

Expediente. No. 2014 – 149 -00; Asunto: Entrega Avalúo Actualización y otros

vicente sarmiento gelvez <visagelvez@hotmail.com>

Dom 09/05/2021 9:45

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

 6 archivos adjuntos (4 MB)

ACTUALIZACIÓN Avaluo Calle 35 Sur 16A 13.pdf; estrato.pdf; norma consolidado.pdf; norma.pdf; solicitud honorarios definitivos.pdf; AVAL-13371396-20210405.pdf;

Doctora

NATALIA ANDREA MORENO J

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Transformado transitoriamente en

JUZGADO 66 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y

COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BOGOTÁ, D.C.

Expediente. No. 2014 – 149 -00

Clase de Proceso: Divisorio.

Demandado: MARY LUZ PELAYO GARCÍA

Demandante: JOSÉ GONZALO GARCÍA Y OTROS

Asunto: Entrega Avalúo Actualización y otros

VICENTE SARMIENTO GELVEZ, identificado con C.C. N° 13.371.396 expedida en Convención (N de S), Economista Especializado – Avaluador y Auxiliar de la Justicia, cordialmente me permito adjuntar al presente escrito, la actualización del avalúo comercial realizado del inmueble ubicado en Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral), Barrio Catastral: 001412-GRANJAS SAN PABLO (Barrio Río de Janeiro - El Pesebre), UPZ Marco Fidel Suarez, de la Localidad Rafael Uribe Uribe, Bogotá, D.C.

Además adjunto, el Registro Abierto de Avaluador; normas urbanas, estratificación y la solicitud de asignación de los honorarios definitivos.

Atentamente,

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista Especializado

Avaluador Profesional,

R.N.A No.3964

R.A.A.AVAL-13371396

Auxiliar de la Justicia



PIN de Validación: b1dd0a5a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13371396, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13371396.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	11 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	11 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	11 Mayo 2018	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	11 Mayo 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: b1dd0a5a



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 29 A # 22 A - 67, APTO 2631

Teléfono: 0317531839

Correo Electrónico: visagelvez@hotmail.com

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

Economista - La Universidad Pedagógica y Tecnológica.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13371396.

El(la) señor(a) VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1dd0a5a



PIN de Validación: b1dd0a5a



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 35 SUR 13 F 15

(CL 35 SUR 13F 13)

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL

MODALIDAD: DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA

FICHA: 3

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA

LOCALIDAD: 18 RAFAEL URIBE URIBE

CPZ: 53 MARCO FIDEL SUAREZ

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 216 de 2005

SECTOR: 3 MARCO FIDEL SUAREZ

Sector de Demanda: D

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 35 SUR 13 F 15 (CL 35 SUR 13F 13)

USOS PERMITIDOS

Categoría: Principal

CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS		
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda

Categoría: Complementario

CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS		
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.		
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 20. Solamente los existentes	1 x 250 m2	1 x 400 m2
	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 20. Solamente los existentes	1 x 200 m2	1 x 400 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 7-A, Mediante plan de regularizacion y manejo, o reglamentación urbanística. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 m2	1 x 450 m2



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 35 SUR 13 F 15 (CL 35 SUR 13F 13)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	No se exige
	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 20. Solamente los existentes	No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarías de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 22, Sobre vía vehicular 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 7-A, Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística.	1 x 60 m2	1 x 100 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes.	zonal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	1 x 120 m2	1 x 120 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	No se exige	No se exige
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	No se exige	No se exige



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 35 SUR 13 F 15 (CL 35 SUR 13F 13)

Categoría: Restringido						
				CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
INDUSTRIA - INDUSTRIA	INDUSTRIA	INDUSTRIA	No aplica	22, Sobre vía vehicular 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.	1 x 120 m2	1 x 300 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera,	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 22, Sobre vía vehicular 1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.	1 x 100 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 21, Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial 22, Sobre vía vehicular 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	No aplica	No aplica

Nota No.:	1	Los Predios ubicados en Suelo Protegido y localizados en area de Reserva, NO pueden desarrollar usos urbanos, por lo tanto para tener una mayor claridad relacionada con la Norma definida para su inmueble, es necesario que consulte los Reportes de Reserva Vial, Zona Riesgo y Ronda Rio.
Nota No.:	2	NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.
Nota No.:	3	Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del Plan Vial Arterial estarán dados para los predios con frente a estos.
Nota No.:	4	Nota 3: Las disposiciones para los usos dotacionales se encuentran contenidas en el Decreto 159 de 2004, por el cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.
Nota No.:	5	Nota: 1 Los usos sobre estas vías se establecen para predios sobre el sector normaitvo 4. Las zonas con tratamiento de consolidación urbanística mantendrán los usos tal como lo estipula la resolución de aprobación de la urbanización.
Nota No.:	6	OBSERVACIONES: Se rige por lo dispuesto en los artículos 341,360, 385 a 387 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)y por el cuadro de usos y el artículo 9 del presente Decreto.
Nota No.:	7	PARQUES, ZONAS VERDES Y SUELO PROTEGIDO: Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecologica Principal y en el Sistema de Espacio Publico



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 35 SUR 13 F 15 (CL 35 SUR 13F 13)

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	0	Las Fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parametros: ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor A 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:8
-----------------------	---	--



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 35 SUR 13 F 15 (CL 35 SUR 13F 13)

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.

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

Localización

Localidad	18-RAFAEL URIBE URIBE
Barrio Catastral	001412-GRANJAS SAN PABLO



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 35 SUR 13 F 15 (CL 35 SUR 13F 13)

Manzana Catastral	00141239
Lote Catastral	0014123919
UPZ	53-MARCO FIDEL SUAREZ
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 - UAEDC a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.	

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 216 de 2005
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector 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	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización	Nombre: RIO DE JANEIRO EL PESEBRE Estado: 1 Decreto: 1126 de 18-DEC-96
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico	Código: 180263B001 Tipo plano: 2
-------------	----------------------------------

Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.
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, Cartografía y Estadística.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa	Nivel Amenaza: baja
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
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	2 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



Fecha: 30/04/2021

Hora: 14:51:21

Bogotá, D.C.

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Señor(a)

USUARIO

CL 35 SUR 13F 15

Localidad RAFAEL URIBE URIBE

CHIP

AAA0008RZWF

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00141239, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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.

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

Bogotá, D.C. 3 de Mayo de 2021

Doctora
NATALIA ANDREA MORENO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 66 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.

Expediente.	No. 2014 – 149 -00
Clase de Proceso:	Divisorio.
Demandado:	MARY LUZ PELAYO GARCÍA
Demandante:	JOSÉ GONZALO GARCÍA Y OTROS
Asunto:	Actualización de Avalúo de inmueble

VICENTE SARMIENTO GELVEZ, identificado con C.C. N° 13.371.396 expedida en Convención (N de S), Economista Especializado – Avaluador y Auxiliar de la Justicia, en cumplimiento de la labor encomendada por su Despacho, cordialmente me permito presentar el concepto pericial relacionado con la actualización del valor del inmueble ubicado en **Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral), Barrio Catastral: 001412-GRANJAS SAN PABLO (Barrio Río de Janeiro - El Pesebre), UPZ Marco Fidel Suarez, de la Localidad Rafael Uribe Uribe, Bogotá, D.C.**

Atentamente,



VICENTE SARMIENTO GELVEZ
Economista Especializado
Avaluador Profesional,
R.N.A No.3964
R.A.A.AVAL-13371396
Auxiliar de la Justicia

CUMPLIMIENTO CON EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Para dar cumplimiento a lo establecido en el **artículo 226 del Código General del Proceso** me permito manifestar bajo juramento que entiendo prestado con la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. El dictamen lo acompaño con mi hoja de vida, con sus respectivos soportes académicos y, el Registro Abierto de Avaluadores vigente a la fecha, que sirven de fundamento y acreditan mi idoneidad y la experiencia profesional como perito; además, la relación de los documentos que han sido consultado para el desarrollo del presente concepto pericial.

Resido en la **Carrera 29 A No. 22 A – 67, Apto 2631, Unidad Residencial Colseguros de la ciudad de Bogotá**, celular: 314 452 77 02; email: visagelvez@hotmail.com.

