



**Agencia Nacional de
Avaluadores & Peritos**

info@anap.com.co

www.anap.com.co

DICTAMEN PERICIAL VALUATORIO



MAURICIO MARTINEZ ACUÑA
Registro Abierto de Avaluadores

AVALUADOR
AVAL-79448348



Contenido

1. PERFIL DEL PERITO.	4
1.1. Identidad:	4
1.2. Datos de localización:	4
1.3. Perfil profesional:	4
1.4. Lista de casos dictámenes periciales realizados.	5
2. INFORMACIÓN BÁSICA.	13
2.1. Fecha de realización y vigencia:	13
2.2. Normatividad Aplicable.	13
3. TÉCNICA PERICIAL.	15
4. DESARROLLO DE ACTIVIDADES PRELIMINARES	16
4.1. Obtención de información básica.	16
4.1.1. Selección documental.	16
4.2. Análisis de lo que debe resolver el perito.	16
5. PLANEACIÓN	17
5.1. Análisis e investigación de aspectos generales influyentes.	17
5.1.1. De la localidad donde se ubica el inmueble:	17
5.1.2. Del sector en particular	18
5.2. Escogencia de la técnica valuatoria.	21
6. PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA VALUATORIA.	25
6.1. Información y aspectos particulares del bien inmueble.	25
6.1.1. Información Catastral	25
6.1.2. Características básicas.	25
6.1.3. Descripción General.	26
6.1.4. Clasificación de la vida útil.	29
6.1.5. Linderos actuales	29
2.1. Consideraciones económicas y comerciales del valor comercial del bien.	30
2.1.1. Información de ofertas y transacciones	30
2.1.2. Cálculo del valor del terreno.	34
2.1.3. Cálculo del valor de la construcción.	37



7. CONCLUSIONES	38
8. CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN.	38
9. ANEXOS.	39





Introducción e información general

En el presente informe, de acuerdo con lo solicitado por la IGLESIA CENTRAL DENOMINACIÓN "CENTRO MISIONERO BETHESDA", se ha de determinar el valor más probable sobre el bien ubicado en la Avenida Carrera 86 No. 12.75 Int. 5, de la ciudad de Bogotá, identificado con el Número de Matrícula Inmobiliaria 50C-1212345.

La valoración comercial del inmueble, de acuerdo con la solicitud hecha por el interesado, se realiza con el fin de ser aportado al proceso Ejecutivo con Título Hipotecario 11001310303620160008200 que actualmente cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de sentencias de Bogotá.

Para hallar los valores solicitados se toman como base las características del intrínsecas del bien a avaluar y de sus mejoras, así como las condiciones del sector de influencia en cuanto al urbanismo, vías de acceso, infraestructura, etc. Y se aplican las metodologías aceptadas por las normas nacionales e internacionales de valuación.

Pág. 3



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 profesionalmente con la tarjeta No. 276.124 del C. S. de la J. y como Perito Avaluador con el RAA No. AVAL-79448348.

1.2. Datos de localización²:

Los siguientes son los datos para localización y contacto con el perito Mauricio Martínez Acuña.

Ciudad: Bogotá, D.C.
Dirección: Calle 12B No. 9-40 Interior 144
Teléfono: 311 694 4449
E-Mail: m.martinez@anap.com.co

1.3. Perfil profesional³:

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.

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 RAA⁴.

¹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 1

² Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 2

³ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 3

⁴ Decreto 556 de 2014, Artículo 5.



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 Académico⁵, en la Entidad Reconocida Autoregulación de Avaluadores⁶, Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – ANAV.

Declaro que no estoy incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente⁷.

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.

Pág. 5

1.4. Lista de casos dictámenes periciales realizados⁸.

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

⁵ Ley 1673 de 2013 Artículo 6

⁶ Ley 1673 de 2013 Literal D Artículo 3

⁷ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 7

⁸ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 5



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

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.

Pág. 6

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 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 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.

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

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 TOLÚ 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 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 GRANADERO, 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 DUBÁI 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

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 procedente sobre el inmueble ubicado en la Carrera 69H No. 63A-03 Urbanización Bosque Popular de la ciudad de Bogotá.

Para iniciar proceso

Solicitante: ANDRÉS JIMÉNEZ LEGUIZAMÓN

Objeto: determinar el valor comercial y determinar el tipo de división procedente 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.

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.

Pág. 11

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: EFRAÍN 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

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.

2. INFORMACIÓN BÁSICA.

El presente trabajo pericial fue solicitado la parte ejecutada IGLESIA CENTRAL DENOMINACIÓN "CENTRO MISIONERO BETHESDA".

Declaro que he sido designado anteriormente por la IGLESIA CENTRAL DENOMINACIÓN "CENTRO MISIONERO BETHESDA" para desarrollar peritaciones de valoración comercial de bienes inmuebles urbanos⁹.

2.1. Fecha de realización y vigencia:

El presente trabajo pericial tiene una vigencia de un (1) año a partir del 8 de febrero de 2023, fecha de elaboración.

2.2. Normatividad Aplicable.

- Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones:

"Artículo 2°. Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se registrarán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del avaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación."

- Decreto 556 de 2014, decreto reglamentario de la ley 1673 de 2013:

"Artículo 2°. Ámbito de aplicación. El presente decreto se aplicará a quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013."

(...)

"Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los avaluadores podrán"

⁹ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 6



inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 y en el presente decreto:"

(...)

"Categoría 1: Inmuebles Urbanos

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."

- Código General del Proceso artículo 48 numeral 2:

Artículo 48. Designación. Para la designación de los auxiliares de la justicia se observarán las siguientes reglas:"

(...)

"2. Para la designación de los peritos, las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad. El director o representante legal de la respectiva institución designará la persona o personas que deben rendir el dictamen, quien, en caso de ser citado, deberá acudir a la audiencia."

- Código General del Proceso Artículo 226:

"Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:



1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen."

Pág. 15

3. TÉCNICA PERICIAL.

La técnica del peritaje, se desarrolla adaptando el método científico a las exigencias y necesidades particulares planteadas en el encargo valuatorio, en consecuencia, con el fin de llegar a los resultados esperados, se desarrollan las siguientes actividades estratégicas:

A. Actividades Preliminares:

- Obtención de información básica.
- Análisis de lo que debe resolver el Perito.

B. Planeación:

- Análisis e investigación de aspectos generales influyentes.
- Escogencia de la técnica valuatoria.



C. Práctica de la estrategia valuatoria.

- Recolección de información de aspectos particulares del bien.
- Identificación física del inmueble a avaluar
- Consideraciones económicas y comerciales.
- Aplicación de factores de homogenización de ser necesario.
- Determinación del valor comercial del bien a avaluar.
- Determinación del valor de las mejoras.
- Consolidación de resultados.

D. Conclusiones y configuración del informe.

- Análisis lógico de los resultados obtenidos.
- Resumen, y exposición de conclusiones.
- Configuración y entrega del dictamen pericial.

4. DESARROLLO DE ACTIVIDADES PRELIMINARES

4.1. Obtención de información básica.

Con el fin obtener la información básica para el desarrollo de la tarea encomendada, se solicitan los documentos necesarios para realizar la identificación plena y establecer las características del bien objeto de pericia y se investigan los aspectos particulares que sean necesarios para desarrollar la tarea encomendada.

4.1.1. Selección documental.¹⁰

- Certificado de tradición del bien identificado con la Matrícula Inmobiliaria número 50C-1212345.
- Certificado Catastral del bien con Chip AAA0137OMUH.

4.2. Análisis de lo que debe resolver el perito.

El objeto del presente avalúo es, de acuerdo a lo solicitado por el interesado, determinar de manera técnica y acudiendo a la metodología aceptada por las normas y la doctrina, el valor comercial más probable del bien inmueble ubicado en la Avenida Carrera 86 No. 12.75 Int. 5, de la ciudad de Bogotá, identificado con el Número de Matrícula Inmobiliaria 50C-1212345 partiendo de los documentos aportados, la información obtenida en plataformas oficiales y la visita técnica realizada al bien objeto de pericia.

¹⁰ Código General del Proceso Artículo 226 Numeral 10



5. PLANEACIÓN

5.1. Análisis e investigación de aspectos generales influyentes.

5.1.1. De la localidad donde se ubica el inmueble:

El inmueble en estudio se encuentra en la Localidad número 8 de Bogotá Distrito Capital, la cual se ubica al sur occidente de la ciudad.

