

Señor(a):

JUEZ CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

E

S.

D.

1

Ref.- Proceso Divisorio

Radicación No. 2013-305/ (ORIGEN JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ)

**DEMANDANTE: MANUEL ENRIQUE DURAN HERNANDEZ**

**DEMANDADO: DANILVER RUBIO CARDENAS.**



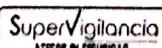
**ASUNTO:** Actualización Dictamen pericial inmobiliario según Auto procesal

19 de noviembre de 2019



## I. ANTECEDENTES

Según Auto procesal de fecha 19 de Noviembre de 2019, emitido por el juzgado cincuenta civil del circuito de Bogotá D.C, realizar el avalúo del predio en procedimiento en experticia inmobiliaria urbana ubicado en la nomenclatura oficial del distrito Carrera 102 No. 69 – 34 casa No. 25 del conjunto residencial colinas de Tierra grata.



Como evidencia y de registro histórico se realizó audiencia el día veintidós (12) de Mayo de 2015, por el juzgado veinticuatro (24) civil del circuito de Bogotá a fin de llevar a cabo la diligencia de inspección judicial, el cual se identificó el bien inmueble, describiendo linderos, estado de conservación del predio, mejoras realizadas y registro fotográfico, atendiendo en el lugar del inmueble la señora **DANILVER RUBIO CARDENAS**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 51.849.814, quien permite el acceso al interior del predio, identificado con

la nomenclatura Carrera 102 No. 69 – 34 casa No. 25 del conjunto residencial colinas de Tierragrata.

**PARAgraFO No.2:** Se realizó verificación al bien inmueble urbano en plataforma y verificación documental por la secretaría de planeación Distrital de Bogotá D.C. el día 15 de Diciembre de 2019, como registran los documentos anexos

2

## II. INFORMACION BASICA

### 2.1. TIPO DE INMUEBLE:

Casa de uso residencial.

### 2.2. TIPO DE AVALÚO:

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante Resolución número Seiscientos veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que se identifica y describe.



En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) International Valuation Standard Comitee, 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.



**PARAgraFO No. 3:** En los cálculos matemáticos y asignación de valores comerciales según el artículo 11 Resolución 620 de 2008 párrafo No. 3 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



### 2.3. DIRECCIÓN:

Carrera 102 No. 69 – 34 IN 25 (Dirección del inmueble actual objeto de la experticia inmobiliaria) **VER ANEXO CERTIFICADO CATASTRAL**



### 2.4. MUNICIPIO:

BOGOTÁ D.C.

### 2.5. DEPARTAMENTO:

CUNDINAMARCA

### 2.6. LOCALIZACIÓN:

#### 2.6.1. LINDEROS GENERALES:

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la zona noroccidente de la ciudad, en el barrio villa del mar localidad de Engativá, ubicado en el superlote cuatro (4) de la manzana B de la urbanización Tierragrata sobre el cual se construyó la agrupación, tiene su acceso por la vía Numero cuatro (4) – carrera (v-5) del plano de la urbanización con área de nueve mil ochocientos noventa y seis metros con sesenta y seis decímetros (9896.76 Mts. 2) y linderos determinados en la escritura No. 7.125 Notaria primera del círculo de Bogotá