Soy **Economista**, egresado de la Universidad Pedagógica y tecnológica de Colombia, de la ciudad de Tunja, en el año 1984.

Especialista en Administración Pública, egresado del Convenio ESAP – UIS, Bucaramanga.

Especialista en Diseño y Evaluación de Proyectos de la Universidad del Norte de Barranquilla.

Realicé Diplomado en Avalúos, cursos y seminarios relacionados con la materia.

La lista de algunos de los casos en los que he sido designado como perito está contenido en el cuerpo de mi hoja de vida.

Manifiesto que **no me hallo incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del C.G.P**, además que, **SI** he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, entre otros, el avalúo comercial del Inmueble ubicado en la carrera 13 # 93 A – 40, sur, Barrio El Virrey, UPZ 58 Comuneros, Localidad 5 Usme, de la ciudad de Bogotá, D.C.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados No son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.

AVALÚO COMERCIAL DE BIEN URBANO:

I. OBJETO DE LA PERICIA

Se solicita al Auxiliar de la Justicia, actualizar el avalúo comercial del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, en:

Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (Dirección Catastral)

CL 35 SUR 13F 13

Calle 35 SUR No. 16 A – 13

II.- CONTENIDO DEL AVALÚO:

Para desarrollar el estudio del inmueble y estimar el valor comercial del mismo, se tratan entre otros, los siguientes aspectos:

1. Información básica
2. Titulación
3. Características
4. Normatividad valuatoria.
5. Variables endógenas y exógenas
6. Calculo del valor
7. Obligaciones por pagar
8. Consideraciones finales del avalúo
9. Certificación del avalúo
10. Anexos

Nota: Dada la situación generada por la pandemia de la Covid 19; de orden público a raíz del Paro Nacional, y, que se informa que el inmueble objeto de estudio no ha sufrido modificaciones sustanciales, se opta por analizar la Norma Urbana y actualizar el valor comercial del inmueble a partir de desarrollar el estudio del mercado del bien a través de la Metodologías de **MERCADO** y **REPOSICIÓN**, con el conocimiento del predio según la visita practicada en el pasado, a raíz del avalúo anteriormente realizado y lo apreciado a través del google – Sinupot a Abril 30 de 2021, a fin de actualizar su valor comercial, principalmente y cumplir con la tarea encomendada por el Despacho.

**CUMPLIMIENTO CON EL ARTÍCULO 226
DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el **artículo 226 del Código General del Proceso** me permito manifestar bajo juramento que entiendo prestado con la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. El dictamen lo acompaño con mi hoja de vida, con sus respectivos soportes académicos y, el Registro Abierto de Avaluadores vigente a la fecha, que sirven de fundamento y acreditan mi idoneidad y la experiencia profesional como perito; además, la relación de los documentos que han sido consultado para el desarrollo del presente concepto pericial.

Resido en la **Carrera 29 A No. 22 A – 67, Apto 2631, Unidad Residencial Colseguros de la ciudad de Bogotá, celular: 314 452 77 02; email: visagelvez@hotmail.com.**

Soy **Economista**, egresado de la Universidad Pedagógica y tecnológica de Colombia, de la ciudad de Tunja, en el año 1984.

Especialista en Administración Pública, egresado del Convenio ESAP – UIS, Bucaramanga.

Especialista en Diseño y Evaluación de Proyectos de la Universidad del Norte de Barranquilla.

Realicé Diplomado en Avalúos, cursos y seminarios relacionados con la materia.

La lista de algunos de los casos en los que he sido designado como perito está contenido en el cuerpo de mi hoja de vida.

Manifiesto que **no me hallo incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del C.G.P**, además que, **SI** he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, entre otros, el avalúo comercial del Inmueble ubicado en la carrera 13 # 93 A – 40, sur, Barrio El Virrey, UPZ 58 Comuneros, Localidad 5 Usme, de la ciudad de Bogotá, D.C.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados No son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.

III.- DESARROLLO TEMATICO:

AVALUO COMERCIAL

Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral)

CL 35 SUR 13F 13

Barrio Catastral: 001412-GRANJAS SAN PABLO

UPZ Marco Fidel Suarez

Localidad Rafael Uribe Uribe

BOGOTÁ, D.C.



Tomado: Google – Sinupot, abril 30 de 2021.



Tomado: Google – Sinupot, abril 30 de 2021.

AVALUO COMERCIAL
Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral)
CL 35 SUR 13F 13
Barrio Catastral: 001412-Granjas San Pablo
UPZ Marco Fidel Suarez
Localidad Rafael Uribe Uribe
BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN BÁSICA:

1.1.- DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral)

CL 35 SUR 13F 13

1.2 TIPO DE PREDIO: Vivienda Familiar

1.3. CLASE DE AVALÚO: COMERCIAL

1.4 SOLICITANTE: Doctora
NATALIA ANDREA MORENO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 66 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE BOGOTÁ, D.C.

1.5 DESTINACION ACTUAL: Residencia familiar.

1.6 LOCALIZACION: El predio objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en:
Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral)
CL 35 SUR 13F 13
Barrio Catastral: 001412-GRANJAS SAN PABLO
(Barrio Río de Janeiro - El Pesebre)
UPZ Marco Fidel Suarez
Localidad Rafael Uribe Uribe

1.7. DIRECCIÓN CATASTRAL: Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral)

1.8. DIRECCIÓN URBANA: CL 35 SUR 13F 13

1.9. CIUDAD: Bogotá, D.C.

1.10. INSPECCION OCULAR: 19 de noviembre 2015.

1.11. FECHA DE AVALUO: 03 de Mayo 2021.

1.12. SOPORTES: Matricula Inmobiliaria N° 50 S – 40238677.

2. **TITULACION:**

2.1 PROPIETARIO: PELAYO GARCÍA NORBERTO Y OTROS,

2.2. TITULOS DE ADQUISICIÓN: Según Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. N° **50 S – 40238677**, impreso el 07 de febrero de 2014, a las 10:00:043 a.m.
En la anotación No. 02; Fecha: 27 – 01 -2014; Radicación: 2014 - 7811
Documento: Escritura 3203 del 06-12-2013, NOTARÍA CUARENTA Y TRES (43) DE BOGOTÁ, D.C.
EXPECIFICACIÓN: 0109 Adjudicación en Sucesión
De: Pelayo Duarte Pedro Antonio
A: Pelayo García Norberto
A: Piñeros Rojas Fredy Argemiro
A: García Lizarazo José Gonzalo
A: García de Gómez María de Los Ángeles
A: García Lizarazo María Cándida
A: Pelayo García María Luz

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 50 S – 40238677

2.4. CÓDIGO CATASTRAL: 19 S 6 25 49

2.5. CHIP: AAA0008RZWF

2.6. TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

CARACTERÍSTICAS:

3.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Se trata de un globo de terreno rectangular, con área de 97,60 Mts2 aproximadamente, sobre el que se levanta una Casa de Habitación de 82,70 mts2 de construcción, conformada por un zaguán sin techar; una habitación principal, que el momento de la visita, hace de sala/comedor y dormitorio a la vez; más dos habitaciones; una cocina principal y una cocina auxiliar; un hall de habitaciones; un área de labores; una alberca y un baño cubierto.

3.2. USO ACTUAL:

El inmueble actualmente se usa como unidad habitacional familiar.

3.3. NORMA: Consultada la Secretaría Distrital de Planeación del Distrito Capital, conceptúa:

TRATAMIENTO: **MEJORAMIENTO INTEGRAL**
MODALIDAD: **DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA**

AREA DE ACTIVIDAD: **RESIDENCIAL**

ZONA: **ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA**

FECHA DECRETO: **DECRETO: Dec 216 de 2005**

LOCALIDAD: **18 RAFAEL URIBE URIBE**

UPZ: **53 RAFAEL URIBE URIBE**

SECTOR: **3 RAFAEL URIBE URIBE**

LEGALIZACIÓN: **Nombre: RIO DE JANEIRO EL PESEBRE Estado: 1 Decreto: 1126 de 18- DEC-96**

“El predio objeto de esta solicitud es parte integral de este barrio, se localiza en área urbana y se encuentra debidamente reconocido.”