Hasta 1964, la localidad Kennedy se denominó Ciudad Techo, posteriormente, en honor al asesinado presidente estadounidense John F. Kennedy se cambió el nombre. Ya en 1967, el Concejo de Bogotá ratificó el cambio de nombre. A partir de este proyecto se inició el proceso de urbanización de la localidad

Las principales vías de esta localidad son:

- Avenida Primero de Mayo
- Avenida Villavicencio
- Avenida Carrera 68
- Avenida Boyacá
- Avenida Ciudad de Cali
- Avenida de Las Américas
- Avenida Agoberto Mejía
- Avenida Manuel Cepeda Vargas
- Avenida El Tintal
- Avenida Alsacia
- Autopista Sur

El sistema de transporte masivo Transmilenio, cubre la localidad Kennedy por medio de las avenidas de Las Américas y la Avenida Ciudad de Cali. La línea F del sistema cuenta con las estaciones Marsella, Américas - Avenida Boyacá, Mandalay, Banderas, Transversal 86, Biblioteca Tintal, Patio Bonito y el Portal de Las Américas. Además de contar con 2 portales de Transmilenio los cuales son; Portal de las Américas y Portal Banderas los cuales, junto con el Portal Sur, ofrecen rutas alimentadoras.

En cuanto a deporte y recreación, la localidad cuenta con los siguientes espacios de índole distrital:

- Estadio Metropolitano de Techo
- Parque Metropolitano Cayetano Cañizares
- Parque Mundo Aventura
- Parque El Porvenir



- Parque Timiza
- Parque Biblioteca Tintal
- Skate Park El Japón

En cuanto a centros culturales se destacan los siguientes:

Biblioteca Pública El Tintal Manuel Zapata Olivella.

Biblioteca Pública Lago Timiza¹⁰

Biblioteca Colsubsidio Ciudad Roma

Monumento a las Banderas

La primera casa, entregada por John F. Kennedy durante su visita en 1961.¹¹

La escultura de Sie la Diosa del Agua.

Monumento a Manuel Cepeda

Hacienda Tagaste

Centro Cultural Espacios de Vida

Además, en cubrimiento al sistema de prestación de servicios de salud, cuenta con los siguientes centros:

- Hospital de Kennedy
- Hospital del Sur
- Clínica De Occidente
- Clínica Kennedy
- Clínica Nuestra Señora de la Paz
- Clínica Mandalay
- Clínica Pediátrica Laura Alejandra

Pág. 18

En cuanto a seguridad, en la localidad se encuentra la Estación de Bomberos de Kennedy, 12 Centros de Atención Inmediata (CAI) y la Estación Octava de Policía.

5.1.2. Del sector en particular

El inmueble en estudio se encuentra en el extremo sur de la UPZ¹¹ 76 TINTAL NORTE, en el Barrio El Tintal IV, un barrio relativamente nuevo, con vocación industrial y bajísima influencia residencial. El desarrollo de este sector se centra principalmente en la ubicación y acceso vial, además de la cercanía a sectores industriales como el sector de Montevideo a pocas calles.

¹¹ Las UPZ son instrumentos de planeamiento que establecen la reglamentación urbanística para un conjunto de barrios que presentan características comunes en su desarrollo urbanístico, así como en sus usos y actividades predominantes. Su objetivo es precisar y complementar la norma urbana de la ciudad desde una escala más local y con participación de la ciudadanía.



Ilustración 1 Plano UPZ 76

- **Atractivo Inmobiliario¹²:**

El barrio Tintal IV presenta un desarrollo importante, en los últimos años, siendo uno de los barrios jóvenes de la ciudad, su crecimiento ha sido acelerado. A finales de la década de los 90, el desarrollo constructivo en el sector era incipiente, sin embargo en tan solo 2 décadas, ha crecido en construcciones privadas, desarrollo vial e infraestructura urbana.

Pág. 19

¹² Tomado de: <https://www.ciencuadras.com/blog/guia-de-barrio-pio-xii-bogota>



Ilustración 2 Fotografía aérea 1998 tomado de www.sinupot.com

La ubicación estratégica que ostenta el sector lo hace interesante en temas económicos para los industriales y comerciantes, principalmente del sector transporte y logística entre otros, por lo tanto las perspectivas de valorización son crecientes.



Ilustración 3 Fotografía aérea 2022 tomado de www.sinupot.com



5.2. Escogencia de la técnica valuatoria¹³.

Con los anteriores datos, se procede a analizar el método más apropiado para desarrollar el encargo pericial. Es importante tener en cuenta que se trata de un encargo valuatorio destinado a ser presentado a un proceso judicial, según lo expresado por el contratante. Si bien es cierto, esta situación no impacta en el valor resultante, ni influye en la escogencia metodológica, si es importante tener en cuenta los requisitos procesales para este tipo de encargos valuatorios, por lo tanto se detalla el método a utilizar, teniendo en cuenta factores influyentes en el desarrollo de la pericia.

- **Factores de carácter general:** en este punto se contemplan, todos los aspectos intrínsecos y extrínsecos del objeto a avaluar y las técnicas reconocidas por la doctrina, respecto de la manera en que se debe abordar el encargo valuatorio y las mejores técnicas, de acuerdo con los documentos e información aportada, así como de los datos recolectados en literatura disponible y en terreno.
- **Factores de carácter específico:** En este estudio se analizan factores particulares, de acuerdo con la inspección del bien a valorar, los factores que pueden impactar el bien, como el mercado actual, el sector próximo o aledaño, estado de conservación, vida útil de diseño, vida remanente, etc.
- **Factores de carácter profesional:** Por una parte, se analizan los aspectos medibles de tipo objetivo como los contemplados en los puntos anteriores y por otra parte los aspectos subjetivos del avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado, las técnicas valuatorias, y el estudio e investigación del bien en particular, observando los criterios técnicos y legales necesarios para establecer el valor razonable, partiendo del aspecto técnico, sin dejar de hacer la evaluación lógica de los resultados.

Pág. 21

A partir de los anteriores factores, para determinar el valor más probable del valor del bien inmueble, se ha decidido hacer uso del método comparativo o de mercado¹⁴, para determinar el valor del terreno, tomando como base la indagación de ofertas actuales, investigadas por el perito y disponibles en las plataformas especializadas en oferta de inmuebles en general.

¹³ Código General del Proceso Artículo 226 Inciso 5

¹⁴ Resolución 620 de 2008 de IGAC "**ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."



Teniendo en cuenta que las muestras, aunque comparables con el inmueble en estudio, pueden presentar aspectos que difieren y son relevantes al momento de determinar el valor buscado, es decir el valor comercial más probable, por lo tanto se debe hacer uso del procedimiento de homogeneización.

En las normas internacionales de valuación¹⁵, se aconseja homogeneizar las muestras con el fin de hacer una correcta comparación con el bien a valorar. Los factores pueden oscilar entre 0,7 y 1,3, de acuerdo con la relación entre la muestra y el objeto de estudio.

La norma ISO 15686 describe el método de los factores, exponiendo algunos respecto de la vida útil de diseño y la vida útil esperada de los inmuebles, presentando 7 variables, a las cuales se le asigna un factor, de acuerdo con las características propias de cada uno de los bienes de muestra y la apreciación subjetiva del avaluador basado en la experiencia. Para la aplicación se presenta la siguiente formula:

$V/r \text{ homogeneizado} = V/r \text{ de referencia} * \text{factor1} * \text{factor2} * \text{factor3} * \text{factor4} * \text{factor5} * \text{factor6} * \text{factor7}...$

Como se dijo anteriormente, cada uno de las variables se le califica con factores entre 0,7 y 1,3, siendo los menores a la unidad (de 0,7 a 0,99) características ventajosas para la muestra frente al bien estudiado, la unidad significa igualdad entre ellos y los factores superiores a la unidad, muestran desventajas de la muestra con el objeto a valorar.

Pág. 22

Una vez escogidas y homogeneizadas las muestras, se debe hallar la Media aritmética, que es el número que se obtiene de dividir la suma de los valores obtenidos en las muestras por el número de ellas, de acuerdo con la siguiente expresión matemática:

$$\bar{X} = \sum \frac{X_i}{N}$$

En donde:

$\bar{X}$ = Indica media aritmética.

