

AVALUO COMERCIAL

**PREDIO SITUADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA
ZONA USAQUEN**

23

**SOLICITADO POR:
SR. JESUS EMIGDIO GONZALEZ MARENTES**

MAYO DE 2019.

Señor
JESUS EMIGDIO GONZALEZ MARENTES

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL
PROCESO: DIVISORIO No. 2008 - 0538
DTE: JESUS EMIGDIO GONZALEZ MARENTES
DDOS: ELIZABETH RIOS GARZON

CESAR AUGUSTO LIEVANO MAHECHA, identificado con cedula de ciudadanía No. 2.920.147 de Bogotá, residenciado en la ciudad de Fusagasugá, en la diagonal 2C Norte No. 23 - 20, conjunto Abadía de San Jorge, de profesión ingeniero civil, tarjeta profesional 8.095 CND y como auxiliar de Justicia, Cargo **PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES**, a continuación, proceso por solicitud del señor **JESUS EMIGDIO GONZALEZ MARENTES**, a avaluar el inmueble situado en la carrera 6 C No. 190 - 18.

**A. AVALUO CASA SITUADA EN "BUENA VISTA SEGUNDO SECTOR DE LA LOCALIDAD DE USQUEN"
CARRERA 6 C NO. 190 - 18.**

- I. INFORMACION BASICA
- II. TITULACIONES
- III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR
- IV. LINDEROS Y AREAS
- V. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
- VI. FACTORES TENIDOS EN CUENTA EN TODO AVALUO
- VII. AVALUO COMERCIAL

DESARROLLO

I. INFORMACION BASICA

Se ejecutaron dos visitas al predio, en la última visita fui en compañía de la abogada apoderada del demandante **CLARA INES SEGURA** y el señor demandante con el fin de tomar datos, necesarios que en toda pericia.

Una vez en el sitio procedimos a golpear en la puerta y allí se encontraban en el segundo y tercer piso dos niñas menores de edad y en el primer piso se vio que allí se encontraba una señora. Preguntamos por la señora demandada y las niñas nos informaron que ella se encontraba.

Por lo anterior no pude entrar al interior del inmueble únicamente tomé datos de las construcciones por medio del demandante además por investigaciones ejecutadas por el suscrito.

Se tomaron las fotos y la medida de frente y el ancho del andén y observe las construcciones vecinas a este inmueble para lo cual se puede constatar con las fotos que anexo.

II. TITULACIONES

- a. **ESCRITURA** No. 3315 04 de septiembre de 1996. Notaria 48 del circulo Santa fe de Bogotá.
- b. Venta de **HUMBERTO PULIDO CASTIBLANCO a ELIZABETH RIOS GARZON Y JESUS EDMIGDIO GONZALEZ MARENTES.**
- c. **ESCRITURA HIPOTECA No. 3990** Notaria 8 de Santa fe de Bogotá, 30 de octubre de 1997.

MATRICULA INMOBILIRIA	50N - 20271143
CEDULA CATASTRAL	UQ 10460 6 00853060500100000
CHIP:	AAA117HPHK
ESTRATO:	2 Vigente

III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

El sector es residencial, comercial y de estrato dos conforme a certificación que consta en el proceso.

Se encuentra toda clase de construcciones de hasta 20 pisos y casas de 1 y 3 plantas.

Está rodeado por una vía antigua que es la carrera 7 de bastante movimiento. El sector de la carrera 7 hacia el occidente es de estrato 5 y 6. Las vías están pavimentadas de la carrera 7 para el sector occidental.

IV. LINDEROS Y AREAS

Los linderos son tomados de la escritura de hipoteca No. 3990 y son los siguientes:

POR EL NORTE, extensión aproximada de doce (12.00) metros con el número 7 del plano; **POR EL SUR**, en extensión aproximada de doce (12.00) metros con el lote NO. 6 del plano; **POR EL ORIENTE**, en extensión aproximada de cinco (5.00) metros con el lote No. 5 del plano que es propiedad del mismo vendedor; **POR EL OCCIDENTE**, que es su frente en extensión aproximada de cinco (05) metros con la vía peatonal o carrera veintiocho (28C) hoy carrera sexta(6)C

El área del predio o lote es aproximadamente sesenta metros cuadrados (60.00 m²) y la cual concuerda con las medidas.