3.4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

3.4.1. LOTE DE TERRENO:

Se trata de un lote de terreno rectangular de 97,60 Mts2 aproximadamente, de forma rectangular, de topografía plana, con frente de 6,5 mts aproximadamente sobre la **CALLE 35 SUR**, por 15,0 mts aproximadamente de fondo

3.4.2. FACHADA DEL EDIFICIO: En este globo de terreno se construyó edificación un (01) piso, con fachada de ladrillo empañetada y pintada, con dos (02) puertas colrolded y una (01) ventana metálica con vidrio y reja de protección.

3.4.3. CASA DE HABITACIÓN:

Construcción de un solo nivel; con un área de **82,70 mts2 de construcción**; con una puerta de entrada por el zaguán que se identifica con la nomenclatura urbana: Calle 35 Sur 13 F – 15, y, la otra que desemboca en la sala/comedor/habitación principal, que se identifica con la nomenclatura urbana: 16 A – 13; siendo la descripción de sus área, según su ubicación de afuera hacia dentro, la siguiente descripción:

- ✓ Un Zaguán descubierto, con piso en cemento y muros parcialmente pañetados
- ✓ Un hall de habitaciones, con piso en cemento pulido mineralizado; muros pañetados y pintados.
- ✓ Un baño cubierto, sanitario y ducha, parcialmente enchapado en cerámica común, con puerta en lámina de zinc.
- ✓ Una sala/comedor/habitación principal, con piso en madera; muros pañetados rústicamente y pintados; “cielo raso”, con puerta colrolded que da a la calle 35 Sur y otra puerta colrolded que desemboca al hall de habitaciones.
- ✓ Una habitación con puerta y ventana en madera (a la cual no se pudo acceder)
- ✓ Una habitación, con piso en madera; muros pañetados rústicamente y pintados; “cielo raso”, con puerta en madera y ventana metálica con vidrio.
- ✓ Cocina, con mesón de material, en regular estado de conservación, con piso en cemento pulido mineralizado, muros pañetados y pintados; cubierta en teja de eternit y teja traslúcida, sostenidas en listones de madera.
- ✓ Un área de labores o trabajo, donde se ubica una lavadora y guardan varios enseres y recipientes.
- ✓ Una cocina auxiliar, con pisos en cemento, muros sin pañetar pero pintados; cubierta en teja de eternit, sostenidas en listones de madera.
- ✓ Una alberca o tanque de almacenamiento de agua, en concreto, parcialmente enchapada

3.4.3.2.- ESPECIFICACIONES Y ACABADOS GENERALES:

3.4.3.2.1.- MUROS: muros pañetados rústicamente y pintados, unos, otros, a la vista o pintados.

3.4.3.1.2.- PISOS: En madera, unos, y otros, en cemento pulido mineralizado o cemento.

3.4.3.1.3.- CIELO RASO: Aplicado, con cubierta de eternit, traslúcida, zinc; estructura en madera

3.4.3.1.4.- BAÑOS: Enchapados en cerámica, parcialmente, con sus elementos para su funcionamiento.

3.4.3.1.5.- PUERTAS: Puerta de acceso en colrolded e interiores en madera.

3.4.3.1.6.- VENTANAS: Perfil de aluminio y vidrio.

3.4.3.1.7.- ESTRUCTURA: En listones de madera

3.5.- ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:

La edificación se encuentra en regular estado de conservación. Vetustez: 51 años aproximadamente.

3.6.- CONDICIONES DE HABITALIDAD:

De acuerdo a la inspección ocular realizada, el inmueble cuenta con buenas condiciones de habitabilidad.

3.7. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El sector donde se ubica el inmueble cuenta con una infraestructura básica de servicios públicos (Energía, agua, alcantarillado, gas, telefonía), los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas para el Distrito Capital.

3.8. AMUEBLAMIENTO URBANO:

El sector cuenta con andenes y sardineles en concreto y con acabados de diferentes especificaciones, en buen estado de conservación; alumbrado público con luminarias en sodio. Al inmueble se accede a través de una vía asfaltada.

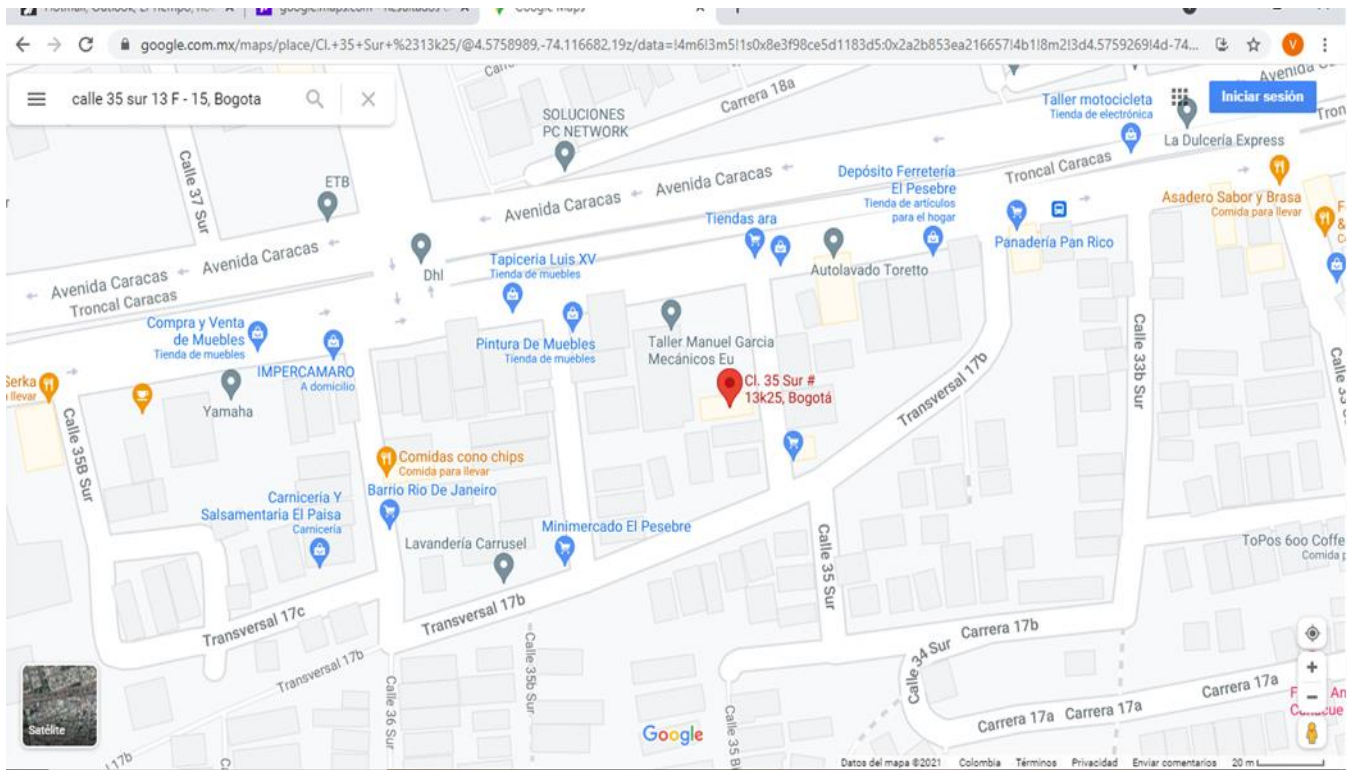
3.9. ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA:

La Secretaría Distrital de Planeación informa que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00141239, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