3

#### 2.6.2. LINDEROS ESPECIFICOS:

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la zona noroccidente de la ciudad en el barrio villa del mar de la localidad de Engativá, casa interior No. 25 consta de tres (3) pisos, por remodelaciones y adecuaciones de la agrupación de vivienda colinas de tierragrata super lote Cuatro (4) supermanzana B propiedad horizontal tiene acceso por el numero 69-34 de la carrera 102 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C. determinados por los siguientes linderos: **PLANTA UNO (1): del punto uno (1)**: cinco metros diez centímetros (5.10 Mts), al punto dos (2): muro común al medio con casa interior 24; **del punto dos (2)**: cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts), al punto tres (3) muro común al medio con casa interior 26; **del punto tres (3)**: cinco metros diez centímetros (5:10 Mts) al punto cuatro (4) muro común al medio con zona común; del punto cuatro: cuatro metros veinte centímetros (4:20 Mts), al punto (1) muro y puerta comunes al medio con acceso común y jardinería ; **CENIT**: placa común al medio con piso dos (2) **NADIR**: Placa común al medio con suelo común **AREA**: diecinueve metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros (19.74 MTS 2). **PLANTA DOS: del punto uno (1)**: cinco metros setenta centímetros (5:70 Mts), al punto dos (2) muro común al medio con casa interior del 24; **del punto dos (2)**: línea quebrada de dos metros diez centímetros (2:10 Mts ), noventa centímetros (0:90 Mts), y dos metros diez centímetros (2:10 Mts) al punto tres muro y ventanas comunes al medio con vacío sobre patio y casa interior 26; **del punto tres (3)**: cuatro metros ochenta (4:80 Mts), al punto cuatro (4) muro común al medio con vacío o aire sobre zona común; del punto cuatro (4): cuatro metros veinte centímetros (4:20 Mts), al punto uno (1) muro y ventanas comunes al medio con fachadas y aire sobre zona común; **CENIT**: con placa común al medio con piso tres (3) **NADIR**: placa comunal medio con piso 1 **AREA**: Diecinueve metros cuadrados con setenta y seos decímetros cuadrados (19:76 MTS 2 ) **PLANTA TRES:** con un área construida de veinticuatro (24:10 Mts) **del punto uno (1)**: cinco metros sesenta y dos centímetros (5:62 MTS), al punto dos (2) muro común al medio con casa interior 24; **del punto dos (2)**: línea quebrada de dos metros dos centímetros (2:02 Mts), ochenta y dos centímetros (0:82 Mts), y dos metros tres centímetros (2:03 Mts) al punto tres (3) muro y ventana comunes al medio con vacío sobre patio y casa interior



26; **del punto tres (3):** cuatro metros ochenta centímetros (4:80 Mts) , al punto cuatro (4) muro común al medio con vacío o aire sobre zona común; **del punto cuatro:** cuatro metros cinco centímetros (4:05 Mts), al punto uno (1) muro y ventanas comunes al medio con fachada y aire sobre zona común; **CENIT:** Con cubierta común. **NADIR:** Placa común al medio con piso dos (2) **AREA:** veintiún metros cuadrados con setenta y nueve centímetros (21:79 Mts).

4

**PARAGRAFO No. 4:** licencia de construcción No. LC 05-2-0221 Radicación No. 05-2-0294 fecha siete (7) de marzo de 2005 CURADURIA No. 2 de Bogotá solicitado por la señora **DANILVER RUBIO CARDENAS**, quien se identifica con las cedula des ciudadanía No. 51.849.814, registro de folios Nos 75 y 76 del plenario.

## 2.7. VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



## 2.8. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:

50 C – 1540032 zona centro



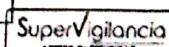
## 2.9. CEDULA CATASTRAL:

206153850402501001.



## 2.10. CODIGO DE HOMOLOGACION DE IDENTIFICACION PREDIAL "CHIP"

AAA0174DJTO



## III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

El Bien inmueble Urbano está ubicado en una zona noroccidente de la ciudad, en el Barrio villa del mar, sector álamos Norte Localidad decima (10 a) de Engativá.

### 3.1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

En la zona, donde se ubica el predio objeto de avalúo predominan el uso residencial en propiedad horizontal, con zonas de impacto delimitadas de servicios, influencia vivienda vecinal urbana en su entorno de formalidad comercial a una cuadra o manzana del sector, como se evidencia en su entorno de la propiedad explotación locales comerciales



## ELVER SANCHEZ ROBLES

ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. N° 65483 C.P.A.E.  
CONSULTOR EN SEGURIDAD RES. N° 2018440048887 S.V.S.P.  
EXPERTOS EN CRIMINALISTICA Y CIENCIAS FORENSES  
REGISTRO ABIERTO AVALUADORES RAA AVAL-74241956  
EXPERTOS AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADORES EN FUNCION JUDICIAL



307

### 3.2. NIVEL SOCIO ECONÓMICO:

Corresponde a una zona en donde se concentra la vivienda de estratos socioeconómicos Medio (3), mediante el Decreto 394 de 2017 y es el vigente a la fecha.