Área de construcción aproximado 179.00 m².

V. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Por información del señor demandante quien conoce perfectamente el inmueble y de acuerdo a investigación ejecutadas por el suscrito la descripción del inmueble es la siguiente:

Tiene acceso al interior por dos puertas de entrada conforme se puede observar en el álbum fotográfico.

PRIMER PISO

Entrada independiente

1 habitación espacio para cocina y un baño y una escalera para acceso a los demás pisos.

SEGUNDO PISO

Consta de tres habitaciones el piso es en concreto simple, sala comedor y cocina, escalera para acceso al tercer piso

TERCER PISO

Sala comedor, cocina con lavaplatos y con mesón, 2 habitaciones, 1 baño.

Terraza en ella se encuentra una habitación.

DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION.

Como es una construcción aproximadamente más de 20 años y como son tres plantas en esa época se acostumbraba hacer las vigas, columnas, y lozas en concreto reforzado. La puerta de acceso y ventanas son en lamina con su respectivos vidrios y rejas. Las puertas interiores son de madera.

Servicios públicos tiene instalaciones acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas.

La descripción de la parte exterior se puede observar en el álbum fotográfico que se aporta a este avalúo.

NOTA: la vivienda según información el primer piso se encuentra arrendado, segundo, tercero y terraza se encuentra habitado por la señora demanda y familiares.

A

VI. FACTORES TENIDOS EN CUENTA EN ESTE AVALUO

- La situación del predio (Ubicación)
- La relación frente con el fondo 1:2.4.
- El estado de conservación.
- Las investigaciones ejecutadas.
- La experiencia y método por comparación con el valor de otros inmuebles.
- Destinación del inmueble.
- La experiencia del Perito a avaluar de más de sesenta años como profesional.

VII. AVALUO COMERCIAL

Teniendo en cuenta con lo anterior procedo a rendir con mi experiencia, profesión y metodología el valor del inmueble casa de tres plantas.

Terreno 60.00 M ² x \$ 750.000/ m ²	= \$ 45.000.000 ✓
Construcción 179.00 m ² x \$ 780.000 / m ²	= <u>\$ 139.620.000</u> ✓
Total	= \$ 184.620.000 ✓

SON CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE.

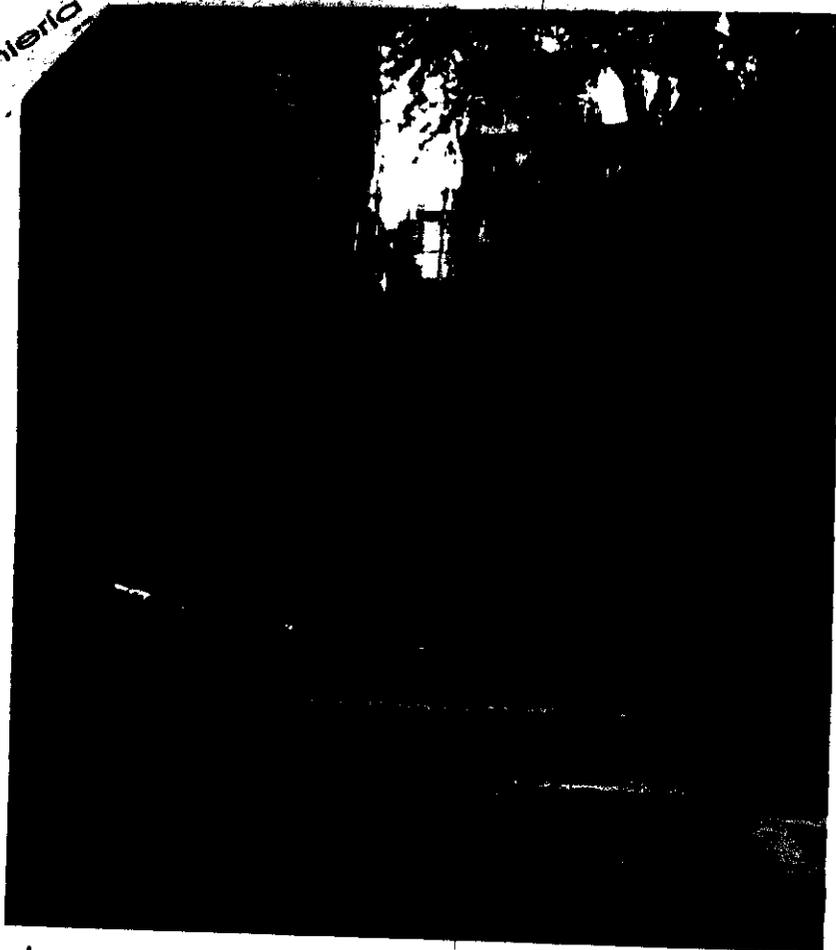
Así dejo mi Peritazgo de lo solicitado por el sr. **JESUS EMIGDIO GONZALEZ MARENTES**