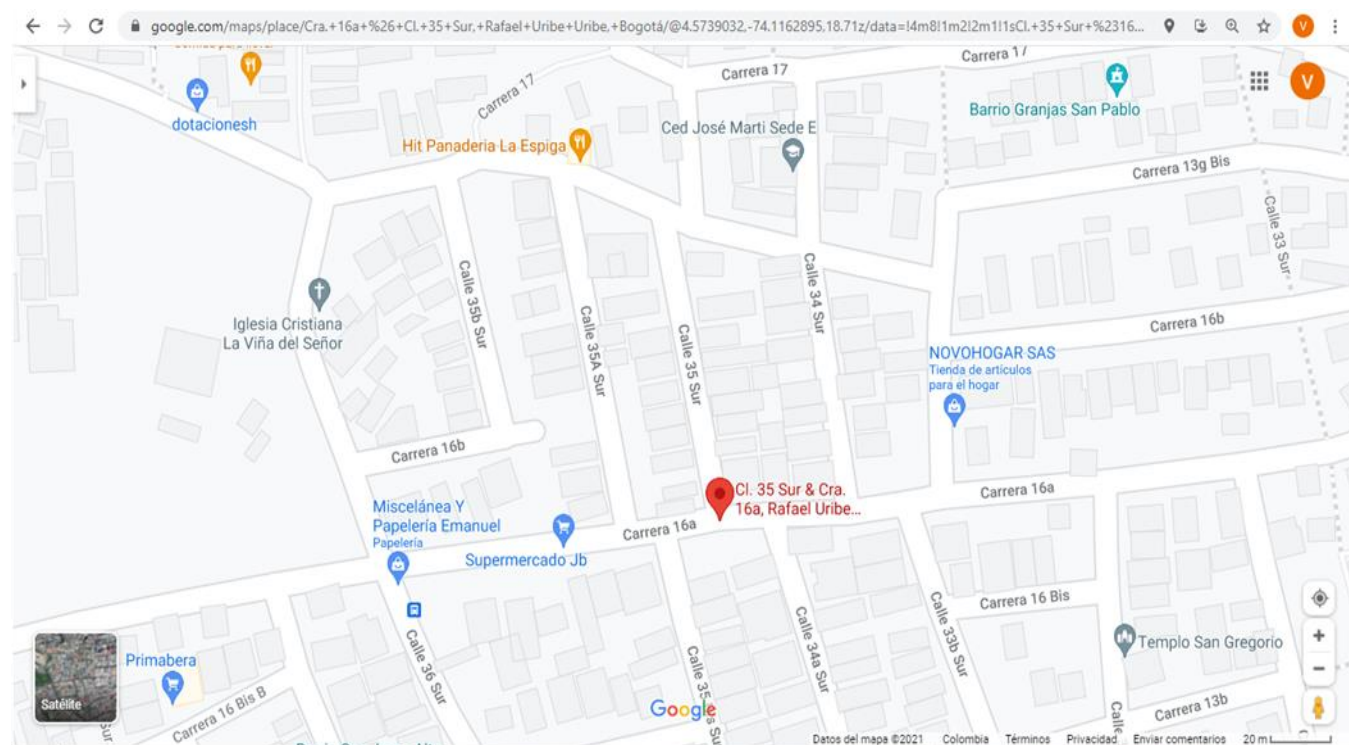
3.10. ENTORNO

3.10.1. LOCALIZACIÓN - ACCESO Y SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un completo sistema red vial, unas en buenas condiciones, y otras, en proceso de recuperación, siendo la principal la Carrera 14/Avenida Caracas y la Carrera 10, por donde transita Transmilenio en doble sentido, rutas de buses, busetas, colectivos y otros servicios especiales; en concordancia con el Plan de Desarrollo Distrital; la Carrera 13 F; la Calle 35 S; Calle 35 A S, entre otras.

VICENTE SARMIENTO GELVEZ
Economista – Auxiliar de la Justicia



Tomado: Google – Sinupot, abril 30 de 2021



Tomado: Google – Sinupot, abril 30 de 2021

3.10.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: La zona dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo es caracterizada como residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

Sus Barrios son: Colinas, Granjas de San Pablo, Granjas de Santa Sofía, La Resurrección, Las Lomas, Luis López de Mesa, Marco Fidel Suárez, Río de Janeiro y San Jorge, entre otros.

3.10.3.- INFRAESTRUCTURA URBANA Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Brinda las posibilidades de valorización por su incidencia directa e indirecta sobre el inmueble objeto de estudio, a raíz que se tiene previsto el desarrollo de Proyectos y Macro proyectos como Zona de articulación de la malla vial. La cercanía estratégica a vías como las Avenidas Caracas y Darío Echandía-Fernando Mazuera (carrera 10°), y un poco más al occidente la Avenida al Llano, permitiendo la conexión de los barrios que conforman la UPZ y de las áreas circundantes del área suroriental de la ciudad, con el resto de la capital y de la Región.

4. NORMATIVIDAD VALUATORIA:

La **LEY 388 de julio 18 de 1997**, Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de

2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en el tejido urbano.

5. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS:

Para la determinación del justo precio, además de todos los elementos anteriormente descritos en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda de los predios en el sector específico o con otros sectores similares
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de predios de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector y sus alrededores
- Estudio de planos, normas y demás
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

6. CALCULO DE VALOR:

6.1. METODOLOGIA: Para el desarrollo del avalúo comercial del inmueble se utilizó el método de **COMPARACIÓN O MERCADO** y, **METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**:

6.1.2.- METODOLOGIA COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION:

6.1.2.1.- CONCEPTOS Y METODOLOGÍA EMPLEADA: De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, se ha aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C, así mismo la Metodología de Reposición.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comité, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización

ARTÍCULO 10. 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.

ARTÍCULO 3º.- METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: es el que busca establecer el valor comercial del bien con el objeto del 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se usa la fórmula:

$$Vc = [Ct - D] + Vt$$

Vc = Valor Comercial

Ct = Costo Total de la Construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del Terreno.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

6.1.2.2.- TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN: Para homogeneizar o nivelar precios, se aplica la regla: (mejor ubicación, menor factor, igual, a peor ubicación, mayor factor):

UBICACIÓN	FACTOR
OPTIMO	0.9
BUENO	1.0
INTERMEDIO	1.1
REGULAR	1.2
MALO	1.3

6.1.2.3.- TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO: Para homogeneizar o nivelar precios, se aplica la regla: (mayor tamaño, mayor factor, igual, a menor tamaño menor factor):

RANGOS	FACTOR
1 A 3	1.0
3.1 A 6	1.1
6.1 A 10	1.2
10.1 A 20	1.3
+ 20	1.4

6.2.- CÁLCULO DE VALUATORIO: DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE Calle 35 Sur No. 13 F – 15, Barrio Catastral: 001412-GRANJAS SAN PABLO (Barrio Río De Janeiro - El Pesebre), UPZ MARCO FIDEL SUAREZ, LOCALIDAD RAFAEL URIBE URIBE, BOGOTÁ, D.C: Para el estudio de Mercado, se toman inicialmente cinco (05) muestras; éstas se analizan, se seleccionan, clasifican y se homogenizan, con base a Resolución 620 de 2008 expedida por el Agustín Codazzi, con el fin de aplicar, desarrollar la Metodología de Comparación o Mercado y la homogeneización.

6.2.1.- AREAS NETAS DEL PREDIO: El área del terreno es de 97,60 Mts² aproximadamente, y, el área construida adoptada se estima en 82,70 mts² de construcción.

6.2.2. COMPARACIÓN O 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 del canon de arrendamiento.

6.2.3. AVALUO COMERCIAL – METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O MERCADO: Se tomaron y se seleccionan cinco (05) muestras; una vez seleccionadas éstas, analizadas, homogenizadas e interpretadas a la luz de la **METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O MERCADO**, se determinó el valor del inmueble objeto de estudio, así:

MÉTODO VALUATORIO: COMPARATIVO DE MERCADO HOMOGENIZACIÓN.											
INMUEBLE A AVALUAR. :CASA, CALLE 35 SUR No.13 F - 15, Barrio El Pesebre											
CALLE 35 SUR No. 16 A - 13 (DIRECCIÓN CATASTRAL)											
BOGOTÁ, D.C.											
Telefonos	Contacto	Valor M 2	Valor venta	descripción	Factor Fuente	Tamaño M 2	Acabado	Factor Tamaño	Ubicación	Ubicación	Resultados
3508995345	Finca Raíz	\$ 3.076.923	\$ 240.000.000	Código Fincaraiz.com.co: 6303812: casa lote en el barrio Restrepo a media cuadra de la estación de policía Sector comercial 5 20 metros de frente por 15 metros de fondo cuatro habitaciones sala comedor cocina baño y patio Número de contacto tres veintiuno nueve veintisiete cuarenta y siete quince	0,80	78	0,9	100	Sector Sur - Restrepo	0,90	\$ 1993.846
3054676789	Finca Raíz	\$ 2.615.385	\$ 680.000.000	Código Fincaraiz.com.co: 6235350: 2 Casas unidas con buen terreno ,para remodelar o demoler, 8 habitaciones cuatro baños; frente a la avenida Caracas y estación de transmilenio.	0,80	260	0,9	100	Sector Sur - Restrepo	100	\$ 1883.077
3507054028	Finca Raíz	\$ 2.312.500	\$ 185.000.000	Código Fincaraiz.com.co: 6215010: casa de 2 pisos y terraza con posibilidad de remodelación, vista hacia la ciudad y los cerros, de fácil acceso a través de servicio público, particular y peatonal. con distribución de: Sala comedor, patio, garaje, 2 cocinas, 5 habitaciones, 2 baños, terraza.	0,80	80	10	100	Sector Sur - Diana Turbay	100	\$ 1850.000
3005642827	Finca Raíz	\$ 1490.683	\$ 240.000.000	Código Fincaraiz.com.co: 6298279: Casa en venta, con local comercial para remodelar, hacer nueva construcción o inversión, cocina, baño, patio , zona de lavado y terraza, 3 habitaciones 1 de ellas con altílo excelente ubicación y acceso por la avenida caracas, estación de trasmilenio, cerca a zona comercial y vía principal de transporte publico cerca a colegio, hospital y comercio.	0,80	161	11	110	Sector Sur - Marco Fidel Suarez	120	\$ 1731578
3108036294	Finca Raíz	\$ 1850.394	\$ 470.000.000	Código Fincaraiz.com.co: 6105384: casa barrio Quiroga de 254 m2, consta de 2 apartamentos independientes con servicios de luz y gas también independientes, 1 apartaestudio, 3 parqueaderos, terraza grande con capacidad para ampliación. 5 habitaciones, 3 baños, remodelada recientemente, pisos en porcelanato y cocina integral. Cerca de estaciones de Transmilenio	0,80	254	10	110	Sector Sur	110	\$ 1791181
Promedio		2.269.176,92								Promedio	1849,936
Desv. Standar		623.622,95								Desv. Standar	99,082
Coef. De Variación		27,48%								Coef. De Variación	5,36%
VALOR ADOPTADO POR M²			\$ 1.849.936			ÁREA CONSTRUCCIÓN M2				82,70	
VR. TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 152.989.737								
NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN DEBE SER INFERIOR AL 7,5 % SEGÚN RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. PARA SER											
VALIDA, SEGÚN RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC.											

6.2.3. AVALUO COMERCIAL –METODO COSTO DE REPOSICIÓN:

M ÉTOD O VALUATORIO: COSTO DE REPOSICIÓN			
INMUEBLE A VALUAR. : CASA, CALLE 35 SUR No.13 F- 15, Barrio El Pesebre			
BOGOT Á, D.C.			
VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	Edificación	
AREA CONSTRUIDA	82,7	82,7	
COSTOS DIRECTOS		\$ 1664.943	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 184.994	
TOTAL COSTOS		\$ 1849.936	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		0%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 1849.936	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 152.989.737	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR	0%		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 152.989.737	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	51	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	49	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		58,92%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3,5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 63.062.370	41,22%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 63.062.370	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 152.989.737	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 63.062.370	
SUBTOTAL		\$ 89.927.368	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 89.927.368	
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 89.927.368	
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 89.927.368	\$ 1087.393
VALOR ADOPTADO POR M ² DE	EDIFICACIÓN	\$ 1.087.393	

El avalúo comercial del inmueble objeto de estudio se estima en la suma de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$152.989.737) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

7. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO:

Adicionalmente a las características más relevantes de cada una de las unidades a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Las características generales del sector de localización.
- La ubicación específica de los predios.
- Las vías de acceso al sector, sus servicios generales de infraestructura urbana.
- El general actual de conservación y mantenimiento de los predios.
- Su normatividad y potencial de desarrollo de acuerdo al uso permitido.
- El avalúo practicado corresponde al precio de mercado (comercial) de los predios, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- Las medidas y áreas de los predios, objeto del avalúo, son susceptibles de verificación.
- El valúo practicado no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal. El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- Para efecto de la comunicación del precio de los bienes evaluados, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenecen los predios y la oferta de predios similares.
- Al avalúo no pertenece lo que no aparece implícito como tal.
- El suscrito Avaluador se exime de toda responsabilidad por la emisión de este concepto. Lo contenido en él es un mero dictamen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. Este concepto no sustituye los emitidos por las autoridades competentes para tal efecto.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas por el perito evaluador.

8. CERTIFICACION DEL AVALUO:

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro en la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales de la que soy miembro activo.

CONCLUSIONES:

1.- FRENTE AL AVALÚO: El avalúo comercial del inmueble objeto de estudio se estima en la suma de CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$152.989.737) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA, al 03/05/2021, discriminados de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$ M2	VALOR TOTAL \$
Construcción	82,7	1.087.393	\$ 89.927.368
Terreno	97,5	646.794	\$ 63.062.370
		VALOR TOTAL \$	\$ 152.989.737
VALOR TOTAL ADOPTADO			\$153.000.000

2.- Por razones prácticas y metodológicas se adopta en valor total comercial del inmueble ubicado en la Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral), Barrio Catastral: 001412-Granjas San Pablo (Barrio Río de Janeiro - El Pesebre), UPZ Marco Fidel Suarez, de la Localidad Rafael Uribe Uribe, Bogotá, D.C, en la suma de CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$153.000.000) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.

Señora Juez, de esta manera dejo rendido mi concepto pericial, relacionado con el Expediente con Radicado No. 2014 – 149 -00

Cordialmente,



VICENTE SARMIENTO GELVEZ
Economista Especializado
Avaluador Profesional,
R.N.A No.3964
R.A.A.AVAL-13371396
Auxiliar de la Justicia

ANEXOS:

1.- REGISTRO FOTOGRÁFICO.

2. CERTIFICACIONES DISTRITALES: ESTRATIFICACIÓN Y LEGALIZACIÓN

6.- HOJA DE VIDA PERITO AVALUADOR.

ANEXO. REGISTRO FOTOGRAFICO

Fachada y Nomenclatura del Inmueble:



Vista Interna del Inmueble:



Fotos tomadas del anterior avalúo realizado por el perito Vicente Sarmiento Gélvez

FACHADA DEL INMUEBLE:



Tomado: Google – Sinupot, abril 30 de 2021.



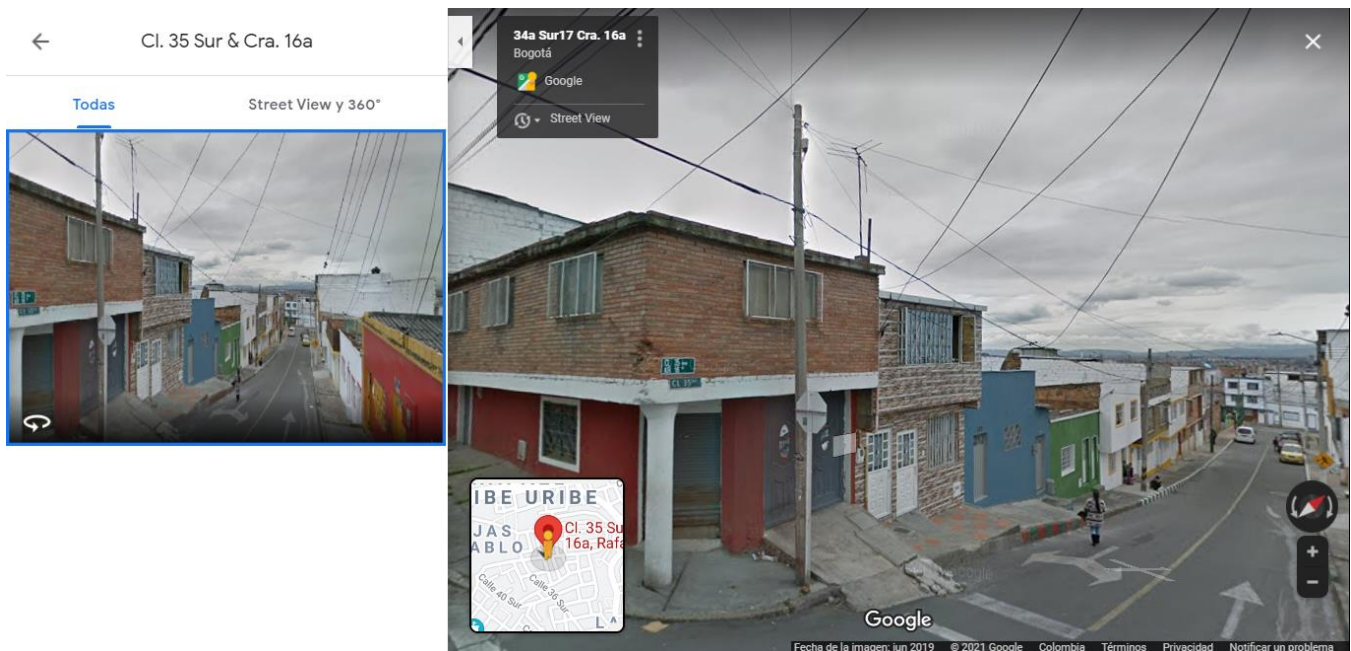
Tomado: Google – Sinupot, abril 30 de 2021.