Σ = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

¹⁵ Las Normas Internacionales de Valuación (IVS) son normas para la realización de encargos valuatorios que utilizan conceptos y principios de valuación generalmente reconocidos que promueven la transparencia y consistencia en la práctica valuatoria.



X_i = Valores obtenidos en la encuesta.

Como se ha hecho uso de una medida de tendencia central como la media aritmética, es necesario calcular un indicador de dispersión como el coeficiente de variación, que de acuerdo con el correcto procedimiento para avalúos, no debe ser superior a +/- 7.5%

El coeficiente de variación (V) se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación.

S = desviación estándar.

X = media aritmética.

Para el cálculo del valor de la construcción, se escoge la técnica valuatoria denominada costo de reposición¹⁶, tomando como base del costo de construcción a nuevo, los datos contenidos en la revista Construdata¹⁷ N. 204, respecto de inmuebles del tipo del bien a valorar.

Pág. 23

Una vez se conoce el valor de reposición a nuevo, se procede a calcular la depreciación¹⁸ acumulada, para lo cual se emplea la técnica contenida en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en la que se determina el porcentaje a descontar por este concepto, basado en el tipo de construcción, la edad o vetustez del inmueble, el estado de conservación y las tablas de Fitto y Corvini.

¹⁶ Resolución 620 de 2008, "Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada."

¹⁷ Construdata es una aplicación infaltable para ingenieros, arquitectos, estudiantes de carreras afines al sector de la construcción, gerentes de proyectos o directores de presupuesto, tomado de https://play.google.com/store/apps/details?id=co.com.legis.construdata&hl=es_CO&gl=US&pli=1

¹⁸ Resolución 620 de 2008 Artículo 37 Numeral 9 "Depreciación: Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini."



La clasificación del estado del inmueble se hace de acuerdo con las siguientes clases:

- **Clase 1:** El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- **Clase 2:** El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
- **Clase 3:** El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
- **Clase 4:** El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
- **Clase 5:** El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

No se contemplan estados de conservación intermedios, por lo tanto es decisión del avaluador utilizar estados comprendidos entre una y otra clase adicionando un 0,5 a la clase inferior a las dos comparables. Ubicada la clase, se desarrolla una de las siguientes fórmulas para determinar el porcentaje a descontar.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

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

Por último se determina el valor total de bien a avaluar, aplicando la formula:

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.



V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

$*$ = multiplicación.

Declaración: Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias, así como tampoco son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión y oficio¹⁹.

Los anteriores métodos se aplican con observancia de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y los Estándares Internacionales de Valuación²⁰.

6. PRÁCTICA DE LA ESTRATEGIA VALUATORIA.

6.1. Información y aspectos particulares del bien inmueble.

La siguiente es la información catastral que ha sido tomada de la plataforma de la Secretaría Distrital de Planeación SINUPOT²¹, así:

6.1.1. Información Catastral

Localización

Localidad:	8 - KENNEDY
Barrio Catastral:	006534 - EL TINTAL IV
Manzana Catastral:	00653415
Lote Catastral:	0065341515
UPZ:	78 - TINTAL NORTE
Estrato:	no aplica ²²

La anterior información se compara con lo consignado en los certificados de tradición y catastral, encontrando que coinciden con exactitud.

6.1.2. Características básicas.

¹⁹ Código General del Proceso Artículo 226 Numerales 8 y 9

²⁰ The International Valuation Standards Council (IVSC), <https://www.ivsc.org/>

²¹ Tomado de: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

²² 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.



A partir de la información contenida en los Certificados de Tradición y Catastral, se tienen los siguientes datos

- Titulares del derecho real de dominio: IGLESIA CENTRAL DENOMINACIÓN "CENTRO MISIONERO BETHESDA"
- Matrícula Inmobiliaria: 50C-1212345
- Chip Catastral AAA0137OMUH
- Dirección Catastral AK 86 12 75 INT 5
- Código postal 110811
- Área terreno 3.975,4 m²
- Área construcción 2.601,6

6.1.3. Descripción General.

El bien a valorar es una construcción tipo bodega, de uso dotacional privado, ubicado en el sector occidental del Distrito Capital, compuesto de 4 bodegas, cada una de las cuales cuenta con una puerta de acceso metálica de doble altura, construida en mampostería en ladrillo confinada, cubierta en tejas de fibrocemento y plásticas translúcidas, soportadas en cerchas metálicas reforzadas,



Ilustración 4 Fachada

En la parte frontal cuenta con jardines diseñados y con buen mantenimiento, así como senderos peatonales en cemento y delimitados en ladrillos prensados, lo cual facilita el acceso a cada una de las bodegas que componen el bien.



Ilustración 5 cerchas metálicas y cubierta



Ilustración 6 Costado occidental del inmueble



Ilustración 7 Bodega utilizada como oficinas abiertas.



Ilustración 8 Bodega depósito de materiales diversos.



Ilustración 9 centro de asambleas

Cada una de las bodegas cuenta con doble altura y una altura máxima de 6.5 metros aproximadamente, el piso es en concreto. Todas las construcciones, independiente de su uso y destinación, cuentan con buen mantenimiento. No se evidencia necesidades de reparación en su estructura ni en sus acabados, ni siquiera en su enlucimiento.

Pág. 29

6.1.4. Clasificación de la vida útil.

Con la descripción del bien, se tiene que se trata de un inmueble construido en la tipología de mampostería estructural, siendo su vida útil estimada de 100 años²³ de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

6.1.5. Linderos actuales

Los linderos del inmueble son los que se consagran en la Escritura Pública 0465 del 6 de febrero de 1989, según anuncia el certificado de Tradición del bien en estudio. Para efectos de identificación plena, los linderos actuales del inmueble valorado son los siguientes:

²³ Resolución 620 del IGAC Artículo 2, 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."



Norte: en 55 metros aprox., con predio identificado con el Chip catastral AAA0137OMXS y dirección catastral AK 86 13A 81 IN 2.

Sur: en 55 metros aprox., con predio identificado con el Chip catastral AAA0161EFZE y dirección catastral AK 86 12 75.

Oriente: en 47,3 metros aprox., con predio identificado con el Chip catastral AAA0137OMTD y dirección catastral AK 86 12 75 IN 6.

Occidente: en 47,3 metros aprox., con predio identificado con el Chip catastral AAA0137OMWW y dirección catastral AK 86 12 75 IN 4.

De lo anterior se colige que el predio no tiene acceso a una vía pública vehicular o peatonal, para su ingreso se sirve de la vía construida en el predio con el que limita en su costado sur, que tienen como titular de derecho real de dominio a la misma persona jurídica.

2.1. Consideraciones económicas y comerciales del valor comercial del bien.

Se hace investigación de mercado con el fin de obtener la información necesaria para desarrollar el método valuatorio escogido.

2.1.1. Información de ofertas y transacciones

Pág. 30

ÍTEM	FUENTE	PRECIO
1	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-33a1-864f1b4a4a78-97a1-ee7b313-15d7?page=1&pos=19&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=3755f36d-0e6b-4c56-a2a9-7aebe70ac1ee&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	\$15.000.000.000
2	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-342b-6493ba28da2c-9cb6-3d8923f0-701e?page=1&pos=0&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=3755f36d-0e6b-4c56-a2a9-7aebe70ac1ee&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	\$3.800.000.000
3	https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/montevideo/bogota/7908286	\$28.000.000.000
4	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-35d7-be0733077528-a0a6-37226d4-a13b?page=1&pos=2&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=3755f36d-0e6b-4c56-a2a9-7aebe70ac1ee&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	\$12.000.000.000
5	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-359e-9ea8e12b8edb-935a-859d1a75-	\$19.500.000.000



	b2cd?page=1&pos=8&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=3755f36d-0e6b-4c56-a2a9-7aebe70ac1ee&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	
6	https://www.fincaraiz.com.co/inmuelle/bodega-en-venta/montevideo/bogota/7680201	\$5.500.000.000

En el cuadro anterior se muestra:

1. Ítem o número de muestra para referencia.
2. El enlace digital para la consulta de cada predio en internet.
3. Los valores publicados para venta.

