2011: \$ 19'537.757.

INCREMENTO CANONES DE ARRENDAMIENTO AÑOS 2008 - 2009 - 2010 Y 2011							
AÑO	MES	CANON DE ARRENDAMIENTO	INDICE DE INFLACIÓN	AUMENTO POR INFLACIÓN	PUNTOS ADICIONALES	AUMENTO POR PUNTOS ADICIONALES	NUEVO CANON DE ARRENDAMIENTO
2008	Enero	\$ 16.287.771					\$ 16.287.771
	Febrero	\$ 16.287.771					
	Marzo	\$ 16.287.771					
	Abril	\$ 16.287.771					
	Mayo	\$ 16.287.771					
	Junio	\$ 16.287.771					
	Julio	\$ 16.287.771					
	Agosto	\$ 16.287.771					
	Septiembre	\$ 16.287.771					
	Octubre	\$ 16.287.771					
	Noviembre	\$ 16.287.771					
	Diciembre	\$ 16.287.771	7,67%	\$ 1.249.272	2,00%	\$ 325.755	
2009	Enero	\$ 17.862.798					\$ 17.862.798
	Febrero	\$ 17.862.798					
	Marzo	\$ 17.862.798					
	Abril	\$ 17.862.798					
	Mayo	\$ 17.862.798					
	Junio	\$ 17.862.798					
	Julio	\$ 17.862.798					
	Agosto	\$ 17.862.798					
	Septiembre	\$ 17.862.798					
	Octubre	\$ 17.862.798					
	Noviembre	\$ 17.862.798					
	Diciembre	\$ 17.862.798	2,00%	\$ 357.256	2,00%	\$ 357.256	
2010	Enero	\$ 18.577.310					\$ 18.577.310
	Febrero	\$ 18.577.310					
	Marzo	\$ 18.577.310					
	Abril	\$ 18.577.310					
	Mayo	\$ 18.577.310					
	Junio	\$ 18.577.310					
	Julio	\$ 18.577.310					
	Agosto	\$ 18.577.310					
	Septiembre	\$ 18.577.310					
	Octubre	\$ 18.577.310					
	Noviembre	\$ 18.577.310					
	Diciembre	\$ 18.577.310	3,17%	\$ 588.901	2,00%	\$ 371.546	
2011	Enero	\$ 19.537.757					\$ 19.537.757
	Febrero	\$ 19.537.757					
	Marzo	\$ 19.537.757					
	Abril	\$ 19.537.757					
	Mayo	\$ 19.537.757					
	Junio	\$ 19.537.757					
	Julio	\$ 19.537.757					
	Agosto	\$ 19.537.757					
	Septiembre	\$ 19.537.757					
	Octubre	\$ 19.537.757					
	Noviembre	\$ 19.537.757					
	Diciembre	\$ 19.537.757					
VALOR TOTAL ARRIENDOS		\$ 867.187.646					

Del anterior cuadro se extracta lo siguiente:

Año 2008:

Inicio del cálculo con un canon de arrendamiento de \$16.287.771, representando el **1%** del **VALOR COMERCIAL** aproximado del predio.

Para cada mes de 2008, no se aplicó incremento por índice de inflación ni puntos adicionales, ya que este año es considerado como el punto de arranque según lo solicitado en la Prueba Pericial; el valor total de arriendos para 2008 fue \$195.453.252.

Año 2009:

Se aplicó un aumento del 7,67% al canon de arrendamiento de 2008, basado en el índice de inflación del mismo año.

Se añadió un incremento adicional del 2% por ser predio de uso comercial.

El nuevo canon de arrendamiento para 2009 fue \$ 17.862.798.

El valor total de arriendos para 2009 fue \$ 214.353.576.

Año 2010:

Se aplicó un aumento del 2% al canon de arrendamiento de 2009, basado en el índice de inflación de ese año.

Se añadió un incremento adicional del 2% por ser predio de uso comercial.

El nuevo canon de arrendamiento para 2010 fue \$18.577.310.

El valor total de arriendos para 2010 fue \$ 222.927.720.

Año 2011:

Se aplicó un aumento del 3,17% al canon de arrendamiento de 2010, basado en el índice de inflación de ese año.

Se añadió un incremento adicional del 2% por ser predio de uso comercial.

El nuevo canon de arrendamiento para 2011 fue \$ 19.537.757.

El valor total de arriendos para 2011 fue \$ 234.453.894.

En conclusión, los cálculos se realizaron mensualmente para los años 2008, 2009, 2010 y 2011. Se estableció un canon inicial basado en el 1% del valor comercial del predio en 2008.

Se aplicaron incrementos justificados por índices de inflación y características comerciales del predio, resultando en cánones de arrendamiento razonables y probables para el predio de la Calle 99 No. 10 – 33/37, Sector II Chicó Reservado, de Bogotá D.C., durante los años mencionados.

Al establecer el siguiente Cuadro Comparativo de los Cánones de Arrendamiento para los años 2008 a 2011 se obtienen las siguientes conclusiones:

Incrementos Graduales: Se observa un aumento progresivo en los cánones de arrendamiento a lo largo de los años, reflejando la tendencia del mercado inmobiliario.