ENTORNO DEL SECTOR:

Vista Sur – Norte:



Tomado: Google – Sinupot, abril 30 de 2021.



Tomado: Google – Sinupot, abril 30 de 2021.

HOJA DE VIDA

VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ

Identificación: CC. 13.371.396 de Convención
Carrera 29 A No. 22 A 67, apto 2631- Bogotá
Teléfono celular: 314 - 4527702

FORMACION ACADEMICA:

U. DEL NORTE, Barranquilla
Especialista en Diseño y Evaluación de Proyectos
Diciembre de 1993
ESPECIALIZACION

ESAP – UIS, Bucaramanga
Especialista en Administración Pública
Diciembre de 1993
ESPECIALIZACION

U.P.T.C, Tunja
Economista
Septiembre de 1984
PROFESIONAL

EXPERIENCIA LABORAL EN LA RAMA JUDICIAL:

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, CSJ

Cargo: **AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Tiempo Laborado: Profesional Independiente, desde el año 2013

Funciones y logros:

Se han realizado experticias para la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL; TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA - SALA DE CASACIÓN CIVIL – FAMILIA; TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA - SECCIÓN PRIMERA; TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ - SALA CIVIL; diversos JUZGADOS de la ciudad de Bogotá, D.C.; DIAN – Grupo Coactivo; así mismo a particulares, entre otros, así:

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil

Clase de Proceso: Ordinario - simulación

Radicado: 2006 – 2010

Demandante: Pablo Emilio Wilches Tumbia

Demandado: Rubiela Díaz Vela y Otros

Objeto de la Experticia: Determinar frutos civiles, naturaleza y monto de las mejoras de inmueble.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca - Sala de Casación Civil - Familia

Clase de proceso: Ordinario reivindicatorio agrario

Radicado: 25269-31-03-002-2010-00188-01
Demandado: Juan Manuel Corrales
Demandante: Edilberto Camacho Ardila, Ligia Stella Camacho Ardila, Nidia
Cristina Camacho Ardila, Gloria Elizabeth Camacho Ardila
Objeto de la Experticia: Determinar el valor actual de interés para recurrir en casación

Tribunal Administrativo De Cundinamarca - Sección Primera

Clase de Proceso: Nulidad Y Restablecimiento Del Derecho
Radicado: 2014 – 00752 - 00
Demandante: Villas de San Carlos
Demandado: Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaría Distrital de Planeación y
Otros
Objeto de la Experticia: Determinar perjuicios económicos, daño emergente y lucro cesante, Avalúo de
bien inmueble.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil

Clase de Proceso: Ordinario
Radicado: No. 2009 – 00052 - 02
Demandante: Gloria María Pedraza Rodríguez
Demandado: José Ignacio Beltrán Garzón Y Otros
Objeto de la Experticia: Determinar el valor actual de interés para recurrir en casación

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala civil.

Clase de Proceso: Ordinario
Radicado: 2007 – 226
Demandante: ILCATEX LTDA
Demandado: Banco Popular
Objeto de la Experticia: Determinar el justiprecio del interés para recurrir en casación de la parte actora

Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá-División de Cobranzas Grupo Coactivo

Clase de Proceso: Administrativo Coactivo De La Nación
Radicado: 201321507
Demandante: D.I.A.N. - Nación
Demandado: Centro Internacional De Biotecnología Reproductiva Cibre.
Objeto de la Experticia: Avalúo de bien inmueble

Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá-División de Cobranzas Grupo Coactivo

Clase de Proceso: Administrativo Coactivo de La Nación
Radicado: 199802378
Demandante: D.I.A.N. - Nación
Demandado: Americana De Vigilancia Ltda.
Objeto de la Experticia: Avalúo de bien inmueble

Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá-División de Cobranzas Grupo Coactivo

Clase de Proceso: Administrativo Coactivo de La Nación

Radicado: 9909779

Demandante: D.I.A.N. - Nación

Demandado: Polymaster E.U.

Objeto de la Experticia: Avalúo de bien inmueble

Juzgado Administrativo de Descongestión del Circuito de Zipaquirá.

Clase de Proceso: Nulidad y Restablecimiento del Derecho

Radicado: 2012 – 00173

Demandante: Sistemas Integrales Ltda.

Demandado: Empresa De Acueducto, Alcantarillado Y Aseo De Zipaquirá
E.A.A.A.Z.

Objeto de la Experticia: Determinar perjuicios económicos, daño emergente y lucro cesante

Juzgado Administrativo de Descongestión – Juzgado Administrativo – 010

Clase de Proceso: Acción de Nulidad y Restablecimiento del Derecho

Radicado: 11001333301020100027100

Demandante: Rosa María Forero.

Demandado: ICFES

Objeto de la Experticia: Emitir concepto sobre la modificación de la planta de personal, por medio del Acuerdo 8 de 28 de octubre de 2009, y, la Carga Laboral.

Juzgado 9 Laboral de Descongestión del Circuito de Bogotá

Clase de Proceso: Ordinario Laboral de Mayor Cuantía

Radicado: 11001310500820100093600

Demandante: Charles Hehusius Logreira

Demandado: Detroit Diésel Overseas Corporation Otros

Juzgado 40° Civil Del Circuito De Bogotá

Clase de Proceso: Ejecutivo Singular

Radicado: 2014 - 0353

Demandante: Banco De Occidente

Demandado: Plastificadora Friomatic S.A.S.; Impresos El Éxito y otros

Objeto de la Experticia: Con base a los contratos de leasing y pagarés base de recaudo, determinar a cuánto asciende el monto total pagado de cada contrato y crédito que respalda dichos instrumentos

Juzgado Civil Del Circuito – 036

Clase de Proceso: Declarativo Ordinario de Responsabilidad Civil Extracontractual.

Radicado: 11001310303620110024800

Demandante: Eduardo Carrillo Niño.

Demandado: Elsa Del Socorro Ávila Higueta y Otro

Objeto de la Experticia: Determinar daños y perjuicios

Juzgado Veintiséis (26) Civil Municipal de Descongestión de Bogotá.

Clase de Proceso: Divisorio.

Radicado: 2014 – 149 -00

Demandado: Mary Luz Pelayo García

Demandante: José Gonzalo García y Otros

Asunto: Avalúo de bien inmueble

Juzgado Civil del Circuito 023 - Bogotá

Clase de Proceso: De Pertenencia

Radicado: 11001310302320120074900

Demandantes: José Francisco Moreno Aponte y Marina Sabogal Rodríguez

Demandados: Alfonso Cruz Montaña y otros

Objeto de la Experticia: Avalúo de bien inmueble

Juez Diecisiete (17°) Civil del Circuito Judicial de Bogotá D.C.

Clase de Proceso: Ordinario Declarativo de Mayor Cuantía de Resolución de Promesa de Compraventa.

Radicado: 2015-0109

Demandante: Justo Emel Leguizamón López

Demandado: U&U Ingeniería S.A.S.

Radicado: 2015-0109.

Objeto de la Experticia: determinar conforme al conocimiento inmobiliario, cuanto es el valor de arriendo mensual -y total de un inmueble en la ciudad de Bogotá, D.C.