### 3.3. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA:

5

La principal vía de acceso al predio y al inmueble en particular es la Avenida calle 80, avenida calle 68, avenida Boyacá, Avenida ciudad de Cali, avenida calle 26, avenida calle 63, avenida el dorado calle 26, las cuales facilitan el acceso al sector.

### 3.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

La zona en la que se ubica, el inmueble objeto de avalúo, ha venido registrando un incremento nivel porcentual, en el valor de la finca raíz asociado al sector de índice de contraste inmobiliario residencial en propiedad horizontal multifamiliar y comercial, acceso de movilidad, a lo cual no es ajeno el inmueble objeto de estudio.

### 3.5. USOS:

### 3.5.1. USOS PRINCIPALES:

## Vivienda residencial en propiedad horizontal (PH)



### 3.5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:



Vivienda de Tres (3) plantas de construcción con fachada en ladrillo el primero y segundo piso, tercer piso con fachada pañetada y pintada, se encuentra un ante jardín con piso en tableta, tramo pesado lo que cubre el frente de la casa, semi encerrado sobre el frente de la casa, que da al sendero peatonal como área común de la casa, **PRIMER PISO:** se accede por una puerta en metal y vidrio, a mano izquierda hay una habitación destinada para taller de modistería, con un deposito separado por una puerta metálica, donde funciona la lavadora, **SEGUNDO PISO:** se accede al piso por una escalera en placa de concreto enchapada en tableta, a mano izquierda nos encontramos con la cocina, integral, enchapada pisos y paredes, al fondo un cuarto donde se ubica la nevera con una ventana interior, debidamente pañetada estucada y pintada, al lado un baño debidamente enchapada, división en acrílico, con todos sus accesorios, se evidencia que esta remodelado, puerta en madera, seguidamente nos encontramos con nexo a un hall, la sala comedor, con paredes estucadas pintadas, de colores, techo con dreywol con cornisas, luces dimensionadas, tiene ventana exterior metálica, con reja metálica al exterior, pisos enchapado tramo pesado, **TERCER PISO:** encontramos escaleras al vacío en madera, encontrándonos



Carrera 20 A N. 172 -30 INT 12 APTO 215  (57) 3013336671 - 3167158793  
investisan@gmail.com - [www.investisan.com](http://www.investisan.com) - [www.investisan.blogspot.com](http://www.investisan.blogspot.com)  
Bogotá Colombia



305

**ELVER SANCHEZ ROBLES**  
 ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. No. 65483 C.P.A.E.  
 CONSULTOR EN SEGURIDAD RES. No. 2018440048887 S.V.S.P.  
 EXPERTOS EN CRIMINALISTICA Y CIENCIAS FORENSES  
 REGISTRO ABIERTO AVALUADORES RAA AVAL-74241956  
 EXPERTOS AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADORES EN FUNCION JUDICIAL



con un hall con estructura específica de adorno, donde se encuentra una habitación al lado izquierdo, también con techo en yeso, y cornisas, pisos en placa en concreto con recubrimiento en madera laminada, y una habitación continua la cual tiene ventanales externos e internos, pañetada estucada y pintada, puerta en madera, en el techo falso sección de altillo se accede sobre el hall mediante una claraboya, en el tercer piso se ubica una habitación con closet en madera, puerta de ingreso en madera, techos en yeso y cornisas en dreywol, lámparas dimensionadas, y ventanal en metal y vidrio, la cubierta de la casa es en teja de eternit con fijación de perfiles metálicos, y tanque de reserva de agua. El inmueble se encuentra en muy buen estado de conservación.