Aplicación de Índices de Inflación: Los incrementos por índices de inflación fueron aplicados de acuerdo con las normativas establecidas, utilizando los valores publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), para cada año respectivo.

Aumento Adicional por Uso Comercial: El incremento adicional del 2% por ser un predio de uso comercial se aplicó de manera consistente en los años 2009, 2010 y 2011, considerándose razonable para este tipo de propiedades.

Validez de los Cálculos: Los cálculos fueron realizados mensualmente para cada año, garantizando una aproximación precisa y considerando tanto los índices de inflación como las características comerciales del predio.

Estabilidad en el Valor Total de Arriendos: A pesar de los ajustes anuales, se observa una estabilidad general en el valor total de arriendos, indicando que para el sector se pudo haber presentado una relación equitativa en la época entre el arrendador y el arrendatario a lo largo del periodo analizado.

Cánones Probables y Razonables: Los cánones resultantes son considerados probables y razonables para el predio ubicado en la Calle 99 No. 10 – 33/37, Sector II Chicó Reservado, de Bogotá D.C., durante los años 2008 a 2011, respaldando la objetividad y profesionalismo en la determinación de los valores de arrendamiento.

En el siguiente Cuadro se presenta el COMPARATIVO de los cánones de arrendamiento para los años 2008, 2009, 2010 y 2011, así:

CUADRO COMPARATIVO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO (2008 - 2011)					
AÑO	CANON INICIAL	INCREMENTO POR INFLACIÓN	INCREMENTO ADICIONAL (2%)	NUEVO CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR TOTAL DE ARRIENDO
2008	\$ 16.287.771	-	-	\$ 16.287.771	\$ 195.453.252
2009	\$ 16.287.771	7,67%	2,00%	\$ 17.862.798	\$ 214.353.581
2010	\$ 17.862.798	2,00%	2,00%	\$ 18.577.310	\$ 222.927.725
2011	\$ 18.577.310	3,17%	2,00%	\$ 19.537.757	\$ 234.453.088

Con base en el análisis detallado del cuadro comparativo de cánones de arrendamiento para los años 2008 a 2011, referentes al sector del Chicó Reservado de Bogotá D.C., específicamente al predio ubicado en la Calle 99 No. 10 – 33/37, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

Tendencia Ascendente de los Cánones: Se observa una tendencia al alza en los cánones de arrendamiento a lo largo de los años analizados (2008-2011). Este aumento progresivo refleja una posible valorización del mercado inmobiliario en la zona, lo cual pudo estar asociado a mejoras en la infraestructura, demanda creciente, o factores similares.

Incremento Inflacionario y Adicional del 2%: El incremento anual por inflación ha sido considerado en cada ajuste de canon, junto con un adicional del 2%. Esta práctica refleja una estrategia para mantener el valor real del canon ante la depreciación de la moneda y, al

mismo tiempo, incorporar un margen adicional que puede estar vinculado a mejoras en la propiedad o a la creciente demanda del sector, en su momento (2008).

Valor Total de Arriendo: El valor total de arriendo muestra un incremento anual consistente, reflejando la acumulación de los ajustes en los cánones a lo largo de los años 2008, 2009, 2010 y 2011.

En conclusión, el cuadro comparativo proporciona una visión clara y fundamentada de la evolución de los cánones de arrendamiento en el Chicó Reservado de Bogotá D.C. durante el período considerado a saber 2008, 2009, 2010 y 2011.

CAPÍTULO - 7 -

7. IDENTIFICACIÓN Y CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE CONSOLIDADO Y LUCRO CESANTE FUTURO.

En el presente Capítulo se definirán, se calcularán y se determinarán los conceptos y los montos relacionados con Lucro Cesante Consolidado y Lucro Cesante Futuro, así:

LUCRO CESANTE CONSOLIDADO:

El Lucro Cesante Consolidado: se refiere a la estimación cuantitativa de los beneficios económicos que una parte ha dejado de percibir como consecuencia de un daño o perjuicio.

En este contexto, el "consolidado" indica que se ha calculado y sumado de manera global para abarcar un periodo específico, proporcionando una visión integral de las pérdidas económicas acumuladas. En el presente caso, se ha calculado para los años 2008, 2009, 2010 y 2011 en el sector del Chicó Reservado de Bogotá D.C.

INDEXACIÓN:

La indexación es un proceso mediante el cual se ajustan valores económicos originales para tener en cuenta la variación en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del tiempo. En este caso, se utiliza el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas -DANE- como entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de estadísticas en Colombia), como referencia para reflejar los cambios en los precios de bienes y servicios.

La indexación busca preservar el valor real de una cantidad de dinero, corrigiéndola según la inflación. En el presente Dictamen Pericial, la indexación se ha aplicado a los cánones de arrendamiento para reflejar su valor real en términos actuales.

FUTURO (EN EL CONTEXTO DE LUCRO CESANTE FUTURO):

El término "futuro" indica que se ha realizado una proyección de las pérdidas económicas esperadas en un periodo posterior al presente. En el contexto de Lucro Cesante Futuro, se considera la posible continuación de las pérdidas económicas más allá de los años ya transcurridos. En el presente Dictamen Pericial, se ha calculado proyectando las expectativas de pérdidas económicas en función de tendencias económicas y tasas de inflación para los próximos años.

En resumen, el Lucro Cesante Consolidado cuantifica las pérdidas acumuladas en un periodo específico, la Indexación ajusta los valores económicos originales para tener en cuenta la variación del poder adquisitivo a lo largo del tiempo, y el Lucro Cesante Futuro proyecta las pérdidas económicas esperadas en periodos posteriores al análisis actual. Estos conceptos se utilizan en conjunto para proporcionar una evaluación integral de los perjuicios económicos en el contexto del presente Dictamen Pericial.

Dicho lo anterior, a continuación, presento las conclusiones derivadas del análisis exhaustivo realizado en el Dictamen Pericial, centradas en los resultados obtenidos por concepto del Lucro Cesante Consolidado, el Total de la Indexación y el Total del Lucro

Cesante Futuro en el sector del Chicó Reservado de Bogotá D.C., entre los años 2008, 2009, 2010 y 2011.

1. LUCRO CESANTE CONSOLIDADO:

El Lucro Cesante Consolidado, determinado con rigurosidad, asciende a la significativa cifra de \$ 867'187.646. Este valor representa la estimación precisa de los beneficios económicos dejados de percibir como resultado de las condiciones y variaciones en los cánones de arrendamiento durante el período analizado.

2. TOTAL DE LA INDEXACIÓN:

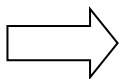
La aplicación de los índices de inflación (certificados por el DANE), meticulosamente calculados ha dado como resultado un Total de Indexación de \$ 793'232.877. Esta cifra refleja la necesidad de ajustar los valores originales a las condiciones económicas imperantes en cada momento, garantizando así una evaluación precisa de los perjuicios sufridos.

3. TOTAL DEL LUCRO CESANTE FUTURO:

El análisis proyectado hacia el futuro, considerando las tendencias económicas y las tasas de inflación, revela un Total del Lucro Cesante Futuro que alcanza la suma de \$1.660.420.524. Este valor encapsula las expectativas de pérdidas económicas a lo largo del tiempo, proporcionando una visión integral de los perjuicios económicos a sufrir.

En resumen, la magnitud de los resultados obtenidos demuestra de manera concluyente el impacto significativo y tangible que las variaciones en los cánones de arrendamiento han tenido sobre el Lucro Cesante en el sector del Chicó Reservado durante el período considerado entre los años 2008, 2009, 2010 y 2011.

La metodología aplicada, respaldada por datos concretos, proporciona una base sólida para la evaluación de los perjuicios económicos, tal como lo ilustra el siguiente Cuadro de LIQUIDACIÓN DEL BENEFICIO DEJADO DE PERCIBIR COMO FRUTO CIVIL, así:



Realizado el cálculo del Lucro Cesante Futuro, sobre el VALOR TOTAL DE ARRIENDOS calculados (para 1% del Avalúo comercial) igual a \$ 867'187.646,00 (página 52 del presente Dictamen Pericial), se tiene que dichos valores ascienden a la suma de: **MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/Cte (\$ 1.660'420.524,00 M/Cte.).**

LIQUIDACIÓN DEL BENEFICIO DEJADO DE PERCIBIR COMO FRUTO CIVIL

DESDE		HASTA		IPC INICIAL	IPC FINAL	INDICE DE INFLACIÓN	PUNTOS ADICIONALES	CAPITAL MENSUAL	INDEXACIÓN	CAPITAL INDEXADO
Año	Mes	Año	Mes							
2008	1	2023	12	65,51	137,72			\$ 16.287.771	\$ 17.953.594	\$ 34.241.365
2008	2	2023	12	66,50	137,72			\$ 16.287.771	\$ 17.443.835	\$ 33.731.606
2008	3	2023	12	67,04	137,72			\$ 16.287.771	\$ 17.172.131	\$ 33.459.902
2008	4	2023	12	67,51	137,72			\$ 16.287.771	\$ 16.939.185	\$ 33.226.956
2008	5	2023	12	68,14	137,72			\$ 16.287.771	\$ 16.631.980	\$ 32.919.751
2008	6	2023	12	68,73	137,72			\$ 16.287.771	\$ 16.349.386	\$ 32.637.157
2008	7	2023	12	69,06	137,72			\$ 16.287.771	\$ 16.193.431	\$ 32.481.202
2008	8	2023	12	69,19	137,72			\$ 16.287.771	\$ 16.132.403	\$ 32.420.174
2008	9	2023	12	69,06	137,72			\$ 16.287.771	\$ 16.193.431	\$ 32.481.202
2008	10	2023	12	69,30	137,72			\$ 16.287.771	\$ 16.080.942	\$ 32.368.713
2008	11	2023	12	69,49	137,72			\$ 16.287.771	\$ 15.992.439	\$ 32.280.210
2008	12	2023	12	69,80	137,72	7,67%	2,00%	\$ 16.287.771	\$ 15.849.075	\$ 32.136.846
2009	1	2023	12	70,21	137,72			\$ 17.862.798	\$ 17.175.866	\$ 35.038.664
2009	2	2023	12	70,80	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.883.877	\$ 34.746.675
2009	3	2023	12	71,15	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.712.951	\$ 34.575.750
2009	4	2023	12	71,38	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.601.542	\$ 34.464.340
2009	5	2023	12	71,39	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.596.714	\$ 34.459.513
2009	6	2023	12	71,35	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.616.033	\$ 34.478.831
2009	7	2023	12	71,32	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.630.536	\$ 34.493.334
2009	8	2023	12	71,35	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.616.033	\$ 34.478.831
2009	9	2023	12	71,28	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.649.892	\$ 34.512.691
2009	10	2023	12	71,19	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.693.524	\$ 34.556.323
2009	11	2023	12	71,14	137,72			\$ 17.862.798	\$ 16.717.812	\$ 34.580.610
2009	12	2023	12	71,20	137,72	2,00%	2,00%	\$ 17.862.798	\$ 16.688.671	\$ 34.551.469