Juzgado Trece civil del Circuito de Bogotá.

Clase de Proceso: Divisorio de Mayor Cuantía.

Radicado: 2013 - 00701

Demandante: Ignacio Antonio Piñeros Pérez

Demandado: Juan Esteban Piñeros Pérez Y Otros

Objeto de la Experticia: Establecer si el inmueble objeto de la demanda es susceptible de división material

Juzgado Civil del Circuito 009 de Bogotá

Clase de Proceso: Divisorio

Expediente. No. 11001310302020070045801

Demandante: Plutarco Andrés Barreto Lara, Juan Carlos Barreto Lara y Otro

Demandado: Luis Carlos Benavides Rodríguez, Miriam Lizcano De Benavides y Otros

Objeto de la Experticia: Avaluador de bien inmueble

Juzgado 3° Civil del Circuito de Bogotá

Clase de Proceso: Restitución

Radicado: 2009 - 00708

Demandante: Banro Aktiengesellschaft (antes BANRO ANSTALT)

Demandado: Raúl López Pérez

Objeto de la Experticia: Tasar el valor de los frutos naturales y civiles

Juzgado Civil Municipal de Descongestión - Cota

Clase de Proceso: Abreviado

Radicado: 2010 – 1599

Demandado: Redetrans

Demandante: José Dionel Rodríguez

Objeto de la Experticia: Justipreciar la indemnización equitativa de perjuicios

OTRA EXPERIENCIA LABORAL:

FIDUOCCIDENTE-FID.3-1-2477 F.M. REASENTAMIENTOS, y/o Empresa Mineras: Drummond Company.Ind, Grupo Prodeco, Colombia Natural Resources, CNR.

Cargo: Asesor Económico en el Proceso de Reasentamiento de la comunidad de la Vereda El Hatillo, Municipio de El Paso, Cesar.

Tiempo Laborado: Profesional Independiente, desde Agosto del año 2017 **Funciones y logros:**

Prestación de servicios profesionales de consultoría económica para el análisis y concertación del Plan de Acción para el Reasentamiento del Hatillo; y la consultoría económica para el análisis y revisión de los resultados de avalúos de los bienes inmuebles, así como de las actividades económicas, entregados por Apra y/o Socya, previo requerimiento de cada una de las familias de la comunidad del hatillo - conforme lo acordado en las mesas de disensos e información y consulta.

AGENCIA NACIONAL PARA LA SUPERACIÓN DE LA POBREZA EXTREMA, ANSPE – Red Unidos

Cargo: COORDINADOR REGIONAL ADMINISTRATIVO, FINANCIERO Y JURÍDICO

Tiempo Laborado: 02 de Mayo hasta 31 de Octubre de 2013

Teléfonos: 8853100 Ext. 3202, Arauca

Funciones y logros:

Coordinador de las actividades administrativas, logísticas, presupuestales y financieras necesarias para la implementación de la Red UNIDOS en la Microrregión 38 (Municipios del Departamento de Arauca y Cubará Boyacá); coadyuvando a la Consolidación de las Actividades Territoriales.

CORPORACION COLOMBIA INTERNAL, CCI- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE LA ECONOMIA SOLIDARIA, DANSOCIAL. CONVENIO 130

Cargo: COOPERANTE/ COORDINADOR NACIONAL

Tiempo Laborado: Marzo – Octubre de 2009

Teléfonos: 3411136 Ext. 126, Bogotá, D.C.

Funciones y logros:

Coordinador Nacional del Convenio 130, suscrito entre DANSOCIAL, ACCION SOCIAL y la CCI, fase IV, para el acompañamiento socio empresarial de la organizaciones sociales y solidarias, ubicadas en los departamentos del Cauca (Sotará), Huila (Isnos, Garzón), Meta (San Juan de Arama) y Bolívar (San Pablo).

ALCALDIA MUNICIPAL DE GAMARRA (Cesar)

Cargo: **ASESOR**

Tiempo Laborado: Desde Febrero de 2008 hasta Junio 30/09

Teléfonos: 5626136, Gamarra

Funciones y logros:

Asesor del Ejecutivo Municipal, la Tesorería y Planeación Municipal en las áreas de presupuesto, contratación, planeación, formulación de proyectos y acompañamiento en la gestión antes las diferentes instancias públicas nacionales, el Sector Privado y los Organismos de Cooperación Internacional.

CONVENIO CORPORACIÓN ANDINA FOMENTO, CAF - ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ESAP

Cargo: **CONSULTOR - CATEDRATICO**

Tiempo Laborado: Fases 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011

Teléfonos: 5733757 – 2881595, Bogotá

Funciones y logros:

Capacitador de líderes sociales de los municipios del Icononzo, Purificación (Tolima), Guasca, Puerto Salgar, Gacheta, Chía (C/marca), La Uvita, Paz del Río (Boyacá), Rosas (Cauca), San Diego, El Paso, Río de Oro (Cesar), Barbosa (Santander), San Ángel (Magdalena); Puerto Asís (Putumayo); Sincelejo (Sucre), La Dorada (Caldas); Puerto Inírida (Guainía); Cúcuta (Norte de Sder.) desarrollando las cátedras de: Estado Colombiano, Planeación Participativa, Control Social y Formulación de Proyectos, dentro del Programa de Gobernabilidad – Escuela de Ciudadanía: Una Nueva Cultura para la Transformación Democrática.

CONVENIO CORPORACIÓN ANDINA FOMENTO, CAF - ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ESAP

Cargo: **CONSULTOR**

Tiempo Laborado: Septiembre 2003 hasta Enero 2005

Teléfonos: 5733757 – 2881595, Bogotá

Funciones y logros:

Tutor del Centro de Formación de Aguachica (Cesar), capacitando líderes sociales provenientes de los municipios del Sur del Cesar y Bolívar, dentro del Programa de Gobernabilidad – Escuela de Ciudadanía: Una Nueva Cultura para la Transformación Democrática.

INSTITUTO NACIONAL DE ADECUACIÓN DE TIERRAS – INAT

Cargo: **SUBDIRECTOR GENERAL**

Tiempo Laborado: Abril de 1997 – Septiembre de 1998

Teléfono: 2860266, Bogotá

Funciones y logros:

Subdirector General - Administrativo y Financiero-, responsable de las actividades del Nivel Central en los aspectos relacionados con Finanzas, Presupuesto, Contabilidad, Tesorería, Recursos Humanos, Servicios Generales, Cartera de los Distritos de Riego; la evaluación y seguimiento de 21 Regionales en todo el país.

MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR)

Cargo: **SECRETARIO DE DESPACHO**

Tiempo Laborado: Enero de 1995 – Abril de 1997

Teléfonos: 5650350 - 5650094 – 5650096, Aguachica

Funciones y logros:

Secretario de HACIENDA y Secretario de PLANEACION, dirigiendo, planeando, coordinando, controlando y evaluando las actividades municipales relacionadas con la planeación, las finanzas y el presupuesto municipal. Implementación de la planeación participativa y desarrollo de la Primera Consulta Popular realizada en el país. Gestión e interventoría de recursos de co-financiación del sector público y privado, nacional e internacional, para la ejecución de proyectos productivos y sociales.

- Alcalde (e) en varias oportunidades del Municipio de Aguachica. 1995 – 1996
- Miembro de la Junta Directiva de EMPOAGUACHICA

CONSEJO REGIONAL DE PLANIFICACION DE LA COSTA, CORPES

Cargo: **ASESOR**

Tiempo Laborado: Abril – Diciembre de 1993, y, Abril de 1994 – Enero de 1995

Teléfonos: 211738 – 212987, Santa Marta

Funciones y logros:

Asesor de los Programa Ciencia y Tecnología y, Planificación del Desarrollo Productivo, atendiendo los ocho (8) Departamentos que lo integran, para la identificación, formulación y ejecución de proyectos de impacto regional, en coordinación con el sector público y privado.

