

SEÑORA
JUEZ 64 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
JUZGADO 46 PEQUEÑAS CAUSAS.
E.S.D.

Referencia: Ejecutivo Hipotecario N° 110014003064-2015-01190-00

El suscrito FRANCISCO JAVIER BERNAL BERNAL, apoderado de la parte demandada dentro del asunto, identificado como aparece al pie de mi nombre, estando dentro del término legal, por traslado verificado el 18 de agosto de 2022 y con el fin de hacer uso del derecho de defensa y el debido proceso a que alude el artículo 29 Constitucional, el artículo 228, el numeral 2 del artículo 444 del Código general del proceso, respetuosamente controvierto y contradigo el avalúo presentado elaborado por el Arq. Gustavo Adolfo Díaz G. en 19 folios, incluyendo fotografías por la parte actora, quien no aporta los soportes de su calidad, idoneidad y experiencia, de manera específica los relacionados con los numerales 4, 5 y 6 del artículo 226 del C.G. P; mientras por mi parte, Dentro del término previsto en el artículo 227 del C.G.P.aporto avalúo estructurado por el perito Doctor MAURICIO MARTINEZ ACUÑA debidamente identificado, inscrito en el registro nacional de evaluadores, enlistado en AUXILIARES DE LA JUSTICIA y, experto, idóneo y ampliamente conocedor de su labor, por lo que anexo al presente escrito el peritaje, junto con todos los requisitos exigidos en el artículo 226 del C.G.P. de los cuales se anexa lo correspondiente, para que se aprecie en los términos de la sana crítica conforme lo dispuesto 232 del C.G.P y que se adelanten las correspondientes audiencias y actuaciones judiciales en desarrollo del trámite del capítulo VI capítulo Único de las pruebas del Código General del proceso.

Al perito se le encuentra en la Carrera 10 No. 14-56 interior 102, email: info@anap.com.co, <https://www.anap.com.co/> , teléfono celular: 3116944449

De la misma manera me permito precisar que es la primera vez que dentro de las presentes actuaciones, se busca cumplir con las reglas del artículo 450 del C.G.P. por la parte actora.

Cordialmente.

FRANCISCO JAVIER BERNAL BERNAL
C.C.19.265.102 de Bogotá
T.P. 40.631 del C.S.de la J.
Anexo lo anunciado

29-8-2022

Dictamen pericial

Avalúo Comercial de Inmueble



CRA 50 # 78- 73



Contenido

1.	PERFIL DEL PERITO	4
1.1.	IDENTIDAD:.....	4
1.2.	DATOS DE LOCALIZACIÓN:	4
1.3.	Perfil Profesional.....	4
1.1.1.	<i>Casos en los que se ha actuado como perito</i>	7
2.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	9
2.1.	IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.....	9
2.2.	OBJETIVO.....	10
2.3.	FECHA DE REALIZACIÓN Y VIGENCIA	10
3.	MÉTODO VALUATORIO	10
4.	Escogencia de la técnica valuatoria	10
4.1.	Desarrollo de actividades estratégicas.....	11
4.2.	Escogencia de la técnica valuatoria.....	11
5.	PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA VALUATORIA	12
5.1.	IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE	12
5.2.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	15
5.3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	15
5.3.1.	<i>Vías de acceso.....</i>	15
5.3.2.	<i>Actividades predominantes.....</i>	15
5.3.3.	<i>Perspectivas de valorización.....</i>	16
5.3.4.	<i>Linderos.....</i>	16
5.3.5.	<i>Dependencias.....</i>	17
5.3.6.	<i>Localización Normativa.....</i>	20
5.3.7.	<i>Estado de conservación.....</i>	21
6.	APLICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO	21
6.1.	MÉTODO COMPARATIVO VALOR DEL TERRENO	21
6.1.1.	<i>Información de ofertas y transacciones.....</i>	21
6.1.2.	<i>Homogenización.....</i>	24
6.1.3.	<i>Cálculo del valor terreno.....</i>	27
6.2.	MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN PARA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO.....	27
6.2.1.	<i>Depreciación.....</i>	28
6.2.2.	<i>Vida útil.....</i>	28



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

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

6.2.3.	<i>Cálculo de la depreciación.</i>	28
6.3.	AVALÚO DEL INMUEBLE	29
7.	CONCLUSIONES.	30
8.	CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN	30
9.	ANEXOS	31



ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS



Introducción e información general

El presente informe valuatorio, busca, de acuerdo con lo solicitado por el señor William Armando Cortés, determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 50 # 78- 73, barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá. Para ello se determina hacer una visita técnica al inmueble en estudio, con el fin validar las condiciones físicas actuales, conservación y demás relevantes para el desarrollo de la valoración encomendada.

Así las cosas, el método valuatorio será elegido de acuerdo con las condiciones y variaciones que, de acuerdo con estudios especializados, publicaciones especializadas y la experiencia propia del evaluador, se presente en la comercialización de vivienda usada del tipo que se encomienda valorar. Es importante tener en cuenta que este trabajo pericial se solicita con el fin de ser aportado a proceso ejecutivo que ha de ser iniciado en la respectiva instancia.



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

1. PERFIL DEL PERITO

1.1. IDENTIDAD¹:

El presente dictamen pericial es rendido por Mauricio Martínez Acuña, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79.448.348. y como Perito Avaluador con el RAA No. AVAL-79.448.348.

1.2. DATOS DE LOCALIZACIÓN:

Los siguientes son los datos para localización y contacto con el perito MAURICIO MARTINEZ ACUÑA.

Ciudad: Bogotá, D.C.

Dirección: Calle 12B No. 9-40 Int 144

Teléfono: 311 694 4449.

E-MAIL: m.martinez@anap.com.co

1.3. Perfil Profesional

El perito Mauricio Martínez Acuña es abogado egresado de la Corporación Universitaria Republicana, estuvo inscrito como Auxiliar de la Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., en los cargos de Perito Avaluador de Maquinaria Pesada, Perito Avaluador de Bienes Inmuebles, Perito Avaluador de Equipo e Instalaciones Industriales y Perito Avaluador de Daños y Perjuicios, desde el año 2015 hasta el año 2019. Actualmente se encuentra en la lista de auxiliares de la Superintendencia de Sociedades y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Desde 2014 hasta 2021, Gerente General, Representante Legal, Abogado y socio fundador de GESLEGAL S.A.S., empresa dedicada suministro de peritos para la elaboración de documentos técnicos que sirvan de medio de prueba, con destino a procesos judiciales. Director de capacitación de la AGENCIA NACIONAL DE AVALUADORES Y PERITOS (ANAP) y Perito Titular de 12 de las trece categorías del RAA.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 1



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Docente de Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales en el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios en temas como Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y derechos litigiosos.

Avaluador acreditado mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, mediante el régimen Académico, en la Entidad Reconocida Autoregulación de Avaluadores, Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – ANAV.

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

CURSOS Y SEMINARIOS:

- Curso de Derechos de Autor Miriadax 4a. Edición. Universidad Cooperativa de Colombia, Bogotá año 2018.
- Técnico Laboral en Avalúos. Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, Bogotá año 2018.
- Seminario Nuevas Tendencias del Derecho de Tierras. Corporación Universitaria Republicana, Bogotá año 2018.
- Seminario Prueba Pericial Según el C. G. P. Geslegal Departamento de Peritos, Bogotá año 2018.
- Curso de Patentes y Propiedad Industrial Miriadax 2a. Edición. Universidad Cooperativa de Colombia, Bogotá año 2019.

Casos en los que se ha actuado como perito

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D.C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO INDUSTRIALES	E 20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700



1.1.1. Casos en los que se ha actuado como perito²

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO E INSTALACIONES INDUSTRIALES	20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900

² Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5



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

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

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700

Algunos procesos en los que he actuado como perito en los últimos 4 años son los siguientes:

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN A

No. PROCESO 250002326000200500294

DEMANDANTE MARINA MONTOYA RODRÍGUEZ

DEMANDADO LA NACIÓN - MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA.

Objeto: Calcular el valor de los perjuicios causados en la casa de la Diagonal 34 #5-53, hoy Calle 34 # 5-53, como consecuencia de obras de acondicionamiento en inmueble vecino de propiedad de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, en la ciudad Bogotá, D.C.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMA EL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

Para iniciar proceso

Demandante: JAIRO HUMBERTO CASTRO MÁRQUEZ

Apoderado: JUAN OLMOS



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

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

Objeto: Establecer la situación jurídica del inmueble correspondiente al Lote Las Mercedes, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-1065 y cédula catastral 01-00-00-00-0013-0027-0-00-00-0000, ubicado en la calle 1ª No 3E A 39, de la nomenclatura urbana de Cajicá, Cundinamarca.

JUZGADO SEGUNDO PENAL DE ZIPAQUIRÁ

No proceso: 2016-80990

Víctimas: MARTHA LEONOR GALVIS CÁRDENAS JUAN FELIPE NIÑO GALVIS

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados a los familiares del señor LIBARDO NIÑO DÍAZ (q.e.p.d.), con ocasión del accidente donde perdió la vida.

JUZGADO 010 LABORAL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

No proceso: 2018-14200

Demandante: DARWIN LEÓN BULLA

Demandado: BANCO DAVIVIENDA S.A.

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados al señor DARWIN LEÓN BULLA, como consecuencia del despido injustificado de la entidad bancaria BANCO DAVIVIENDA S.A

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Proceso 2011-337

Demandante: BLANCA ROSA LADINO Y OTROS

Demandado: JAVIER ORLANDO PLAZAS Y OTROS

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados a los familiares del señor LESLIE ANDREY URIBE LADINO (q.e.p.d.), producto del accidente de tránsito ocurrido el 09 de abril de 2010 a la altura Km 29 en la Vía Girardot-Bogotá

JUZGADO VEINTICINCO CIVIL CIRCUITO

Proceso 2017-00357

Demandante: VÍCTOR HUGO GALVIS FORERO

Demandados: HENRY GUEVARA FORERO ADRIANA CHACÓN VALENCIA

Objeto: Determinar los perjuicios materiales ocasionados por la retención de bienes de su propiedad, que forman una unidad productiva para la elaboración de triplex o contrachapado.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

El presente trabajo valuatorio fue solicitado por el señor William Armando Cortés.



2.2. OBJETIVO

El objeto del presente trabajo pericial es determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-150771 y a su vez con la nomenclatura (CRA 50 # 78- 73), barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá D.C.

2.3. FECHA DE REALIZACIÓN Y VIGENCIA

El presente trabajo pericial tiene una vigencia de un (1) año a partir del 29 de agosto de 2022.

3. MÉTODO VALUATORIO

Para la escogencia del método a utilizar para producir el dictamen pericial, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

A. Las funciones encomendadas revisten un carácter, responsabilidad e importancia, que para cumplirlas se requiere la aplicación de competencias profesionales puestas al servicio del solicitante.

B. La realización de las investigaciones, observaciones, y toda actividad conducente a producir el dictamen pericial, tienen el propósito de darle sustento objetivo a las conclusiones.

La metodología del peritaje, se desarrolla adaptando el método científico a las exigencias y necesidades particulares planteadas, en consecuencia, se desarrollan las siguientes actividades estratégicas:

- A. Preliminares:
 - 1. Obtención de información básica.
 - 2. Análisis de lo que debe resolver el Perito.
- B. Investigación y Planeación:
 - 1. Realización de investigación de fondo.
 - 2. Planeación de las acciones pertinentes: asignación de recursos, tiempos, necesidades.

4. Escogencia de la técnica valuatoria

- C. Práctica de la estrategia valuatoria.
- D. Conclusiones y configuración del dictamen.



1. Análisis de la información obtenida en sitio y por medios complementarios
2. Cálculos, consideraciones técnicas, económicas, comerciales.
3. Resumen, conclusiones.
4. Configuración y entrega del dictamen pericial

4.1. Desarrollo de actividades estratégicas.

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

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

4.2. Escogencia de la técnica valuatoria

Todo este proceso se unificó y se determinó la utilización de los métodos **Comparativo o de Mercado y Costo de reposición**. El anterior método se aplica con observancia de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y los Estándares Internacionales de Valuación³, además, los siguientes factores:

Factores de carácter general: Se identificaron todos los factores, tanto del predio en cuestión como de los inmuebles de la zona, también se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda, además de los aspectos que permiten determinar procesos de rehabilitación, mejoramiento y valorización, los cuales inciden directamente sobre los precios de los inmuebles del sector y en particular el del inmueble en estudio.

Factores de carácter específico: En este estudio se analizan factores específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad efectiva de servicios públicos, y cómo influyen los adelantos viales actuales y futuros, desarrollo productivo del sector, incluyendo la infraestructura urbanística, características intrínsecas de la zona, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores,

³ The International Valuation Standards Council (IVSC), <https://www.ivsc.org/>



acabados, estado de conservación, vetustez y continuidad en el mantenimiento y demás aspectos inherentes al inmueble y sus vecindarios.

Factores de carácter profesional: Se analiza, de una parte, aspectos medibles de tipo objetivo con los contemplados en los puntos anteriores y además subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del estado del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración de los valores comerciales a calcular.

Factores de carácter metodológico: Se analizan, aspectos medibles constructivos para la debida segregación de las tipologías constructivas y así poder determinar según los índices presentados por la revista especializada Construdata (edición 199) el valor a nuevo de la construcción y así desarrollar la metodología Planteada.

5. PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA VALUATORIA

5.1. IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE.



Ilustración 1 Vista aérea de la Ubicación del Inmueble.

En la visita técnica se encuentra que se trata de un inmueble urbano, ubicado en la carrera 50 # 78 – 73 en el barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá D.C. cuyo acceso particular se encuentra sobre la vía vehicular Por el norte linda en 30 metros con los lotes No.12, 13 y 14 de la misma manzana. Por el sur linda en 30 metros con la otra mitad del lote No.11. Por el Oriente linda en 5 metros con el lote No. 38. Y por el Occidente linda en 5 metros con el lote No.18 (Carrera 50).



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

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

Datos generales del predio:

Dirección CRA 50 # 78 - 73

Uso En la actualidad se evidencia como actividad principal del inmueble un local de comercialización de muebles y diseño de interiores.

Con la anterior información se procede al estudio documental y la información hallada en la plataforma Sinupot⁴, de la Página Oficial de la Secretaría Distrital de Planeación. Efectuada la búsqueda, arroja la siguiente ubicación, que comparada con la hallada en la visita efectuada al predio y la vista aérea tomada de la plataforma Mapas Bogotá.



Ilustración 2 Localización del predio Secretaría Distrital de Planeación

Solicitados los reportes de la plataforma Sinupot, se encuentra lo siguiente

Localización

Dirección Principal CRA 50 # 78 - 73
Chip AAA0056HENN
Localidad 12 - BARRIOS UNIDOS

⁴ <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>



Afiliado a:
ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Barrio Catastral

5201 - JORGE ELIECER GAITÁN

Urbanismo

Manzana Catastral

0520150

Lote Catastral

052015019

UPZ

22 – DOCE DE OCTUBRE

Estratificación

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

Con la anterior información se procede a revisar lo consignado en el Certificado de Tradición y Certificado y Catastral disponibles, del inmueble que se identifica con los anteriores datos y la Matrícula inmobiliaria No. 50C-150771.

De acuerdo con los documentos que se encuentran a disposición para la elaboración del presente avalúo y confrontados con la página de la Secretaría de Hacienda y escrituras se halla que las siguientes son las áreas.

Área de Terreno: (30 metros x 5 metros = 150 m²)

Área Construida: (30 metros x 5 metros + 53,75 m² = 203,75 m²)

Nota: Cabe aclarar que el predio motivo de estudio hace referencia a un inmueble comercial que se asemeja a una bodega de doble altura con un entrespacio de (10,75 metros x 5 metros = 53,75 m²) medio en campo con cinta métrica.

Que se adicionan al área construida en primera planta (150 m²) definiendo así el área construida en 203,75 m².



Ilustración 3 Identificación predial



5.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

Teniendo en cuenta que se determinó, en el proceso de identificación plena, que el bien en cuestión hace referencia a una edificación Comercial con un área de terreno de 150 m² y un área construida de 203,75 m² lo cual fue validado en la visita técnica efectuada al inmueble, se aprecia que el inmueble en general presenta una topografía plana, que le favorece para el uso económico que desarrolla en este caso un parqueadero.

Para determinar la antigüedad del inmueble, se hace uso de los documentos entregados para el presente trabajo, particularmente el certificado de tradición del inmueble, en el que, en su anotación 1 se registra la compraventa inicial del inmueble que data del 22 de octubre de 1943. Por lo tanto, la antigüedad o vetustez registral del lote es de 78 años. La edad de la construcción se determina basado con la información suministrada por el interesado que data del año 2012 teniendo esto en cuenta se fija como vetustez de la construcción 10 años.

5.3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

5.3.1. Vías de acceso.

El sector donde se encuentra el inmueble objeto del presente avalúo cuenta con un sistema de red vial bien desarrollado, con vías en buen estado, servicio de transporte público cercano, particularmente por el sistema de transporte masivo Transmilenio por la Avenida Carrera 30 y la avenida Calle 80 y el sistema SITP por las vías cercanas.

Las principales vías del sector son la Autopista Norte, la Avenida Calle 80 y la Carrera 50, desde las cuales se tiene conectividad con otras vías, haciendo que el desplazamiento para cualquier parte de la ciudad sea expedito. Otras vías que influyen de manera importante en el sector donde se ubica el inmueble en estudio son la Avenida Calle 72 y la Carrera 68.

5.3.2. Actividades predominantes.

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un sector donde se ve consolidado el uso comercial estrato 3, en casas desarrolladas por autoconstrucción, las cuales han sufrido ampliaciones, modificaciones y reestructuraciones, aunque sin alterar la relativa uniformidad del sector, en la que predomina en un 80% la actividad comercial, adicionalmente se encuentran predios con usos similares como (parqueaderos, bodegas y depósitos).



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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



Ilustración 4 Fotos del sector donde se ubica el inmueble.

5.3.3. Perspectivas de valorización.

Debido a que el predio se encuentra en un sector clásico comercial de la ciudad, cercano a otros como El doce de Octubre, Plaza de artesanos y Quinta de Mutis; así como de complejos de interés cultural, dotacionales y deportivos como el Parque Central Simón Bolívar, Complejo Acuático Simón Bolívar, Biblioteca Pública Virgilio Barco, Escuela Militar de Cadetes General José María Córdoba, se considera que las expectativas de valorización son excelentes, por la vocación y proyección del sector que en este momento se encuentra en etapa de remodelación urbanística.

5.3.4. Linderos.

Los siguientes linderos son tomados de la plataforma de plano de manzana catastral y contrastados con la aplicación SINUPOT.

Norte: En parte, en longitud de aproximadamente 5.1 metros linda con el predio identificado con placa No 50-29 de la calle 79, CHIP; AAA0056HEHY. en parte, en longitud de aproximadamente 5.1 metros linda con el predio identificado con placa No 50-25 de la calle 79, CHIP; AAA0056HEJH, en parte, en longitud de aproximadamente 20 metros linda con el predio identificado con placa No 78-77 de la carrera 50, CHIP; AAA0056HEMS.

Sur: En parte, en longitud de aproximadamente 30.2 metros linda con el predio identificado con placa No 78-69 de la carrera 50, CHIP; AAA0056HEOE.

Oriente: En parte, en longitud de aproximadamente 5 metros linda con la vía vehicular carrera 50.



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Occidente En parte, en longitud de aproximadamente 5 metros linda con el predio identificado con placa No 78-88 de la carrera 51, CHIP; AAA0056HEFT.

5.3.5. Dependencias.

Al predio en estudio se realizó una visita técnica, encontrando que el inmueble se encuentra siendo usufructuado bajo la actividad comercial (Diseño, fabricación y venta de muebles), al parecer desde hace varios años.



Ilustración 5 Fotos progresión inmueble.

Se trata de una construcción comercial tipo vitrina ubicada en el sector comercial doce de octubre de la ciudad de Bogotá D.C. sector de consolidado de comercio tradicional (venta de muebles, artesanías y diseño de interiores) del norte de la ciudad.



Ilustración 5 Fotos entorno inmueble.

Nota: Cabe aclarar que, en el momento de la visita se encuentran realizando diferentes trabajos y remodelaciones para desarrollar un proyecto de mejora y control del urbanismo en la zona.

El ingreso al predio se realiza por medio de una fachada de doble altura totalmente de vidrio templado de seguridad, donde a su vez se fija la nomenclatura del inmueble.



Afiliado a:
ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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



Ilustración 6 Ingreso inmueble.

Al ingresar al predio se aprecia el área útil del inmueble evidenciando la actividad económica que allí se desarrolla.



Ilustración 7 Vista general del inmueble.

El predio motivo de estudio cuenta con un entepiso de (10,75 metros x 5 metros = 53,75 m²) que a su vez cumple el uso de zona administrativa.

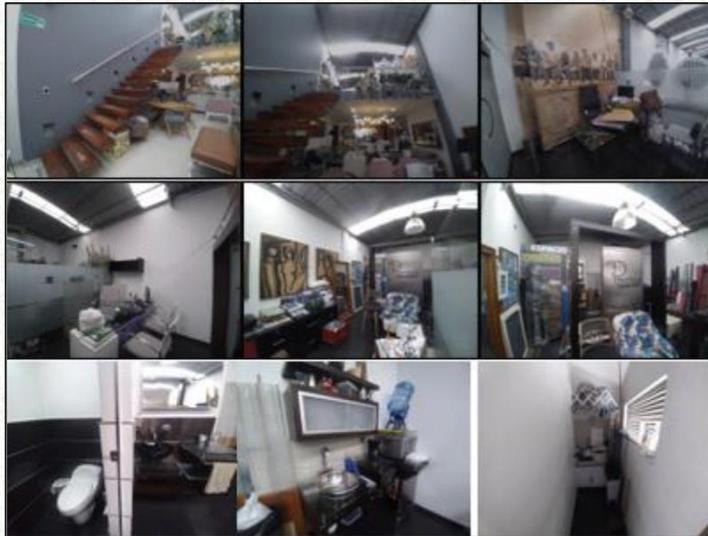


Ilustración 8 Entrepiso.

La estructura del inmueble, se asemeja a una bodega de doble altura con cubierta autoportante y pilares estructurales; adicionalmente cuenta un sistema de seguridad (lámparas cámaras, sistema de sonido y alarma)

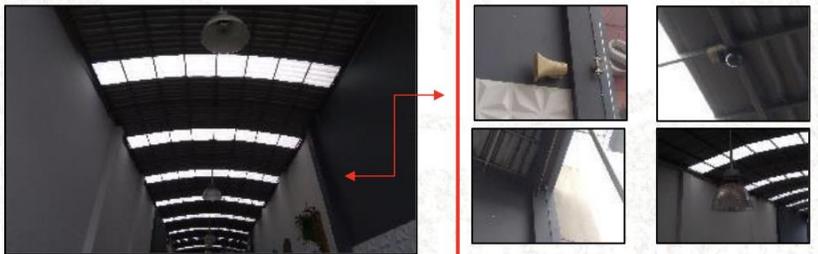


Ilustración 10 Entrepiso

El predio cuenta con servicios públicos instalados (Energía eléctrica, acueducto y telefonía)



Ilustración 9 medidores servicios públicos.

5.3.6. Localización Normativa

El inmueble tasado en el presente informe se encuentra en la manzana catastral 052015019 de la UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE.



Ilustración 10 Localización Normativa.

Se evidencia que el inmueble se encuentra en el sector Normativo # 14 que corresponde al área de actividad: Comercio y servicios. Zona: Comercio Aglomerado. Tratamiento: Renovación de reactivación.



5.3.7. Estado de conservación.

En lo concerniente al estado de conservación, en la visita se evidencia que el predio se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento y administración.

6. APLICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO

6.1. MÉTODO COMPARATIVO VALOR DEL TERRENO

Se hace uso del Método Comparativo o de Mercado, teniendo en cuenta las características del inmueble a valorar y que se encuentra en una zona urbana con alto componente de densidad residencial. La base del estudio la constituyen lotes comparables, es decir, homogenizados de acuerdo a su ubicación espacial y uso, entre otros factores, con el que es objeto de estudio, lo cual arroja las siguientes muestras consultadas el 18 de julio de 2022:

Se aplicará el Método de Comparación o de Mercado para el lote con el objeto de darle cumplimiento a lo señalado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Artículo 10, según el cual *"Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente [...]".*

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

6.1.1. Información de ofertas y transacciones.

ITEM	INFORMACIÓN OFERTA	ÁREA m ² TERRENO	VALOR OFERTA	VALOR m ² TERRENO
1	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7442858	172	\$950.000.000	\$5.523.256
2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7018381	176	\$980.000.000	\$5.568.182
3	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/5480762	260	\$1.600.000.000	\$6.153.846
4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7412271	331	\$1.800.000.000	\$5.438.066
5	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/barrios-unidos/bogota/7021128	900	\$5.700.000.000	\$6.333.333



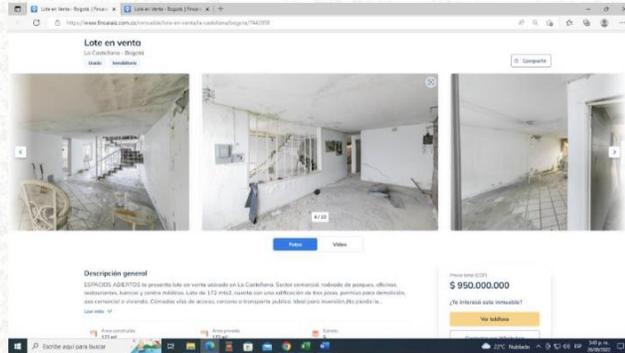
Afiliado a:
**ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
 AVALUADORES Y PERITOS**

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

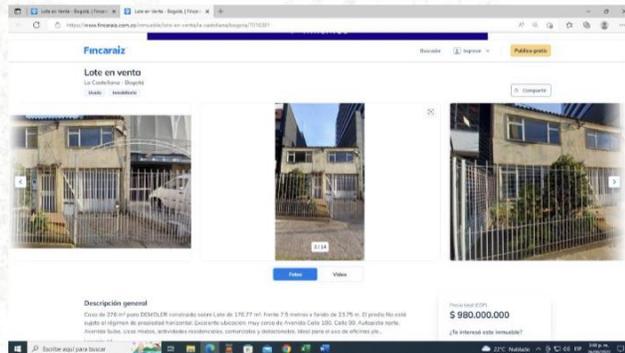
6	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/doce-de-octubre/bogota/7414273	1.200	\$7.000.000.000	\$5.833.333
---	---	-------	-----------------	-------------

Copias detalladas de las ofertas:

Ítem 1



Ítem 2





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

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

Ítem 3

Fincaraiz

Lote en venta
La Carolina - Bogotá

Descripción general
Local comercial, excelente ubicación sobre vía principal (parrilla 50) a dos cuadras de la estación de Transmilenio calle 39, lote de 298 m² (4,2 x 70) con servicios como de área para en el primer piso: recepción clientes, oficina, baños, cocina, en el segundo piso 3 oficinas y dos baños, apto para supermercado, droguerías, restaurantes, etc...

Presupuesto COP
\$ 1.600.000.000
¿Te interesa este inmueble?

ÍTEM 4

Fincaraiz

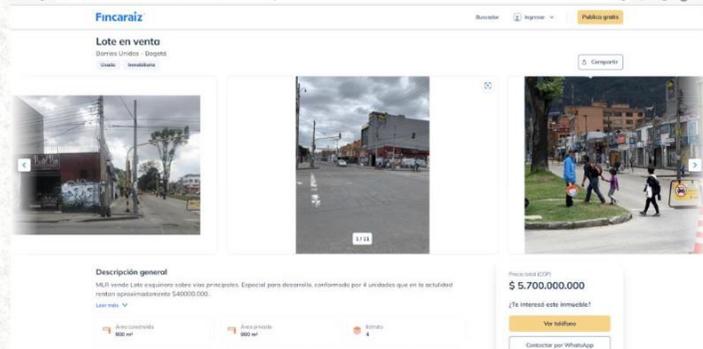
Lote en venta
La Carolina - Bogotá

Descripción general
Se vende LOTE en el barrio La Carolina, edificio 4 con excelente ubicación y vista de maraca, ideal para construir edificio, cuenta con 2.000 de área y 2.3.30 de fondo. Precio negociable.

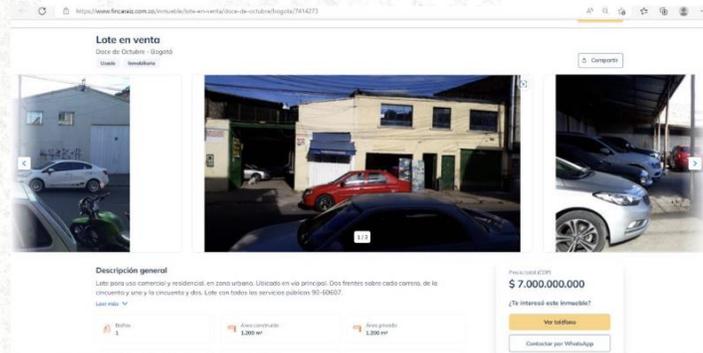
Presupuesto COP
\$ 1.800.000.000
¿Te interesa este inmueble?



ÍTEM 5



ÍTEM 6



6.1.2. Homogenización.

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



A	UBICACIÓN	0,7 A 1,3	Los datos de las ofertas los debemos analizar en función de la ubicación, para esto se determina que el inmueble a valorar tiene un índice de 1,0, de este punto de partida podemos calificar las ofertas entre las mejor o peor ubicadas, donde las que tengan mejor ubicación tendrán una calificación de 0,7 a 0,9 y las que tengan una peor ubicación tendrán una calificación de 1,1 a 1,3, para determinar este factor se debe tener en cuenta cercanía a vías a principales de la ciudad, sectores comerciales, sectores residenciales, entre otros.
B	EXPLOTACION	0,7 A 1,3	El inmueble objeto del presente trabajo pericial cuenta con unas condiciones especiales, ya que se encuentra en una zona de corredor comercial, esto hace que se afecte su valor de forma positiva por su uso o destinación completamente comercial, en este factor debemos tener en cuenta si las muestran consultadas tienen destinación comercial, residencial o mixta, para esto se debe tener en cuenta que los inmuebles con uso residencial o mixto tienen un valor inferior en el mercado con relación a los inmuebles de uso comercial.
C	FUENTE	0,7 A 1,3	Este factor se emplea en casos en el que las ofertas son obtenidas de anuncios de periódicos o páginas de internet, ya que generalmente hay un incremento por encima del valor del mercado, esto para lograr una buena transacción, teniendo en cuenta que la oferta y demanda favorece al que tenga mejor capacidad de negociación o necesite más la transacción.

Con base en lo expuesto en el anterior cuadro se aplican los factores de homogenización al valor del metro cuadrado obtenido en el estudio del mercado, esto se realiza con respeto a las características de especiales de cada una de las muestras.

ITEM	VALOR m2 INMUEBLE	A	B	C	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	\$ 5.523.256	1,2	1,2	0,95	\$ 7.555.814
2	\$ 5.568.182	1,2	1,2	0,95	\$ 7.617.273
3	\$ 6.153.846	1,1	1,2	0,9	\$ 7.310.769
4	\$ 5.438.066	1,2	1,2	0,95	\$ 7.439.275
5	\$ 6.333.333	1,1	1,1	0,95	\$ 7.280.167
6	\$ 5.833.333	1,2	1,2	0,9	\$ 7.560.000
PROMEDIO					\$ 7.460.550
DESVIACION ESTANDAR					\$ 140.678,78
COEFICIENTE DE VARIACION					1,89%



En el cuadro anterior se muestra:

1. El enlace digital para la consulta de cada predio en internet.
2. Las extensiones superficiarias del terreno de cada uno de los predios analizados.
3. Los valores publicados en el medio de consulta.
4. Los valores resultantes de la aceptación del vendedor del monto en el que podría enajenar el bien en caso de hacer una transacción real.
5. El valor del metro cuadrado del terreno para cada inmueble de las muestras, obtenido de dividir el valor inferido del terreno por la extensión superficiaria del mismo, con el cual se calcula el avalúo del predio objeto del dictamen.

Con este valor de promedio se realizaron los cálculos para establecer la diferencia con cada variable para, a su vez, obtener cada uno de los argumentos de la fórmula con la que se calcula la desviación típica de la muestra:

s=

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

Dónde:

- s: Desviación típica o estándar
Xi: Cada uno de los valores de metro cuadrado ajustado
X: Promedio del precio por metro cuadrado ajustado
n: Cantidad de muestras para el caso 11.

El coeficiente de variación se obtiene:

Coeficiente de variación = s / X,

Dónde:

- s: Desviación típica o estándar
X: Promedio del precio por metro cuadrado ajustado

Aplicando las fórmulas anteriores sobre los datos del cuadro base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, artículo 11 inciso 4 que dice: "Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien."



6. Luego, son válidos los datos del mercado encontrados puesto que se ajusta con los establecidos en la norma, ya que el coeficiente de variación que se halló en el presente caso fue de 1,89%, valor que permite afirmar el cálculo del avalúo del predio objeto del dictamen.

6.1.3. Cálculo del valor terreno

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

VALOR m2 TERRENO	ÁREA m2 TERRENO	VALOR TERRENO	VALOR TERRENO APROXIMADO A MILES
\$ 7.460.550	150	\$ 1.119.082.438	\$ 1.119.082.000

El valor total del terreno es: **UN MIL CINTO DIECINUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.119.082.000)**

6.2. MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN PARA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO.

Se busca establecer el precio del área construida para el predio, para lo cual nos basamos en el informe especial de costos y presupuestos a nuevo para la ciudad de Bogotá, de la edición 203 de la revista construdata, tomando el valor m² para unifamiliar medio.

VALOR m2 CONSTRUCCIÓN A NUEVO	ÁREA m2 CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN A NUEVO
\$ 2.018.059	150	\$ 302.708.850

El valor estimado a nuevo de las construcciones levantadas en el predio en cuestión del presente dictamen es de **TRECIENTOS DOS MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$ 302.708.850)**

Nota: Este valor se ha de someter a los parámetros de depreciación, según consideraciones normativas.



6.2.1. Depreciación.

La depreciación del bien se de acuerdo a la vetustez del inmueble, y las condiciones de conservación que ostenta, además de la vida útil calculable para este tipo de construcción⁵.

6.2.2. Vida útil

*"PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años"*⁶.

Entonces, en este caso la vida útil estimada del inmueble es de 100 años para la construcción.

VUE = 100 AÑOS

6.2.3. Cálculo de la depreciación.

Para proceder al cálculo de la depreciación que se debe aplicar, debemos apreciar las características que son base para determinar dicho valor:

- La construcción tiene una vetustez de 64 años.
- El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura, por lo tanto, lo podemos ubicar en la clase de la tabla Fitto y Corvini.
- La vida útil estimada (VUE) es de 100 años.

Con los anteriores elementos se procede a determinar el porcentaje de depreciación de acuerdo a la siguiente fórmula, que corresponde a un inmueble clase 1 (Tabla Fitto y Corvini), es decir *"El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados"*.

Donde:

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.

⁵ Artículo 37 numeral 9 de la Resolución 620 del IGAC

⁶ Artículo 2 párrafo de la Resolución 620 del IGAC



Entonces:

$$X = (10/100) * 100$$

$$X=10$$

Ahora, hacemos la aplicación de la fórmula para la clase 2

$$Y = 0.0050 * X^2 + 0.5001 * X - 0.0071$$

$$Y = 0.0050 * (10)^2 + 0.5001 * 10 - 0.0071$$

$$Y = 5,50\%$$

- La relación entre la vetustez y la vida útil del inmueble es la edad, en porcentaje, de la vida útil que para este caso corresponde a lo representado en la siguiente tabla.

VIDA UTIL	VEVUSTEZ	% VEVUSTEZ	% DESPRECIACIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN A NUEVO	VALOR CONSTRUCCIÓN ACTUAL
100	10	10%	5,50%	\$ 302.708.850	\$ 286.059.863

El valor de las construcciones aplicándose las respectivas depreciaciones aproximado a miles es **DOSIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$286.060.000).**

6.3. AVALÚO DEL INMUEBLE

Después de todas las consideraciones hechas durante el presente trabajo pericial se procede a determinar el valor final del inmueble de acuerdo a los valores obtenidos en los anteriores numerales⁷:

CONCEPTO	VALOR
TERRENO	\$ 1.119.082.000
CONSTRUCCION	\$ 286.060.000
TOTAL	\$ 1.405.142.000

El valor del inmueble objeto del presente trabajo valuatorio es: **UN MIL CUATROCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.405.142.000).**

⁷ Artículo 37 numeral 9 de la Resolución 620 del IGAC



7. CONCLUSIONES.

El valor del terreno es de: **UN MIL CINTO DIECINUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.119.082.000)**

El valor de la construcción es: **DOSIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$286.060.000).**

- El valor del inmueble objeto del presente trabajo valuatorio es: **UN MIL CUATROCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.405.142.000).**

8. CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN

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

- Este trabajo refleja una opinión independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
 - No tengo interés presente ni futuro en el asunto que se ventila ni en el inmueble objeto de estudio.
 - En el presente dictamen pericial no se ha intentado rendir alguna opinión de tipo jurídico o de cualquier otra materia de carácter legal.
- En cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso este dictamen contiene las siguientes declaraciones e informaciones:
- Perito MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA, identificado con la cédula de ciudadanía 79.448.348 de Bogotá D. C.
 - Notificación: Av. Jiménez No. 5-16 Oficina 303, Celular 311 2516746 Correo electrónico m.martinez@geslegal.co.
 - Abogado con T. P. No 276124 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.
 - Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-79448348.
 - No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte o por el apoderado de la parte que me designan en este proceso.
 - No me encuentro inhabilitado por ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
 - Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
 - Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión y oficio.



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

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

9. ANEXOS

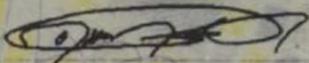
- Copia del documento de identificación del perito.
- Copia de la Tarjeta profesional de abogado.
- Copia del título académico de abogado.
- Copia del título académico de Avaluador.
- Certificación de inscripción y vigencia como Avaluador en el Registro Nacional de Avaluadores, RAA, bajo el número AVAL-79448348, en cumplimiento de la Ley 1673 de 2013.
- Certificado de tradición
- Factura de Impuesto Predial Unificado
- Informe consolidado de la localización del predio

**MAURICIO
MARTÍNEZ
ACUÑA**

MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA
Perito Avaluador
inscripción R.A.A. No. 79448348

Firmado digitalmente por MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA
DN: cn=MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA,
gn=MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA, o=Columbia,
f=CO, o=AVALUADORES Y PERITOS,
ou=AGENCIA NACIONAL,
em=mauricio@anap.com.co
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación: CARPENA 10 NO. 14-56 Int. 102
Fecha: 2022.08.29 15:52:05:00

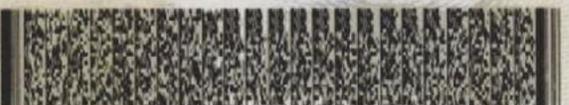
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.448.348**
MARTINEZ ACUÑA
 APELLIDOS
MAURICIO
 NOMBRES

 FIRMA




INDICE DE CREDITO

FECHA DE NACIMIENTO **19-SEP-1967**
BOGOTA D.C
 (CUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO
1.70 **O+** **M**
 ESTATURA G.S. RH SEXO
21-JUL-1986 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
 NOMBRE Y FIRMA DEL EMISOR
 JUAN CARLOS DELINDO RIVERA



A-150015G-00838036-M-0079448348-20100623 0050231823G 3 1163959735

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES: **MAURICIO** PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
 APELLIDOS: **MARTINEZ ACUÑA** GLORIA STELLA LÓPEZ JARAMILLO
 UNIVERSIDAD: **CORP. U. REPUBLICANA** FECHA DE GRADO: **01/07/2016** CONSEJO SECCIONAL: **BOGOTA**
 CEDULA: **79448348** FECHA DE EXPEDICION: **30/09/2016** TARJETA N°: **276124**







Corporación Universitaria Republicana

Resolución No. 3061 del 02 de diciembre de 1999 Mln. Educación.
Formamos más Colombianos ética, social y científicamente
VIGILADA MINEDUCACIÓN

*Corporación Universitaria
Republicana*

LA FACULTAD DE FINANZAS Y COMERCIO INTERNACIONAL, EL CENTRO DE
INVESTIGACIONES Y LA OFICINA DE RELACIONES INTERNACIONALES

Certifica que

Mauricio Martinez Acuña

C.C. 79448348

Participó en la Conferencia de "Nuevas Tendencias del Derecho de Tierra", que se realizó en la
Corporación Universitaria Republicana el día 18 de octubre de 2018, con una intensidad de dos (2)
horas.

Dado en Bogotá D.C. a los veintidós (22) días del mes de octubre de dos mil dieciocho (2018).

JOHN FREDDY BUSTOS LOMBANA
DECANO
FACULTAD FINANZAS Y COMERCIO INTERNACIONAL

RODRIGO A. PÍZARRO ESTEPA
DIRECTOR
CENTRO DE INVESTIGACIONES

FELIX L. PLAZAS ESTERA
DIRECTOR
OFICINA DE RELACIONES INTERNACIONALES



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



NIT: 999.331.735-6
El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
De la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

otorga el presente Certificado de Aptitud Ocupacional a:

MAURICIO MARTINEZ ACUÑA

C.C. 79.448.348

En:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

Con una intensidad de 1400 horas teórico-prácticas

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia,
a los 14 días del mes de Septiembre de 2019

Miryam Adriana Cubillos Cadena
Directora Académica CAEI

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal



PERGAMINO DE HONOR



Otorga a:

Mauricio Martínez Acuña

Como reconocimiento a su importante gestión en el fortalecimiento del Gremio de la Propiedad Horizontal y el Sector Valuatorio.

Dado en Bogotá D.C. el día 15 de Octubre del 2019 Biblioteca Virgilio Barco

HÉCTOR ALIRIO FORERO QUINTERO
Presidente Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

ERIKA LILIANA CUBILLOS CADENA
Abogada especializada en Derecho Urbano
Directora General Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

ANDRÉS MARTÍNEZ DÍAZ
Abogado, asesor y catedrático en temas de Propiedad Horizontal

GERMÁN MOLANO BAQUERO
Presidente Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal



JORGE ORLANDO LEÓN
Abogado, asesor y catedrático en temas de Propiedad Horizontal

HORACIO TORRES BERDUGO
Economista experto en Propiedad Horizontal

RAMIRO SERRANO SERRANO
Abogado Asesor en Propiedad Horizontal

EDGAR GOYENECHÉ MUÑOZ
Arquitecto Especialista en gestión urbana y de la propiedad horizontal



PIN de Validación: b9520b35



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79448348, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79448348.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA 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 17 Oct 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 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9520b35



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Artes, Joyas	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9520b35



Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares 	17 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	06 Jul 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: AV. JIMÉNEZ NO. 5-16 OF. 303-306
Teléfono: 7048701
Correo Electrónico: geslegal@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Derecho -Corporación Universitaria Republicana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79448348.

El(la) señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA 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: b9520b35



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



PIN DE VALIDACIÓN

b9520b35

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 veintiuno (21) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Casos en los que se ha actuado como perito¹

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO E INSTALACIONES INDUSTRIALES	20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700

Algunos procesos en los que he actuado como perito en los últimos 4 años son los siguientes:

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ No.

Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ No.

Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMAEL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Para iniciar proceso

Demandante: JAIRO HUMBERTO CASTRO MÁRQUEZ

Apoderado: JUAN OLMOS

Objeto: Establecer la situación jurídica del inmueble correspondiente al Lote Las Mercedes, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-1065 y cédula catastral 01-00-00-00-0013-0027-0-00-00-0000, ubicado en la calle 1ª No 3E A 39, de la nomenclatura urbana de Cajicá, Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARTHA CECILIA MORALES PICO

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 7D Bis No. 156-50 Apto 302 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CLL 34 BIS A SUR No. 88D-49 Barrio Campo Hermoso Localidad Kennedy.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 17-28 Puerto Boyacá, y a la vez hallar el valor comercial de los bienes muebles y enseres del Hotel La Quinta Avenida que funciona en la dirección determinada anteriormente esto con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO ESCOBAR CUERVO

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-702213 cuya dirección catastral es Calle 63 Sur No. 80H-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No proceso: 2012 - 00613

Demandante: CARLOS EDUARDO CORTES URAZAN

Demandado: RAFAEL ERNESTO CORTES URAZAN

Apoderado: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: Establecer el el valor comercial de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-898371 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 4B-33 de la ciudad de Bogotá

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMAEL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

Para iniciar proceso

Solicitante: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: el valor comercial de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-898371 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 4B-33 de la ciudad de Bogotá.

JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

No PROCESO 110014003012-2019-00107-00

Objeto: desarrolla el cuestionario que el apoderado de la parte demandante formulo a este perito, el cual es:

- A. Identificación plena del inmueble objeto de la litis, indicando:
 - a. Dirección del inmueble.
 - b. Zona donde se ubica, Linderos y área.
 - c. Procedencia jurídica (matrícula inmobiliaria, cédula catastral, chip)
 - d. Ubicación en el plano de legalización S24/4-86 (88) expedido por planeación distrital, por medio del cual se legaliza el asentamiento humano Prados de la Sultana y plano de manzana catastral con código de sector 009116058.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

B. Con base en el plano de legalización y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-489280 y títulos antecedentes, determinar si:

- a. el predio materia de prescripción hace parte del folio de mayor extensión con el que se pretende la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva.
- b. Si se encuentra segregado o se le debe formar folio de matrícula inmobiliaria.

C. Estado físico actual del inmueble, tipo de construcción y dependencias.

- a. Con que servicios públicos cuenta.
- b. La vetustez de las obras y las épocas en que posiblemente se realizaron.

D. Anexos pertinentes que sustentan la plena identificación del inmueble y demás documentales que soporten el presente peritazgo.

E. Registros fotográficos del inmueble.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARTHA CECILIA MORALES PICO

Objeto: determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 7D Bis No. 156-50 Apto 302 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CLL 34 BIS A SUR No. 88D-49 Barrio Campo Hermoso Localidad Kennedy.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 17-65 Puerto Boyacá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 17-61 Puerto Boyacá.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CARRERA 87B No. 6D-10 TORRE 2 APTO 713 Conjunto Residencial Y Comercial Paseo de Sevilla Etapa 1, Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 17-28 Puerto Boyacá,

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO ESCOBAR CUERVO

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-702213 cuya dirección catastral es Calle 63 Sur No. 80H-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: JOSÉ GUILLERMO CAÑÓN FORERO

Objeto: Determinar la división que es procedente para el inmueble ubicado en la Calle 94B No. 56-61 barrio Rio Negro de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARCO ANTONIO SUAREZ

Objeto: Determinar el valor comercial del lote rural denominado LA TRINIDAD, ubicado en la vereda EL TOLU del municipio LA MESA CUNDINAMARCA.

Para iniciar proceso

Solicitante: RICARDO BARRETO

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40165933 cuya dirección catastral es Carrera 1 No. 54D-22 sur de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: ILMA ESPERANZA SALAMANCA ESCOBAR

Objeto: determinar el valor comercial del establecimiento de comercio denominado PANADERÍA PASTELERÍA COQUITO.

Para iniciar proceso

Solicitante: GUSTAVO CASCAVITA HERRERA

Objeto: determinar el valor comercial del inmueble (lote y construcción) ubicado en el

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

lote 64 del Condominio Musinga Vereda la Violeta de Sopo Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: OSCAR FREDDY ROSALES DIAZ

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1368286 cuya dirección catastral es Carrera 7 No. 74B-56 Oficina 1205 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: DIANA CRUZ

Objeto: Determinar el valor comercial de los inmuebles denominados: SABANETA LOTE 1, SAN CAYETANO, SANTA ISABEL, EL GRANDERO, BUENOS AIRES, LA MARGARITA, ubicados en el municipio de Sibaté, departamento Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO BAENA

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 56B No. 127 C – 20 Interior 12, barrio Prado Veraniego de la ciudad de Bogotá

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ ARIZA

Objeto: Determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del inmueble denominado "CASA Y SOLAR" ubicado en la Calle 4 No. 4-75 y Carrera 5 No. 3-42 y el establecimiento de comercio denominado "HOTEL RESTAURANTE CHIPAZAQUE" identificado con el registro mercantil No. 01078730 ubicado en inmueble nombrado anteriormente, en el Municipio de Junín-Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial actual de la construcción y los terrenos donde funciona el establecimiento de comercio CARTAGENA DUBAI BEACH RESORT & SPA S.A.S., identificado con el registro mercantil No. 09-379637-02.

Para iniciar proceso

Solicitante: CATALINA SARMIENTO MEJÍA Y LA SEÑORA MÓNICA SARMIENTO MEJÍA

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble (lote y construcción) ubicado en el lote SAN PEDRO municipio Sopo Cundinamarca.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: RUTH DIAZ

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 161614 cuya dirección catastral es Carrera 17A No. 57-24 Sur de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: RUTH DIAZ

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble ubicado en la Calle 69D BIS SUR No. 9-26 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARCO CORTES LONDOÑO

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Avenida 68 No. 100-33 Apto 103 UNIDAD 2 RESIDENCIAS LA FLORESTA de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso de sucesión.

Para iniciar proceso

Solicitante: WILLIAM MOSQUERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la CRA 5L # 50 - 08 SUR, barrio Marruecos de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Objeto: Determinar la identificación plena y alinderamiento del inmueble urbano objeto del proceso de reivindicación ubicado en la Calle 10 No. 7-70 del municipio de Chía Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: JOSÉ ROBERTO JUNCO VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial y determinar el tipo de división precedente sobre el inmueble ubicado en la Carrera 69H No. 63A-03 Urbanización Bosque Popular de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: ANDRES JIMÉNEZ LEGUIZAMON

Objeto: determinar el valor comercial y determinar el tipo de división precedente sobre el inmueble ubicado en la MANZANA W LOTE 9, identificado placa domiciliaria (CALLE 9 E # 17 A – 10) y con el código catastral N.º 01000000035900090000000000 del municipio de Mosquera Cundinamarca.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Para iniciar proceso

Solicitante: ÁNGEL GONZÁLEZ RIVEROS

Objeto: presentar un concepto técnico que establezca la identificación plena de la porción del bien inmueble; el valor comercial del mismo, el valor de las mejoras que se encuentran desarrolladas en el predio y el valor de la prima comercial que ostenta la porción del bien en mayor extensión que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C - 1745837 cuya dirección catastral es Carrera 29 # 07 – 55 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para iniciar proceso

Solicitante: TERESA DE JESÚS BARAHONA

Objeto: Determinar la identificación plena, el valor comercial y determinar el tipo de división procedente sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 78F No.112F 35 barrio Villas De Granada I de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: EFRAIN RAMÍREZ CASTAÑEDA

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble ubicado en la Carrera 125 No. 66 – 34 en la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BLANCA CECILIA BENAVIDES FORERO

Objeto: Establecer el valor comercial del predio cuya dirección catastral es Calle 63B No. 28A-25 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para iniciar proceso

Solicitante: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: Determinar el valor comercial del derecho de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-939632 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 5C-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: LIGIA YASMÍN FLÓREZ MATEUS,

Objeto: Determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50C-262761 cuya dirección catastral es Calle 43 No. 13-94 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Calle 17 No. 69B-06 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 9 No. 12-32 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Calle 16 No. 68D-52 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 50 No. 75-46 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: SANDRA PATRICIA GRANADOS LOZANO

Objeto: Determinar el valor de los frutos civiles que se hayan causado o se pudiesen causar en el inmueble ubicado en la calle 32 Bis A No. 13-16 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado al proceso que cursa en el juzgado 40 civil del Circuito de Bogotá, bajo el radicado 2018 -000277.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

SEÑORA
JUEZ 64 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
JUZGADO 46 PEQUEÑAS CAUSAS.
E.S.D.

Referencia: Ejecutivo Hipotecario N° 110014003064-2015-01190-00

El suscrito FRANCISCO JAVIER BERNAL BERNAL, apoderado de la parte demandada dentro del asunto, identificado como aparece al pie de mi nombre, estando dentro del término legal, por traslado verificado el 18 de agosto de 2022 y con el fin de hacer uso del derecho de defensa y el debido proceso a que alude el artículo 29 Constitucional, el artículo 228, el numeral 2 del artículo 444 del Código general del proceso, respetuosamente controvierto y contradigo el avalúo presentado elaborado por el Arq. Gustavo Adolfo Díaz G. en 19 folios, incluyendo fotografías por la parte actora, quien no aporta los soportes de su calidad, idoneidad y experiencia, de manera específica los relacionados con los numerales 4, 5 y 6 del artículo 226 del C.G. P; mientras por mi parte, Dentro del término previsto en el artículo 227 del C.G.P.aporto avalúo estructurado por el perito Doctor MAURICIO MARTINEZ ACUÑA debidamente identificado, inscrito en el registro nacional de evaluadores, enlistado en AUXILIARES DE LA JUSTICIA y, experto, idóneo y ampliamente conocedor de su labor, por lo que anexo al presente escrito el peritaje, junto con todos los requisitos exigidos en el artículo 226 del C.G.P. de los cuales se anexa lo correspondiente, para que se aprecie en los términos de la sana crítica conforme lo dispuesto 232 del C.G.P y que se adelanten las correspondientes audiencias y actuaciones judiciales en desarrollo del trámite del capítulo VI capítulo Único de las pruebas del Código General del proceso.

Al perito se le encuentra en la Carrera 10 No. 14-56 interior 102, email: info@anap.com.co, <https://www.anap.com.co/> , teléfono celular: 3116944449

De la misma manera me permito precisar que es la primera vez que dentro de las presentes actuaciones, se busca cumplir con las reglas del artículo 450 del C.G.P. por la parte actora.

Cordialmente.

FRANCISCO JAVIER BERNAL BERNAL
C.C.19.265.102 de Bogotá
T.P. 40.631 del C.S.de la J.
Anexo lo anunciado

29-8-2022

Dictamen pericial

Avalúo Comercial de Inmueble



CRA 50 # 78- 73



Contenido

1.	PERFIL DEL PERITO	4
1.1.	IDENTIDAD:.....	4
1.2.	DATOS DE LOCALIZACIÓN:	4
1.3.	Perfil Profesional.....	4
1.1.1.	<i>Casos en los que se ha actuado como perito</i>	7
2.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	9
2.1.	IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.....	9
2.2.	OBJETIVO.....	10
2.3.	FECHA DE REALIZACIÓN Y VIGENCIA	10
3.	MÉTODO VALUATORIO	10
4.	Escogencia de la técnica valuatoria	10
4.1.	Desarrollo de actividades estratégicas.....	11
4.2.	Escogencia de la técnica valuatoria.....	11
5.	PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA VALUATORIA	12
5.1.	IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE	12
5.2.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	15
5.3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	15
5.3.1.	<i>Vías de acceso.....</i>	15
5.3.2.	<i>Actividades predominantes.....</i>	15
5.3.3.	<i>Perspectivas de valorización.....</i>	16
5.3.4.	<i>Linderos.....</i>	16
5.3.5.	<i>Dependencias.....</i>	17
5.3.6.	<i>Localización Normativa.....</i>	20
5.3.7.	<i>Estado de conservación.....</i>	21
6.	APLICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO	21
6.1.	MÉTODO COMPARATIVO VALOR DEL TERRENO	21
6.1.1.	<i>Información de ofertas y transacciones.....</i>	21
6.1.2.	<i>Homogenización.....</i>	24
6.1.3.	<i>Cálculo del valor terreno.....</i>	27
6.2.	MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN PARA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO.....	27
6.2.1.	<i>Depreciación.....</i>	28
6.2.2.	<i>Vida útil.....</i>	28



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

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

6.2.3.	<i>Cálculo de la depreciación.</i>	28
6.3.	AVALÚO DEL INMUEBLE	29
7.	CONCLUSIONES.	30
8.	CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN	30
9.	ANEXOS	31

ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS



Introducción e información general

El presente informe valuatorio, busca, de acuerdo con lo solicitado por el señor William Armando Cortés, determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 50 # 78- 73, barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá. Para ello se determina hacer una visita técnica al inmueble en estudio, con el fin validar las condiciones físicas actuales, conservación y demás relevantes para el desarrollo de la valoración encomendada.

Así las cosas, el método valuatorio será elegido de acuerdo con las condiciones y variaciones que, de acuerdo con estudios especializados, publicaciones especializadas y la experiencia propia del evaluador, se presente en la comercialización de vivienda usada del tipo que se encomienda valorar. Es importante tener en cuenta que este trabajo pericial se solicita con el fin de ser aportado a proceso ejecutivo que ha de ser iniciado en la respectiva instancia.



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

1. PERFIL DEL PERITO

1.1. IDENTIDAD¹:

El presente dictamen pericial es rendido por Mauricio Martínez Acuña, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79.448.348. y como Perito Avaluador con el RAA No. AVAL-79.448.348.

1.2. DATOS DE LOCALIZACIÓN:

Los siguientes son los datos para localización y contacto con el perito MAURICIO MARTINEZ ACUÑA.

Ciudad: Bogotá, D.C.

Dirección: Calle 12B No. 9-40 Int 144

Teléfono: 311 694 4449.

E-MAIL: m.martinez@anap.com.co

1.3. Perfil Profesional

El perito Mauricio Martínez Acuña es abogado egresado de la Corporación Universitaria Republicana, estuvo inscrito como Auxiliar de la Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., en los cargos de Perito Avaluador de Maquinaria Pesada, Perito Avaluador de Bienes Inmuebles, Perito Avaluador de Equipo e Instalaciones Industriales y Perito Avaluador de Daños y Perjuicios, desde el año 2015 hasta el año 2019. Actualmente se encuentra en la lista de auxiliares de la Superintendencia de Sociedades y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Desde 2014 hasta 2021, Gerente General, Representante Legal, Abogado y socio fundador de GESLEGAL S.A.S., empresa dedicada suministro de peritos para la elaboración de documentos técnicos que sirvan de medio de prueba, con destino a procesos judiciales. Director de capacitación de la AGENCIA NACIONAL DE AVALUADORES Y PERITOS (ANAP) y Perito Titular de 12 de las trece categorías del RAA.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 1



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Docente de Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales en el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios en temas como Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y derechos litigiosos.

Avaluador acreditado mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, mediante el régimen Académico, en la Entidad Reconocida Autoregulación de Avaluadores, Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – ANAV.

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

CURSOS Y SEMINARIOS:

- Curso de Derechos de Autor Miriadax 4a. Edición. Universidad Cooperativa de Colombia, Bogotá año 2018.
- Técnico Laboral en Avalúos. Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, Bogotá año 2018.
- Seminario Nuevas Tendencias del Derecho de Tierras. Corporación Universitaria Republicana, Bogotá año 2018.
- Seminario Prueba Pericial Según el C. G. P. Geslegal Departamento de Peritos, Bogotá año 2018.
- Curso de Patentes y Propiedad Industrial Miriadax 2a. Edición. Universidad Cooperativa de Colombia, Bogotá año 2019.

Casos en los que se ha actuado como perito

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D.C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO INDUSTRIALES	E 20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700



1.1.1. Casos en los que se ha actuado como perito²

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO E INSTALACIONES INDUSTRIALES	20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900

² Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5



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

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

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700

Algunos procesos en los que he actuado como perito en los últimos 4 años son los siguientes:

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN A

No. PROCESO 250002326000200500294

DEMANDANTE MARINA MONTOYA RODRÍGUEZ

DEMANDADO LA NACIÓN - MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA.

Objeto: Calcular el valor de los perjuicios causados en la casa de la Diagonal 34 #5-53, hoy Calle 34 # 5-53, como consecuencia de obras de acondicionamiento en inmueble vecino de propiedad de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, en la ciudad Bogotá, D.C.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMA EL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

Para iniciar proceso

Demandante: JAIRO HUMBERTO CASTRO MÁRQUEZ

Apoderado: JUAN OLMOS



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

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

Objeto: Establecer la situación jurídica del inmueble correspondiente al Lote Las Mercedes, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-1065 y cédula catastral 01-00-00-00-0013-0027-0-00-00-0000, ubicado en la calle 1ª No 3E A 39, de la nomenclatura urbana de Cajicá, Cundinamarca.

JUZGADO SEGUNDO PENAL DE ZIPAQUIRÁ

No proceso: 2016-80990

Víctimas: MARTHA LEONOR GALVIS CÁRDENAS JUAN FELIPE NIÑO GALVIS

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados a los familiares del señor LIBARDO NIÑO DÍAZ (q.e.p.d.), con ocasión del accidente donde perdió la vida.

JUZGADO 010 LABORAL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

No proceso: 2018-14200

Demandante: DARWIN LEÓN BULLA

Demandado: BANCO DAVIVIENDA S.A.

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados al señor DARWIN LEÓN BULLA, como consecuencia del despido injustificado de la entidad bancaria BANCO DAVIVIENDA S.A

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Proceso 2011-337

Demandante: BLANCA ROSA LADINO Y OTROS

Demandado: JAVIER ORLANDO PLAZAS Y OTROS

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados a los familiares del señor LESLIE ANDREY URIBE LADINO (q.e.p.d.), producto del accidente de tránsito ocurrido el 09 de abril de 2010 a la altura Km 29 en la Vía Girardot-Bogotá

JUZGADO VEINTICINCO CIVIL CIRCUITO

Proceso 2017-00357

Demandante: VÍCTOR HUGO GALVIS FORERO

Demandados: HENRY GUEVARA FORERO ADRIANA CHACÓN VALENCIA

Objeto: Determinar los perjuicios materiales ocasionados por la retención de bienes de su propiedad, que forman una unidad productiva para la elaboración de triplex o contrachapado.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

El presente trabajo valuatorio fue solicitado por el señor William Armando Cortés.



2.2. OBJETIVO

El objeto del presente trabajo pericial es determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-150771 y a su vez con la nomenclatura (CRA 50 # 78- 73), barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá D.C.

2.3. FECHA DE REALIZACIÓN Y VIGENCIA

El presente trabajo pericial tiene una vigencia de un (1) año a partir del 29 de agosto de 2022.

3. MÉTODO VALUATORIO

Para la escogencia del método a utilizar para producir el dictamen pericial, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

A. Las funciones encomendadas revisten un carácter, responsabilidad e importancia, que para cumplirlas se requiere la aplicación de competencias profesionales puestas al servicio del solicitante.

B. La realización de las investigaciones, observaciones, y toda actividad conducente a producir el dictamen pericial, tienen el propósito de darle sustento objetivo a las conclusiones.

La metodología del peritaje, se desarrolla adaptando el método científico a las exigencias y necesidades particulares planteadas, en consecuencia, se desarrollan las siguientes actividades estratégicas:

- A. Preliminares:
 - 1. Obtención de información básica.
 - 2. Análisis de lo que debe resolver el Perito.
- B. Investigación y Planeación:
 - 1. Realización de investigación de fondo.
 - 2. Planeación de las acciones pertinentes: asignación de recursos, tiempos, necesidades.

4. Escogencia de la técnica valuatoria

- C. Práctica de la estrategia valuatoria.
- D. Conclusiones y configuración del dictamen.



1. Análisis de la información obtenida en sitio y por medios complementarios
2. Cálculos, consideraciones técnicas, económicas, comerciales.
3. Resumen, conclusiones.
4. Configuración y entrega del dictamen pericial

4.1. Desarrollo de actividades estratégicas.

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

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

4.2. Escogencia de la técnica valuatoria

Todo este proceso se unificó y se determinó la utilización de los métodos **Comparativo o de Mercado y Costo de reposición**. El anterior método se aplica con observancia de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y los Estándares Internacionales de Valuación³, además, los siguientes factores:

Factores de carácter general: Se identificaron todos los factores, tanto del predio en cuestión como de los inmuebles de la zona, también se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda, además de los aspectos que permiten determinar procesos de rehabilitación, mejoramiento y valorización, los cuales inciden directamente sobre los precios de los inmuebles del sector y en particular el del inmueble en estudio.

Factores de carácter específico: En este estudio se analizan factores específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad efectiva de servicios públicos, y cómo influyen los adelantos viales actuales y futuros, desarrollo productivo del sector, incluyendo la infraestructura urbanística, características intrínsecas de la zona, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores,

³ The International Valuation Standards Council (IVSC), <https://www.ivsc.org/>



acabados, estado de conservación, vetustez y continuidad en el mantenimiento y demás aspectos inherentes al inmueble y sus vecindarios.

Factores de carácter profesional: Se analiza, de una parte, aspectos medibles de tipo objetivo con los contemplados en los puntos anteriores y además subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del estado del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración de los valores comerciales a calcular.

Factores de carácter metodológico: Se analizan, aspectos medibles constructivos para la debida segregación de las tipologías constructivas y así poder determinar según los índices presentados por la revista especializada Construdata (edición 199) el valor a nuevo de la construcción y así desarrollar la metodología Planteada.

5. PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA VALUATORIA

5.1. IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE.



Ilustración 1 Vista aérea de la Ubicación del Inmueble.

En la visita técnica se encuentra que se trata de un inmueble urbano, ubicado en la carrera 50 # 78 – 73 en el barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá D.C. cuyo acceso particular se encuentra sobre la vía vehicular Por el norte linda en 30 metros con los lotes No.12, 13 y 14 de la misma manzana. Por el sur linda en 30 metros con la otra mitad del lote No.11. Por el Oriente linda en 5 metros con el lote No. 38. Y por el Occidente linda en 5 metros con el lote No.18 (Carrera 50).



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

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

Datos generales del predio:

Dirección CRA 50 # 78 - 73

Uso En la actualidad se evidencia como actividad principal del inmueble un local de comercialización de muebles y diseño de interiores.

Con la anterior información se procede al estudio documental y la información hallada en la plataforma Sinupot⁴, de la Página Oficial de la Secretaría Distrital de Planeación. Efectuada la búsqueda, arroja la siguiente ubicación, que comparada con la hallada en la visita efectuada al predio y la vista aérea tomada de la plataforma Mapas Bogotá.



Ilustración 2 Localización del predio Secretaría Distrital de Planeación

Solicitados los reportes de la plataforma Sinupot, se encuentra lo siguiente

Localización

Dirección Principal CRA 50 # 78 - 73
Chip AAA0056HENN
Localidad 12 - BARRIOS UNIDOS

⁴ <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>



Afiliado a:
ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Barrio Catastral

5201 - JORGE ELIECER GAITÁN

Urbanismo

Manzana Catastral

0520150

Lote Catastral

052015019

UPZ

22 – DOCE DE OCTUBRE

Estratificación

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

Con la anterior información se procede a revisar lo consignado en el Certificado de Tradición y Certificado y Catastral disponibles, del inmueble que se identifica con los anteriores datos y la Matrícula inmobiliaria No. 50C-150771.

De acuerdo con los documentos que se encuentran a disposición para la elaboración del presente avalúo y confrontados con la página de la Secretaría de Hacienda y escrituras se halla que las siguientes son las áreas.

Área de Terreno: (30 metros x 5 metros = 150 m²)

Área Construida: (30 metros x 5 metros + 53,75 m² = 203,75 m²)

Nota: Cabe aclarar que el predio motivo de estudio hace referencia a un inmueble comercial que se asemeja a una bodega de doble altura con un entrespacio de (10,75 metros x 5 metros = 53,75 m²) medio en campo con cinta métrica.

Que se adicionan al área construida en primera planta (150 m²) definiendo así el área construida en 203,75 m².



Ilustración 3 Identificación predial



5.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

Teniendo en cuenta que se determinó, en el proceso de identificación plena, que el bien en cuestión hace referencia a una edificación Comercial con un área de terreno de 150 m² y un área construida de 203,75 m² lo cual fue validado en la visita técnica efectuada al inmueble, se aprecia que el inmueble en general presenta una topografía plana, que le favorece para el uso económico que desarrolla en este caso un parqueadero.

Para determinar la antigüedad del inmueble, se hace uso de los documentos entregados para el presente trabajo, particularmente el certificado de tradición del inmueble, en el que, en su anotación 1 se registra la compraventa inicial del inmueble que data del 22 de octubre de 1943. Por lo tanto, la antigüedad o vetustez registral del lote es de 78 años. La edad de la construcción se determina basado con la información suministrada por el interesado que data del año 2012 teniendo esto en cuenta se fija como vetustez de la construcción 10 años.

5.3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

5.3.1. Vías de acceso.

El sector donde se encuentra el inmueble objeto del presente avalúo cuenta con un sistema de red vial bien desarrollado, con vías en buen estado, servicio de transporte público cercano, particularmente por el sistema de transporte masivo Transmilenio por la Avenida Carrera 30 y la avenida Calle 80 y el sistema SITP por las vías cercanas.

Las principales vías del sector son la Autopista Norte, la Avenida Calle 80 y la Carrera 50, desde las cuales se tiene conectividad con otras vías, haciendo que el desplazamiento para cualquier parte de la ciudad sea expedito. Otras vías que influyen de manera importante en el sector donde se ubica el inmueble en estudio son la Avenida Calle 72 y la Carrera 68.

5.3.2. Actividades predominantes.

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un sector donde se ve consolidado el uso comercial estrato 3, en casas desarrolladas por autoconstrucción, las cuales han sufrido ampliaciones, modificaciones y reestructuraciones, aunque sin alterar la relativa uniformidad del sector, en la que predomina en un 80% la actividad comercial, adicionalmente se encuentran predios con usos similares como (parqueaderos, bodegas y depósitos).



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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



Ilustración 4 Fotos del sector donde se ubica el inmueble.

5.3.3. Perspectivas de valorización.

Debido a que el predio se encuentra en un sector clásico comercial de la ciudad, cercano a otros como El doce de Octubre, Plaza de artesanos y Quinta de Mutis; así como de complejos de interés cultural, dotacionales y deportivos como el Parque Central Simón Bolívar, Complejo Acuático Simón Bolívar, Biblioteca Pública Virgilio Barco, Escuela Militar de Cadetes General José María Córdoba, se considera que las expectativas de valorización son excelentes, por la vocación y proyección del sector que en este momento se encuentra en etapa de remodelación urbanística.

5.3.4. Linderos.

Los siguientes linderos son tomados de la plataforma de plano de manzana catastral y contrastados con la aplicación SINUPOT.

Norte: En parte, en longitud de aproximadamente 5.1 metros linda con el predio identificado con placa No 50-29 de la calle 79, CHIP; AAA0056HEHY. en parte, en longitud de aproximadamente 5.1 metros linda con el predio identificado con placa No 50-25 de la calle 79, CHIP; AAA0056HEJH, en parte, en longitud de aproximadamente 20 metros linda con el predio identificado con placa No 78-77 de la carrera 50, CHIP; AAA0056HEMS.

Sur: En parte, en longitud de aproximadamente 30.2 metros linda con el predio identificado con placa No 78-69 de la carrera 50, CHIP; AAA0056HEOE.

Oriente: En parte, en longitud de aproximadamente 5 metros linda con la vía vehicular carrera 50.



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Occidente En parte, en longitud de aproximadamente 5 metros linda con el predio identificado con placa No 78-88 de la carrera 51, CHIP; AAA0056HEFT.

5.3.5. Dependencias.

Al predio en estudio se realizó una visita técnica, encontrando que el inmueble se encuentra siendo usufructuado bajo la actividad comercial (Diseño, fabricación y venta de muebles), al parecer desde hace varios años.



Ilustración 5 Fotos progresión inmueble.

Se trata de una construcción comercial tipo vitrina ubicada en el sector comercial doce de octubre de la ciudad de Bogotá D.C. sector de consolidado de comercio tradicional (venta de muebles, artesanías y diseño de interiores) del norte de la ciudad.



Ilustración 5 Fotos entorno inmueble.

Nota: Cabe aclarar que, en el momento de la visita se encuentran realizándose diferentes trabajos y remodelaciones para desarrollar un proyecto de mejora y control del urbanismo en la zona.

El ingreso al predio se realiza por medio de una fachada de doble altura totalmente de vidrio templado de seguridad, donde a su vez se fija la nomenclatura del inmueble.



Afiliado a:
ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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



Ilustración 6 Ingreso inmueble.

Al ingresar al predio se aprecia el área útil del inmueble evidenciando la actividad económica que allí se desarrolla.



Ilustración 7 Vista general del inmueble.

El predio motivo de estudio cuenta con un entrepiso de (10,75 metros x 5 metros = 53,75 m²) que a su vez cumple el uso de zona administrativa.

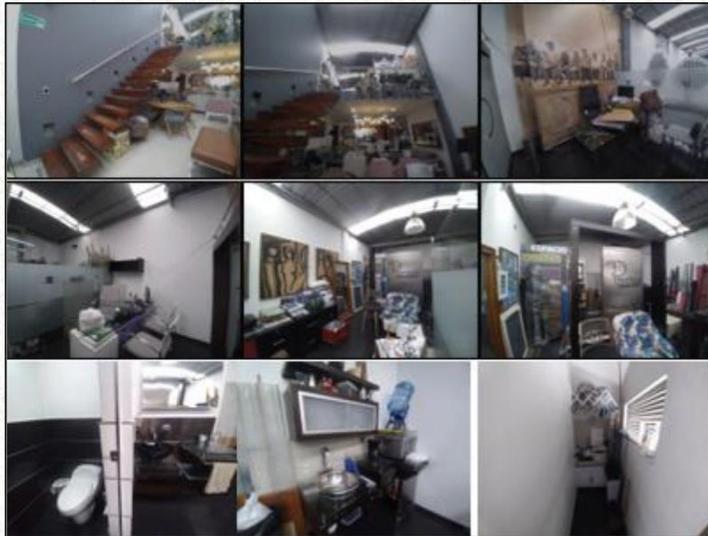


Ilustración 8 Entrepiso.

La estructura del inmueble, se asemeja a una bodega de doble altura con cubierta autoportante y pilares estructurales; adicionalmente cuenta un sistema de seguridad (lámparas cámaras, sistema de sonido y alarma)

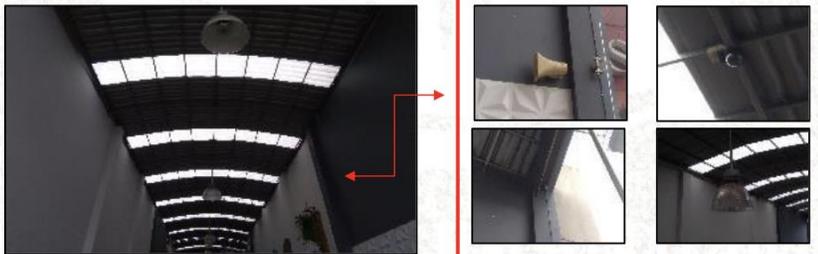


Ilustración 10 Entrepiso

El predio cuenta con servicios públicos instalados (Energía eléctrica, acueducto y telefonía)



Ilustración 9 medidores servicios públicos.

5.3.6. Localización Normativa

El inmueble tasado en el presente informe se encuentra en la manzana catastral 052015019 de la UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE.

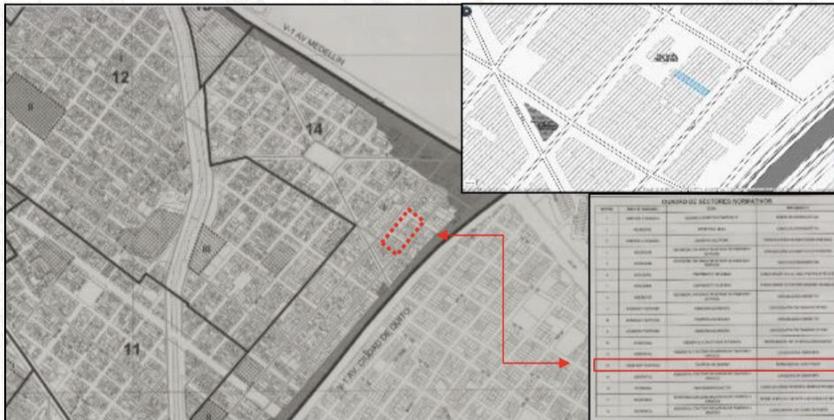


Ilustración 10 Localización Normativa.

Se evidencia que el inmueble se encuentra en el sector Normativo # 14 que corresponde al área de actividad: Comercio y servicios. Zona: Comercio Aglomerado. Tratamiento: Renovación de reactivación.



5.3.7. Estado de conservación.

En lo concerniente al estado de conservación, en la visita se evidencia que el predio se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento y administración.

6. APLICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO

6.1. MÉTODO COMPARATIVO VALOR DEL TERRENO

Se hace uso del Método Comparativo o de Mercado, teniendo en cuenta las características del inmueble a valorar y que se encuentra en una zona urbana con alto componente de densidad residencial. La base del estudio la constituyen lotes comparables, es decir, homogenizados de acuerdo a su ubicación espacial y uso, entre otros factores, con el que es objeto de estudio, lo cual arroja las siguientes muestras consultadas el 18 de julio de 2022:

Se aplicará el Método de Comparación o de Mercado para el lote con el objeto de darle cumplimiento a lo señalado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Artículo 10, según el cual *"Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente [...]".*

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

6.1.1. Información de ofertas y transacciones.

ITEM	INFORMACIÓN OFERTA	ÁREA m ² TERRENO	VALOR OFERTA	VALOR m ² TERRENO
1	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7442858	172	\$950.000.000	\$5.523.256
2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7018381	176	\$980.000.000	\$5.568.182
3	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/5480762	260	\$1.600.000.000	\$6.153.846
4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7412271	331	\$1.800.000.000	\$5.438.066
5	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/barrios-unidos/bogota/7021128	900	\$5.700.000.000	\$6.333.333



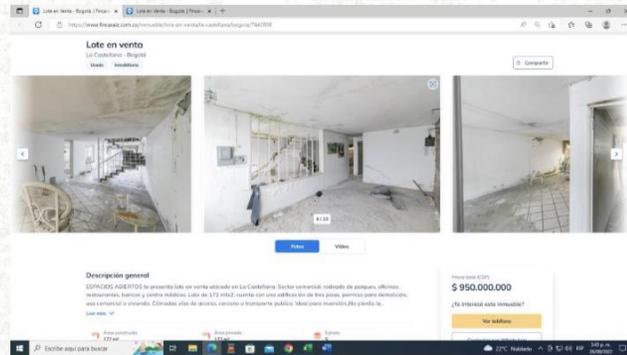
Afiliado a:
**ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS**

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

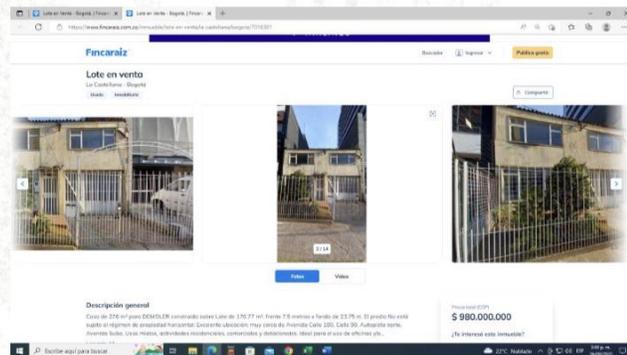
6	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/doce-de-octubre/bogota/7414273	1.200	\$7.000.000.000	\$5.833.333
---	---	-------	-----------------	-------------

Copias detalladas de las ofertas:

Ítem 1



Ítem 2





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

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

Ítem 3

Fincaraiz

Lote en venta
La Carolina - Bogotá

Descripción general
Local comercial, excelente ubicación sobre vía principal (parrilla 50) a dos cuadras de la estación de Transmilenio calle 39, lote de 298 m² (4,2 x 70) con arbolado, zona de alto tráfico en el primer piso, espacios abiertos, oficinas, baños, cocina, en el segundo piso 3 oficinas y dos baños, apto para supermercados, droguerías, restaurantes, etc.
[Leer más](#)

Precio total COP
\$ 1.600.000.000
[¿Te interesa este inmueble?](#)

ÍTEM 4

Fincaraiz

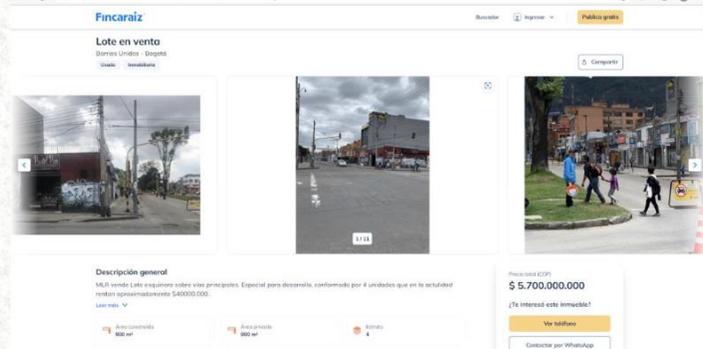
Lote en venta
La Carolina - Bogotá

Descripción general
Se vende LOTE en el barrio La Carolina, edificio 4 con excelente ubicación y vista de maraca, ideal para construir edificio, cuenta con 2.000 de área y 2.300 de fondo. Precio negociable.
[Leer más](#)

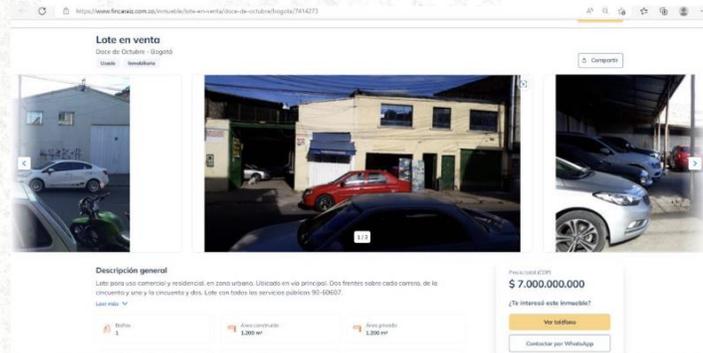
Precio total COP
\$ 1.800.000.000
[¿Te interesa este inmueble?](#)



ÍTEM 5



ÍTEM 6



6.1.2. Homogenización.

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



A	UBICACIÓN	0,7 A 1,3	Los datos de las ofertas los debemos analizar en función de la ubicación, para esto se determina que el inmueble a valorar tiene un índice de 1,0, de este punto de partida podemos calificar las ofertas entre las mejor o peor ubicadas, donde las que tengan mejor ubicación tendrán una calificación de 0,7 a 0,9 y las que tengan una peor ubicación tendrán una calificación de 1,1 a 1,3, para determinar este factor se debe tener en cuenta cercanía a vías a principales de la ciudad, sectores comerciales, sectores residenciales, entre otros.
B	EXPLOTACION	0,7 A 1,3	El inmueble objeto del presente trabajo pericial cuenta con unas condiciones especiales, ya que se encuentra en una zona de corredor comercial, esto hace que se afecte su valor de forma positiva por su uso o destinación completamente comercial, en este factor debemos tener en cuenta si las muestran consultadas tienen destinación comercial, residencial o mixta, para esto se debe tener en cuenta que los inmuebles con uso residencial o mixto tienen un valor inferior en el mercado con relación a los inmuebles de uso comercial.
C	FUENTE	0,7 A 1,3	Este factor se emplea en casos en el que las ofertas son obtenidas de anuncios de periódicos o páginas de internet, ya que generalmente hay un incremento por encima del valor del mercado, esto para lograr una buena transacción, teniendo en cuenta que la oferta y demanda favorece al que tenga mejor capacidad de negociación o necesite más la transacción.

Con base en lo expuesto en el anterior cuadro se aplican los factores de homogenización al valor del metro cuadrado obtenido en el estudio del mercado, esto se realiza con respeto a las características de especiales de cada una de las muestras.

ITEM	VALOR m2 INMUEBLE	A	B	C	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	\$ 5.523.256	1,2	1,2	0,95	\$ 7.555.814
2	\$ 5.568.182	1,2	1,2	0,95	\$ 7.617.273
3	\$ 6.153.846	1,1	1,2	0,9	\$ 7.310.769
4	\$ 5.438.066	1,2	1,2	0,95	\$ 7.439.275
5	\$ 6.333.333	1,1	1,1	0,95	\$ 7.280.167
6	\$ 5.833.333	1,2	1,2	0,9	\$ 7.560.000
PROMEDIO					\$ 7.460.550
DESVIACION ESTANDAR					\$ 140.678,78
COEFICIENTE DE VARIACION					1,89%



En el cuadro anterior se muestra:

1. El enlace digital para la consulta de cada predio en internet.
2. Las extensiones superficiarias del terreno de cada uno de los predios analizados.
3. Los valores publicados en el medio de consulta.
4. Los valores resultantes de la aceptación del vendedor del monto en el que podría enajenar el bien en caso de hacer una transacción real.
5. El valor del metro cuadrado del terreno para cada inmueble de las muestras, obtenido de dividir el valor inferido del terreno por la extensión superficiaria del mismo, con el cual se calcula el avalúo del predio objeto del dictamen.

Con este valor de promedio se realizaron los cálculos para establecer la diferencia con cada variable para, a su vez, obtener cada uno de los argumentos de la fórmula con la que se calcula la desviación típica de la muestra:

s=

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

Dónde:

- s: Desviación típica o estándar
Xi: Cada uno de los valores de metro cuadrado ajustado
X: Promedio del precio por metro cuadrado ajustado
n: Cantidad de muestras para el caso 11.

El coeficiente de variación se obtiene:

Coeficiente de variación = s / X,

Dónde:

- s: Desviación típica o estándar
X: Promedio del precio por metro cuadrado ajustado

Aplicando las fórmulas anteriores sobre los datos del cuadro base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, artículo 11 inciso 4 que dice: "Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien."



6. Luego, son válidos los datos del mercado encontrados puesto que se ajusta con los establecidos en la norma, ya que el coeficiente de variación que se halló en el presente caso fue de 1,89%, valor que permite afirmar el cálculo del avalúo del predio objeto del dictamen.

6.1.3. Cálculo del valor terreno

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

VALOR m2 TERRENO	ÁREA m2 TERRENO	VALOR TERRENO	VALOR TERRENO APROXIMADO A MILES
\$ 7.460.550	150	\$ 1.119.082.438	\$ 1.119.082.000

El valor total del terreno es: **UN MIL CINTO DIECINUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.119.082.000)**

6.2. MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN PARA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO.

Se busca establecer el precio del área construida para el predio, para lo cual nos basamos en el informe especial de costos y presupuestos a nuevo para la ciudad de Bogotá, de la edición 203 de la revista construdata, tomando el valor m² para unifamiliar medio.

VALOR m2 CONSTRUCCIÓN A NUEVO	ÁREA m2 CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN A NUEVO
\$ 2.018.059	150	\$ 302.708.850

El valor estimado a nuevo de las construcciones levantadas en el predio en cuestión del presente dictamen es de **TRECIENTOS DOS MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$ 302.708.850)**

Nota: Este valor se ha de someter a los parámetros de depreciación, según consideraciones normativas.



6.2.1. Depreciación.

La depreciación del bien se de acuerdo a la vetustez del inmueble, y las condiciones de conservación que ostenta, además de la vida útil calculable para este tipo de construcción⁵.

6.2.2. Vida útil

*"PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años"*⁶.

Entonces, en este caso la vida útil estimada del inmueble es de 100 años para la construcción.

VUE = 100 AÑOS

6.2.3. Cálculo de la depreciación.

Para proceder al cálculo de la depreciación que se debe aplicar, debemos apreciar las características que son base para determinar dicho valor:

- La construcción tiene una vetustez de 64 años.
- El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura, por lo tanto, lo podemos ubicar en la clase de la tabla Fitto y Corvini.
- La vida útil estimada (VUE) es de 100 años.

Con los anteriores elementos se procede a determinar el porcentaje de depreciación de acuerdo a la siguiente fórmula, que corresponde a un inmueble clase 1 (Tabla Fitto y Corvini), es decir *"El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados"*.

Donde:

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.

⁵ Artículo 37 numeral 9 de la Resolución 620 del IGAC

⁶ Artículo 2 párrafo de la Resolución 620 del IGAC



Entonces:

$$X = (10/100) * 100$$

$$X=10$$

Ahora, hacemos la aplicación de la fórmula para la clase 2

$$Y = 0.0050 * X^2 + 0.5001 * X - 0.0071$$

$$Y = 0.0050 * (10)^2 + 0.5001 * 10 - 0.0071$$

$$Y = 5,50\%$$

- La relación entre la vetustez y la vida útil del inmueble es la edad, en porcentaje, de la vida útil que para este caso corresponde a lo representado en la siguiente tabla.

VIDA UTIL	VEVUSTEZ	% VEVUSTEZ	% DESPRECIACIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN A NUEVO	VALOR CONSTRUCCIÓN ACTUAL
100	10	10%	5,50%	\$ 302.708.850	\$ 286.059.863

El valor de las construcciones aplicándose las respectivas depreciaciones aproximado a miles es **DOSIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$286.060.000).**

6.3. AVALÚO DEL INMUEBLE

Después de todas las consideraciones hechas durante el presente trabajo pericial se procede a determinar el valor final del inmueble de acuerdo a los valores obtenidos en los anteriores numerales⁷:

CONCEPTO	VALOR
TERRENO	\$ 1.119.082.000
CONSTRUCCION	\$ 286.060.000
TOTAL	\$ 1.405.142.000

El valor del inmueble objeto del presente trabajo valuatorio es: **UN MIL CUATROCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.405.142.000).**

⁷ Artículo 37 numeral 9 de la Resolución 620 del IGAC



7. CONCLUSIONES.

El valor del terreno es de: **UN MIL CINTO DIECINUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.119.082.000)**

El valor de la construcción es: **DOSIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$286.060.000).**

- El valor del inmueble objeto del presente trabajo valuatorio es: **UN MIL CUATROCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.405.142.000).**

8. CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN

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

- Este trabajo refleja una opinión independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
 - No tengo interés presente ni futuro en el asunto que se ventila ni en el inmueble objeto de estudio.
 - En el presente dictamen pericial no se ha intentado rendir alguna opinión de tipo jurídico o de cualquier otra materia de carácter legal.
- En cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso este dictamen contiene las siguientes declaraciones e informaciones:
- Perito MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA, identificado con la cédula de ciudadanía 79.448.348 de Bogotá D. C.
 - Notificación: Av. Jiménez No. 5-16 Oficina 303, Celular 311 2516746 Correo electrónico m.martinez@geslegal.co.
 - Abogado con T. P. No 276124 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.
 - Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-79448348.
 - No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte o por el apoderado de la parte que me designan en este proceso.
 - No me encuentro inhabilitado por ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
 - Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
 - Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión y oficio.



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

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

9. ANEXOS

- Copia del documento de identificación del perito.
- Copia de la Tarjeta profesional de abogado.
- Copia del título académico de abogado.
- Copia del título académico de Avaluador.
- Certificación de inscripción y vigencia como Avaluador en el Registro Nacional de Avaluadores, RAA, bajo el número AVAL-79448348, en cumplimiento de la Ley 1673 de 2013.
- Certificado de tradición
- Factura de Impuesto Predial Unificado
- Informe consolidado de la localización del predio

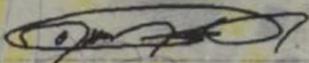
**MAURICIO
MARTÍNEZ
ACUÑA**

MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA
Perito Avaluador
inscripción R.A.A. No. 79448348

Firmado digitalmente por MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA
DN: cn=MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA,
o=MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA, c=Colombia,
f=CD, o=AVALUADORES Y PERITOS,
ou=AGENCIA NACIONAL
em=mauricio@anap.com.co
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación: CARPENA 10 NO. 14-56 Int. 102
Fecha: 2022.08.29 15:52:05:00

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.448.348**
MARTINEZ ACUÑA
 APELLIDOS
MAURICIO
 NOMBRES

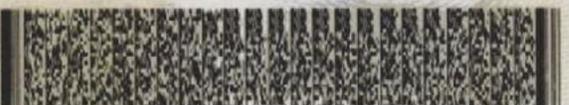

 FIRMA




INDICE DE CREDITO

FECHA DE NACIMIENTO **19-SEP-1967**
BOGOTA D.C
 (CUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO
1.70 **O+** **M**
 ESTATURA G.S. RH SEXO
21-JUL-1986 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

NOMBRE Y RANGO FUNCIONAL
 JUAN CARLOS DELINDO RACHA



A-150015G-00838036-M-0079448348-20100623 0050231823G 3 1163959735

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

Consejo Superior de la Judicatura

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES: **MAURICIO** PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
 APELLIDOS: **MARTINEZ ACUÑA** GLORIA STELLA LÓPEZ JARAMILLO


 FECHA DE GRADO


 CONSEJO SECCIONAL

UNIVERSIDAD **CORP. U. REPUBLICANA** **01/07/2016** **BOGOTA**
 CEDULA **79448348** **30/09/2016** **TARJETA N° 276124**



Corporación Universitaria Republicana

Resolución No. 3061 del 02 de diciembre de 1999 Mln. Educación.
Formamos más Colombianos ética, social y científicamente
VIGILADA MINEDUCACIÓN

Corporación Universitaria
Republicana

LA FACULTAD DE FINANZAS Y COMERCIO INTERNACIONAL, EL CENTRO DE
INVESTIGACIONES Y LA OFICINA DE RELACIONES INTERNACIONALES

Certifica que

Mauricio Martinez Acuña

C.C. 79448348

Participó en la Conferencia de "Nuevas Tendencias del Derecho de Tierra", que se realizó en la
Corporación Universitaria Republicana el día 18 de octubre de 2018, con una intensidad de dos (2)
horas.

Dado en Bogotá D.C. a los veintidós (22) días del mes de octubre de dos mil dieciocho (2018).

JOHN FREDDY BUSTOS LOMBANA
DECANO
FACULTAD FINANZAS Y COMERCIO INTERNACIONAL

RODRIGO A. PÍZZAS ESTEPA
DIRECTOR
CENTRO DE INVESTIGACIONES

FELIX L. PLAZAS ESTERA
DIRECTOR
OFICINA DE RELACIONES INTERNACIONALES



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



NIT: 999.331.735-6
El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
De la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

otorga el presente Certificado de Aptitud Ocupacional a:

MAURICIO MARTINEZ ACUÑA

C.C. 79.448.348

En:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

Con una intensidad de 1400 horas teórico-prácticas

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia,
a los 14 días del mes de Septiembre de 2019

Miryam Adriana Cubillos Cadena
Directora Académica CAEI

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal



PERGAMINO DE HONOR



Otorga a:

Mauricio Martínez Acuña

Como reconocimiento a su importante gestión en el fortalecimiento del Gremio de la Propiedad Horizontal y el Sector Valuatorio.

Dado en Bogotá D.C. el día 15 de Octubre del 2019 Biblioteca Virgilio Barco

HÉCTOR ALIRIO FORERO QUINTERO
Presidente Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

ERIKA LILIANA CUBILLOS CADENA
Abogada especializada en Derecho Urbano
Directora General Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

ANDRÉS MARTÍNEZ DÍAZ
Abogado, asesor y catedrático en temas de Propiedad Horizontal

GERMÁN MOLANO BAQUERO
Presidente Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal



JORGE ORLANDO LEÓN
Abogado, asesor y catedrático en temas de Propiedad Horizontal

HORACIO TORRES BERDUGO
Economista experto en Propiedad Horizontal

RAMIRO SERRANO SERRANO
Abogado Asesor en Propiedad Horizontal

EDGAR GOYENECHÉ MUÑOZ
Arquitecto Especialista en gestión urbana y de la propiedad horizontal



PIN de Validación: b9520b35



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79448348, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79448348.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA 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 17 Oct 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 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9520b35



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Artes, Joyas	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9520b35



Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> • Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares 	17 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	06 Jul 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: AV. JIMÉNEZ NO. 5-16 OF. 303-306
 Teléfono: 7048701
 Correo Electrónico: geslegal@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Derecho -Corporación Universitaria Republicana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79448348.

El(la) señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA 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: b9520b35



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



PIN DE VALIDACIÓN

b9520b35

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 veintiuno (21) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Casos en los que se ha actuado como perito¹

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO E INSTALACIONES INDUSTRIALES	20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700

Algunos procesos en los que he actuado como perito en los últimos 4 años son los siguientes:

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ No.

Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ No.

Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMAEL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Para iniciar proceso

Demandante: JAIRO HUMBERTO CASTRO MÁRQUEZ

Apoderado: JUAN OLMOS

Objeto: Establecer la situación jurídica del inmueble correspondiente al Lote Las Mercedes, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-1065 y cédula catastral 01-00-00-00-0013-0027-0-00-00-0000, ubicado en la calle 1ª No 3E A 39, de la nomenclatura urbana de Cajicá, Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARTHA CECILIA MORALES PICO

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 7D Bis No. 156-50 Apto 302 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CLL 34 BIS A SUR No. 88D-49 Barrio Campo Hermoso Localidad Kennedy.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 17-28 Puerto Boyacá, y a la vez hallar el valor comercial de los bienes muebles y enseres del Hotel La Quinta Avenida que funciona en la dirección determinada anteriormente esto con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO ESCOBAR CUERVO

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-702213 cuya dirección catastral es Calle 63 Sur No. 80H-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No proceso: 2012 - 00613

Demandante: CARLOS EDUARDO CORTES URAZAN

Demandado: RAFAEL ERNESTO CORTES URAZAN

Apoderado: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: Establecer el el valor comercial de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-898371 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 4B-33 de la ciudad de Bogotá

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMAEL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

Para iniciar proceso

Solicitante: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: el valor comercial de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-898371 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 4B-33 de la ciudad de Bogotá.

JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

No PROCESO 110014003012-2019-00107-00

Objeto: desarrolla el cuestionario que el apoderado de la parte demandante formulo a este perito, el cual es:

- A. Identificación plena del inmueble objeto de la litis, indicando:
 - a. Dirección del inmueble.
 - b. Zona donde se ubica, Linderos y área.
 - c. Procedencia jurídica (matrícula inmobiliaria, cédula catastral, chip)
 - d. Ubicación en el plano de legalización S24/4-86 (88) expedido por planeación distrital, por medio del cual se legaliza el asentamiento humano Prados de la Sultana y plano de manzana catastral con código de sector 009116058.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

B. Con base en el plano de legalización y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-489280 y títulos antecedentes, determinar si:

- a. el predio materia de prescripción hace parte del folio de mayor extensión con el que se pretende la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva.
- b. Si se encuentra segregado o se le debe formar folio de matrícula inmobiliaria.

C. Estado físico actual del inmueble, tipo de construcción y dependencias.

- a. Con que servicios públicos cuenta.
- b. La vetustez de las obras y las épocas en que posiblemente se realizaron.

D. Anexos pertinentes que sustentan la plena identificación del inmueble y demás documentales que soporten el presente peritazgo.

E. Registros fotográficos del inmueble.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARTHA CECILIA MORALES PICO

Objeto: determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 7D Bis No. 156-50 Apto 302 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CLL 34 BIS A SUR No. 88D-49 Barrio Campo Hermoso Localidad Kennedy.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 17-65 Puerto Boyacá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 17-61 Puerto Boyacá.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CARRERA 87B No. 6D-10 TORRE 2 APTO 713 Conjunto Residencial Y Comercial Paseo de Sevilla Etapa 1, Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 17-28 Puerto Boyacá,

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO ESCOBAR CUERVO

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-702213 cuya dirección catastral es Calle 63 Sur No. 80H-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: JOSÉ GUILLERMO CAÑÓN FORERO

Objeto: Determinar la división que es procedente para el inmueble ubicado en la Calle 94B No. 56-61 barrio Rio Negro de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARCO ANTONIO SUAREZ

Objeto: Determinar el valor comercial del lote rural denominado LA TRINIDAD, ubicado en la vereda EL TOLU del municipio LA MESA CUNDINAMARCA.

Para iniciar proceso

Solicitante: RICARDO BARRETO

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40165933 cuya dirección catastral es Carrera 1 No. 54D-22 sur de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: ILMA ESPERANZA SALAMANCA ESCOBAR

Objeto: determinar el valor comercial del establecimiento de comercio denominado PANADERÍA PASTELERÍA COQUITO.

Para iniciar proceso

Solicitante: GUSTAVO CASCAVITA HERRERA

Objeto: determinar el valor comercial del inmueble (lote y construcción) ubicado en el

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

lote 64 del Condominio Musinga Vereda la Violeta de Sopo Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: OSCAR FREDDY ROSALES DIAZ

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1368286 cuya dirección catastral es Carrera 7 No. 74B-56 Oficina 1205 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: DIANA CRUZ

Objeto: Determinar el valor comercial de los inmuebles denominados: SABANETA LOTE 1, SAN CAYETANO, SANTA ISABEL, EL GRANDERO, BUENOS AIRES, LA MARGARITA, ubicados en el municipio de Sibaté, departamento Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO BAENA

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 56B No. 127 C – 20 Interior 12, barrio Prado Veraniego de la ciudad de Bogotá

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ ARIZA

Objeto: Determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del inmueble denominado "CASA Y SOLAR" ubicado en la Calle 4 No. 4-75 y Carrera 5 No. 3-42 y el establecimiento de comercio denominado "HOTEL RESTAURANTE CHIPAZAQUE" identificado con el registro mercantil No. 01078730 ubicado en inmueble nombrado anteriormente, en el Municipio de Junín-Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial actual de la construcción y los terrenos donde funciona el establecimiento de comercio CARTAGENA DUBAI BEACH RESORT & SPA S.A.S., identificado con el registro mercantil No. 09-379637-02.

Para iniciar proceso

Solicitante: CATALINA SARMIENTO MEJÍA Y LA SEÑORA MÓNICA SARMIENTO MEJÍA

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble (lote y construcción) ubicado en el lote SAN PEDRO municipio Sopo Cundinamarca.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: RUTH DIAZ

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 161614 cuya dirección catastral es Carrera 17A No. 57-24 Sur de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: RUTH DIAZ

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble ubicado en la Calle 69D BIS SUR No. 9-26 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARCO CORTES LONDOÑO

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Avenida 68 No. 100-33 Apto 103 UNIDAD 2 RESIDENCIAS LA FLORESTA de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso de sucesión.

Para iniciar proceso

Solicitante: WILLIAM MOSQUERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la CRA 5L # 50 - 08 SUR, barrio Marruecos de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Objeto: Determinar la identificación plena y alinderamiento del inmueble urbano objeto del proceso de reivindicación ubicado en la Calle 10 No. 7-70 del municipio de Chía Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: JOSÉ ROBERTO JUNCO VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial y determinar el tipo de división precedente sobre el inmueble ubicado en la Carrera 69H No. 63A-03 Urbanización Bosque Popular de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: ANDRES JIMÉNEZ LEGUIZAMON

Objeto: determinar el valor comercial y determinar el tipo de división precedente sobre el inmueble ubicado en la MANZANA W LOTE 9, identificado placa domiciliaria (CALLE 9 E # 17 A – 10) y con el código catastral N.º 01000000035900090000000000 del municipio de Mosquera Cundinamarca.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Para iniciar proceso

Solicitante: ÁNGEL GONZÁLEZ RIVEROS

Objeto: presentar un concepto técnico que establezca la identificación plena de la porción del bien inmueble; el valor comercial del mismo, el valor de las mejoras que se encuentran desarrolladas en el predio y el valor de la prima comercial que ostenta la porción del bien en mayor extensión que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C - 1745837 cuya dirección catastral es Carrera 29 # 07 – 55 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para iniciar proceso

Solicitante: TERESA DE JESÚS BARAHONA

Objeto: Determinar la identificación plena, el valor comercial y determinar el tipo de división procedente sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 78F No.112F 35 barrio Villas De Granada I de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: EFRAIN RAMÍREZ CASTAÑEDA

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble ubicado en la Carrera 125 No. 66 – 34 en la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BLANCA CECILIA BENAVIDES FORERO

Objeto: Establecer el valor comercial del predio cuya dirección catastral es Calle 63B No. 28A-25 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para iniciar proceso

Solicitante: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: Determinar el valor comercial del derecho de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-939632 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 5C-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: LIGIA YASMÍN FLÓREZ MATEUS,

Objeto: Determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50C-262761 cuya dirección catastral es Calle 43 No. 13-94 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Calle 17 No. 69B-06 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 9 No. 12-32 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Calle 16 No. 68D-52 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 50 No. 75-46 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: SANDRA PATRICIA GRANADOS LOZANO

Objeto: Determinar el valor de los frutos civiles que se hayan causado o se pudiesen causar en el inmueble ubicado en la calle 32 Bis A No. 13-16 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado al proceso que cursa en el juzgado 40 civil del Circuito de Bogotá, bajo el radicado 2018 -000277.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

SEÑORA
JUEZ 64 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
JUZGADO 46 PEQUEÑAS CAUSAS.
E.S.D.

Referencia: Ejecutivo Hipotecario N° 110014003064-2015-01190-00

El suscrito FRANCISCO JAVIER BERNAL BERNAL, apoderado de la parte demandada dentro del asunto, identificado como aparece al pie de mi nombre, estando dentro del término legal, por traslado verificado el 18 de agosto de 2022 y con el fin de hacer uso del derecho de defensa y el debido proceso a que alude el artículo 29 Constitucional, el artículo 228, el numeral 2 del artículo 444 del Código general del proceso, respetuosamente controvierto y contradigo el avalúo presentado elaborado por el Arq. Gustavo Adolfo Díaz G. en 19 folios, incluyendo fotografías por la parte actora, quien no aporta los soportes de su calidad, idoneidad y experiencia, de manera específica los relacionados con los numerales 4, 5 y 6 del artículo 226 del C.G. P; mientras por mi parte, Dentro del término previsto en el artículo 227 del C.G.P.aporto avalúo estructurado por el perito Doctor MAURICIO MARTINEZ ACUÑA debidamente identificado, inscrito en el registro nacional de evaluadores, enlistado en AUXILIARES DE LA JUSTICIA y, experto, idóneo y ampliamente conocedor de su labor, por lo que anexo al presente escrito el peritaje, junto con todos los requisitos exigidos en el artículo 226 del C.G.P. de los cuales se anexa lo correspondiente, para que se aprecie en los términos de la sana crítica conforme lo dispuesto 232 del C.G.P y que se adelanten las correspondientes audiencias y actuaciones judiciales en desarrollo del trámite del capítulo VI capítulo Único de las pruebas del Código General del proceso.

Al perito se le encuentra en la Carrera 10 No. 14-56 interior 102, email: info@anap.com.co, <https://www.anap.com.co/> , teléfono celular: 3116944449

De la misma manera me permito precisar que es la primera vez que dentro de las presentes actuaciones, se busca cumplir con las reglas del artículo 450 del C.G.P. por la parte actora.

Cordialmente.

FRANCISCO JAVIER BERNAL BERNAL
C.C.19.265.102 de Bogotá
T.P. 40.631 del C.S.de la J.
Anexo lo anunciado

29-8-2022

Dictamen pericial

Avalúo Comercial de Inmueble



CRA 50 # 78- 73



Contenido

1.	PERFIL DEL PERITO	4
1.1.	IDENTIDAD:.....	4
1.2.	DATOS DE LOCALIZACIÓN:	4
1.3.	Perfil Profesional.....	4
1.1.1.	<i>Casos en los que se ha actuado como perito</i>	7
2.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	9
2.1.	IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.....	9
2.2.	OBJETIVO.....	10
2.3.	FECHA DE REALIZACIÓN Y VIGENCIA	10
3.	MÉTODO VALUATORIO	10
4.	Escogencia de la técnica valuatoria	10
4.1.	Desarrollo de actividades estratégicas.....	11
4.2.	Escogencia de la técnica valuatoria.....	11
5.	PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA VALUATORIA	12
5.1.	IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE	12
5.2.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	15
5.3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	15
5.3.1.	<i>Vías de acceso.....</i>	15
5.3.2.	<i>Actividades predominantes.....</i>	15
5.3.3.	<i>Perspectivas de valorización.....</i>	16
5.3.4.	<i>Linderos.....</i>	16
5.3.5.	<i>Dependencias.....</i>	17
5.3.6.	<i>Localización Normativa.....</i>	20
5.3.7.	<i>Estado de conservación.....</i>	21
6.	APLICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO	21
6.1.	MÉTODO COMPARATIVO VALOR DEL TERRENO	21
6.1.1.	<i>Información de ofertas y transacciones.....</i>	21
6.1.2.	<i>Homogenización.....</i>	24
6.1.3.	<i>Cálculo del valor terreno.....</i>	27
6.2.	MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN PARA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO.....	27
6.2.1.	<i>Depreciación.....</i>	28
6.2.2.	<i>Vida útil.....</i>	28



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

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

6.2.3.	<i>Cálculo de la depreciación.</i>	28
6.3.	AVALÚO DEL INMUEBLE	29
7.	CONCLUSIONES.	30
8.	CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN	30
9.	ANEXOS	31



ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS



Introducción e información general

El presente informe valuatorio, busca, de acuerdo con lo solicitado por el señor William Armando Cortés, determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 50 # 78- 73, barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá. Para ello se determina hacer una visita técnica al inmueble en estudio, con el fin validar las condiciones físicas actuales, conservación y demás relevantes para el desarrollo de la valoración encomendada.

Así las cosas, el método valuatorio será elegido de acuerdo con las condiciones y variaciones que, de acuerdo con estudios especializados, publicaciones especializadas y la experiencia propia del evaluador, se presente en la comercialización de vivienda usada del tipo que se encomienda valorar. Es importante tener en cuenta que este trabajo pericial se solicita con el fin de ser aportado a proceso ejecutivo que ha de ser iniciado en la respectiva instancia.



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

1. PERFIL DEL PERITO

1.1. IDENTIDAD¹:

El presente dictamen pericial es rendido por Mauricio Martínez Acuña, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79.448.348. y como Perito Avaluador con el RAA No. AVAL-79.448.348.

1.2. DATOS DE LOCALIZACIÓN:

Los siguientes son los datos para localización y contacto con el perito MAURICIO MARTINEZ ACUÑA.

Ciudad: Bogotá, D.C.

Dirección: Calle 12B No. 9-40 Int 144

Teléfono: 311 694 4449.

E-MAIL: m.martinez@anap.com.co

1.3. Perfil Profesional

El perito Mauricio Martínez Acuña es abogado egresado de la Corporación Universitaria Republicana, estuvo inscrito como Auxiliar de la Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., en los cargos de Perito Avaluador de Maquinaria Pesada, Perito Avaluador de Bienes Inmuebles, Perito Avaluador de Equipo e Instalaciones Industriales y Perito Avaluador de Daños y Perjuicios, desde el año 2015 hasta el año 2019. Actualmente se encuentra en la lista de auxiliares de la Superintendencia de Sociedades y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Desde 2014 hasta 2021, Gerente General, Representante Legal, Abogado y socio fundador de GESLEGAL S.A.S., empresa dedicada suministro de peritos para la elaboración de documentos técnicos que sirvan de medio de prueba, con destino a procesos judiciales. Director de capacitación de la AGENCIA NACIONAL DE AVALUADORES Y PERITOS (ANAP) y Perito Titular de 12 de las trece categorías del RAA.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 1



Afiliado a:
ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Docente de Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales en el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios en temas como Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y derechos litigiosos.

Avaluador acreditado mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, mediante el régimen Académico, en la Entidad Reconocida Autoregulación de Avaluadores, Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – ANAV.

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

CURSOS Y SEMINARIOS:

- Curso de Derechos de Autor Miriadax 4a. Edición. Universidad Cooperativa de Colombia, Bogotá año 2018.
- Técnico Laboral en Avalúos. Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, Bogotá año 2018.
- Seminario Nuevas Tendencias del Derecho de Tierras. Corporación Universitaria Republicana, Bogotá año 2018.
- Seminario Prueba Pericial Según el C. G. P. Geslegal Departamento de Peritos, Bogotá año 2018.
- Curso de Patentes y Propiedad Industrial Miriadax 2a. Edición. Universidad Cooperativa de Colombia, Bogotá año 2019.

Casos en los que se ha actuado como perito

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D.C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO INDUSTRIALES	E 20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700



1.1.1. Casos en los que se ha actuado como perito²

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO E INSTALACIONES INDUSTRIALES	20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900

² Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5



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

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

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700

Algunos procesos en los que he actuado como perito en los últimos 4 años son los siguientes:

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN A

No. PROCESO 250002326000200500294

DEMANDANTE MARINA MONTOYA RODRÍGUEZ

DEMANDADO LA NACIÓN - MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA.

Objeto: Calcular el valor de los perjuicios causados en la casa de la Diagonal 34 #5-53, hoy Calle 34 # 5-53, como consecuencia de obras de acondicionamiento en inmueble vecino de propiedad de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, en la ciudad Bogotá, D.C.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMA EL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

Para iniciar proceso

Demandante: JAIRO HUMBERTO CASTRO MÁRQUEZ

Apoderado: JUAN OLMOS



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

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

Objeto: Establecer la situación jurídica del inmueble correspondiente al Lote Las Mercedes, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-1065 y cédula catastral 01-00-00-00-0013-0027-0-00-00-0000, ubicado en la calle 1ª No 3E A 39, de la nomenclatura urbana de Cajicá, Cundinamarca.

JUZGADO SEGUNDO PENAL DE ZIPAQUIRÁ

No proceso: 2016-80990

Víctimas: MARTHA LEONOR GALVIS CÁRDENAS JUAN FELIPE NIÑO GALVIS

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados a los familiares del señor LIBARDO NIÑO DÍAZ (q.e.p.d.), con ocasión del accidente donde perdió la vida.

JUZGADO 010 LABORAL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

No proceso: 2018-14200

Demandante: DARWIN LEÓN BULLA

Demandado: BANCO DAVIVIENDA S.A.

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados al señor DARWIN LEÓN BULLA, como consecuencia del despido injustificado de la entidad bancaria BANCO DAVIVIENDA S.A

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Proceso 2011-337

Demandante: BLANCA ROSA LADINO Y OTROS

Demandado: JAVIER ORLANDO PLAZAS Y OTROS

Objeto: Determinar el valor de los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados a los familiares del señor LESLIE ANDREY URIBE LADINO (q.e.p.d.), producto del accidente de tránsito ocurrido el 09 de abril de 2010 a la altura Km 29 en la Vía Girardot-Bogotá

JUZGADO VEINTICINCO CIVIL CIRCUITO

Proceso 2017-00357

Demandante: VÍCTOR HUGO GALVIS FORERO

Demandados: HENRY GUEVARA FORERO ADRIANA CHACÓN VALENCIA

Objeto: Determinar los perjuicios materiales ocasionados por la retención de bienes de su propiedad, que forman una unidad productiva para la elaboración de triplex o contrachapado.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

El presente trabajo valuatorio fue solicitado por el señor William Armando Cortés.



2.2. OBJETIVO

El objeto del presente trabajo pericial es determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-150771 y a su vez con la nomenclatura (CRA 50 # 78- 73), barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá D.C.

2.3. FECHA DE REALIZACIÓN Y VIGENCIA

El presente trabajo pericial tiene una vigencia de un (1) año a partir del 29 de agosto de 2022.

3. MÉTODO VALUATORIO

Para la escogencia del método a utilizar para producir el dictamen pericial, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

A. Las funciones encomendadas revisten un carácter, responsabilidad e importancia, que para cumplirlas se requiere la aplicación de competencias profesionales puestas al servicio del solicitante.

B. La realización de las investigaciones, observaciones, y toda actividad conducente a producir el dictamen pericial, tienen el propósito de darle sustento objetivo a las conclusiones.

La metodología del peritaje, se desarrolla adaptando el método científico a las exigencias y necesidades particulares planteadas, en consecuencia, se desarrollan las siguientes actividades estratégicas:

- A. Preliminares:
 - 1. Obtención de información básica.
 - 2. Análisis de lo que debe resolver el Perito.
- B. Investigación y Planeación:
 - 1. Realización de investigación de fondo.
 - 2. Planeación de las acciones pertinentes: asignación de recursos, tiempos, necesidades.

4. Escogencia de la técnica valuatoria

- C. Práctica de la estrategia valuatoria.
- D. Conclusiones y configuración del dictamen.



1. Análisis de la información obtenida en sitio y por medios complementarios
2. Cálculos, consideraciones técnicas, económicas, comerciales.
3. Resumen, conclusiones.
4. Configuración y entrega del dictamen pericial

4.1. Desarrollo de actividades estratégicas.

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

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

4.2. Escogencia de la técnica valuatoria

Todo este proceso se unificó y se determinó la utilización de los métodos **Comparativo o de Mercado y Costo de reposición**. El anterior método se aplica con observancia de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y los Estándares Internacionales de Valuación³, además, los siguientes factores:

Factores de carácter general: Se identificaron todos los factores, tanto del predio en cuestión como de los inmuebles de la zona, también se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda, además de los aspectos que permiten determinar procesos de rehabilitación, mejoramiento y valorización, los cuales inciden directamente sobre los precios de los inmuebles del sector y en particular el del inmueble en estudio.

Factores de carácter específico: En este estudio se analizan factores específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad efectiva de servicios públicos, y cómo influyen los adelantos viales actuales y futuros, desarrollo productivo del sector, incluyendo la infraestructura urbanística, características intrínsecas de la zona, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores,

³ The International Valuation Standards Council (IVSC), <https://www.ivsc.org/>



acabados, estado de conservación, vetustez y continuidad en el mantenimiento y demás aspectos inherentes al inmueble y sus vecindarios.

Factores de carácter profesional: Se analiza, de una parte, aspectos medibles de tipo objetivo con los contemplados en los puntos anteriores y además subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del estado del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración de los valores comerciales a calcular.

Factores de carácter metodológico: Se analizan, aspectos medibles constructivos para la debida segregación de las tipologías constructivas y así poder determinar según los índices presentados por la revista especializada Construdata (edición 199) el valor a nuevo de la construcción y así desarrollar la metodología Planteada.

5. PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA VALUATORIA

5.1. IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE.



Ilustración 1 Vista aérea de la Ubicación del Inmueble.

En la visita técnica se encuentra que se trata de un inmueble urbano, ubicado en la carrera 50 # 78 – 73 en el barrio Jorge Eliecer Gaitán en la localidad de Barrios Unidos ubicado al norte de la ciudad de Bogotá D.C. cuyo acceso particular se encuentra sobre la vía vehicular Por el norte linda en 30 metros con los lotes No.12, 13 y 14 de la misma manzana. Por el sur linda en 30 metros con la otra mitad del lote No.11. Por el Oriente linda en 5 metros con el lote No. 38. Y por el Occidente linda en 5 metros con el lote No.18 (Carrera 50).



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

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

Datos generales del predio:

Dirección CRA 50 # 78 - 73

Uso En la actualidad se evidencia como actividad principal del inmueble un local de comercialización de muebles y diseño de interiores.

Con la anterior información se procede al estudio documental y la información hallada en la plataforma Sinupot⁴, de la Página Oficial de la Secretaría Distrital de Planeación. Efectuada la búsqueda, arroja la siguiente ubicación, que comparada con la hallada en la visita efectuada al predio y la vista aérea tomada de la plataforma Mapas Bogotá.

**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 50 78 73**

ALCALDIA MAYOR
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

DEPARTAMENTO: BOGOTÁ	RENOVACION URBANA	MODALIDAD: DE RECONSTRUCCION	FINAN: 14
AREA DE ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA: ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO	LOCALIDAD: 12 BARRIOS UNIDOS	UTE: 22 DOSE DE COCUBRE
FECHA DECRETO: 04/287/06/2008	NO. DECRETO: 04/287/06/2008	MUN. DO# 134	REGISTRO: 14 DOSE DE COCUBRE

Botón de Consulta: C

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:

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

Ilustración 2 Localización del predio Secretaría Distrital de Planeación

Solicitados los reportes de la plataforma Sinupot, se encuentra lo siguiente

Localización

Dirección Principal CRA 50 # 78 - 73
Chip AAA0056HENN
Localidad 12 - BARRIOS UNIDOS

⁴ <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>



Afiliado a:
ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Barrio Catastral

5201 - JORGE ELIECER GAITÁN

Urbanismo

Manzana Catastral

0520150

Lote Catastral

052015019

UPZ

22 – DOCE DE OCTUBRE

Estratificación

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

Con la anterior información se procede a revisar lo consignado en el Certificado de Tradición y Certificado y Catastral disponibles, del inmueble que se identifica con los anteriores datos y la Matrícula inmobiliaria No. 50C-150771.

De acuerdo con los documentos que se encuentran a disposición para la elaboración del presente avalúo y confrontados con la página de la Secretaría de Hacienda y escrituras se halla que las siguientes son las áreas.

Área de Terreno: (30 metros x 5 metros = 150 m²)

Área Construida: (30 metros x 5 metros + 53,75 m² = 203,75 m²)

Nota: Cabe aclarar que el predio motivo de estudio hace referencia a un inmueble comercial que se asemeja a una bodega de doble altura con un entrespacio de (10,75 metros x 5 metros = 53,75 m²) medio en campo con cinta métrica.

Que se adicionan al área construida en primera planta (150 m²) definiendo así el área construida en 203,75 m².



Ilustración 3 Identificación predial



5.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

Teniendo en cuenta que se determinó, en el proceso de identificación plena, que el bien en cuestión hace referencia a una edificación Comercial con un área de terreno de 150 m² y un área construida de 203,75 m² lo cual fue validado en la visita técnica efectuada al inmueble, se aprecia que el inmueble en general presenta una topografía plana, que le favorece para el uso económico que desarrolla en este caso un parqueadero.

Para determinar la antigüedad del inmueble, se hace uso de los documentos entregados para el presente trabajo, particularmente el certificado de tradición del inmueble, en el que, en su anotación 1 se registra la compraventa inicial del inmueble que data del 22 de octubre de 1943. Por lo tanto, la antigüedad o vetustez registral del lote es de 78 años. La edad de la construcción se determina basado con la información suministrada por el interesado que data del año 2012 teniendo esto en cuenta se fija como vetustez de la construcción 10 años.

5.3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

5.3.1. Vías de acceso.

El sector donde se encuentra el inmueble objeto del presente avalúo cuenta con un sistema de red vial bien desarrollado, con vías en buen estado, servicio de transporte público cercano, particularmente por el sistema de transporte masivo Transmilenio por la Avenida Carrera 30 y la avenida Calle 80 y el sistema SITP por las vías cercanas.

Las principales vías del sector son la Autopista Norte, la Avenida Calle 80 y la Carrera 50, desde las cuales se tiene conectividad con otras vías, haciendo que el desplazamiento para cualquier parte de la ciudad sea expedito. Otras vías que influyen de manera importante en el sector donde se ubica el inmueble en estudio son la Avenida Calle 72 y la Carrera 68.

5.3.2. Actividades predominantes.

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un sector donde se ve consolidado el uso comercial estrato 3, en casas desarrolladas por autoconstrucción, las cuales han sufrido ampliaciones, modificaciones y reestructuraciones, aunque sin alterar la relativa uniformidad del sector, en la que predomina en un 80% la actividad comercial, adicionalmente se encuentran predios con usos similares como (parqueaderos, bodegas y depósitos).



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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



Ilustración 4 Fotos del sector donde se ubica el inmueble.

5.3.3. Perspectivas de valorización.

Debido a que el predio se encuentra en un sector clásico comercial de la ciudad, cercano a otros como El doce de Octubre, Plaza de artesanos y Quinta de Mutis; así como de complejos de interés cultural, dotacionales y deportivos como el Parque Central Simón Bolívar, Complejo Acuático Simón Bolívar, Biblioteca Pública Virgilio Barco, Escuela Militar de Cadetes General José María Córdoba, se considera que las expectativas de valorización son excelentes, por la vocación y proyección del sector que en este momento se encuentra en etapa de remodelación urbanística.

5.3.4. Linderos.

Los siguientes linderos son tomados de la plataforma de plano de manzana catastral y contrastados con la aplicación SINUPOT.

Norte: En parte, en longitud de aproximadamente 5.1 metros linda con el predio identificado con placa No 50-29 de la calle 79, CHIP; AAA0056HEHY. en parte, en longitud de aproximadamente 5.1 metros linda con el predio identificado con placa No 50-25 de la calle 79, CHIP; AAA0056HEJH, en parte, en longitud de aproximadamente 20 metros linda con el predio identificado con placa No 78-77 de la carrera 50, CHIP; AAA0056HEMS.

Sur: En parte, en longitud de aproximadamente 30.2 metros linda con el predio identificado con placa No 78-69 de la carrera 50, CHIP; AAA0056HEOE.

Oriente: En parte, en longitud de aproximadamente 5 metros linda con la vía vehicular carrera 50.



Afiliado a:
ANAP -AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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

Occidente En parte, en longitud de aproximadamente 5 metros linda con el predio identificado con placa No 78-88 de la carrera 51, CHIP; AAA0056HEFT.

5.3.5. Dependencias.

Al predio en estudio se realizó una visita técnica, encontrando que el inmueble se encuentra siendo usufructuado bajo la actividad comercial (Diseño, fabricación y venta de muebles), al parecer desde hace varios años.



Ilustración 5 Fotos progresión inmueble.

Se trata de una construcción comercial tipo vitrina ubicada en el sector comercial doce de octubre de la ciudad de Bogotá D.C. sector de consolidado de comercio tradicional (venta de muebles, artesanías y diseño de interiores) del norte de la ciudad.



Ilustración 5 Fotos entorno inmueble.

Nota: Cabe aclarar que, en el momento de la visita se encuentran realizándose diferentes trabajos y remodelaciones para desarrollar un proyecto de mejora y control del urbanismo en la zona.

El ingreso al predio se realiza por medio de una fachada de doble altura totalmente de vidrio templado de seguridad, donde a su vez se fija la nomenclatura del inmueble.



Afiliado a:
ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS

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



Ilustración 6 Ingreso inmueble.

Al ingresar al predio se aprecia el área útil del inmueble evidenciando la actividad económica que allí se desarrolla.



Ilustración 7 Vista general del inmueble.

El predio motivo de estudio cuenta con un entepiso de (10,75 metros x 5 metros = 53,75 m²) que a su vez cumple el uso de zona administrativa.

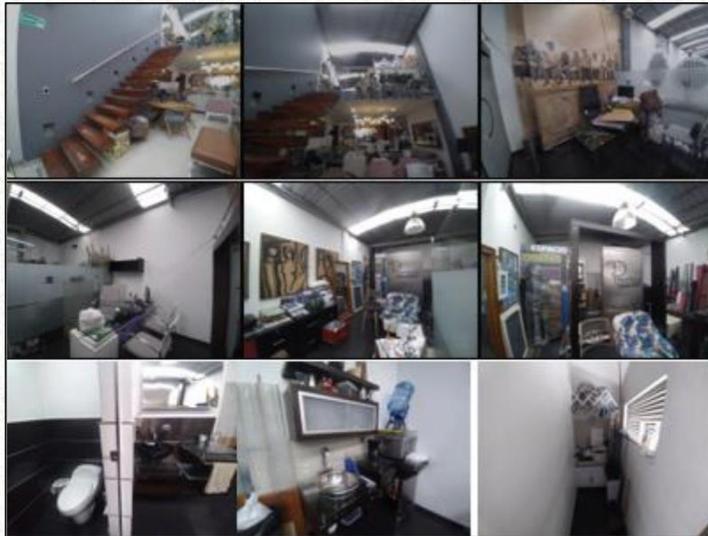


Ilustración 8 Entrepiso.

La estructura del inmueble, se asemeja a una bodega de doble altura con cubierta autoportante y pilares estructurales; adicionalmente cuenta un sistema de seguridad (lámparas cámaras, sistema de sonido y alarma)

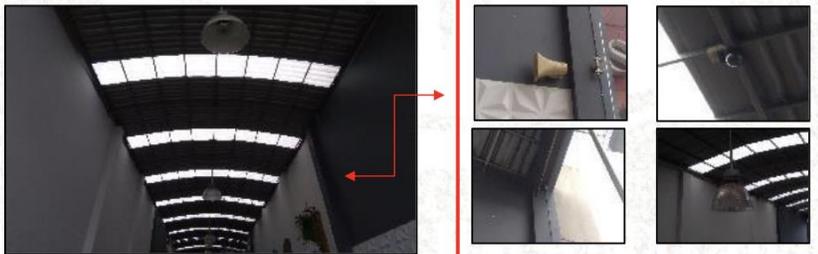


Ilustración 10 Entrepiso

El predio cuenta con servicios públicos instalados (Energía eléctrica, acueducto y telefonía)



Ilustración 9 medidores servicios públicos.

5.3.6. Localización Normativa

El inmueble tasado en el presente informe se encuentra en la manzana catastral 052015019 de la UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE.



Ilustración 10 Localización Normativa.

Se evidencia que el inmueble se encuentra en el sector Normativo # 14 que corresponde al área de actividad: Comercio y servicios. Zona: Comercio Aglomerado. Tratamiento: Renovación de reactivación.



5.3.7. Estado de conservación.

En lo concerniente al estado de conservación, en la visita se evidencia que el predio se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento y administración.

6. APLICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO

6.1. MÉTODO COMPARATIVO VALOR DEL TERRENO

Se hace uso del Método Comparativo o de Mercado, teniendo en cuenta las características del inmueble a valorar y que se encuentra en una zona urbana con alto componente de densidad residencial. La base del estudio la constituyen lotes comparables, es decir, homogenizados de acuerdo a su ubicación espacial y uso, entre otros factores, con el que es objeto de estudio, lo cual arroja las siguientes muestras consultadas el 18 de julio de 2022:

Se aplicará el Método de Comparación o de Mercado para el lote con el objeto de darle cumplimiento a lo señalado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Artículo 10, según el cual *"Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente [...]".*

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

6.1.1. Información de ofertas y transacciones.

ITEM	INFORMACIÓN OFERTA	ÁREA m ² TERRENO	VALOR OFERTA	VALOR m ² TERRENO
1	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7442858	172	\$950.000.000	\$5.523.256
2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7018381	176	\$980.000.000	\$5.568.182
3	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/5480762	260	\$1.600.000.000	\$6.153.846
4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-castellana/bogota/7412271	331	\$1.800.000.000	\$5.438.066
5	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/barrios-unidos/bogota/7021128	900	\$5.700.000.000	\$6.333.333



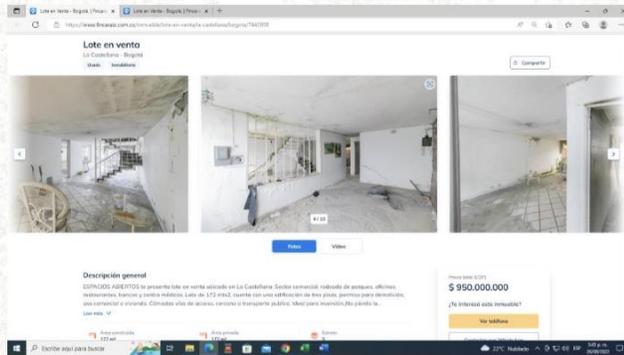
Afiliado a:
**ANAP - AGENCIA NACIONAL DE
AVALUADORES Y PERITOS**

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

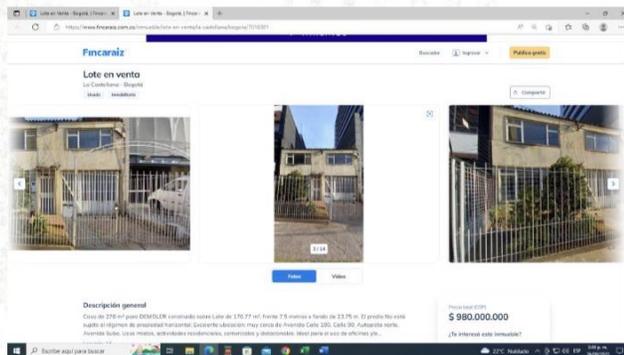
6	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/doce-de-octubre/bogota/7414273	1.200	\$7.000.000.000	\$5.833.333
---	---	-------	-----------------	-------------

Copias detalladas de las ofertas:

Ítem 1



Ítem 2





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

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

Ítem 3

Fincaraiz Buscar Ingresar Publicar gratis

Lote en venta
La Carolina - Bogotá

Ver fotos Ver detalles

Compartir

Descripción general
Local comercial, excelente ubicación sobre vía principal (parrilla 50) a dos cuadras de la estación de Transmilenio calle 39, lote de 298 m² (422 m² con arbolado), zona de alto tráfico en el primer piso, espacios abiertos, oficinas, baños, cocina, en el segundo piso 3 oficinas y dos baños, apto para supermercados, droguerías, restaurantes, etc.
[Leer más](#)

Presupuesto COP
\$ 1.600.000.000
[¿Te interesa este inmueble?](#)

ÍTEM 4

Fincaraiz Buscar Ingresar Publicar gratis

Lote en venta
La Carolina - Bogotá

Ver fotos Ver detalles

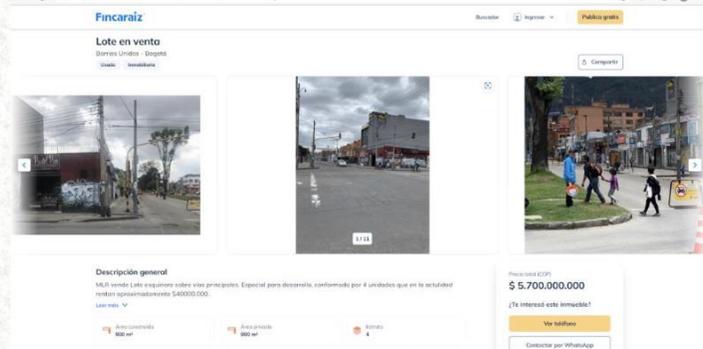
Compartir

Descripción general
Se vende LOTE en el barrio La Carolina, edificio 4 con excelente ubicación y vista de maraca, ideal para construir edificio, cuenta con 2200 de área y 2.3.30 de fondo. Precio negociable.
[Leer más](#)

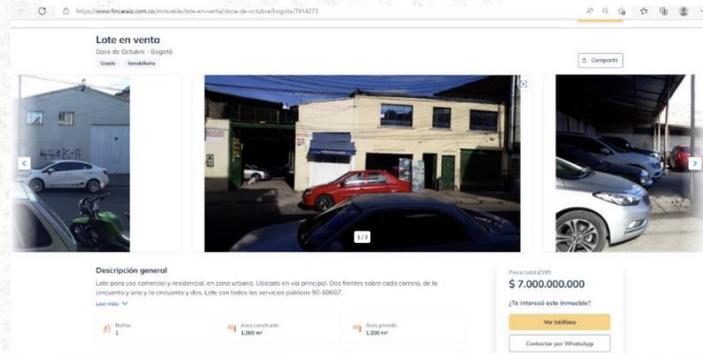
Presupuesto COP
\$ 1.800.000.000
[¿Te interesa este inmueble?](#)



ÍTEM 5



ÍTEM 6



6.1.2. Homogenización.

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



A	UBICACIÓN	0,7 A 1,3	Los datos de las ofertas los debemos analizar en función de la ubicación, para esto se determina que el inmueble a valorar tiene un índice de 1,0, de este punto de partida podemos calificar las ofertas entre las mejor o peor ubicadas, donde las que tengan mejor ubicación tendrán una calificación de 0,7 a 0,9 y las que tengan una peor ubicación tendrán una calificación de 1,1 a 1,3, para determinar este factor se debe tener en cuenta cercanía a vías a principales de la ciudad, sectores comerciales, sectores residenciales, entre otros.
B	EXPLOTACION	0,7 A 1,3	El inmueble objeto del presente trabajo pericial cuenta con unas condiciones especiales, ya que se encuentra en una zona de corredor comercial, esto hace que se afecte su valor de forma positiva por su uso o destinación completamente comercial, en este factor debemos tener en cuenta si las muestran consultadas tienen destinación comercial, residencial o mixta, para esto se debe tener en cuenta que los inmuebles con uso residencial o mixto tienen un valor inferior en el mercado con relación a los inmuebles de uso comercial.
C	FUENTE	0,7 A 1,3	Este factor se emplea en casos en el que las ofertas son obtenidas de anuncios de periódicos o páginas de internet, ya que generalmente hay un incremento por encima del valor del mercado, esto para lograr una buena transacción, teniendo en cuenta que la oferta y demanda favorece al que tenga mejor capacidad de negociación o necesite más la transacción.

Con base en lo expuesto en el anterior cuadro se aplican los factores de homogenización al valor del metro cuadrado obtenido en el estudio del mercado, esto se realiza con respeto a las características de especiales de cada una de las muestras.

ITEM	VALOR m2 INMUEBLE	A	B	C	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	\$ 5.523.256	1,2	1,2	0,95	\$ 7.555.814
2	\$ 5.568.182	1,2	1,2	0,95	\$ 7.617.273
3	\$ 6.153.846	1,1	1,2	0,9	\$ 7.310.769
4	\$ 5.438.066	1,2	1,2	0,95	\$ 7.439.275
5	\$ 6.333.333	1,1	1,1	0,95	\$ 7.280.167
6	\$ 5.833.333	1,2	1,2	0,9	\$ 7.560.000
PROMEDIO					\$ 7.460.550
DESVIACION ESTANDAR					\$ 140.678,78
COEFICIENTE DE VARIACION					1,89%



En el cuadro anterior se muestra:

1. El enlace digital para la consulta de cada predio en internet.
2. Las extensiones superficiarias del terreno de cada uno de los predios analizados.
3. Los valores publicados en el medio de consulta.
4. Los valores resultantes de la aceptación del vendedor del monto en el que podría enajenar el bien en caso de hacer una transacción real.
5. El valor del metro cuadrado del terreno para cada inmueble de las muestras, obtenido de dividir el valor inferido del terreno por la extensión superficiaria del mismo, con el cual se calcula el avalúo del predio objeto del dictamen.

Con este valor de promedio se realizaron los cálculos para establecer la diferencia con cada variable para, a su vez, obtener cada uno de los argumentos de la fórmula con la que se calcula la desviación típica de la muestra:

s=

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

Dónde:

- s: Desviación típica o estándar
Xi: Cada uno de los valores de metro cuadrado ajustado
X: Promedio del precio por metro cuadrado ajustado
n: Cantidad de muestras para el caso 11.

El coeficiente de variación se obtiene:

Coeficiente de variación = s / X,

Dónde:

- s: Desviación típica o estándar
X: Promedio del precio por metro cuadrado ajustado

Aplicando las fórmulas anteriores sobre los datos del cuadro base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, artículo 11 inciso 4 que dice: "Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien."



6. Luego, son válidos los datos del mercado encontrados puesto que se ajusta con los establecidos en la norma, ya que el coeficiente de variación que se halló en el presente caso fue de 1,89%, valor que permite afirmar el cálculo del avalúo del predio objeto del dictamen.

6.1.3. Cálculo del valor terreno

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

VALOR m2 TERRENO	ÁREA m2 TERRENO	VALOR TERRENO	VALOR TERRENO APROXIMADO A MILES
\$ 7.460.550	150	\$ 1.119.082.438	\$ 1.119.082.000

El valor total del terreno es: **UN MIL CINTO DIECINUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.119.082.000)**

6.2. MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN PARA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO.

Se busca establecer el precio del área construida para el predio, para lo cual nos basamos en el informe especial de costos y presupuestos a nuevo para la ciudad de Bogotá, de la edición 203 de la revista construdata, tomando el valor m² para unifamiliar medio.

VALOR m2 CONSTRUCCIÓN A NUEVO	ÁREA m2 CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN A NUEVO
\$ 2.018.059	150	\$ 302.708.850

El valor estimado a nuevo de las construcciones levantadas en el predio en cuestión del presente dictamen es de **TRECIENTOS DOS MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$ 302.708.850)**

Nota: Este valor se ha de someter a los parámetros de depreciación, según consideraciones normativas.



6.2.1. Depreciación.

La depreciación del bien se de acuerdo a la vetustez del inmueble, y las condiciones de conservación que ostenta, además de la vida útil calculable para este tipo de construcción⁵.

6.2.2. Vida útil

*"PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años"*⁶.

Entonces, en este caso la vida útil estimada del inmueble es de 100 años para la construcción.

VUE = 100 AÑOS

6.2.3. Cálculo de la depreciación.

Para proceder al cálculo de la depreciación que se debe aplicar, debemos apreciar las características que son base para determinar dicho valor:

- La construcción tiene una vetustez de 64 años.
- El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura, por lo tanto, lo podemos ubicar en la clase de la tabla Fitto y Corvini.
- La vida útil estimada (VUE) es de 100 años.

Con los anteriores elementos se procede a determinar el porcentaje de depreciación de acuerdo a la siguiente fórmula, que corresponde a un inmueble clase 1 (Tabla Fitto y Corvini), es decir *"El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados"*.

Donde:

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.

⁵ Artículo 37 numeral 9 de la Resolución 620 del IGAC

⁶ Artículo 2 párrafo de la Resolución 620 del IGAC



Entonces:

$$X = (10/100) * 100$$

$$X=10$$

Ahora, hacemos la aplicación de la fórmula para la clase 2

$$Y = 0.0050 * X^2 + 0.5001 * X - 0.0071$$

$$Y = 0.0050 * (10)^2 + 0.5001 * 10 - 0.0071$$

$$Y = 5,50\%$$

- La relación entre la vetustez y la vida útil del inmueble es la edad, en porcentaje, de la vida útil que para este caso corresponde a lo representado en la siguiente tabla.

VIDA UTIL	VEVUSTEZ	% VEVUSTEZ	% DESPRECIACIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN A NUEVO	VALOR CONSTRUCCIÓN ACTUAL
100	10	10%	5,50%	\$ 302.708.850	\$ 286.059.863

El valor de las construcciones aplicándose las respectivas depreciaciones aproximado a miles es **DOSIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$286.060.000).**

6.3. AVALÚO DEL INMUEBLE

Después de todas las consideraciones hechas durante el presente trabajo pericial se procede a determinar el valor final del inmueble de acuerdo a los valores obtenidos en los anteriores numerales⁷:

CONCEPTO	VALOR
TERRENO	\$ 1.119.082.000
CONSTRUCCION	\$ 286.060.000
TOTAL	\$ 1.405.142.000

El valor del inmueble objeto del presente trabajo valuatorio es: **UN MIL CUATROCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.405.142.000).**

⁷ Artículo 37 numeral 9 de la Resolución 620 del IGAC



7. CONCLUSIONES.

El valor del terreno es de: **UN MIL CINTO DIECINUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.119.082.000)**

El valor de la construcción es: **DOSIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$286.060.000).**

- El valor del inmueble objeto del presente trabajo valuatorio es: **UN MIL CUATROCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.405.142.000).**

8. CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN

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

- Este trabajo refleja una opinión independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
 - No tengo interés presente ni futuro en el asunto que se ventila ni en el inmueble objeto de estudio.
 - En el presente dictamen pericial no se ha intentado rendir alguna opinión de tipo jurídico o de cualquier otra materia de carácter legal.
- En cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso este dictamen contiene las siguientes declaraciones e informaciones:
- Perito MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA, identificado con la cédula de ciudadanía 79.448.348 de Bogotá D. C.
 - Notificación: Av. Jiménez No. 5-16 Oficina 303, Celular 311 2516746 Correo electrónico m.martinez@geslegal.co.
 - Abogado con T. P. No 276124 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.
 - Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-79448348.
 - No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte o por el apoderado de la parte que me designan en este proceso.
 - No me encuentro inhabilitado por ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
 - Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
 - Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión y oficio.



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

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

9. ANEXOS

- Copia del documento de identificación del perito.
- Copia de la Tarjeta profesional de abogado.
- Copia del título académico de abogado.
- Copia del título académico de Avaluador.
- Certificación de inscripción y vigencia como Avaluador en el Registro Nacional de Avaluadores, RAA, bajo el número AVAL-79448348, en cumplimiento de la Ley 1673 de 2013.
- Certificado de tradición
- Factura de Impuesto Predial Unificado
- Informe consolidado de la localización del predio

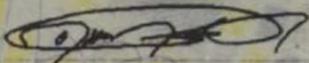
**MAURICIO
MARTÍNEZ
ACUÑA**

MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA
Perito Avaluador
inscripción R.A.A. No. 79448348

Firmado digitalmente por MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA
DN: cn=MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA,
o=MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA, c=Colombia,
f=CD, o=AVALUADORES Y PERITOS,
ou=AGENCIA NACIONAL
em=mauricio@anap.com.co
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación: CARRETERA 10 NO. 14-56 Int. 102
Fecha: 2022.08.29 15:52:05:00

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.448.348**
MARTINEZ ACUÑA
 APELLIDOS
MAURICIO
 NOMBRES


 FIRMA




 INDICE DE IDENTIFICACION

FECHA DE NACIMIENTO **19-SEP-1967**
BOGOTA D.C
 (CUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO
1.70 **O+** **M**
 ESTATURA G.S. RH SEXO
21-JUL-1986 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

NOMBRE Y FIRMA DEL EMISOR
 JUAN CARLOS DELINDO RIVERA



A-150015G-00838036-M-0079448348-20100623 0050231823G 3 1163959735

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES: **MAURICIO** PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
 APELLIDOS: **MARTINEZ ACUÑA** GLORIA STELLA LÓPEZ JARAMILLO


 UNIVERSIDAD: **CORP. U. REPUBLICANA** FECHA DE GRADO: **01/07/2016** CONSEJO SECCIONAL: **BOGOTA**
 CEDULA: **79448348** FECHA DE EXPEDICION: **30/09/2016** TARJETA N°: **276124**



Corporación Universitaria Republicana

Resolución No. 3061 del 02 de diciembre de 1999 Mln. Educación.
Formamos más Colombianos ética, social y científicamente
VIGILADA MINEDUCACIÓN

Corporación Universitaria
Republicana

LA FACULTAD DE FINANZAS Y COMERCIO INTERNACIONAL, EL CENTRO DE
INVESTIGACIONES Y LA OFICINA DE RELACIONES INTERNACIONALES

Certifica que

Mauricio Martinez Acuña

C.C. 79448348

Participó en la Conferencia de "Nuevas Tendencias del Derecho de Tierra", que se realizó en la
Corporación Universitaria Republicana el día 18 de octubre de 2018, con una intensidad de dos (2)
horas.

Dado en Bogotá D.C. a los veintidós (22) días del mes de octubre de dos mil dieciocho (2018).

JOHN FREDDY BUSTOS LOMBANA
DECANO
FACULTAD FINANZAS Y COMERCIO INTERNACIONAL

RODRIGO A. PÍZZARRA ESTEPA
DIRECTOR
CENTRO DE INVESTIGACIONES

FELIX L. PLAZAS ESTERA
DIRECTOR
OFICINA DE RELACIONES INTERNACIONALES



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



NIT: 999.331.735-6
El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
De la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

otorga el presente Certificado de Aptitud Ocupacional a:

MAURICIO MARTINEZ ACUÑA

C.C. 79.448.348

En:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

Con una intensidad de 1400 horas teórico-prácticas

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia,
a los 14 días del mes de Septiembre de 2019

Miryam Adriana Cubillos Cadena
Directora Académica CAEI

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal



PERGAMINO DE HONOR



Otorga a:

Mauricio Martínez Acuña

Como reconocimiento a su importante gestión en el fortalecimiento del Gremio de la Propiedad Horizontal y el Sector Valuatorio.

Dado en Bogotá D.C. el día 15 de Octubre del 2019 Biblioteca Virgilio Barco

HÉCTOR ALIRIO FORERO QUINTERO
Presidente Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

ERIKA LILIANA CUBILLOS CADENA
Abogada especializada en Derecho Urbano
Directora General Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

ANDRÉS MARTÍNEZ DÍAZ
Abogado, asesor y catedrático en temas de Propiedad Horizontal

GERMÁN MOLANO BAQUERO
Presidente Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal



JORGE ORLANDO LEÓN
Abogado, asesor y catedrático en temas de Propiedad Horizontal

HORACIO TORRES BERDUGO
Economista experto en Propiedad Horizontal

RAMIRO SERRANO SERRANO
Abogado Asesor en Propiedad Horizontal

EDGAR GOYENECHÉ MUÑOZ
Arquitecto Especialista en gestión urbana y de la propiedad horizontal



PIN de Validación: b9520b35



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79448348, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79448348.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA 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 17 Oct 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 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9520b35



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Artes , Joyas	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 17 Oct 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9520b35



Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares 	17 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	06 Jul 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: AV. JIMÉNEZ NO. 5-16 OF. 303-306
 Teléfono: 7048701
 Correo Electrónico: geslegal@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Derecho -Corporación Universitaria Republicana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79448348.

El(la) señor(a) MAURICIO MARTINEZ ACUÑA 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: b9520b35



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



PIN DE VALIDACIÓN

b9520b35

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 veintiuno (21) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Casos en los que se ha actuado como perito¹

Durante la vigencia de la inscripción en la Lista de Auxiliares de Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá D. C., fui nombrado en los siguientes asuntos:

Ciudad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	07/03/2019	11001310304120170033200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	14/09/2018	11001310504720090039200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/08/2018	11001400304220180058700
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	30/07/2018	11001400306620160140000
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/06/2018	11001310304820140061500
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/02/2018	11001310302320170012300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	29/01/2018	11001400302120160047600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/11/2017	11001310502120110034100
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/10/2017	11001400307120150010200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	31/05/2017	11001310502820130061900
BOGOTÁ	EQUIPO E INSTALACIONES INDUSTRIALES	20/02/2017	11001418901420130082300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	02/02/2017	11001400304420150139300

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/09/2016	11001400307720140040300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/08/2016	11001400306020150059300
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/04/2016	11001310302020150085600
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	23/09/2015	11001311000420150038900
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/06/2015	11001311070620150016200
BOGOTÁ	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	14/04/2015	11001310302520130058700

Algunos procesos en los que he actuado como perito en los últimos 4 años son los siguientes:

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ No.

Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ No.

Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMAEL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Para iniciar proceso

Demandante: JAIRO HUMBERTO CASTRO MÁRQUEZ

Apoderado: JUAN OLMOS

Objeto: Establecer la situación jurídica del inmueble correspondiente al Lote Las Mercedes, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-1065 y cédula catastral 01-00-00-00-0013-0027-0-00-00-0000, ubicado en la calle 1ª No 3E A 39, de la nomenclatura urbana de Cajicá, Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARTHA CECILIA MORALES PICO

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 7D Bis No. 156-50 Apto 302 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CLL 34 BIS A SUR No. 88D-49 Barrio Campo Hermoso Localidad Kennedy.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 17-28 Puerto Boyacá, y a la vez hallar el valor comercial de los bienes muebles y enseres del Hotel La Quinta Avenida que funciona en la dirección determinada anteriormente esto con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO ESCOBAR CUERVO

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-702213 cuya dirección catastral es Calle 63 Sur No. 80H-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No proceso: 2012 - 00613

Demandante: CARLOS EDUARDO CORTES URAZAN

Demandado: RAFAEL ERNESTO CORTES URAZAN

Apoderado: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: Establecer el el valor comercial de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-898371 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 4B-33 de la ciudad de Bogotá

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001410300620090005700

Demandantes: AMPARO VILLAMARÍN TRUJILLO

EMMA TRUJILLO DE VILLAMARÍN

FERNANDO VILLAMARÍN TRUJILLO

Abogado: LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE

Demandado: VÍCTOR RODOLFO BARRERA BENAVIDES

Objeto: Estimar el justo valor actualizado del bien inmueble ubicado en la Calle 96 No. 45 A 40 Int. 6 apartamento 702 LA CASTELLANA. BOGOTÁ D.C.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

No. Proceso 11001310304320190035800

Demandante: NUMAEL MARTÍN GONZÁLEZ MANCERA

Demandado: LUIS EDUARDO JUNCO MORENO

Apoderado: JOSÉ ROBERTO JUNCO

Objeto: Emitir un concepto técnico o análisis de responsabilidad contractual, respecto de los actos privados de naturaleza contractual, relativas a una negociación sobre un predio situado en la calle 164 No. 20-43 de Bogotá, respecto del cual se discute en un litigio los efectos de la forma de transferencia del dominio y la responsabilidad por esos efectos negociados

Para iniciar proceso

Solicitante: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: el valor comercial de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-898371 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 4B-33 de la ciudad de Bogotá.

JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

No PROCESO 110014003012-2019-00107-00

Objeto: desarrolla el cuestionario que el apoderado de la parte demandante formulo a este perito, el cual es:

- A. Identificación plena del inmueble objeto de la litis, indicando:
 - a. Dirección del inmueble.
 - b. Zona donde se ubica, Linderos y área.
 - c. Procedencia jurídica (matrícula inmobiliaria, cédula catastral, chip)
 - d. Ubicación en el plano de legalización S24/4-86 (88) expedido por planeación distrital, por medio del cual se legaliza el asentamiento humano Prados de la Sultana y plano de manzana catastral con código de sector 009116058.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

B. Con base en el plano de legalización y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-489280 y títulos antecedentes, determinar si:

- a. el predio materia de prescripción hace parte del folio de mayor extensión con el que se pretende la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva.
- b. Si se encuentra segregado o se le debe formar folio de matrícula inmobiliaria.

C. Estado físico actual del inmueble, tipo de construcción y dependencias.

- a. Con que servicios públicos cuenta.
- b. La vetustez de las obras y las épocas en que posiblemente se realizaron.

D. Anexos pertinentes que sustentan la plena identificación del inmueble y demás documentales que soporten el presente peritazgo.

E. Registros fotográficos del inmueble.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARTHA CECILIA MORALES PICO

Objeto: determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 7D Bis No. 156-50 Apto 302 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CLL 34 BIS A SUR No. 88D-49 Barrio Campo Hermoso Localidad Kennedy.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 17-65 Puerto Boyacá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 17-61 Puerto Boyacá.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar, mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la CARRERA 87B No. 6D-10 TORRE 2 APTO 713 Conjunto Residencial Y Comercial Paseo de Sevilla Etapa 1, Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ

Objeto: Determinar mediante procedimientos y evaluaciones técnicas, el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 17-28 Puerto Boyacá,

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO ESCOBAR CUERVO

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-702213 cuya dirección catastral es Calle 63 Sur No. 80H-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: JOSÉ GUILLERMO CAÑÓN FORERO

Objeto: Determinar la división que es procedente para el inmueble ubicado en la Calle 94B No. 56-61 barrio Rio Negro de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARCO ANTONIO SUAREZ

Objeto: Determinar el valor comercial del lote rural denominado LA TRINIDAD, ubicado en la vereda EL TOLU del municipio LA MESA CUNDINAMARCA.

Para iniciar proceso

Solicitante: RICARDO BARRETO

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40165933 cuya dirección catastral es Carrera 1 No. 54D-22 sur de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: ILMA ESPERANZA SALAMANCA ESCOBAR

Objeto: determinar el valor comercial del establecimiento de comercio denominado PANADERÍA PASTELERÍA COQUITO.

Para iniciar proceso

Solicitante: GUSTAVO CASCAVITA HERRERA

Objeto: determinar el valor comercial del inmueble (lote y construcción) ubicado en el

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

lote 64 del Condominio Musinga Vereda la Violeta de Sopo Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: OSCAR FREDDY ROSALES DIAZ

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1368286 cuya dirección catastral es Carrera 7 No. 74B-56 Oficina 1205 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: DIANA CRUZ

Objeto: Determinar el valor comercial de los inmuebles denominados: SABANETA LOTE 1, SAN CAYETANO, SANTA ISABEL, EL GRANDERO, BUENOS AIRES, LA MARGARITA, ubicados en el municipio de Sibaté, departamento Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: FERNANDO BAENA

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 56B No. 127 C – 20 Interior 12, barrio Prado Veraniego de la ciudad de Bogotá

Para iniciar proceso

Solicitante: BERCELY ORTIZ ARIZA

Objeto: Determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del inmueble denominado "CASA Y SOLAR" ubicado en la Calle 4 No. 4-75 y Carrera 5 No. 3-42 y el establecimiento de comercio denominado "HOTEL RESTAURANTE CHIPAZAQUE" identificado con el registro mercantil No. 01078730 ubicado en inmueble nombrado anteriormente, en el Municipio de Junín-Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial actual de la construcción y los terrenos donde funciona el establecimiento de comercio CARTAGENA DUBAI BEACH RESORT & SPA S.A.S., identificado con el registro mercantil No. 09-379637-02.

Para iniciar proceso

Solicitante: CATALINA SARMIENTO MEJÍA Y LA SEÑORA MÓNICA SARMIENTO MEJÍA

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble (lote y construcción) ubicado en el lote SAN PEDRO municipio Sopo Cundinamarca.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: RUTH DIAZ

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 161614 cuya dirección catastral es Carrera 17A No. 57-24 Sur de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: RUTH DIAZ

Objeto: Presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble ubicado en la Calle 69D BIS SUR No. 9-26 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: MARCO CORTES LONDOÑO

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Avenida 68 No. 100-33 Apto 103 UNIDAD 2 RESIDENCIAS LA FLORESTA de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso de sucesión.

Para iniciar proceso

Solicitante: WILLIAM MOSQUERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la CRA 5L # 50 - 08 SUR, barrio Marruecos de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Objeto: Determinar la identificación plena y alinderamiento del inmueble urbano objeto del proceso de reivindicación ubicado en la Calle 10 No. 7-70 del municipio de Chía Cundinamarca.

Para iniciar proceso

Solicitante: JOSÉ ROBERTO JUNCO VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial y determinar el tipo de división precedente sobre el inmueble ubicado en la Carrera 69H No. 63A-03 Urbanización Bosque Popular de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: ANDRES JIMÉNEZ LEGUIZAMON

Objeto: determinar el valor comercial y determinar el tipo de división precedente sobre el inmueble ubicado en la MANZANA W LOTE 9, identificado placa domiciliaria (CALLE 9 E # 17 A – 10) y con el código catastral N.º 01000000035900090000000000 del municipio de Mosquera Cundinamarca.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Para iniciar proceso

Solicitante: ÁNGEL GONZÁLEZ RIVEROS

Objeto: presentar un concepto técnico que establezca la identificación plena de la porción del bien inmueble; el valor comercial del mismo, el valor de las mejoras que se encuentran desarrolladas en el predio y el valor de la prima comercial que ostenta la porción del bien en mayor extensión que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C - 1745837 cuya dirección catastral es Carrera 29 # 07 – 55 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para iniciar proceso

Solicitante: TERESA DE JESÚS BARAHONA

Objeto: Determinar la identificación plena, el valor comercial y determinar el tipo de división procedente sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 78F No.112F 35 barrio Villas De Granada I de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: EFRAIN RAMÍREZ CASTAÑEDA

Objeto: presentar un concepto técnico que determine la identificación plena del bien inmueble ubicado en la Carrera 125 No. 66 – 34 en la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: BLANCA CECILIA BENAVIDES FORERO

Objeto: Establecer el valor comercial del predio cuya dirección catastral es Calle 63B No. 28A-25 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para iniciar proceso

Solicitante: RAFAEL EDUARDO VELOZA RODRÍGUEZ

Objeto: Determinar el valor comercial del derecho de la nuda propiedad del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-939632 cuya dirección catastral es Carrera 60 No. 5C-21 de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: LIGIA YASMÍN FLÓREZ MATEUS,

Objeto: Determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial del bien inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 50C-262761 cuya dirección catastral es Calle 43 No. 13-94 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Calle 17 No. 69B-06 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 9 No. 12-32 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Calle 16 No. 68D-52 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: ORLANDO RIVERA VARGAS

Objeto: Determinar el valor comercial del bien inmueble cuya dirección catastral es Carrera 50 No. 75-46 de la ciudad de Bogotá con el fin de ser aportado a proceso judicial.

Para iniciar proceso

Solicitante: SANDRA PATRICIA GRANADOS LOZANO

Objeto: Determinar el valor de los frutos civiles que se hayan causado o se pudiesen causar en el inmueble ubicado en la calle 32 Bis A No. 13-16 de la ciudad de Bogotá, con el fin de ser aportado al proceso que cursa en el juzgado 40 civil del Circuito de Bogotá, bajo el radicado 2018 -000277.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SESENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
(Juzgado Cuarenta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple Transitorio)
-Acuerdo PCSJA18-11127-
Bogotá, D. C., 17 de febrero de 2023

REF: Expediente No. 11001400306420150119000

Teniendo en cuenta que el demandado, dentro del término de traslado presento objeción al avalúo y allega nuevo se corre traslado del mismo a la parte actora por el término de tres (3) días conforme lo dispone inciso final del numeral 2º art. 444 del CGP.

Notifíquese,

LILIAM MARGARITA MOUTHON CASTRO
JUEZ

JUZGADO 64 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Hoy 20 de Febrero de 2023, se notifica el auto anterior por anotación en el estado electrónico No. 07 en el micro-sitio asignado al Juzgado en la página web de la Rama Judicial.
John Néstor Hernández Villamil
Secretario

Firmado Por:

Liliam Margarita Mouthon Castro

Juez

Juzgado Municipal

Civil 064

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e10d167204b3f5ec19f59bca36d1bdb418851da1b5ea0bf2893ef194d85e2e57**

Documento generado en 16/02/2023 03:29:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>