Capturas de las ofertas encontradas en el mercado:

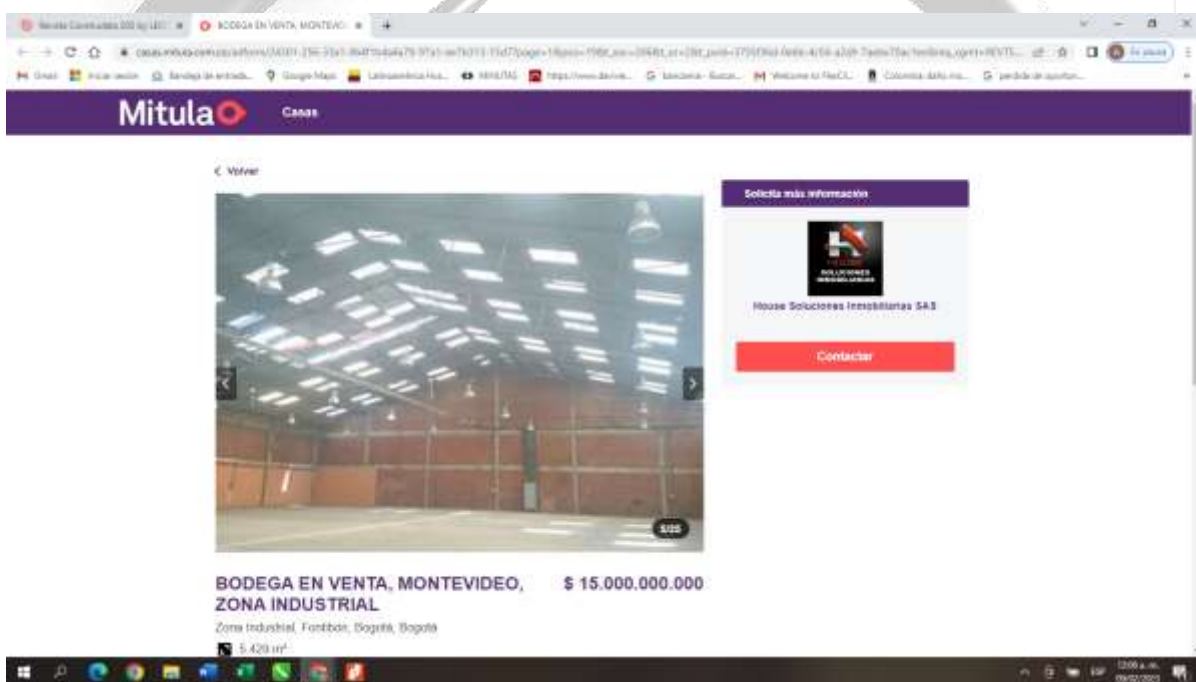


Ilustración 10 Muestra 1

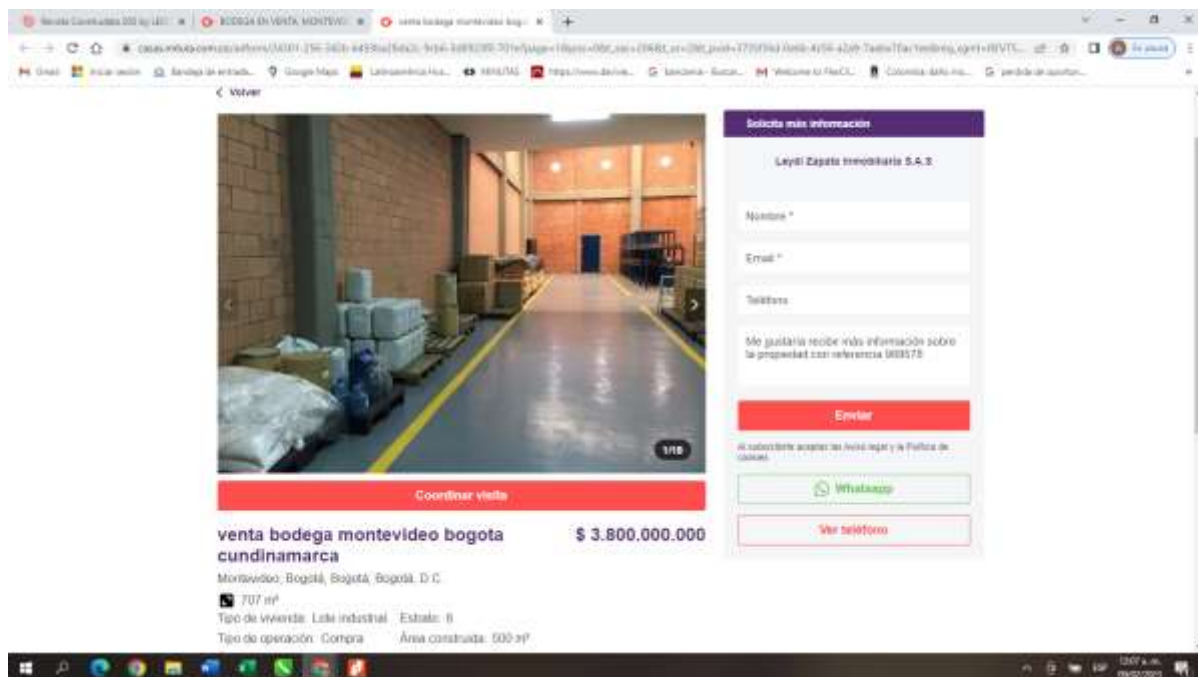


Ilustración 11 Muestra 2

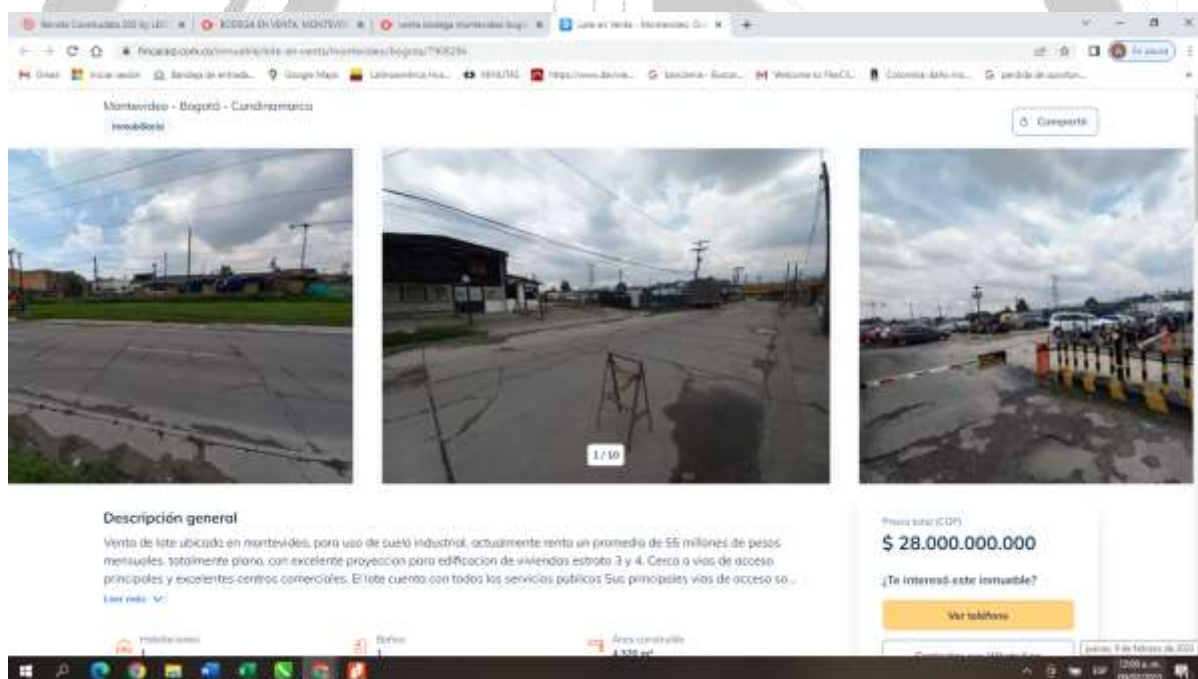


Ilustración 12 Muestra 3

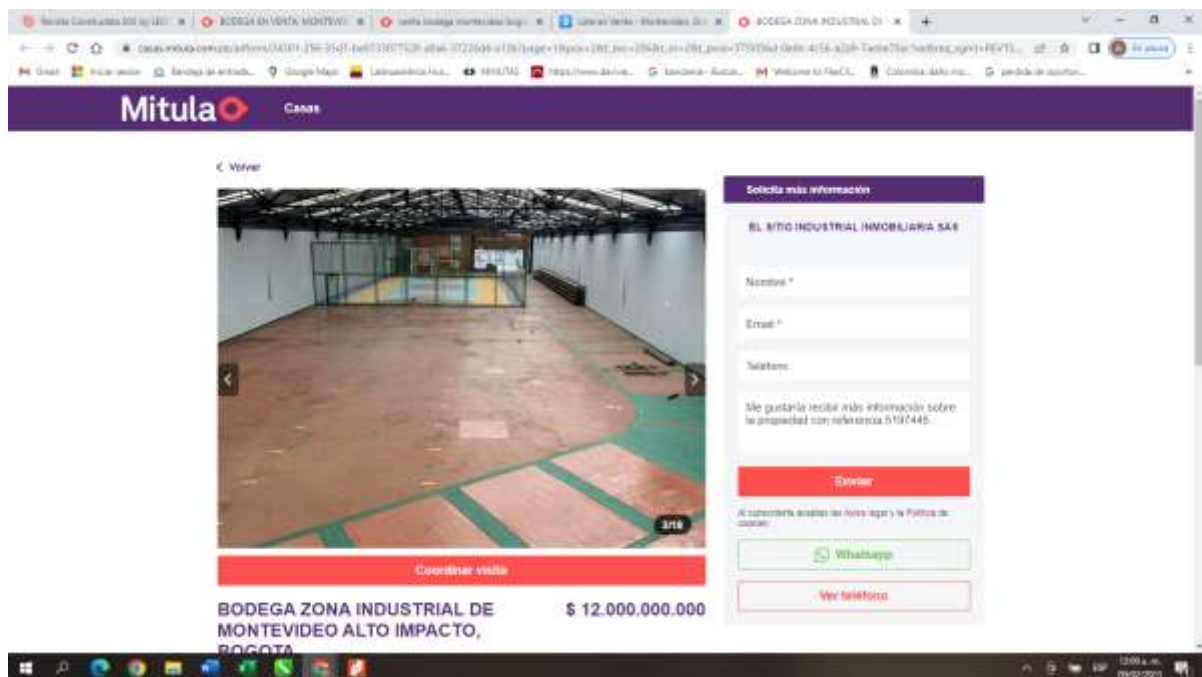


Ilustración 13 Muestra 4



Ilustración 14 Muestra 5

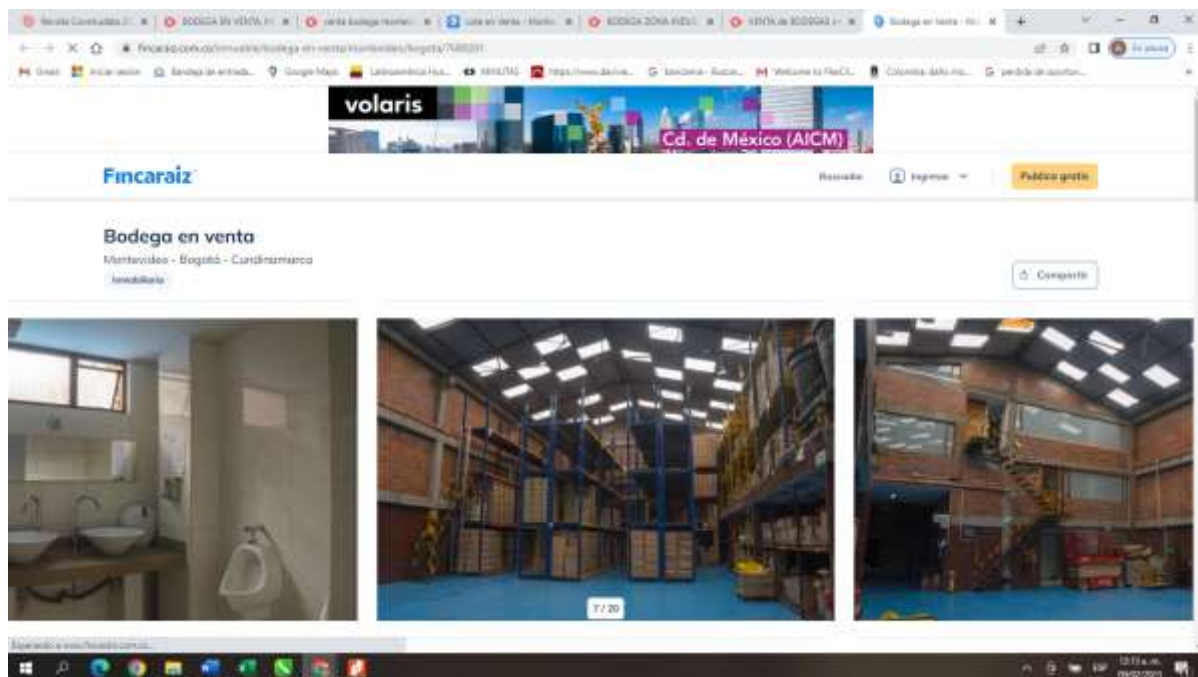


Ilustración 15 Muestra 6

Ahora bien, tal como se anunció en la descripción metodológica, el método de mercado se aplica en este informe para establecer el valor del terreno, sin embargo, ante las limitadas ofertas de terrenos sin construcción, se calcula el valor de la construcción de cada una de las muestras que la posea, descontando la depreciación con la metodología anunciada.

Pág. 34

2.1.2. Cálculo del valor del terreno.

Para un correcto desarrollo de la metodología adoptada, se investiga de cada una de las ofertas el área de terreno, de construcción y la edad o vetustez de ella.

ÍTEM	TERRENO	CONSTR.	EDAD
1	3.100	5.429	43
2	500	707	12
3	4.320	-	0
4	1.500	3.000	2
5	2.049	4.080	32
6	583	1.043	33

Para la muestra numero 3 no se tiene en cuenta la edad o vetustez teniendo en cuenta que se trata de un terreno sin construcción.



Ahora bien, con los anteriores datos se procede a calcular el valor de construcción a nuevo, basado en los valores registrados en la publicación especializada Construdata, edición número 204, de la cual se toma el costo de construcción de bodegas superiores a 1.000 m², correspondiente a \$1`730.735 por metro cuadrado.



Con todo lo anterior, se calcula la depreciación para cada inmueble y con ello el valor del terreno así:

ÍTEM	TERR	CONST	% DEPR	V/R CONSTR. NUEVO ²⁴	DEPRECIACIÓN	V/R CONSTR.	V/R TERR
1	3.100	5.429	36,35%	\$9.396.160.315	\$3.415.504.275	\$5.980.656.040	\$9.019.343.960
2	500	707	14,27%	\$1.223.629.645	\$174.611.950	\$1.049.017.695	\$2.750.982.305
3	4.320	-	0,00%	-	\$-	\$-	\$28.000.000.000
4	1.500	3.000	9,03%	\$5.192.205.000	\$468.856.112	\$4.723.348.889	\$7.276.651.112
5	2.049	4.080	27,50%	\$7.061.398.800	\$1.941.884.670	\$5.119.514.130	\$14.380.485.870
6	583	1.043	36,07%	\$1.805.156.605	\$651.119.987	\$1.154.036.618	\$4.345.963.382

Pág. 35

Continuando con el desarrollo metodológico, se realiza la homogeneización de las muestras de acuerdo con los siguientes criterios:

REF.	FACTOR	CRITERIO
A	FUENTE	ESTE FACTOR HACE REFERENCIA AL DESCUENTO QUE EL VENDEDOR EFECTUARÍA PARA LOGRAR UNA NEGOCIACIÓN EXITOSA, DE ACUERDO CON LA INVESTIGACIÓN QUE DE ELLO HACE EL AVALUADOR EN LA FUENTE DE LA OFERTA.
B	EDAD	SE HOMOGENEIZA EN ESTE FACTOR LA DIFERENCIA DE VETUSTEZ ENTRE LAS MUESTRAS Y EL BIEN A VALORAR.