ANEXOS:

- Álbum fotográfico
- Complemento de acuerdo al artículo 226 del CPG.
- Lista de Peritazgo
- Copia tarjeta profesional

Cordialmente,


CESAR AUGUSTO LIEVANO MAHECHA
C.C. 2.920.147 de Bogotá
Cel. 315 8164675.



Escalera que parte de la carrera 7 para entrar a mano izquierda al inmueble objeto del avalúo. *gr*

2



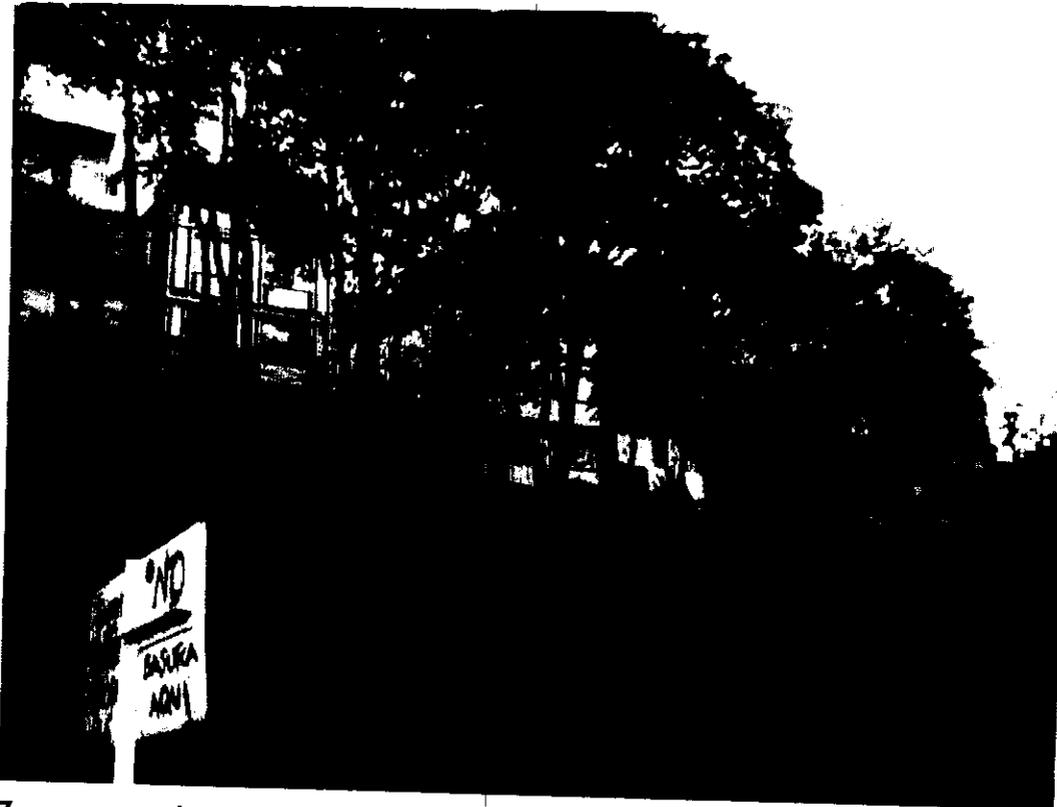
Acceso peatonal al predio objeto de avalúo el cual se encuentra de color naranja con azul.



Vía peatonal de salida a la carrera 7. Al fondo se ve el parque.

9

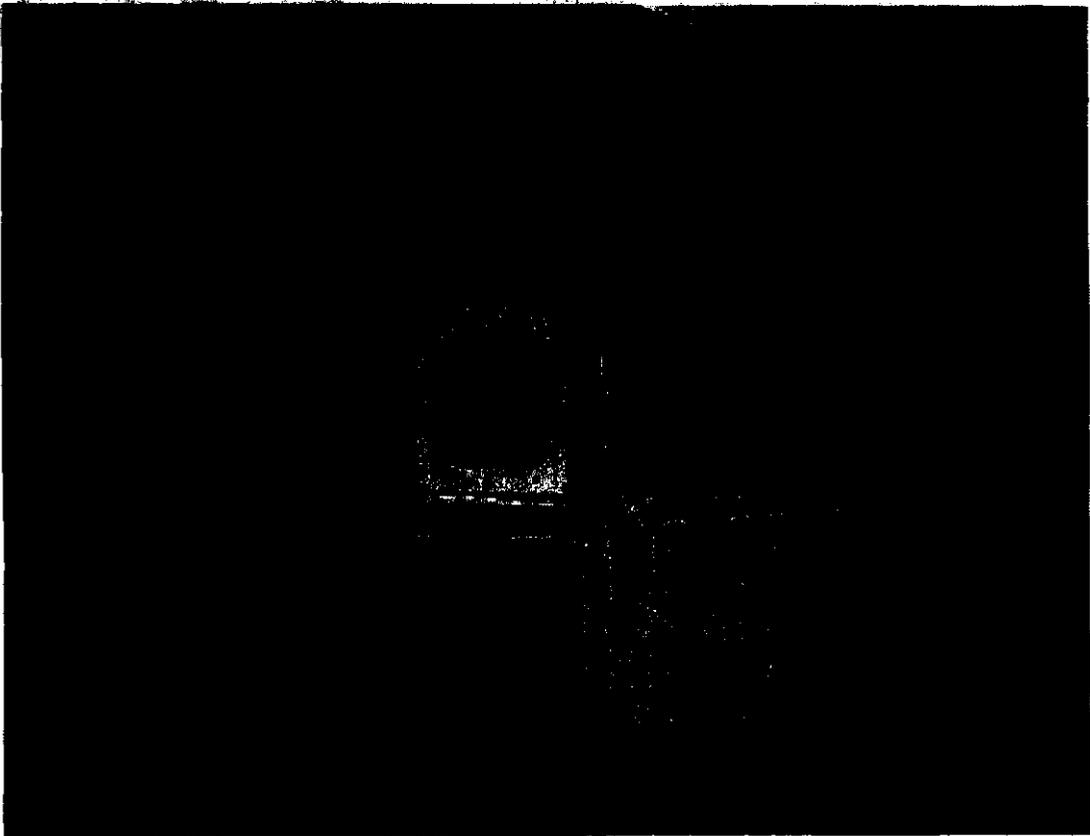
4



Zona verde del parque que da hacia a la carrera 7 vía bastante transitada de Bogotá.

398

5

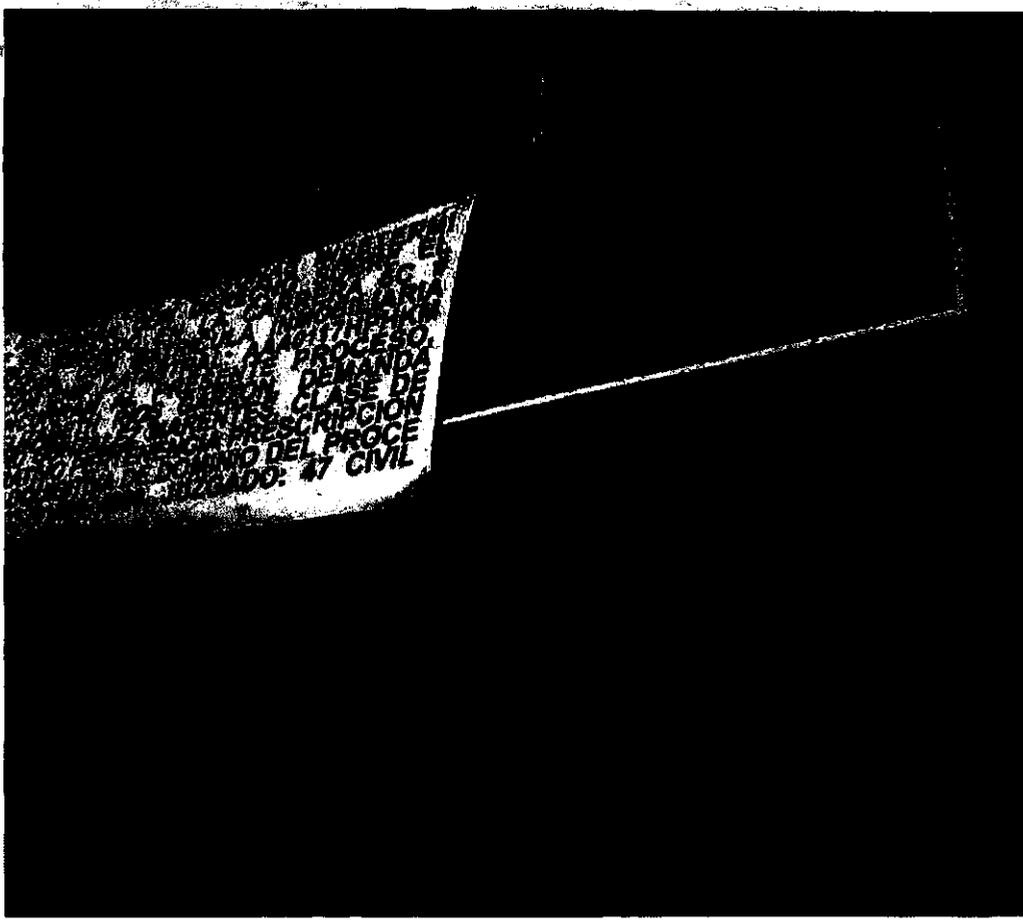


Puerta para entrar al primer piso donde se ve su nomenclatura y el contador de la luz y ventana.

6



Panorámica tomada desde la casa objeto del avalúo en la vía peatonal



Frente de la casa donde se encuentra un aviso judicial.

8



Segundo y tercer piso del inmueble objeto de
avaluó

ANEXO: COMPLEMETACIÓN A LOS DICTAMENES PERICIALES DE ACUERDO CON EL ARTICULO 226, 227 Y SIGUIENTES DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

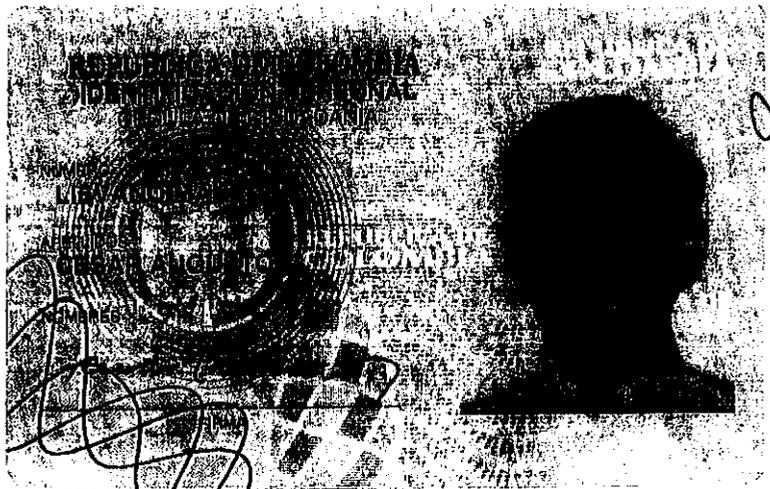
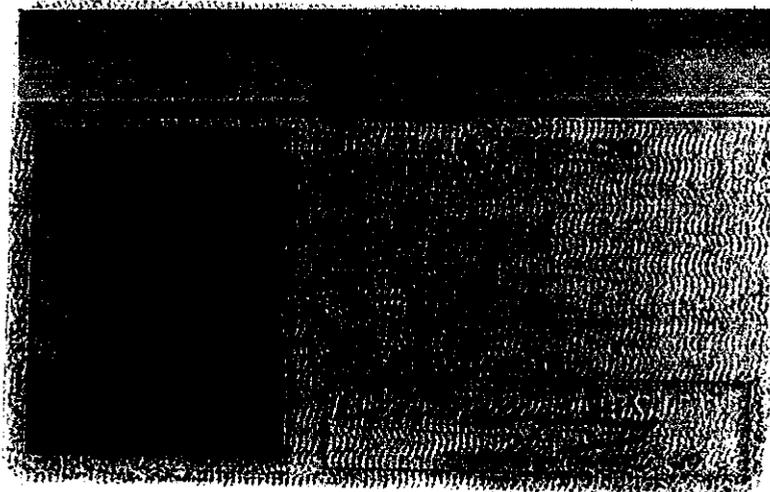
1. **CESAR AUSGUTO LIEVANO MAHECHA C.C. No. 2.920.147 de Bogotá.**
2. **Dirección diagonal 2 C Norte No. 23 – 20 Abadía de San Jorge, teléfono: 315 8164675.**
3. **Profesión Ingeniero Civil de la Universidad de la Gran Colombia, Auxiliar de la Justicia durante 20 años aproximadamente.**
4. **Publicaciones no ejecutadas.**
5. **La lista de Peritazgo no mayores de 10 años la adjunto en formato aparte.**
6. **No he sido asignado en procesos anteriores por la misma parte.**
7. **No me encuentro en incurso en las casuales contenidas en el artículo 50 en lo pertinente.**
8. **Los métodos y experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes a los utilizados en Peritazgo anteriores.**
9. **Tampoco son diferentes.**
10. **En mi dictamen relacioné y adjunté documentos necesarios para ser utilizados en la elaboración de este dictamen.**

Atentamente,



CESAR AUGUSTO LIEVANO MAHECHA
C.C. No. 2.920.147 de Bogotá
Cel. 315 8164675

600



Jos. Pineda
04-19


 FECHA DE NACIMIENTO **16 JUN-1938**
PACHO
 (CUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO
1.61 **O+** **M**
 ESTATURA G.S. RH SEXO
18 MAY-1940 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN
 INDICE DERECHO

 REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ANGEL BANCHEZ TORRES

A-1500100-00002821-M-0002920147-20080329 0000074278A 1 1780002179

LISTA DE PERITAZGOS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO FUSAGASUGA

1. REF: PROCESO HIPOTECARIO
DTE: BANCOLOMBIA
DDA: DORIS PEREZ
RAD: ENERO 13 DEL 2014

2. REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: GIOMAR CASANOVA DE PEREZ Y
MARIA OLIVA LEON GALINDO
DDA: SARA MARIA FRANCO CAÑON

3. REF: PROCESO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO
DTE: LA NACION – MINISTERIO DE DEFENSA – EJERCITO NACIONAL
DDO: ANTONIO MOLINA
RAD: 2013 – 0322

4. REF: PERTENENCIA AGRARIA
RAD: 0298 – 2014
DTE: ANA BLANCA DIAZ MANRIQUE
DDA: EDELMIRA ARCINIEGAS

5. REF: PROCESO DIVISORIO
RAD: 2014 – 0324
DTE.: CESAR NARANJO AVENDAÑO
DDOS.: MANUEL MARIO, JORGE GALO, OSCAR HERNANDO Y
SANTIAGO NARANJO AVENDAÑO

6. REF: PROCESO DE PERTENENCIA No. 2015 – 0239
DTE.: LUIS ANGEL SARMIENTO MAYORGA
DDOS.: MARIANO SARMIENTO PULIDO

7. REF: PROCESO DIVISORIO
RAD.: 2014 – 0249
DTE: GLORIA DUEÑAS FORERO, CARLOS ANDRES Y
ANTONIO JOSE SAMBRANO DUEÑAS
DDA.: ANA CECILIA ZAMBRANO SALAMANCA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO FUSAGASUGA

1. REF: PROCESO HIPOTECARIO
DTE: BANCOLOMBIA
DDA: DORIS PEREZ
RAD: ENERO 13 DEL 2014.

2. REF: PERTENENCIA
RAD: 2013 - 00188
DE.: CARLOS EDUARDO COTRINA CASTILLO
DDOS.: GIOVANNY ALEXANDER ACOSTA TORRES.

3. REF: PROCESO HIPOTECARIO
DTE: LUZ STELLA PARRA VALENCIA
DDO: EDGAR VELEZ DUQUE

4. REF: EXPROPIACION
DTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)
DDOS: PEDRO JOSE DIAZ MONTOYA Y OTROS.

5. REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: ANA ISABELL RODRIGUEZ ORTIZ
DDA: HERMENCIA PENAGOS RODRIGUEZ
RAD: 2015 - 00013 - 00

6. REF: ORDINARIO LABORAL
DTE: ROBINSON BEDOYA MONTES
DDO. PEDRO PABLO TORRES GARZON

7. REF: ORDINARIO DE RECLAMACION DE PERTENENCIA
DTE: LUCY LEYDER AHUMADA DE BOBADILLA
DDOS: PERSONAS INDETERMINADAS
ABOGADO: OSCAR RODRIGUEZ BAQUERO

8. REF: PROCESO ORDINARIO CIVIL
RAD: 2013 0249
DTE: LUIS BENITES PORRAS
DDO: LUIS FERNANDO AVILA APONTE Y OTRA.

9. REF: PROCESO ORDINARIO CIVIL
DDTE: CORTEZ TOCANCHON JOSE ANTONIO Y OTRA
DDO: PARCELACION LOS ALMENDROS
RAD: 2015 -00 457

10. REF: PROCESO ORDINARIO CIVIL
DDTE: ROMERO QUINTERO RUBEN DARIO
DDO: PARCELACION LOS ALMENDROS
RAD: 2015 - 00456

11. REF: PROCESO DE PERTENENCIA
DDTE: SARA MARIA GARCIA CUBIDES
DDO: PERSONAS INDETERMINADAS
RAD: 2015 - 00469

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL FUSAGASUGA

1. REF: PRUEBA ANTICIPADA DE INSPECCION JUDICIAL
PETICIONARIOS: CONSTANZA RAMIREZ BELTRAN
OLGA HERNANDEZ VILLALBA
LUZ DARY HASBLEIDY MUÑOZ HERNANDEZ
LAURA MARIA CARDENAS
YULIETH MARITZA CARRILLO
DAVID BARRAGAN Y TOBIAS CASTRO
MONTAÑA, CIELITO MORENO FAJARDO,
EN EL PREDIO DENOMINADO URBANIZACIÓN ECO CIUDADELA
MONTEARROYO, UBICADO EN LA DIAGONAL 6 NORTE NO. 3 ESTE
- 57 Y TRANSVERSAL 4 ESTE NO. 3 C NORTE - 118 DE
FUSAGASUGÁ
2. REF: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 25290400300120150040500
DTE: JOSE DOMINGO HERRERA HERNANDEZ.
DDOS.: LIVIA MARTINEZ, RAFAEL MARTIN Y
PERSONAS INDETERMINADAS.