2010	1	2023	12	71,69	137,72			\$ 18.577.310	\$ 17.110.612	\$ 35.687.923
2010	2	2023	12	72,28	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.819.303	\$ 35.396.613
2010	3	2023	12	72,46	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.731.373	\$ 35.308.683
2010	4	2023	12	72,79	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.571.298	\$ 35.148.608
2010	5	2023	12	72,87	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.532.710	\$ 35.110.020
2010	6	2023	12	72,95	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.494.207	\$ 35.071.517
2010	7	2023	12	72,92	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.508.636	\$ 35.085.946
2010	8	2023	12	73,00	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.470.185	\$ 35.047.496
2010	9	2023	12	72,90	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.518.261	\$ 35.095.572
2010	10	2023	12	72,84	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.547.170	\$ 35.124.481
2010	11	2023	12	72,98	137,72			\$ 18.577.310	\$ 16.479.790	\$ 35.057.100
2010	12	2023	12	73,45	137,72	3,17%	2,00%	\$ 18.577.310	\$ 16.255.463	\$ 34.832.773
2011	1	2023	12	74,12	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.764.724	\$ 36.302.482
2011	2	2023	12	74,57	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.545.653	\$ 36.083.411
2011	3	2023	12	74,77	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.449.135	\$ 35.986.892
2011	4	2023	12	74,86	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.405.870	\$ 35.943.627
2011	5	2023	12	75,07	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.305.322	\$ 35.843.079
2011	6	2023	12	75,31	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.191.096	\$ 35.728.853
2011	7	2023	12	75,42	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.138.985	\$ 35.676.743
2011	8	2023	12	75,39	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.153.182	\$ 35.690.940
2011	9	2023	12	75,62	137,72			\$ 19.537.757	\$ 16.044.627	\$ 35.582.385
2011	10	2023	12	75,77	137,72			\$ 19.537.757	\$ 15.974.186	\$ 35.511.943
2011	11	2023	12	75,87	137,72			\$ 19.537.757	\$ 15.927.380	\$ 35.465.137
2011	12	2023	12	76,19	137,72			\$ 19.537.757	\$ 15.778.425	\$ 35.316.182
								Lucro Cesante Consolidado	Total, Indexación	Total, Lucro Cesante Futuro
								\$ 867.187.646	\$ 793.232.877	\$ 1.660.420.524

CAPÍTULO - 8 -

8. CUADRO RESUMEN PERICIAL.

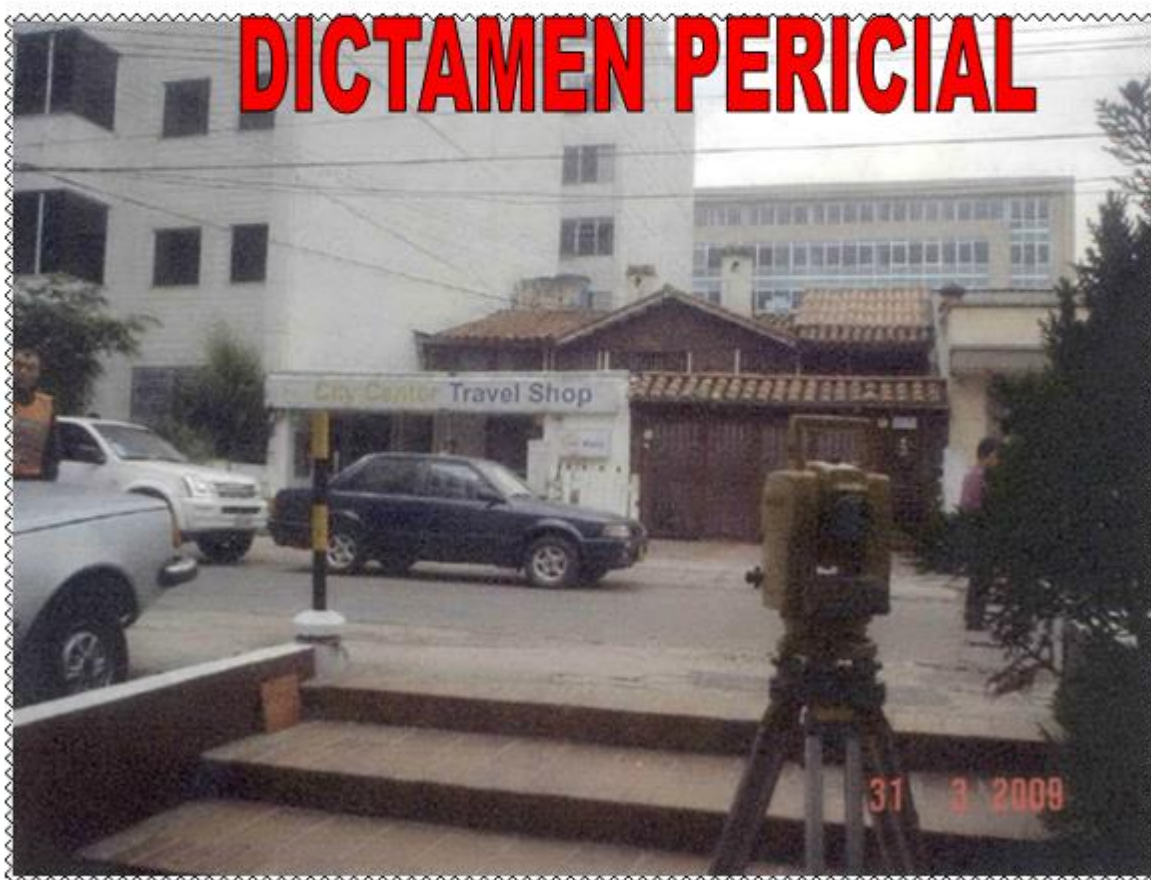
DICTAMEN PERICIAL

Clase de proceso: DECLARATIVO ORDINARIO

Radicación: 11001310302120110051600

Perito responsable:

Economista. SANDRA CAMACHO LABRADOR¹



Enero 11 de 2024

VALOR LUCRO CESANTE CONSOLIDADO:	\$ 867'187.646,00
VALOR TOTAL INDEXACIÓN:	\$ 793'232.887,00
TOTAL, VALOR LUCRO CESANTE FUTURO:	\$ 1.660'420.522,00

CAPÍTULO - 9 -

9. CÁLCULO Y DETERMINACIÓN DEL VALOR MÁS PROBABLE DE ARRENDAMIENTO³ AÑOS 2008 – 2011 CON EL 0,8% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.

A continuación, se enseñan los probables cánones de arrendamiento que pudieron haber existido en el sector del Chicó Reservado, para el predio en litigio entre el 2008, 2009 2010 y 2011, disminuyendo a 0,8% el Valor Comercial del predio obtenido para el año 2008, así:

Como se ilustró en el Capítulo Quinto del Dictamen Pericial, se dijo que para el año 2008 el 100% del valor comercial del predio era de \$ 1.628'777.100,00.

En el Capítulo Sexto del Dictamen Pericial se manifestó que la renta para **LOCALES COMERCIALES** se estima de conformidad con el libre acuerdo entre las partes, pero no podrá exceder el (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. O no exceder el equivalente a (2) veces el avalúo catastral vigente.

Para identificar el Lucro Cesante Consolidado y el Lucro Cesante Futuro, se realizaron los cálculos que se enseñan en el siguiente Cuadro denominado LIQUIDACIÓN DEL BENEFICIO DEJADO DE PERCIBIR COMO FRUTO CIVIL, el cual al final del ejercicio enseña el LUCRO CESANTE CONSOLIDADO, EL TOTAL DE LA INDEXACIÓN Y EL TOTAL DEL LUCRO CESANTE FUTURO.

Con lo anterior ahora se enseña en el Dictamen Pericial, cual es el comportamiento de los Cánones de arrendamiento **APLICANDO el 0,8%**, al valor comercial del predio obtenido en el año 2008, así: Valor Comercial del predio año 2008 = \$ 1.628'777.100,00

**VALOR 0,8 % DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO AÑO 2008
= \$ 13'030.217,00**

En virtud de la aplicación del 0,8% al Valor Comercial del predio obtenido para el año 2008 en el sector del Chicó Reservado para el predio en litigio, se desprenden conclusiones fundamentales que ilustran de manera precisa los resultados obtenidos en relación con el Lucro Cesante Consolidado, la Indexación y el Lucro Cesante Futuro, según los cálculos efectuados en el Dictamen Pericial.

LUCRO CESANTE CONSOLIDADO: Representa la pérdida económica consolidada a lo largo del periodo analizado (2008-2023). Este valor de \$693.750.128, refleja la privación de beneficios económicos que el demandante experimentaría, considerando el escenario de aplicación del 0,8% al Valor Comercial del predio. Es imperante resaltar que esta evaluación se ha llevado a cabo bajo criterios rigurosos y toma en cuenta los cánones de arrendamiento aplicados.

Lucro Cesante Consolidado: \$ 693'750.128

³ La suscrita Perito considera que para el predio en Litis Calle 99 No. 10 – 33 / 37, el 0.8% del Valor comercial del inmueble representa mejor el USO del inmueble, esto es OFICINAS, en tanto que el 1.0% se ajusta mejor a inmuebles cuyo uso sea LOCAL COMERCIAL. Por tanto los cálculos periciales solicitados, se orientan de esa manera.