²⁴ En esta columna se multiplica el área total construida por el valor del metro cuadrado hallado en Construdata (\$ 1.730.735)



C	CONSERVACIÓN	SE TRATA DE LA DIFERENCIA ENTRE LAS MUESTRAS Y EL BIEN EN ESTUDIO, RESPECTO DEL ESTADO QUE OSTENTA EL INMUEBLE EN CUANTO AL DEBIDO MANTENIMIENTO Y LA APARIENCIA FÍSICA.
D	UBICACIÓN	SE REFIERA A LA DIFERENCIA QUE EXISTE ENTRE LAS MUESTRAS Y EL BIEN ESTUDIADO, EN CUANTO A UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR, EL BARRIO, LAS VÍAS PRINCIPALES, ETC.
E	CAPACIDAD DE BODEGAJE	SE TRATA DE LA DIFERENCIA ENTRE LAS CAPACIDADES DE ALMACENAMIENTO O USO EFECTIVO DEL INMUEBLE RESPECTO DEL ÁREA DISPONIBLE.

Con los anteriores se hace la aplicación de la técnica a cada uno de los valores hallados así:

ÍTEM	PRECIO	HOMOGENEIZACIÓN					V/R HOMOGENEIZADO
		A	B	C	D	E	
1	\$9.253.406.215	0,90	1,20	1,10	1,00	1,20	\$13.191.655.899
2	\$2.792.037.241	0,92	1,00	0,90	0,80	1,20	\$2.219.334.562
3	\$28.000.000.000	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	\$20.160.000.000
4	\$7.461.506.700	0,88	0,90	1,00	0,90	1,20	\$6.382.274.371
5	\$14.580.846.000	0,92	1,10	0,80	0,80	1,00	\$9.443.722.337
6	\$4.391.128.396	0,82	1,00	0,80	0,80	1,20	\$2.765.357.019

Pág. 36

Finalizada la homogeneización se halla el valor del metro cuadrado de cada una de las ofertas y se aplica los cálculos estadísticos para conocer si las muestras son aceptables o por el contrario se deben excluir. Es decir se halla la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de variación, según lo expuesto en la metodología contemplada en el capítulo 5.2 de este informe.

ÍTEM	VALOR TERRENO HOMOGENEIZADO	ÁREA TERRENO	VALOR M2
1	\$13.191.655.899	3.100	\$4.255.373
2	\$2.219.334.562	500	\$4.438.669
3	\$20.160.000.000	4.320	\$4.666.667
4	\$6.382.274.371	1.500	\$4.254.850
5	\$9.443.722.337	2.049	\$4.608.942
6	\$2.765.357.019	583	\$4.743.323
	Media aritmética		\$4.494.637



	Desviación estándar	210.894
	Coeficiente de variación	4,69%

Atendiendo la exigencia que la desviación de los datos no puede superar el 7,5%, según la resolución 620 de 2008 del IGAC, encontramos que las muestras escogidas son válidas, puesto que el coeficiente de variación es 4,69%.

Por lo tanto, el valor del inmueble que se esta estudiando es

VALOR METRO CUADRADO	ÁREA DE TERRENO	VALOR TERRENO
\$4.494.637,14	3.975	\$17.866.182.625

2.1.3. Cálculo del valor de la construcción.

Para determinar el valor de la construcción, se decide emplear la metodología denominada Costo de Reposición, ya descrita en la exposición metodológica. Entonces, el valor adoptado como valor de la construcción a nuevo, es decir el costo de reposición, es \$ 1.730.735, así:

ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M2 A NUEVO	COSTO DE REPOSICIÓN
2.601,60	\$1.730.735	\$4.502.680.176

Pág. 37

Conocido el valor de reposición, se investigó la edad del inmueble, concluyendo que el bien fue construido antes del año 1998 y posterior a 1989, que es cuando se suscribe la Escritura Pública que dio origen a los antecedentes registrales del predio, donde se expone que se hace venta de un "lote de terreno denominado Tintalito Mazuera.

Ante la diferencia entre las dos fechas anteriores, se toma como fecha de construcción, la media entre las fechas conocidas y con ello se determina que la edad o vetustez de este inmueble es 28 años.

En cuanto al estado de conservación, se encuentra que el inmueble no presenta obsolescencia funcional, o de otro tipo y que en este momento cuenta con un diseño constructivo acorde con las normas de construcción actuales. Por lo tanto se encuentra que el inmueble no necesita reparaciones en su estructura ni en acabados, ni siquiera en su enlucimiento, por lo que de acuerdo a la clasificación hecha en el capítulo correspondiente, la construcción pertenece a la clase 1, a la cual se aplica la



siguiente fórmula para determinar el porcentaje de depreciación a descontar del valor a nuevo.

$$\text{Clase 1: } Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$$

Remplazando valores:

$$Y = 0.0050 ((28/100)*100)^2 + 0.5001 * ((28/100)*100) - 0.0071$$

$$Y = 17,92\%$$

Para finalizar la práctica metodológica de valoración, se procede a aplicar la formula correspondiente:

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

$$A = \$4.502.680.176 - (\$4.502.680.176 * 17,92) + \$17.866.182.625$$

$$A = \$ 21.562.176.130$$

Redondeado a miles \$ 21.562.176.000

7. CONCLUSIONES

Con todo lo expuesto en el presente estudio el valor del bien avaluado es:

VEINTIÚN MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL PESOS m/Cte. (\$ 21.562.176.000)

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 profesional²⁵. No tengo interés en el asunto que se ventila ni en el bien 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 legal²⁶.

²⁵ Código General del Proceso Artículo 226 Inciso 4

²⁶ Código General del Proceso Artículo 226 Inciso 3



- No me encuentro inhabilitado por ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

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.
- Los relacionados en el numeral 4.1.1 de este documento.
- Informe consolidado de bien avaluado.
- Reporte de predios en corredor ecológico.

MAURICIO MARTÍNEZ ACUÑA

Perito Avaluador

Inscripción R.A.A. No. AVAL 79448348

REPUBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO

79.448.348

APELLIDOS

MARTINEZ ACUÑA

NOMBRES

FIRMA

INDICACION

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

REGISTRADOR NACIONAL

JUAN CARLOS GILBERTO YACHA

A-1500150-00838036-M-0079448348-20160623

0050231823G 3

1163959735

Consejo Superior de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:

MAURICIO

APELLIDOS:

MARTINEZ ACUÑA

UNIVERSIDAD

CORP. U. REPUBLICANA

CEDULA

79448348

FECHA DE GRADO

01/07/2016

FECHA DE EXPEDICION

30/09/2016

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

GLORIA STELLA LOPEZ JARAMILLO

CONSEJO SECCIONAL

BOGOTA

TARJETA N°

276124



La Corporación Universitaria Republicana

Personería Jurídica No. 3061 del Ministerio de Educación Nacional. Código ICFES 2837

Debidamente autorizada por el Ministerio de Educación Nacional,
teniendo en cuenta que

Mauricio Martínez Acuña

C.C. 79.448.348 Bogotá

Aprobó los estudios programados por la Corporación y cumplió
los requisitos exigidos por los Reglamentos y la Ley, le confiere el título de

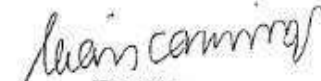
Abogado

En testimonio de lo expuesto se expide el presente Diploma que así lo acredita.

Bogotá, D.C., Colombia, Julio 1 de 2016


Vicerrector


Secretaria General


Decano

Diploma No. 4022

Anotado al folio 062 del libro de Registro No. 007 Fecha, Julio 1 de 2016

1999
Scientia et Sapientia



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

JOHN FREDDY BUSTOS LOMBANA
DECANO

FACULTAD FINANZAS Y COMERCIO INTERNACIONAL

Rodrigo A. Plazas Estepa

RODRIGO A. PLAZAS ESTEPA
DIRECTOR

CENTRO DE INVESTIGACIONES

Felix L. Plazas Estepa

FELIX L. PLAZAS ESTEPA
DIRECTOR

OFICINA DE RELACIONES INTERNACIONALES



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



NIT: 900.233.725-6
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: acdb0a01



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 de inscripción
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 de inscripción
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 de inscripción
17 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acdb0a01



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 de inscripción
17 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 de inscripción
17 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acdb0a01



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

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.



PIN de Validación: acdb0a01



Fecha de inscripción
06 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

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.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	06 Sep 2019

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

acdb0a01

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el



PIN de Validación: acdb0a01



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dieciocho (18) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Certificación Catastral

Radicación No. W-16015

Fecha: 16/01/2023

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Tipo de Documento

Nombre y Apellidos

Tipo de Documento

Número de Documento

% de Copropiedad

Calidad de Inscripción

1 CENTRO MISIONERO BETHESDA

N

8600639527

100

N

Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo

Número

Fecha

Ciudad

Despacho

Matrícula Inmobiliaria

3

2857

2012-11-01

SANTA FE DE BOGOTÁ

23

050C01212345

Información Física

Descripción oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta principal de su predio, en donde se encuentra instalada su vivienda.

6 12 75 IN 5 - Código Postal: 110811.

Descripción secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta principal en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es la que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Descripción(es) anterior(es):

3B 95 82, FECHA: 2003-07-03

Código de sector catastral:

534 15 15 000 00000

P: AAA013701010

Cédulas(s) Catastrales:

105101000900000000

Valor Predial Nal: 110010165083400150015000000000

Uso Catastral: 06 DOTACIONAL PRIVADO

Estado: 0 Tipo de Propiedad: RELIGIOSO

Nombre: IGLESIAS

Área de terreno (m2)
3,975.4

Total área de construcción (m2)
2,601.6

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	10,438,811,000	2023
1	6,225,160,000	2022
2	5,690,625,000	2021
3	5,648,823,000	2020
4	5,420,706,000	2019
5	5,534,612,000	2018
6	5,365,663,000	2017
7	5,243,225,000	2016
8	4,662,988,000	2015
9	3,444,880,000	2014

La inscripción en Catastro es constitutiva de dominio, es decir, es la que genera una inscripción o una posesión. Resolución No. 070-2011 del ICAJ.

MAYOR INFORMACIÓN: Correo electrónico: catastro@bogota.gov.co
Puntos de servicio Super CADE. Atención 234 7600 Ext. 7600.

Generado por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Expedida a los 16 días del mes de Enero de 2023 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia Elvira González Martínez

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el código: F8AF6F926621.

Cra 30 No. 25 - 90

Código postal 111311

Edificio A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

234 7600 - Info Línea 195

catastrobogota.gov.co



BOGOTÁ



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230207627371713018

Nro Matrícula: 50C-1212345

Pagina 1 TURNO: 2023-80322

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 07:13:47 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 21-06-1989 RADICACIÓN: 1989-33702 CON: DOCUMENTO DE: 18-05-1989

CODIGO CATASTRAL: AAA01370MUHCO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DENOMINADO TINTALITO MAZUERA CUATRO C. (4C), UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FONTIBON, CON UNA EXTENSION O AREA DE 3.975.40 M2, APROXIMADAMENTE, SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 0465 DE FECHA 06-02-89, NOTARIA 31 DE BOGOTA, DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) AK 86 12 75 IN 5 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AVENIDA CARRERA 86 #12-75 INT 5

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

50C - 266116

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-05-1989 Radicación: 33702

Doc: ESCRITURA 0465 del 06-02-1989 NOTARIA 31 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: INVERSIONES TINTALITO MANZUERA LTDA EN LIQUIDACION

NIT# 8600678867

A: PROMOTORA VENTURA LTDA. PROVENTURA LTDA

NIT# 8600748669

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-09-1998 Radicación: 1998-85575

Doc: ESCRITURA 3709 del 27-07-1998 NOTARIA 31 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$280,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230207627371713018

Nro Matrícula: 50C-1212345

Pagina 2 TURNO: 2023-80322

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 07:13:47 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: PROMOTORA VENTURA LTDA.PROVENTURA LTDA

NIT# 8600748669

A: ROITMAN SVARTSNAIDER SONIA

CC# 51701868 X

A: ROITMAN SVARTSNAIDER YOSEF

CC# 19334115 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-12-2006 Radicación: 2006-131183

Doc: CERTIFICADO 1260513 del 12-12-2006 CATASTRO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-01-2007 Radicación: 2007-1092

Doc: ESCRITURA 5770 del 06-12-2006 NOTARIA 31 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$420,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: ROITMAN SVARTSNAIDER SONIA

CC# 51701868

A: ROITMAN LEDERMAN DENISE

CC# 1020749280 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-01-2007 Radicación: 2007-1095

Doc: ESCRITURA 5771 del 15-12-2006 NOTARIA 31 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$420,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: ROITMAN SVARTSNAIDER YOSEF

CC# 19334115

A: GRITZ ROITMAN EVELYN

CC# 1020741780 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-12-2012 Radicación: 2012-118271

Doc: ESCRITURA 2857 del 01-11-2012 NOTARIA VEINTITRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,820,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRITZ ROITMAN EVELYN

CC# 1020741780 C.C. 1020741780

DE: ROITMAN LEDERMAN DENISE

CC# 1020749280

A: IGLESIA CENTRAL DENOMINACION "CENTRO MISIONERO BETHESDA"

NIT# 8600639527 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-12-2012 Radicación: 2012-118271

Doc: ESCRITURA 2857 del 01-11-2012 NOTARIA VEINTITRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

.....



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230207627371713018

Nro Matrícula: 50C-1212345

Pagina 4 TURNO: 2023-80322

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 07:13:47 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-80322

FECHA: 07-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Fecha: 08/02/2023 04:16:31 PM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AK 86 12 75 IN 5

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



Convenciones

 Predio Seleccionado

Referencia Espacial

 Vías Principales

 Cuerpos de Agua

 Parques Zonales

 Parques Metropolitanos

División Física

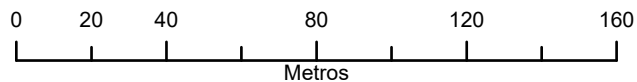
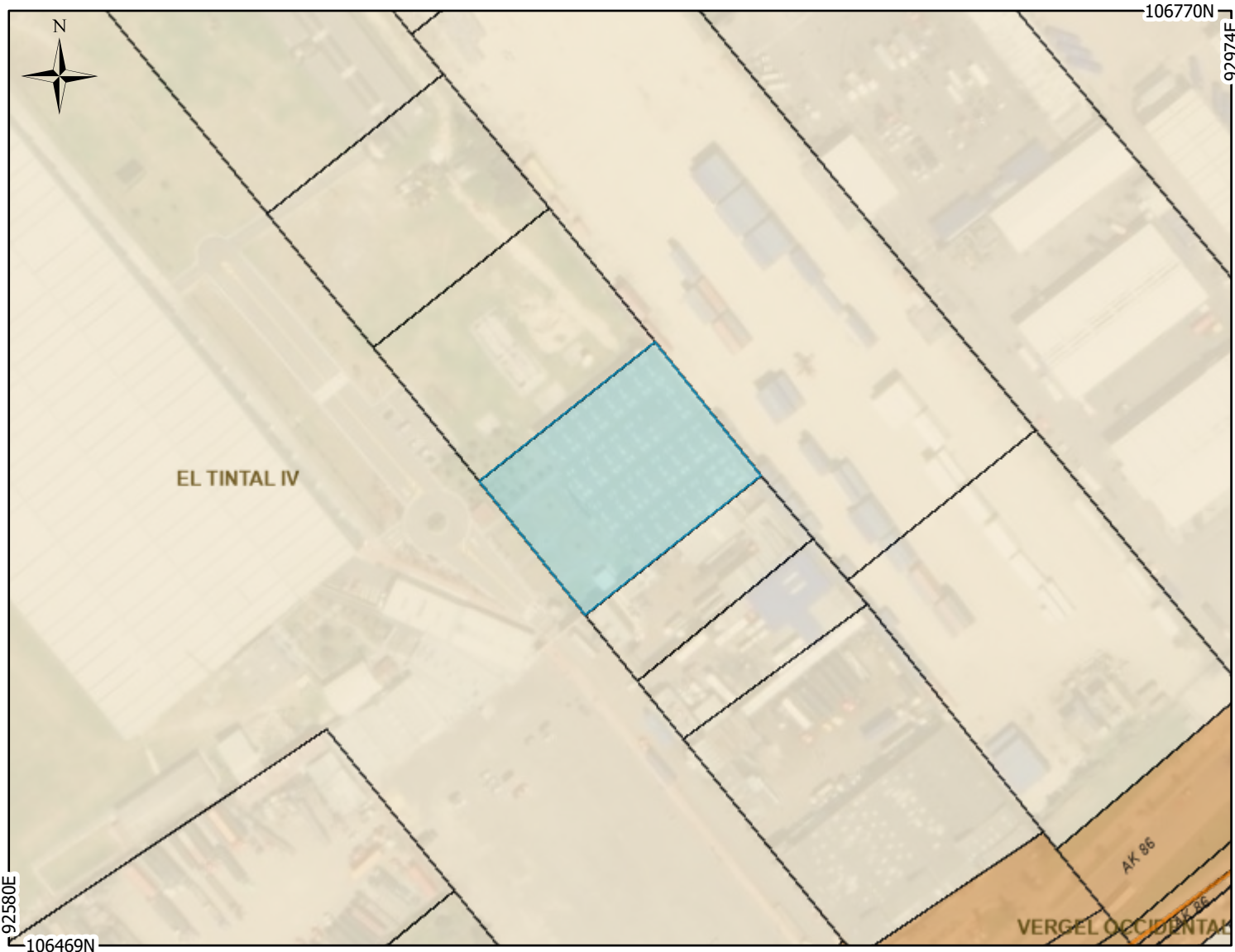
 Predios

 Predio Rural

 Lotes

 Manzanas

 Barrios



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
 Proyección: Transverse Mercator
 Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
 Longitud de Origen: 0.0000
 Falso Este: 92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
 Factor de Escala: 1.0000 Unidades: metros

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	8 - KENNEDY
Barrio Catastral:	006534 - EL TINTAL IV
Manzana Catastral:	00653415
Lote Catastral:	0065341515
UPZ:	78 - TINTAL NORTE
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

Sector Normativo:	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Uso:	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma:	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	Nombre: Tintalito Mazuera Alsacia Oriental Categoría: ADOP Decreto: 799
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

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

Informe Consolidado de Localización del Predio

Urbanismo

Urbanístico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Topográfico:	080042A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Antiguas y Consolidadas

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

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	Nivel Amenaza: media
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 0 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

Informe Consolidado de Localización del Predio

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Fecha: 08/02/2023 04:18:10 PM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AK 86 12 75 IN 5

ASUNTO: Predio en Área de Corredor Ecológico de Ronda

El predio identificado con el código 0065341515 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

La fuente de la información de los corredores ecológicos de ronda es la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, cualquier información con respecto a dicha información por favor remitirse a dicha entidad.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.





Reporte de Predios en Área del Corredor Ecológico de Ronda

Convenciones

 Predio Seleccionado

Zonas de Amenaza

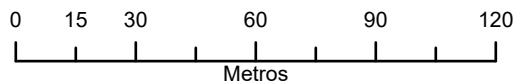
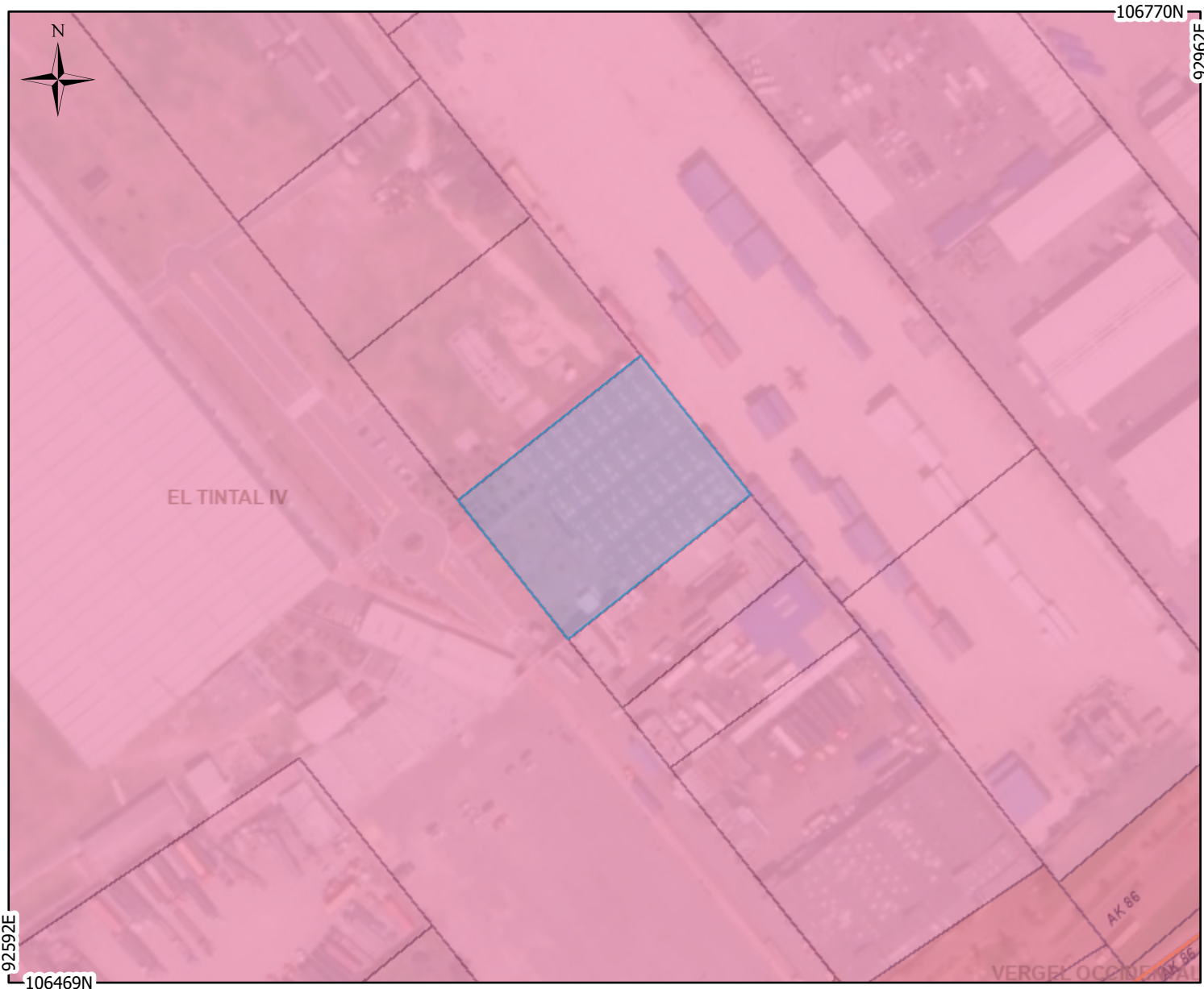
 Corredor Ecológico Ronda
 Zona de Manejo y Presección Ambiental

Amenaza Remoción en Masa

 Alta
 Media
 Baja

Amenaza por Inundación

 Alta
 Media
 Baja



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000
Falso Este: 92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
Factor de Escala: 1.0000 Unidades: metros

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ.

E.

S.

D.

REFERENCIA : PROCESO RADICADO 11001 3103 036 2016 00082 00
DEMANDADO : IGLESIA CENTRAL DENOMINACION CENTRO MISIONERO
BETHESDA.
DEMANDANTE : DENISE ROITMAN LEDERMAN Y OTRO.
ASUNTO : DESCORRE TRASLADO AVALÚO.

HOLLMAN IBÁÑEZ PARRA, ciudadano mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, portador de la tarjeta profesional 126.521 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado del extremo demandado, procedo a descorrer traslado de avalúo, de la forma que le sigue: Teniendo en cuenta el auto del 26 de enero de 2023 emitido por su despacho, notificado por estado el día 27 de enero de 2023, que corre traslado de avalúo por el término de diez (10) días conforme lo prevé el Artículo 444 del C.G del P, procedo a realizar las correspondientes observaciones con respecto al avalúo presentado por la parte demandante del Lote N° 2 identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1212345, en el sentido de allegar avalúo elaborado por un tercero que cumple con todos los requisitos de ley y que refleja el precio real del inmueble en cuestión.

Atentamente,



HOLLMAN IBÁÑEZ PARRA
C.C. 79622303
T.P. 126.521

Carrera 13 82-91 Ofc. 301

Cel. +57 3235974284

hollman@ibanezparra.co

Bogotá - Colombia