

PROCESO: 2018-00172-00

Candelaria Maria Gonzalez Vizcaino <candegoviz@hotmail.com>

Jue 28/01/2021 13:08

Para: Juzgado 84 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl84bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (1 MB)

Peritaje Actualizacion valor inmueble.pdf; Certificado Catastral 2021.pdf; fl.138 tabla fitto y corvini; fl.139 Tabla Fitto y Corvini;

Proceso: Divisorio

Demandante: Hector Julio Gaona Quintero

Demandado: Maria Claudia Mendoza Cuervo

Radicación: 11001-40-03-084-2018-00172-00

Asunto: Adjunta escrito Actualización valor inmueble y 3 anexos

Para: El Despacho

De: Perito Avaluadora

Atte.

- b) Avaluaremos la construcción de una casa de estrato medio con 120 m², con 28 años de edad y estado regular de conservación (calificación 3), vida técnica esperada de 50 años. Dado el tipo de construcción no se considera valor residual, se supone que todo su valor residual lo absorberá el lote.
- Determinamos un valor de reposición de 450.000/m² como costo directo en la fuente de Construdata. Por tratarse de construcción en serie aplicamos el factor de 0.85 y un multiplicador de costo directo de 1.55 para el costo total: $450.000 \times 0.85 \times 1.55 = 592.875/m^2$. El área útil coincide con el área total construida.
 - Depreciación: Edad en porcentaje de vida: $28/50 = 56$. En la tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación de 53.87%
 - Valor depreciado: $592.875 (1 - 0.5387) = 273.493 /m^2$
 - Valor construcción usada: $120 \times 273.493 = 32.819.188$

TABLA 11

FITTO Y CORVINI

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO ESTADO DE CONSERVACIÓN

Edad en % de la vida	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.80	75.10	100
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100
13	7.34	7.37	9.68	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100
14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.51	56.38	77.18	100
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100
16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100

Edad en % de la vida	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100
18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100
20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100
21	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100
22	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100
23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.65	59.30	78.71	100
24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.65	78.89	100
25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100
26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100
27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100
28	17.92	17.85	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100
31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100
33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100
34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100
47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100
53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100
54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100
55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100
61	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100



Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha: 14/01/2021
parágrafo 3.

Radicación No.: 16111

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	HECTOR JULIO GAONA QUINTERO	C	4055241	50	N
2	MARIA CLAUDIA MENDOZA CUERVO	C	40018583	50	N
					Total de propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	20912	02/09/2016	BOGOTÁ D.C.	31	050N20005102

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 153 133 21 - Código postal 111151

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la

KR 153 133 23
CL 134 153 05

Dirección(es) anterior(es):

TV 153 131 21 FECHA:31/01/2006

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

009254 13 38 000 00000 107802133800000000

CHIP: AAA0141OCMS

Número Predial 110010192115400130038000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 2 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Jso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2) Total área de construcción
60.00 124.73

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$103,537,000	2021
2	\$102,879,000	2020
3	\$94,906,000	2019
4	\$91,768,000	2018
5	\$76,491,000	2017
6	\$61,768,000	2016
7	\$62,639,000	2015
8	\$57,627,000	2014
9	\$46,957,000	2013
10	\$40,420,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanciona los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE, TEL.

EXPEDIDA A LOS 14 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2021

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: FE23FD181621

Av. Cra 30 No 25-90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 Torre B
Piso 25-90
Tel: 234 7600 - Info Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



Señora:

Jueza, Juzgado 084 Civil Municipal de Bogotá
Transitoriamente, Juzgado 066 Pequeñas Causas y
competencias Múltiples de Bogotá D.C.

Atte: Dra. Natalia Andrea Moreno Chiguazuque
E. S. D.

Proceso: Divisorio

Demandante: Héctor Julio Gaona Quintero

Demandado: Maria Claudia Mendoza Cuervo

Radicación: 110014003-084-2018-00172-00

Candelaria María González Vizcaíno, en calidad de perito evaluadora, me permito presentar el dictamen pericial de actualización del valor del inmueble objeto de la acción divisoria, solicitado por su señoría en auto de fecha 25 de noviembre 2020, decisión comunicada en telegrama#0350 enviada por correo electrónico el 17.12.2020 a las 8:04 pm, en los siguientes términos:

ACTUALIZACION VALOR INMUEBLE:

IDENTIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE.

Casa de tres niveles ubicada en la kra 153 #133-21 y Calle 134#153-05, barrio Suba Lisboa de Bogotá D.C., con M.I.#050N-20005102 adquirida mediante E.P.#20912 del 02/09/2016 sentada en la Notaria 31 de Bogotá de propiedad de los señores: Héctor Julio Gaona Quintero y María Claudia Mendoza Cuervo, en un 50% para cada uno.

I-METODO APLICADO.

1.1. COMPARATIVO O DE MERCADO.

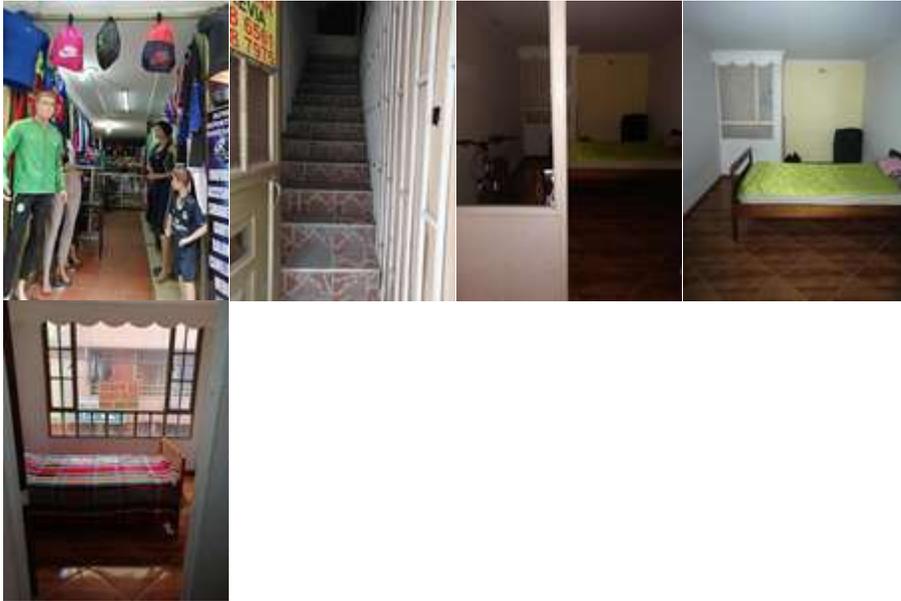
Consiste en la comparación de precios de inmuebles similares mediante la técnica de homogenizar datos comparables de por lo menos 5 inmuebles con la estadística básica.

Fuente; Internet- Google crome-

OFERTA O MUESTRA#1

Ganga Casa Suba Lisboa \$195'000.000 COP3 Recamaras,93
m2 Terreno,3 Baños, Departamento: Bogotá D.C.,
Municipio: Bogotá, 10-09-2019





Ganga, casa con local comercial independiente. Excelente oportunidad de negocio. Casa con renta fija. Ubicada en el sector más comercial de la zona. EXCELENTE OPORTUNIDAD. Cel 3112371519

Fuente: bogotacity.olx.com.co

Tipo de inmueble: Casa-Rentable

Barrio Catastral: Barrio Lisboa, Localidad de Suba

Municipio: Bogotá

Área Terreno: 93 m²

Pisos o niveles 3

Servicios Públicos: Agua, Luz y Gas

Estrato: 2

Valor: \$195'000.000

V/L M²: \$2'096.774

OFERTA O MUESTRA#2

CASA EN VENTA EN SUBA LISBOA - BOGOTÁ D.C. - 603-M2342399

Precio \$230'000.000, 4 Recamaras, 140 m² Terreno, 4 Baños, Departamento: Bogotá D.C., Municipio: Bogotá, 09-06-2020



7147-Casa ubicada en Suba Lisboa, dos pisos, amplios espacios, terraza, medidas de 6*12, cuenta con 4 apartamentos, especial para inversionista. Fáciles vías de acceso. Para mayor información comunicarse con Andrea Beltrán, Cel. 313-8168705

Fuente: clasificados.eltiempo.com

Tipo de inmueble: Casa-Rentable

Barrio Catastral: Barrio Lisboa, Localidad de Suba

Municipio: Bogotá

Pisos o niveles 3

Estrato: 2

Estado Actual: Original

Tiempo Construida: 20 años

Servicios Públicos: Agua, Luz y Gas.

Área Terreno: 140 m²

Valor: \$230'000.000

V/L M2: \$1'642.857

OFERTA O MUESTRA#3

Casa en Venta en Lisboa Suba, Bogotá D.C

CASA EN VENTA EN SUBA LISBOA, BOGOTÁ

\$ 155.000.000

Suba Lisboa, Lisboa Suba - Bogotá D.C

Código: CAV182366

Actualizado: 09/01/21

Habitaciones: 3

Baños: 3

Sup. Cubierta / edificada: 60m²

Sup. Terreno: 60m²

- 5 FOTOS PARA ESTE CASA (+ CLICK)



Descripción

Vendo linda casa, consta de 3 niveles. 3 habitaciones, 3 baños, garaje o sala, el comedor es independiente. Está ubicada cerca a Lisboa

\$ 155 millones. Cita previa al 322-8445388

Servicios

Luz

Gas Natural

Alumbra

Descripción	
Pavimento	Teléfono
Características	
Ubicación y mapas	
Dirección: Suba Lisboa	
Localidad: Suba	Departamento: Bogotá D.C

Tipo de inmueble: Casa-Rentable

Barrio Catastral: Barrio Liboa, Localidad de Suba

Municipio: Bogotá

Dirección: Calle 156 A#153-12

Pisos o niveles 3

Estrato: 2

Estado Actual: Original

Tiempo Construida: 10 años

Servicios Públicos: Agua, Luz y Gas.

Área Terreno: 60 m2

Valor: \$155'000.000

V/L M2: \$2'583.334

OFERTA O MUESTRA#4

Venta Casa Suba Lisboa \$220,000,000 COP9 Recamaras,
216 m2 Terreno,3 Baños, Departamento: Bogotá D.C.,
Municipio: Bogotá, 05-11-2019



Casa semi-esquinera de la Av. principal. 3 pisos. 3 aptos grandes, cada uno con 3 habitaciones. Cuenta con parqueadero y una terraza pequeña.

Fuente: bogotacity.olx.com.co

Contactar al Vendedor: 300-2548111

Tipo de inmueble: Casa-Rentable

Barrio Catastral: Barrio Lisboa, Localidad de Suba

Municipio: Bogotá

Dirección: Calle 156 A#153-12

Pisos o niveles 3

Estrato: 2

Estado Actual: Original

Tiempo Construida: 10 años

Servicios Públicos: Agua, Luz y Gas.

Área Terreno: 216 m2

Valor: \$220'000.000

V/L M2: \$1'018.518

OFERTA O MUESTRA#5

CASA EN VENTA EN LISBOA - BOGOTÁ D.C. - 973-M2366111

Precio al consultar 5 Recamaras, 72 m2 Terreno, 3
Baños, Departamento: Bogotá D.C.,
Municipio: Bogotá, 09-06-2020



Excelente casa para renta o para habitar, esquinera, 3 niveles, área construida de 230 m2, área de lote de 6 mts de frente y 12 mts de fondo, 5 alcobas, 3 baños, balcón en tercer piso, terraza 72 m2, dos apartamentos y local comercial rentando \$1.500.000, pisos en baldosa, estrato 2, a una cuadra de la vía principal, barrio Suba Lisboa.

Fuente: clasificados.eltiempo.com

Contactar al Vendedor. Usuario sin registrar. Cel.: 314-4702486.

Tipo de inmueble: Casa-Rentable

Barrio Catastral: Barrio Lisboa, Localidad de Suba

Municipio: Bogotá

Dirección: Cra. 152 con calle 134

Pisos o niveles 3

Estrato: 2

Estado Actual: Original

Tiempo Construida: 20 años

Servicios Públicos: Agua, Luz y Gas.

Área Terreno: 230 m2

Valor: \$450'000.000

V/L M2: \$1'956.521

OFERTA O MUESTRA#6

Casa en venta en Suba de \$155'000.000 COP3 Recamaras, 73 m2 Terreno, 3 Baños, Departamento: Bogotá D.C., Municipio: Bogotá, hace 1 mes



CASA EN VENTA SUBA SANTA RITA (LISBOA) C-52
¡GRAN OPORTUNIDAD! Casa de 3 pisos, remodelada y
excelentes acabados. Garaje, sala comedor, cocina
integral, 3 alcobas, 3 baños, zona de lavandería. Con
licencia de construcción. Ingreso vehicular cercano
por la calle 80 entrada Lisboa. Características
adicionales: Ref#625529.

Fuente: www.properati.com.co. Contactar al Vendedor.
Usuario sin registrar.+571 2520857.

Tipo de inmueble: Casa-Rentable

Barrio Catastral: Barrio Lisboa, Localidad de Suba

Municipio: Bogotá

Dirección: Cra.154 B con calle 138

Pisos o niveles 3

Estrato: 2

Estado Actual: Remodelada

Tiempo Construida: 10 años

Servicios Públicos: Agua, Luz y Gas.

Área Terreno: 73 m2

Valor: \$155'000.000

V/L M2: \$2'123.287

1.2. MEDIA ARITMETICA O PROMEDIO PONDERADO:

Muestra #1 V/r M2.....\$2'096.774

Muestra #2 V/r M2..... \$1'642.857

Muestra #3 V/r M2..... \$2'583.334

Muestra #4 V/r M2..... \$1'018.518

Muestra #5 V/r M2..... \$1'956.521

Muestra #6 V/r M2..... \$2'123.287

Suman: -----

\$11'421.291

Dividido 6

$$\begin{array}{r} \text{Igual} = \text{.....} \$1'903.548,5 \\ \text{Por} \qquad \qquad \qquad \times \quad 124.73 \text{ mts}^2 \\ \hline \text{Igual} \quad = \quad \$237'429.604 \end{array}$$

1.3. VALOR COMERCIAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO SEGÚN METODO DE MERCADO.

El valor del terreno construido en el barrio Suba, Lisboa en Bogotá D.C., por el método de mercado arroja un valor de (\$1'903.548,5) este se multiplica por el Área construida del predio objeto de división, el que según el certificado catastral expedido 14.01.2021 actualmente tiene un área construida de (\$124.73 mts) resultando como valor final del inmueble la suma de \$237'429.604 M./Cte. (*DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES, CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL, SEISCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE*)

1.4. METODO DE DEPRECIACION A LA CONSTRUCCION USADA (TABLAS DE FITTO Y CORVINI Y HEIDECKE)

Se aplicará la depreciación directa entre la edad de vida del inmueble que en promedio son 26 años y medio porque el primer piso se construyó hace 29 años y medio y el 2° piso hace 23 años y medio. Y, el estado actual de conservación del inmueble el cual tiene una clasificación REGULAR debido que los propietarios no le han realizado trabajos de mejoramiento y terminación de algunas zonas. El inmueble necesita reparaciones medianas a: cielo raso, colocación de pisos, tiene que reparar severas filtraciones de humedad en la cubierta, cambio de algunos muros o pañetes (repellos y enlucidos) encontrándose en la calificación 3, y coeficiente 18.10 de la tabla Heidecke. Se adjuntó el folio de la tabla en el peritaje principal).

Se hace necesario actualizar el avalúo del inmueble teniendo en cuenta que ha transcurrido año y medio desde la presentación del peritaje y estos, según la ley tienen una vigencia de un año. Según la tabla de Fitto y Corvini que se adjuntó, si el inmueble tiene 26 años de edad y calificación sobre el estado de conservación es 3 arroja un porcentaje de

depreciación del 31.51% el que se debe aplicar al 80% del valor total del predio. El otro 20% se deja como valor del costo de la edificación sin aplicarle depreciación alguna.

La operación aritmética arroja el siguiente resultado:

V/r predio \$237'429.604 x 80%= \$189'943.683

\$189'943.683 x 31.51%= \$59'851.254

\$237'429.604 -\$59'851.254=\$177'578.350

Entonces, el valor de la depreciación de la construcción del inmueble a nuevo es de \$59'851.254 (*Cincuenta y nueve millones, ochocientos cincuenta y un mil doscientos Cincuenta y cuatro pesos M. Cte*)

En el registro fotográfico agregado al CD aportado al peritaje se pueden observar las afectaciones que posee el inmueble en su estado de conservación y mantenimiento.

1.5. AVALUO COMERCIAL. VALOR FINAL.

Según los lineamientos de la normatividad soportados con los documentos que certifican la situación del inmueble; los factores endógenos y exógenos del inmueble; sector; localidad; estrato; ubicación; área construida; valor de los inmuebles estudiados en el presente trabajo, nos indica que el valor comercial del inmueble es: **\$177'578.350 (ciento setenta y siete millones, quinientos setenta y ocho mil trescientos cincuenta pesos M.Cte)**

1.6. LINEAMIENTOS JURIDICOS Y LEGALES.

El presente valor comercial respeta los parámetros establecidos en la ley en cuanto a que un bien inmueble no puede ser avaluado en una suma inferior a su avalúo catastral (Ley 1421 de 1993).

1.7. SOPORTE DOCUMENTAL.

Se adjuntan:

1.7.1. Certificado catastral expedido 14.01.2021

1.7.2. Página 138 y 139 Tabla Fitto y Corvini, libro avalúo de inmuebles y garantías de Oscar A. Borrero Ochoa.

En los siguientes términos dejo presentado el trabajo final de actualización del valor comercial del inmueble objeto de la acción divisoria.

De usted, se suscribe,

CANDELARIA Ma. GONZALEZ VIZCAINO

C.C.#51´564.543 de Bogotá

T.P.#129.265 del CSJ

Celular: 311-2387663

Correo Electrónico: candegoviz(arroba)hotmail.com