INDEXACIÓN: Alcanzada mediante el uso de los índices de inflación y puntos adicionales, asciende a la cifra de \$ 634'586.312. Este componente es esencial para ajustar el capital mensual a la variación del poder adquisitivo a lo largo del tiempo. La aplicación de tasas de inflación y factores adicionales asegura una representación precisa del valor actualizado de las cifras, brindando así una visión integral del impacto económico.

Indexación: \$ 634'586.312

LUCRO CESANTE FUTURO: Calculado en \$ 1.328.336.439, proyecta las pérdidas económicas potenciales que se pueden enfrentar en el futuro, considerando las condiciones actuales del mercado y las tendencias económicas. Esta proyección ofrece una perspectiva clara sobre las consecuencias financieras a largo plazo derivadas de la situación analizada.

Lucro Cesante Futuro: \$ 1.328'336.439

INCREMENTO CANONES DE ARRENDAMIENTO AÑOS 2008 - 2009 - 2010 Y 2011							
AÑO	MES	CANON DE ARRENDAMIENTO	INDICE DE INFLACIÓN	AUMENTO POR INFLACIÓN	PUNTOS ADICIONALES	AUMENTO POR PUNTOS ADICIONALES	NUEVO CANON DE ARRENDAMIENTO
2008	Enero	\$ 13.030.217					\$ 13.030.217
	Febrero	\$ 13.030.217					
	Marzo	\$ 13.030.217					
	Abril	\$ 13.030.217					
	Mayo	\$ 13.030.217					
	Junio	\$ 13.030.217					
	Julio	\$ 13.030.217					
	Agosto	\$ 13.030.217					
	Septiembre	\$ 13.030.217					
	Octubre	\$ 13.030.217					
	Noviembre	\$ 13.030.217					
	Diciembre	\$ 13.030.217	7,67%	\$ 999.418	2,00%	\$ 260.604	
2009	Enero	\$ 14.290.239					\$ 14.290.239
	Febrero	\$ 14.290.239					
	Marzo	\$ 14.290.239					
	Abril	\$ 14.290.239					
	Mayo	\$ 14.290.239					
	Junio	\$ 14.290.239					
	Julio	\$ 14.290.239					
	Agosto	\$ 14.290.239					
	Septiembre	\$ 14.290.239					
	Octubre	\$ 14.290.239					
	Noviembre	\$ 14.290.239					
	Diciembre	\$ 14.290.239	2,00%	\$ 285.805	2,00%	\$ 285.805	
2010	Enero	\$ 14.861.849					\$ 14.861.849
	Febrero	\$ 14.861.849					
	Marzo	\$ 14.861.849					
	Abril	\$ 14.861.849					
	Mayo	\$ 14.861.849					
	Junio	\$ 14.861.849					
	Julio	\$ 14.861.849					
	Agosto	\$ 14.861.849					
	Septiembre	\$ 14.861.849					
	Octubre	\$ 14.861.849					
	Noviembre	\$ 14.861.849					
	Diciembre	\$ 14.861.849	3,17%	\$ 471.121	2,00%	\$ 297.237	
2011	Enero	\$ 15.630.206					\$ 15.630.206
	Febrero	\$ 15.630.206					
	Marzo	\$ 15.630.206					
	Abril	\$ 15.630.206					
	Mayo	\$ 15.630.206					
	Junio	\$ 15.630.206					
	Julio	\$ 15.630.206					
	Agosto	\$ 15.630.206					
	Septiembre	\$ 15.630.206					
	Octubre	\$ 15.630.206					
	Noviembre	\$ 15.630.206					
	Diciembre	\$ 15.630.206					
VALOR TOTAL ARRIENDOS		\$ 693.750.128					

LIQUIDACIÓN DEL BENEFICIO DEJADO DE PERCIBIR COMO FRUTO CIVIL

DESDE		HASTA		IPC INICIAL	IPC FINAL	INDICE DE INFLACIÓN	PUNTOS ADICIONALES	CAPITAL MENSUAL	INDEXACIÓN	CAPITAL INDEXADO
Año	Mes	Año	Mes							
2008	1	2023	12	65,51	137,72			\$ 13.030.217	\$ 14.362.875	\$ 27.393.092
2008	2	2023	12	66,50	137,72			\$ 13.030.217	\$ 13.955.068	\$ 26.985.285
2008	3	2023	12	67,04	137,72			\$ 13.030.217	\$ 13.737.705	\$ 26.767.922
2008	4	2023	12	67,51	137,72			\$ 13.030.217	\$ 13.551.348	\$ 26.581.565
2008	5	2023	12	68,14	137,72			\$ 13.030.217	\$ 13.305.584	\$ 26.335.801
2008	6	2023	12	68,73	137,72			\$ 13.030.217	\$ 13.079.509	\$ 26.109.726
2008	7	2023	12	69,06	137,72			\$ 13.030.217	\$ 12.954.745	\$ 25.984.962
2008	8	2023	12	69,19	137,72			\$ 13.030.217	\$ 12.905.922	\$ 25.936.139
2008	9	2023	12	69,06	137,72			\$ 13.030.217	\$ 12.954.745	\$ 25.984.962
2008	10	2023	12	69,30	137,72			\$ 13.030.217	\$ 12.864.754	\$ 25.894.971
2008	11	2023	12	69,49	137,72			\$ 13.030.217	\$ 12.793.952	\$ 25.824.169
2008	12	2023	12	69,80	137,72	7,67%	2,00%	\$ 13.030.217	\$ 12.679.260	\$ 25.709.477
2009	1	2023	12	70,21	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.740.693	\$ 28.030.932
2009	2	2023	12	70,80	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.507.102	\$ 27.797.341
2009	3	2023	12	71,15	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.370.361	\$ 27.660.600
2009	4	2023	12	71,38	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.281.234	\$ 27.571.473
2009	5	2023	12	71,39	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.277.372	\$ 27.567.610
2009	6	2023	12	71,35	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.292.826	\$ 27.583.065
2009	7	2023	12	71,32	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.304.429	\$ 27.594.668
2009	8	2023	12	71,35	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.292.826	\$ 27.583.065
2009	9	2023	12	71,28	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.319.914	\$ 27.610.153
2009	10	2023	12	71,19	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.354.819	\$ 27.645.058
2009	11	2023	12	71,14	137,72			\$ 14.290.239	\$ 13.374.250	\$ 27.664.489
2009	12	2023	12	71,20	137,72	2,00%	2,00%	\$ 14.290.239	\$ 13.350.937	\$ 27.641.176