GOBERNACION DEL CESAR – Secretaría de Educación

Cargo: **SECRETARIO DE DESPACHO**

Tiempo Laborado: Julio de 1991 – Enero de 1992

Teléfono: 5723250, Valledupar

Funciones y logros:

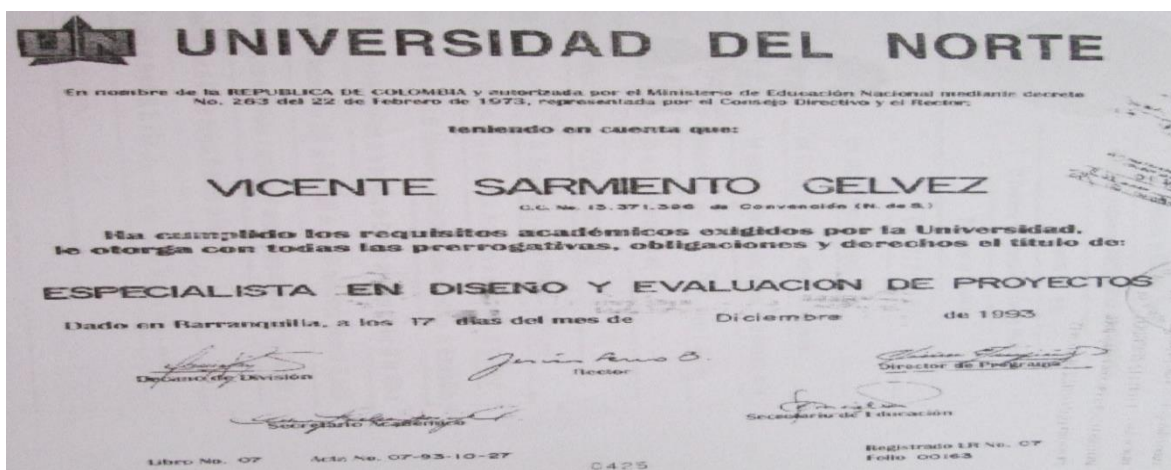
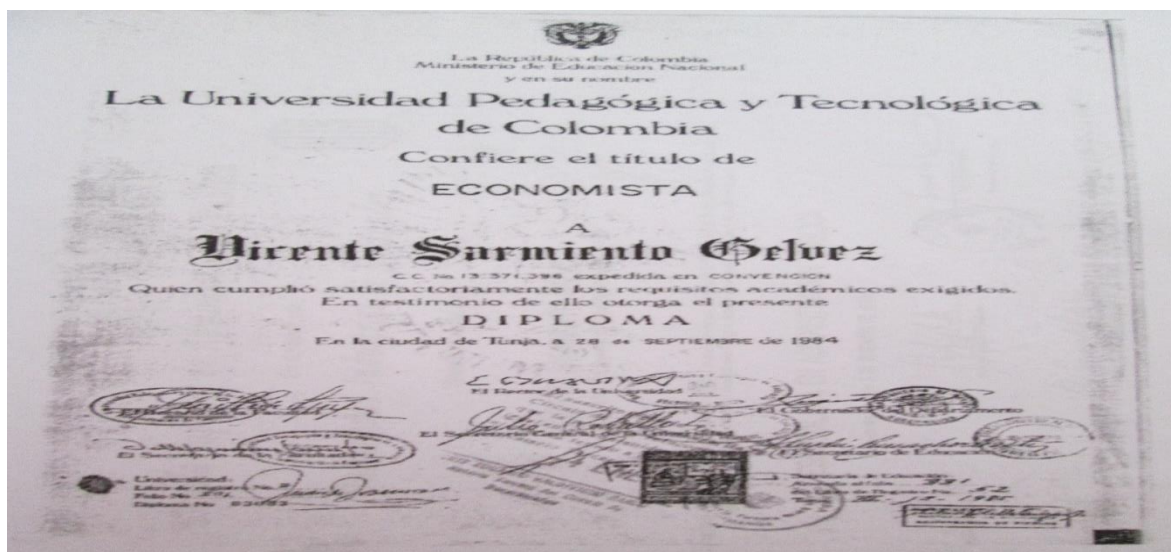
Secretario de Educación Departamental, atendiendo las actividades relacionadas con la implementación, la evaluación y seguimiento de las políticas públicas señaladas por el Gobierno Nacional y Departamental para este Sector y dirección del recurso humano docente y administrativo docente de los 24 municipios del Departamento del Cesar, entre otras.

- ✓ Presidente de la Junta Seccional de Escalafón del Departamento del Cesar.
- ✓ Representante del Señor Gobernador ante el Consejo Superior de la Universidad Popular del Cesar
- ✓ Representante del Señor Gobernador ante la Junta de Coldeportes - Seccional Cesar.
- ✓ Miembro de la Junta Directiva del Instituto de Capacitación para Adultos “ Rosita Dávila de Cuello “
- ✓ Miembro de la Junta Directiva del Instituto de Cultura y Turismo Departamental.

REFERENCIAS:

A solicitud

SOPORTES DE FORMACIÓN ACADÉMICA:





RELACIÓN DE DOCUMENTOS CONSULTADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL

CONCEPTO PERICIAL:

- 1.- Certificado de Libertad y Tradición,
- 2.- Recibo Impuesto Predial.
- 3.- Resolución No. 620 de 1998
- 4.- Norma Urbana que rige al inmueble y la zona.
- 5.- Página electrónica Sinupot.

Bogotá, D.C. 3 de Mayo de 2021

Doctora

NATALIA ANDREA MORENO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Transformado transitoriamente en

JUZGADO 66 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS

MÚLTIPLES DE BOGOTÁ, D.C.

E.

S.

D.

Expediente.

No. 2014 – 149 -00

Clase de Proceso:

Divisorio.

Demandado:

MARY LUZ PELAYO GARCÍA

Demandante:

JOSÉ GONZALO GARCÍA Y OTROS

Asunto:

Asignación de honorarios (Actualización de Avalúo de inmueble)

VICENTE SARMIENTO GELVEZ, identificado con C.C. N° 13.371.396 expedida en Convención (N de S), Economista Especializado – Avaluador y Auxiliar de la Justicia, cordialmente me permito solicitarle el favor, se sirva asignar los honorarios definitivos por la actualización del avalúo comercial realizado del inmueble ubicado en **Calle 35 Sur No. 13 F – 15 (dirección catastral), Barrio Catastral: 001412-GRANJAS SAN PABLO (Barrio Río de Janeiro - El Pesebre), UPZ Marco Fidel Suarez, de la Localidad Rafael Uribe Uribe, Bogotá, D.C.**

Atentamente,



VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista Especializado

Avaluador Profesional,

R.N.A No.3964

R.A.A.AVAL-13371396

Auxiliar de la Justicia

Expediente: No. 2014 – 149 -00; REGISTRO DE AVALUADOR MES DE MAYO 2021

vicente sarmiento gelvez <visagelvez@hotmail.com>

Dom 09/05/2021 9:59

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

 1 archivos adjuntos (290 KB)

MAYO AVAL-13371396-20210503.pdf;

Doctora

NATALIA ANDREA MORENO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Transformado transitoriamente en

JUZGADO 66 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS

MÚLTIPLES DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

Expediente. No. 2014 – 149 -00

Clase de Proceso: Divisorio.

Demandado: MARY LUZ PELAYO GARCÍA

Demandante: JOSÉ GONZALO GARCÍA Y OTROS

Asunto: Actualización de Avalúo de inmueble

VICENTE SARMIENTO GELVEZ, identificado con C.C. N° 13.371.396 expedida en Convención (N de S), Economista Especializado – Avaluador y Auxiliar de la Justicia, me permito adjuntar el Registro Nacional de Avaluador del mes de Mayo del año 2021.

Atentamente,

VICENTE SARMIENTO GELVEZ

Economista Especializado

Avaluador Profesional,

R.N.A No.3964

R.A.A.AVAL-13371396

Auxiliar de la Justicia



PIN de Validación: b3ed0acd



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13371396, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13371396.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		11 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		11 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		11 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		11 Mayo 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: b3ed0acd



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 29 A # 22 A - 67, APTO 2631

Teléfono: 0317531839

Correo Electrónico: visagelvez@hotmail.com

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

Economista - La Universidad Pedagógica y Tecnológica.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13371396.

El(la) señor(a) VICENTE SARMIENTO GÉLVEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3ed0acd



PIN de Validación: b3ed0acd



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal