

Pertenencia de Victor Jaime Rincón vs. Tránsito Samudio y Personas Indeterminadas.

JUZGADO OCHENTA CIVIL MUNICIPAL, hoy JUZGADO 62 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE (Acuerdo 11127 del 12 de octubre de 2018.)

Bogotá D.C., 30 SEP 2021

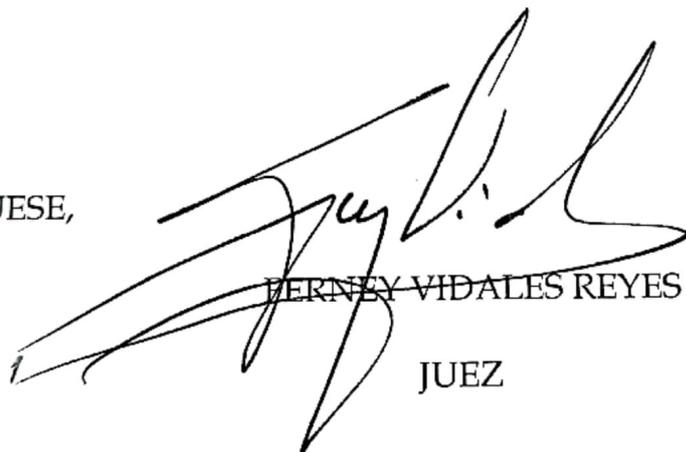
Expediente: 110014003080-2018-00384-00.

Atendiendo la documental agréguese a los autos el dictamen pericial allegado y la adición presentado por la parte actora obrante a folio 123 a 144.

Córrase traslado del mismo a las partes intervinientes por el término de tres (3) días conforme al artículo 228 del CGP.

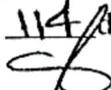
Adviértase al perito que debe comparecer a la audiencia de inspección judicial programada para el día 9 de noviembre de 2021 a las 9:00AM.

NOTIFÍQUESE,



BERNERY VIDALES REYES
JUEZ

Mp

JUZGADO 80 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, hoy JUZGADO 62 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
La providencia anterior se notificó por anotación en ESTADO No. 114 de fecha ocho 31 OCT 2021

JANNETH RODRÍGUEZ PIÑEROS
Secretaria

AVALÚO DE PREDIO EN BOGOTA: BARRIO: LOURDES

CONTENIDO

La tabla de contenido está vacía porque no has seleccionado los estilos de párrafo que deben aparecer en ella.



1.- INFORMACIÓN BÁSICA.

POSEEDOR: Víctor Jaime Rincón C.C. No.19.290.619 de Bogotá

TIPO DE INMUEBLE: Casa.

TIPO DE AVALUO: Residencial urbano.

SECTOR: centro oriente.

BARRIO: Lourdes- lote No.055.

DIRECCION: Carrera 3 Este No.3B – 49 interior 19

DESTINACIÓN ACTUAL: Vivienda,

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C 1499340

1. **INFORMACIÓN CATASTRAL.**

Código de sector catastral 003212 13 02 19 00000.- Cedula Catastral 003212130202100000.- Chip: AAA0178UKPP- Manzana 13- código de lote 003212013. Código Barrio 003312.- código de predio in 19.- Estrato 2

-

PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL

Ubicación general Carrera 3 Este No. 3 B 49



3. **TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.**

En trámite de acuerdo demanda de pertenencia, instaurada por: Víctor Jaime Rincón CONTRA TRANSITO SAMUDIO y determinados e indeterminadas

.MATRICULA INMOBILIARIA: 50C 1499340

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Se trata de una zona localizada en el sector de LOURDES de BOGOTÁ, delimitada por el Sur con CALLE TERCERA (3), por el Norte CALLE CUARTA B (4B), por el Oriente con la CARRERA TERCERA E (3E) por el Occidente con la CARRERA SEGUNDA E (2E).

ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Se desarrolla principalmente el uso residencial combinado con el comercial, las construcciones son principalmente casas de dos pisos y locales comerciales de buenas características constructivas.

ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA: El predio objeto de avalúo se inscribe en una zona de estrato 2 mediante OFICIO 2-2013-69262 CON FECHA 20/11/2013, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el departamento administrativo nacional de estadística (DANE). Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Los principales ejes de la zona son la Calle 6 Este conformantes de la Malla Arterial Principal. El acceso a la zona donde se localiza el predio se hace por la Carrera 3 Este.

INFRAESTRUCTURA URBANA: la zona goza de todas las garantías de infraestructura urbana, necesarias para el apropiado desarrollo de los usos que presenta; completas redes de servicios públicos básicos más complementarios, alumbrado público, recolección de basuras y estructurada malla vial.

5.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

El predio se encuentra ubicado en la manzana 0013. Lote 055. Área de Actividad: residencial y comercial conjuntamente.

Tratamiento Urbanístico: Lourdes 2 niveles y terraza

ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 3 PISOS Y TERRAZA

USOS PERMITIDOS:

USOS PRINCIPALES: Vivienda.

USOS COMPLEMENTARIOS: Negocios de venta de carne, panaderías, tiendas de venta de licor, salas de belleza, veterinarias,.

USOS RESTRINGIDOS: industria química, centros de despostar ganado, parqueadero para trato camiones.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

(Habitado por Víctor Jaime Rincón Como poseedor)

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (cabida y linderos del predio)

UBICACION: Se trata de un predio de forma rectangular con número de lote 055 costado Occidente de la manzana 013 muy próximo a la carrera 3 Este y calle C6

AREA DE TERRENO: 52.50 m² --- AREA CONSTRUIDA: 116.73.m²

LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: En distancia de 7.50 metros con INT 5C (MJ5C) de dirección carrera 3 Este 3B 49 Interior 50.

ORIENTE: En distancia de 7.00 metros con carrera 3 Este de paso a otros interiores (que es su frente).

SUR: En distancia 7.50 metros con INT 30 (lote) de dirección carrera 3 Este 3B 49 Interior 5.

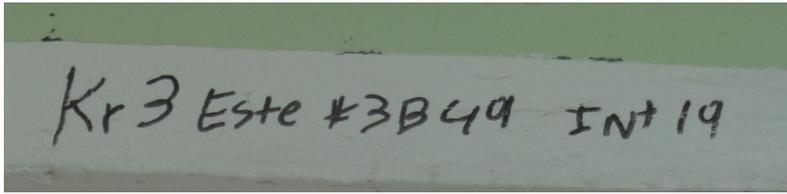
OCCIDENTE: En distancia de 7.00 metros con lote No. 054(INT10) de dirección carrera 3 Este 3B 49 Interior 10.

FRENTE: 07.00 Metros - FONDO: 7.50 Metros

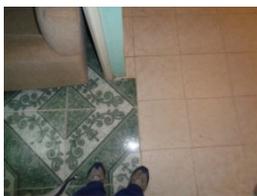
FORMA GEOMETRICA: Rectangular.

SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble los servicios básicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, alumbrado público y recolección de basuras.

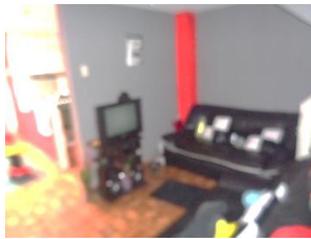
FOTOS DEL PREDIO



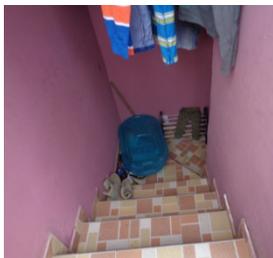
Primer Piso



Segundo Piso



Terraza



CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

ÍTEM	ÁREA m ²
Vivienda	Terreno 52.50 -Construcción 116.73.m ²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Vigas y Muro confinado de bloque pintado
Mampostería	Ladrillo Bloque estucado rustico y pintado.
Cubierta	Placa de concreto.
Fachada	En bloque pañetado y pintado en buen estado.
Pisos	En placa de concreto y embaldosada
Carpintería Metálica	Puertas exterior metálicas, puertas interiores metal ventana exterior en metal con sus respectivos vidrios.
Baños	Con cisterna y ducha enchapados (buen estado)
Cocinas	Cuenta con cocinas semi enchapada (buen estado)
Estado de conservación	Buen estado.

<p>Distribución Interna</p>	<p>1 piso: antes de acceder al del predio observamos que tiene 1 hall de entrada, 1lavadero, 1 cocina, 3 alcobas, 3 baños,1 patio Nadir: en placa de concreto y Cenit: en placa de concreto.</p> <p>2 piso: 1 escaleras, 1 sala comedor,1 cocina.1 baño,2 alcobas, 1 zona de ropas. Nadir: en placa de concreto y Cenit: en placa de concreto. Y terraza descubierta.</p>
<p>Mejoras</p>	<p>Mantener pintada la casa.</p>

7. MÉTODO DE AVALÚO.

- Para determinar el valor unitario de terreno se utilizaron los métodos reglamentados vigentes, basados en la comparación con el mercado inmobiliario aplicando esquemas de homogenización asociados a las variables externas del predio en estudio, como área, relación frente y fondo, normatividad urbanística, calidad del entorno, áreas construidas y potencial edificador entre otros.
- Para las construcciones se utilizó el método de reposición como nuevo y se le aplicó para determinar su valor actual, el método de depreciación de Ross y el método de depreciación por estado de conservación de Heidecke, sintetizados en las Tablas de Fito y Corvini, además se tuvo en cuenta la funcionalidad de las construcciones.
- Como apoyo metodológico se realizaron consultas a diferentes profesionales conocedores de las técnicas valuatorias y de la dinámica del mercado inmobiliario en el municipio, a los cuales se les indagó sobre el posible valor del inmueble, teniendo en cuenta principalmente su ubicación, la infraestructura urbana y la norma de uso que presenta.

METODOLOGIAS ESPECIFICAS

Método de comparación de mercado: Es un técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles a la estimación del valor comercial.

DEPRECIACIÓN: Pérdida de valor o de precio de un bien, en el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del tiempo o del uso, pueden ser Física o por edad, por estado de conservación y depreciación funcional.

MÉTODO DE RSS. Busca obtener la depreciación de un bien inmueble asociada a su edad, en la cual el comportamiento no sea acelerado en los primeros años de vida útil (como en la depreciación en Línea Recta, ni tan lenta como en el Método parabólico).

TABLA DE FIT Y CORV. Combinan las depreciaciones de Rs y Heidee, tanto por edad como por estado de conservación, evitando cálculos matemáticos.

Es muy importante destacar que dicha tabla no presentan la edad, sino la edad en porcentaje de vida, la cual se calcula dividiendo la edad del inmueble sobre su vida útil correspondiente, el dato obtenido se ubica en la primera casilla de la tabla.

AVALUO DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

AREA DEL TERRENO (M2): 52.50 Metros cuadrados

AREA CONSTRUCCIÓN: 116.73. Metros cuadrados

a.- VALOR DEL TERRENO: 52.50 metros cuadrados X \$ 430.000. = \$22.575.000.

b.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 116.73 metros cuadrados X \$ 515.000 = \$60.115.950

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE INCLUIDOS TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES.

82.690.950 SON: Ochenta y dos millones seiscientos noventa mil novecientos cincuenta pesos moneda legal colombiana.

8. CONSIDERACIONES GENERALES.

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, entre otros.
- Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.
- Para definir el valor de construcción de cada una de las unidades, se tuvieron en cuenta factores de calidad de los materiales, estado de conservación de los mismos, vida remanente, funcionalidad y distribución espacial.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

9.-RESULTADO DEL AVALÚO.

ITEM	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
Terreno	52.50	430,000	22,575,000
Construcción	116.73	515,000	60,115,950
AVALUO TOTAL			82.690.950

AVALÚO COMERCIAL: \$82.690.950 .oo

\$82.690.950 SON: Ochenta y dos millones seiscientos noventa mil novecientos cincuenta pesos moneda legal colombiana.

10.-CONCLUSIONES

*El predio esta cimentado en terreno firme y su ubicación cerca al parque del barrio y a la Av. Sexta. Comparte corredor peatonal para el ingreso a otros interiores.

*el predio ya está escrito en catastro como lo especifica el certificado catastral. (ver anexos plano de manzana, certificado catastral, constancia de estratificación, recibo de impuesto predial).

Atentamente,



Augusto Mauricio Garcia Peña
C.C. No. 79449712 de Bogotá.

Perito Avaluador inscrito en RAA, ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES y ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASONALPRAC"
Cel: 3133639299 correo: mao966garcia@hotmail.com dirección:Cra.4 a #26c27 apto.408

Bogotá, D.C. 20 de noviembre de 2020

Señor

AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA

mao966garcia@hotmail.com

CARRERA 4A NO. 26C - 27 APTO 408

Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Respetado señor García,

En relación con el tema de la referencia y de conformidad con su proceso de solicitud de pre-registro efectuada en nuestra página web, nos permitimos informarle que revisada la información suministrada bajo los parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y el Decreto 1074 de 2015 (que recopila el Decreto 556 de 2014, que a su vez reglamenta la Ley del avaluador) nos permitimos informarle que su solicitud de registro ha sido **APROBADA**, el veinte (20) de noviembre de 2020, efectuamos la correspondiente inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, asignándole el código de avaluador **AVAL-79449712**, su inscripción podrá validarla con este código en la página web www.raa.org.co, en el campo "Confirmar Avaluador".

Adjunto encontrará la certificación expedida por el RAA, en la cual constan las categorías en las cuales ha sido inscrito, así como las certificaciones voluntarias; este certificado cuenta con una vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición. Tenga en cuenta que la certificación vigente es el único medio por el cual puede acreditar su inscripción en el RAA.

El certificado tiene dos métodos de validación, con el fin de que el destinatario pueda verificar el certificado para lo cual cuenta con un código de QR, que puede ser escaneado con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas; o ingresar el código PIN asignado, directamente en la página web www.raa.org.co, en el campo "Validar Certificado".

Con el fin de que pueda estudiar sus derechos y obligaciones adjunto encontrará una copia de los Estatutos y del Reglamento Interno del Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.¹

Es de vital importancia tener en cuenta que, por disposición expresa de la Superintendencia de Industria y Comercio, la única entidad autorizada para usar el nombre y logo del Registro Abierto de Avaluadores – RAA, es el Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA, como Entidad Reconocida de Autorregulación facultada para la operación del RAA; por lo anterior, con el fin de evitar posibles sanciones, agradecemos prescindir del uso de los logos o insignias del Registro Abierto de Avaluadores – RAA y del Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Nos complace darle la bienvenida al Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para nosotros es un privilegio contar con usted en este proceso de profesionalización de la actividad valuatoria.

Cordial saludo,



**DIRECTORA DE ADMISIONES E INSCRIPCIONES
ANA LUCÍA CASTILLO FERNÁNDEZ**

¹ Autorregulador Nacional de Avaluadores posee en propiedad el original del documento remitido, y este envío no representa autorización para su reproducción ni para ser utilizado para fines diferentes a aquellos para los cuales son facilitadas. Está prohibida la reproducción y difusión a terceros de la documentación adjunta bajo cualquier circunstancia.



PIN de Validación: a9a20a8f



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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha

20 Nov 2020

Regimen

Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha

20 Nov 2020

Regimen

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, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 4A NO. 26C - 27 APTO 408

Teléfono: 3133639299

Correo Electrónico: mao966garcia@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79449712.

El(la) señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 de Validación: b1af0aa3



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1af0aa3

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



La ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ “ASOLNALPRAC”, representada legalmente por JENNIFER MESA CASTRO con Cédula No. 53.076.078 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 900.851.218-4, Inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0048478 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA “ASOLNALPRAC”.

CERTIFICA

Que **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA**, con cédula de ciudadanía No. **79.449.712**, es afiliado activo a la ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA “ASOLNALPRAC” y cuenta con Registró Abierto De Avaluadores AVAL79449712 ante la A.N.A.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los 22 días de febrero del 2021.



www.lonjanacional.co
NIT. 900.851.218-4
Rep. Legal JENNIFER MESA



JENNIFER MESA CASTRO
Representante Legal
NIT. 900.851.218-4
www.lonjanacional.co

Jennifer Mesa Castro
Dra. JENNIFER MESA CASTRO
C.C 53.076.078 de Bogotá
Representante Legal.



ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE
COLOMBIA AV. CALLE 19 No. 5 -51 Ofic. 304 Frente del BD Bacata
PBX: 3522009 Celular: 3166231466



AVALÚO DE PREDIO EN BOGOTA: BARRIO: LOURDES

CONTENIDO

La tabla de contenido está vacía porque no has seleccionado los estilos de párrafo que deben aparecer en ella.

1.- **INFORMACIÓN BÁSICA. POSEEDOR:** Luz Mery Becerra Rincón C.C. No.51.785.157



TIPO DE INMUEBLE: Casa. **TIPO DE AVALUO:** Residencial urbano.

SECTOR: centro oriente. **BARRIO:** Lourdes- lote No.055.

DIRECCION: Carrera 3 Este No.3B – 49 interior 21 **DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda,
MATRICULA INMOBILIARIA: 50C 1499340

1. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Código de sector catastral 003212 13 020200000.- Cedula Catastral 003212 13 020200000.-
Chip: AAA0178UKLW- Manzana 13- código de lote 003212013. Código Barrio 003312.-
código de predio 21. Código postal: 110321 - Estrato 2

PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL

Ubicación general Carrera 3 Este No. 3 B 49 interior 21



2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

En trámite de acuerdo demanda de pertenencia, instaurada por: Luz Mery Becerra Rincón
CONTRA TRANSITO SAMUDIO y determinados e indeterminados

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C 1499340

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Se trata de una zona localizada en el sector de LOURDES de BOGOTA, delimitada por el Sur con CALLE TERCERA (3), por el Norte CALLE CUARTA B (4B), por el Oriente con la CARRERA TERCERA E (3E) por el Occidente con la CARRERA SEGUNDA E (2E).

ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Se desarrolla principalmente el uso residencial combinado con el comercial, las construcciones son principalmente casas de dos pisos y locales comerciales de buenas características constructivas.

ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA: El predio objeto de avalúo se inscribe en una zona de estrato 2 mediante OFICIO 2-2013-69262 CON FECHA 20/11/2013, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el departamento administrativo nacional de estadística (DANE). Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Los principales ejes de la zona son la Calle 6 Este conformantes de la Malla Arterial Principal. El acceso a la zona donde se localiza el predio se hace por la Carrera 3 Este.

INFRAESTRUCTURA URBANA: la zona goza de todas las garantías de infraestructura urbana, necesarias para el apropiado desarrollo de los usos que presenta; completas redes de servicios públicos básicos más complementarios, alumbrado público, recolección de basuras y estructurada malla vial.

5.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

El predio se encuentra ubicado en la manzana 0013. Lote 055. Área de Actividad: residencial y comercial conjuntamente.

Tratamiento Urbanístico: Lourdes 2 niveles y terraza
ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 3 PISOS Y TERRAZA

USOS PERMITIDOS:

USOS PRINCIPALES: Vivienda.

USOS COMPLEMENTARIOS: Negocios de venta de carne, panaderías, tiendas de venta de licor, salas de belleza, veterinarias,.

USOS RESTRINGIDOS: industria química, centros de despostar ganado, parqueadero para trato camiones.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

(Habitado por Luz Mery Becerra Rincón Como poseedora)

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (cabida y linderos del predio)

UBICACION: Se trata de un predio de forma rectangular con número de lote 055 costado Occidente de la manzana 013 muy próximo a la carrera 3 Este y calle 6.

AREA DE TERRENO: 55.40 m² --- AREA CONSTRUIDA: 55.40.m²

LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: En distancia de 8.00 metros con EL INTERIOR 12 de dirección carrera 3 Este 3B 49 Interior 50.

ORIENTE: En distancia de 7.00 metros con carrera 3 Este de paso a otros interiores (que es su frente).

SUR: En distancia 8.00 metros con INT 19 de dirección carrera 3 Este 3B 49 Interior 19.

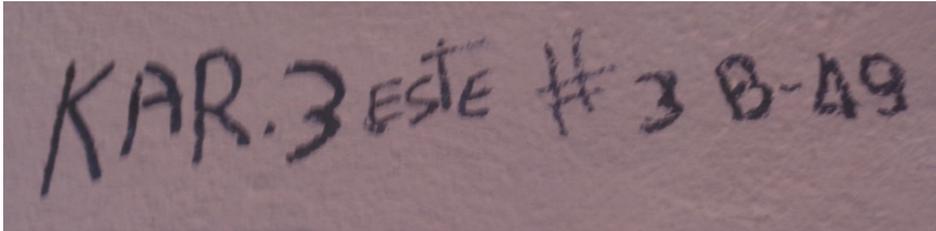
OCCIDENTE: En distancia de 7.00 metros con lote No. 054 (INT10) de dirección carrera 3 Este 3B 49 Interior 10.

FRENTE: 7.00 Metros - FONDO: 8.00 Metros

FORMA GEOMETRICA: Rectangular.

SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble los servicios básicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, alumbrado público y recolección de basuras.

FOTOS DEL PREDIO



CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

ÍTEM	ÁREA m ²
Vivienda	Terreno 55.40 -Construcción 55.40.m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Muro de bloque pintado
Mampostería	Ladrillo Bloque estucado rustico y pintado.
Cubierta	Tejas de zinc y plásticas.
Fachada	En bloque pañetado y pintado en buen estado.
Pisos	En placa de concreto y mineralizado rojo.
Carpintería Metálica	Puerta exterior metálica, puertas interiores madera ventana exterior en metal con sus respectivos vidrios.
Baños	Con cisterna y ducha semi enchapados (regular estado)
Cocinas	Cuenta con cocina con mesón semi enchapada (regular estado)
Estado de conservación	Regular estado.
Distribución Interna	1 piso: al acceder al predio observamos que tiene 1 sala comedor, 1 lavadero, 1 cocina, 1 alcoba, 1 baño, 1 patio Nadir: en placa de concreto con mineralizado rojo y Cenit: en tejas de zinc y plásticas.
Mejoras	Mantener pintada la casa.

7. MÉTODO DE AVALÚO.

- Para determinar el valor unitario de terreno se utilizaron los métodos reglamentados vigentes, basados en la comparación con el mercado inmobiliario aplicando esquemas de homogenización asociados a las variables externas del predio en estudio, como área, relación frente y fondo, normatividad urbanística, calidad del entorno, áreas construidas y potencial edificador entre otros.
- Para las construcciones se utilizó el método de reposición como nuevo y se le aplicó para determinar su valor actual, el método de depreciación de Ross y el método de depreciación por estado de conservación de Heidecke, sintetizados en las Tablas de Fito y Corvini, además se tuvo en cuenta la funcionalidad de las construcciones.
- Como apoyo metodológico se realizaron consultas a diferentes profesionales conocedores de las técnicas valuatorias y de la dinámica del mercado inmobiliario en el municipio, a los cuales se les indagó sobre el posible valor del inmueble, teniendo en cuenta principalmente su ubicación, la infraestructura urbana y la norma de uso que presenta.

METODOLOGIAS ESPECIFICAS

Método de comparación de mercado: Es un técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles a la estimación del valor comercial.

DEPRESIÓN: Pérdida de valor o de precio de un bien, en el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del tiempo o del uso, pueden ser Física o por edad, por estado de conservación y depreciación funcional.

MÉTODO DE RSS. Busca obtener la depreciación de un bien inmueble asociada a su edad, en la cual el comportamiento no sea acelerado en los primeros años de vida útil (como en la depreciación en Línea Recta, ni tan lenta como en el Método parabólico).

TABLA DE FIT Y CORV. Combinan las depreciaciones de Rs y Heidee, tanto por edad como por estado de conservación, evitando cálculos matemáticos.

Es muy importante destacar que dicha tabla no presentan la edad, sino la edad en porcentaje de vida, la cual se calcula dividiendo la edad del inmueble sobre su vida útil correspondiente, el dato obtenido se ubica en la primera casilla de la tabla.

AVALUO DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

AREA DEL TERRENO (M2): 55.40 Metros cuadrados

AREA CONSTRUCCIÓN: 55.40 Metros cuadrados

a.- VALOR DEL TERRENO: 55.40 metros cuadrados X \$ 430.000. = \$23.822.000.

b.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 55.40 metros cuadrados X \$ 185.000 = \$10.249.000

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE INCLUIDOS TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES.

34.071.000 SON: treinta y cuatro millones setenta y un mil pesos moneda legal colombiana.

8. CONSIDERACIONES GENERALES.

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, entre otros.
- Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.
- Para definir el valor de construcción de cada una de las unidades, se tuvieron en cuenta factores de calidad de los materiales, estado de conservación de los mismos, vida remanente, funcionalidad y distribución espacial.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

9.-RESULTADO DEL AVALÚO.

ITEM	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
Terreno	55.40	430,000	23,822,000
Construcción	55.40	185,000	10,249,000
AVALUO TOTAL			34.071.000

AVALÚO COMERCIAL: \$34.071.000 .oo

\$34.071.000 SON: treinta y cuatro millones setenta y un mil pesos moneda legal colombiana.

10.-CONCLUSIONES

*El predio esta cimentado en terreno firme y su ubicación cerca al parque del barrio y a la Av. Sexta. Comparte corredor peatonal para el ingreso a otros interiores.

*el predio ya está escrito en catastro como lo especifica el certificado catastral.

(ver anexos plano de manzana, certificado catastral, constancia de estratificación, recibo de impuesto predial).

Atentamente,



Augusto Mauricio Garcia Peña
C.C. No. 79449712 de Bogotá.

Perito Avaluador inscrito en RAA, ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES y
ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASONALPRAC"
Cel: 3133639299 correo: mao966garcia@hotmail.com dirección:Cra.4 a #26c27 apto.408

Bogotá, D.C. 20 de noviembre de 2020

Señor

AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA

mao966garcia@hotmail.com

CARRERA 4A NO. 26C - 27 APTO 408

Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Respetado señor García,

En relación con el tema de la referencia y de conformidad con su proceso de solicitud de pre-registro efectuada en nuestra página web, nos permitimos informarle que revisada la información suministrada bajo los parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y el Decreto 1074 de 2015 (que recopila el Decreto 556 de 2014, que a su vez reglamenta la Ley del avaluador) nos permitimos informarle que su solicitud de registro ha sido **APROBADA**, el veinte (20) de noviembre de 2020, efectuamos la correspondiente inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, asignándole el código de avaluador **AVAL-79449712**, su inscripción podrá validarla con este código en la página web www.raa.org.co, en el campo "Confirmar Avaluador".

Adjunto encontrará la certificación expedida por el RAA, en la cual constan las categorías en las cuales ha sido inscrito, así como las certificaciones voluntarias; este certificado cuenta con una vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición. Tenga en cuenta que la certificación vigente es el único medio por el cual puede acreditar su inscripción en el RAA.

El certificado tiene dos métodos de validación, con el fin de que el destinatario pueda verificar el certificado para lo cual cuenta con un código de QR, que puede ser escaneado con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas; o ingresar el código PIN asignado, directamente en la página web www.raa.org.co, en el campo "Validar Certificado".

Con el fin de que pueda estudiar sus derechos y obligaciones adjunto encontrará una copia de los Estatutos y del Reglamento Interno del Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A. ¹

Es de vital importancia tener en cuenta que, por disposición expresa de la Superintendencia de Industria y Comercio, la única entidad autorizada para usar el nombre y logo del Registro Abierto de Avaluadores – RAA, es el Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA, como Entidad Reconocida de Autorregulación facultada para la operación del RAA; por lo anterior, con el fin de evitar posibles sanciones, agradecemos prescindir del uso de los logos o insignias del Registro Abierto de Avaluadores – RAA y del Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Nos complace darle la bienvenida al Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para nosotros es un privilegio contar con usted en este proceso de profesionalización de la actividad valuatoria.

Cordial saludo,



**DIRECTORA DE ADMISIONES E INSCRIPCIONES
ANA LUCÍA CASTILLO FERNÁNDEZ**

¹ Autorregulador Nacional de Avaluadores posee en propiedad el original del documento remitido, y este envío no representa autorización para su reproducción ni para ser utilizado para fines diferentes a aquellos para los cuales son facilitadas. Está prohibida la reproducción y difusión a terceros de la documentación adjunta bajo cualquier circunstancia.



PIN de Validación: a9a20a8f



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79449712, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-79449712**.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <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 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: a9a20a8f



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.

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha
20 Nov 2020

Regimen
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, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 4A NO. 26C - 27 APTO 408
Teléfono: 3133639299
Correo Electrónico: mao966garcia@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79449712. El(la) señor(a) AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 de Validación: b1af0aa3



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1af0aa3

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