3. REF: PROCESO PERTENENCIA
RAD.: 2014 - 0049800
DTE: LUIS LEONARDO SUAREZ PARRA
DDOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE: LUCY BAQUERO Y PERSONAS INDETERMINADAS

4. REF: PROCESO EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER
RAD.: 2015 - 0233
DTE: MARIA AURORA RAMIREZ
DDOS: MERCEDES HERRERA MUÑOZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL FUSAGASUGA

1. ORDINARIO REIVINDICATORIO
DTE: RICARDO ALBERTO CAMPUZANO
DDA: LEYDI DAYANA REYES
ABOGADO (DTE) MARIA AMPARO MEJIA

2. ORDINARIO REIVINDICATORIO
DTE: GUILLERMO SABOGAL GARCIA
DDOS: GLADYS VELEZ BEDOYA Y OTRO
ABOGADO (DTE): ORLANDO SABOGAL

3. REIVINDICATORIO
DTE: ANGEL OLIVERIO BOBADILLA PARRADO
DDO: HENRRY GIRALDO PEREZ
RAD: 2011 - 0037

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL FUSAGASUGA

1. REF: PROCESO DIVISORIO 2008 - 0132
DTE: ANTONIO SEPULVEDA
DDO: JESUS ALBERTO ALVARADO RODRIGUEZ
RAD: 2011 - 0037



405

2. REF: ORDINARIO DE PERTENENCIA
DTE: GABRIEL ARTURO SANABRIA BUITRAGO
DDA: MARTHA ELENA DE MONROY Y OTRO
RAD: 2015 – 0032
3. REF: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD: 0118 – 2015
DTE: ISIDRO JIMENEZ
CONTRA: JOSE IGNACIO LOPEZ Y HEREDEROS
INDETERMINADOS
DE BENJAMIN SANCHEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS

JUZGADO DE FAMILIA FUSAGASUGA

1. REF: PROCEDO LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL
RAD No. 25290318400120170080
DTE: CESAR CUBILLOS GARNICA
DDA: GLORIA AMPARO MORALES
2. REF: PROCESO DE SUCESION
CAUSANTE: MARIA GRISELDA LOPEZ DE MORALES
RAD: 0212014.
3. REF: PETICION DE HERENCIA
DTE: ELISEO GONZALEZ MUÑOZ
DDO: ALEXANDER ERNESTO HORTUA GONZALEZ
RAD: 2014 – 00385

40

A. JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ARBELAEZ

1. PRUEBA ANTICIPADA DE INSPECCION JUDICIAL
SOLICITANTE: IGLESIA RHEMA CRUZADA CRISTIANA
ABOGADA: MIREYA RAMIREZ



406

2. DIVISORIO

DTE: LUIS EDUARDO MARTINEZ TORRES
DDA: MARIA DEL CARMEN LESMES CAICEDO.
RAD: 2011 – 0078

3. ORDINARIO

ISMAEL DIOMEDES HERRERA MORA
DDA: MARIA MARGOT AGUILERA MALDONADO
RAD: 0043 – 2013
ABOGADO (DTE) CARLOS SANCHEZ.

B. JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO ORAL GIRARDOT

1. ACCION DE REPARACION DIRECTA

DTE: JULIO ENRIQUE ZULUAGA ZULUAGA
DDO: MUNICIPIO DE GIRARDOT.
RAD: 2012 – 00175
ABOGADO (DTE) ALBERTO OROZCO VARGAS
ABOGADO (DDO) GUILLERMO LEON RODRIGUEZ

2. REPARACION DIRECTA

DTE: ALFREDO VASQUEZ
DDOS: MUNICIPIO ARBELAEZ – GOBERNACION DE CUNDINAMARCA
ABOGADO (DTE): NESTOR FRANCISCO NIETO RUIZ
APODERADO MUNICIPIO: ANA AIDA PARDO CARRILLO
APODERADO GOBERNACION: HERNAN CARRASQUILLA CORAL.

gr