2010	1	2023	12	71,69	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.688.490	\$ 28.550.339
2010	2	2023	12	72,28	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.455.442	\$ 28.317.291
2010	3	2023	12	72,46	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.385.098	\$ 28.246.947
2010	4	2023	12	72,79	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.257.038	\$ 28.118.887
2010	5	2023	12	72,87	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.226.168	\$ 28.088.017
2010	6	2023	12	72,95	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.195.366	\$ 28.057.214
2010	7	2023	12	72,92	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.206.909	\$ 28.068.757
2010	8	2023	12	73,00	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.176.148	\$ 28.037.997
2010	9	2023	12	72,90	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.214.609	\$ 28.076.458
2010	10	2023	12	72,84	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.237.737	\$ 28.099.585
2010	11	2023	12	72,98	137,72			\$ 14.861.849	\$ 13.183.832	\$ 28.045.681
2010	12	2023	12	73,45	137,72	3,17%	2,00%	\$ 14.861.849	\$ 13.004.370	\$ 27.866.219
2011	1	2023	12	74,12	137,72			\$ 15.630.206	\$ 13.411.780	\$ 29.041.986
2011	2	2023	12	74,57	137,72			\$ 15.630.206	\$ 13.236.523	\$ 28.866.729
2011	3	2023	12	74,77	137,72			\$ 15.630.206	\$ 13.159.308	\$ 28.789.514
2011	4	2023	12	74,86	137,72			\$ 15.630.206	\$ 13.124.696	\$ 28.754.902
2011	5	2023	12	75,07	137,72			\$ 15.630.206	\$ 13.044.258	\$ 28.674.464
2011	6	2023	12	75,31	137,72			\$ 15.630.206	\$ 12.952.877	\$ 28.583.083
2011	7	2023	12	75,42	137,72			\$ 15.630.206	\$ 12.911.189	\$ 28.541.395
2011	8	2023	12	75,39	137,72			\$ 15.630.206	\$ 12.922.546	\$ 28.552.752
2011	9	2023	12	75,62	137,72			\$ 15.630.206	\$ 12.835.702	\$ 28.465.908
2011	10	2023	12	75,77	137,72			\$ 15.630.206	\$ 12.779.349	\$ 28.409.555
2011	11	2023	12	75,87	137,72			\$ 15.630.206	\$ 12.741.904	\$ 28.372.110
2011	12	2023	12	76,19	137,72			\$ 15.630.206	\$ 12.622.740	\$ 28.252.946
								Lucro Cesante Consolidado	Total, Indexación	Total, Lucro Cesante Futuro
								\$ 693.750.128	\$ 634.586.312	\$ 1.328.336.439

CAPÍTULO - 10 -

10. CUADRO RESUMEN PERICIAL.

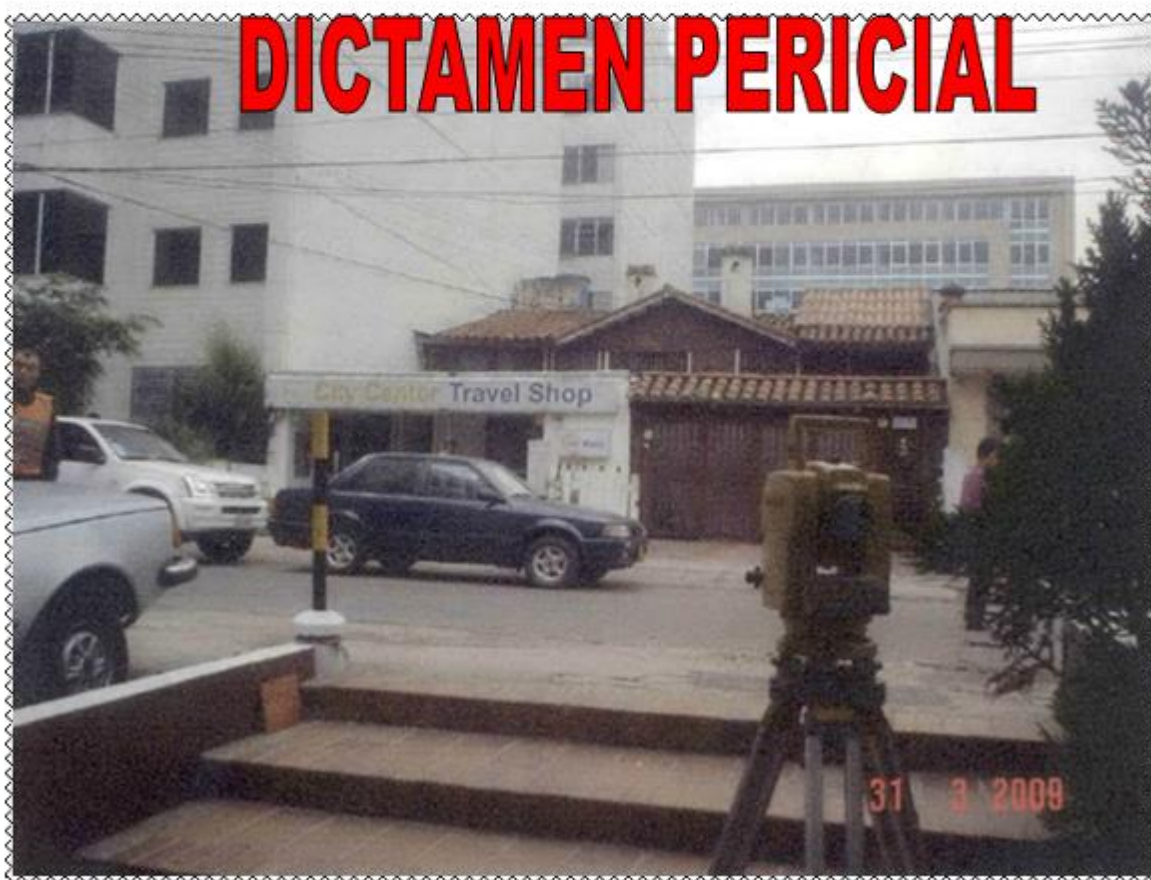
DICTAMEN PERICIAL

Clase de proceso: DECLARATIVO ORDINARIO

Radicación: 11001310302120110051600

Perito responsable:

Economista. SANDRA CAMACHO LABRADOR¹



Enero 11 de 2024

VALOR LUCRO CESANTE CONSOLIDADO:	\$ 693'750.128,00
VALOR TOTAL INDEXACIÓN:	\$ 634'586.312,00
TOTAL, VALOR LUCRO CESANTE FUTURO:	\$ 1.328'336.440,00

De esta manera, la suscrita auxiliar de la Justicia perito evaluador y Economista SANDRA CAMACHO LABRADOR, ejecutora del presente Dictamen Pericial, declaro bajo la gravedad del juramento que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso, y que dejo rendido de manera Honesta, Equilibrada, Veraz y Técnica, el DICTAMEN PERICIAL (DE OFICIO) relacionado con la determinación del precio que se maneja en el sector en que está ubicado el inmueble de propiedad de los demandantes para arrendamiento; y la realización de un cuadro comparativo entre los años 2008 a 2011, con identificación del promedio de incremento anual que manejan los arrendamientos para esa misma zona y mismo tipo de inmueble, y finalmente establecer el Lucro Cesante Consolidado y Futuro, **Dictamen Pericial que** coloco a consideración del Señor Juez Dr: HERMAN TRUJILLO GARCÍA; del Señor Apoderado Dr. SANTIAGO BARRERA MOLINA; y demás Apoderados, y de todas las partes interesadas en el Dictamen Pericial.

Me permito manifestar que, en desarrollo del Dictamen pericial en la parte de Ingeniería Civil correspondiente, se contó con la colaboración técnica del Ing. VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, perito evaluador de bienes urbanos, históricos, especiales y rurales, quien hace parte de la lista de Auxiliares evaluadores del IGAC, y ostenta el RAA No. AVAL 13251637 de la Autorreguladora Nacional de Evaluadores (A. N. A.V).

Atentamente,


Economista **SANDRA CAMACHO LABRADOR**
C. C. No. 51.760.192 de Bogotá
M. P. No. 20.602 del C. N. P. E
RAA No. AVAL 51760192 de ANAV
Teléfonos: 311 287 7965
Email: sandracamachobr@gmail.com



PIN de Validación: a29e09b8



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) SANDRA CAMACHO LABRADOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51760192, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51760192.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANDRA CAMACHO LABRADOR 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
28 Ago 2019

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
30 Ene 2018

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
28 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a29e09b8



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
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios.

Fecha de inscripción
28 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 39B SUR # 68J - 44
Teléfono: 3112877965
Correo Electrónico: sandracamachobr@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A
Economista - Fundación Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano.



PIN de Validación: a29e09b8



TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	04 Jun 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANDRA CAMACHO LABRADOR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 51760192

El(la) señor(a) SANDRA CAMACHO LABRADOR 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

a29e09b8

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 días (10) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ANEXO 1

CUMPLIMIENTO del PERITO
SANDRA CAMACHO LABRADOR
Art. 226 del Código General del Proceso