6

La fachada del inmueble (casa No. 25) esquinera, presenta paredes en ladrillo prensado pintado, en el primer y segundo piso, en el tercer nivel paredes pañetadas en rustico pintadas, ventanas exteriores metálicas en los tres niveles, un ante jardín, con piso en cerámica con división de encerrado determinado.



**PARAGRAFO No. 5:** Licencia de Construcción Aprobado Que ante la Curaduría No. 2, mediante número de radicación 520294 del 07/03/2005, para una licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación y modificación, aprobado mediante Acto Administrativo LC05-2-0221. El objeto trámite es Inicial



### 3.6. AREA:

TABLA No. 1. DESCRIPCION ÁREA DE INMUEBLE

| DESCRIPCION     | CABIDA SUPERFICIARIA |
|-----------------|----------------------|
| AREA DE TERRENO | 47:80 Mts. 2         |
| CONSTRUCCION    | 64:65 Mts. 2         |

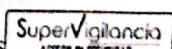
**FUENTE:** El área del inmueble se fundamenta en Reporte formulario sugerido impuesto predial No. 2019301010113393709 la verificación de la inspección ocular realizada, en su medición proporción en área global, con la generada en la construcción es atípica



### 3.7. SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble de vivienda Mixta cuenta con todos los servicios públicos instalados:

- ❖ Acueducto TITULAR DANILBER RUBIO CARDENAS
- ❖ Alcantarillado
- ❖ Recolección de Basuras
- ❖ Energía Eléctrica: TITULAR DANILBER RUBIO CARDENAS
- ❖ Gas Natural : TITULAR DANILBER RUBIO CARDENAS
- ❖ Telefonía fija: Sin definir.



### 3.8. CATEGORÍA Y CONSERVACIÓN DE LOS ACABADOS:

Vivienda de Tres (3) plantas condición residencial en propiedad horizontal en la agrupación de vivienda colinas de Tierragrata casa interior

No. 25, tiene una construcción de trece (13) años promedio, con periodos de remodelación constante en el **PRIMER PISO**: una (1) habitación destinada para taller de modistería, con un deposito alterno separado por una puerta metálica, donde funciona área de lavado; **EL SEGUNDO PISO**.- una (1) cocina, integral, un (1) cuarto auxiliar, un (1) baño debidamente enchapada, división en acrílico, con todos sus accesorios, se evidencia que esta remodelado, puerta en madera, un (1) hall pasillo, área de sala comedor, con paredes estucadas pintadas, de colores, techo con dreywol con cornisas, luces dimensionadas, tiene ventana exterior metálica, con reja metálica al exterior, pisos enchapado tramo pesado. **TERCER PISO**: un (1) hall con estructura específica de adorno, dos (2) habitaciones, techo en yeso, y cornisas, pisos en placa en concreto con recubrimiento en madera laminada, ventanales externos e internos, pañetada estucada y pintada, puerta en madera, techo falso para el altillo, al que se accede sobre el hall mediante una claraboya, en el tercer piso se ubica una habitación con closet en madera, puerta de ingreso en madera, techos en yeso y cornisas en dreywol, lámparas dimensionadas, y ventanal en metal y vidrio, la cubierta de la casa es en teja de eternit con fijación de perfiles metálicos, y tanque de reserva de agua. El inmueble se encuentra en muy buen estado de conservación.

7

**PARAGRAFO No. 6:** percibe arreglos definidos a través del tiempo como lo evidencia en los documentos de obra y facturas que están en el plenario del proceso, que comprueban que la señora **DANILVER RUBIO CARDENAS**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 51.849.814, realizo dichas modificaciones al inmueble, como la licencia de construcción No. LC 05-2-0221 Radicado No. 05-2-0294 ante la curaduría No. 2 de Bogotá D.C. **VER ANEXO**



### 3.9. ESPECIFICACIONES EN LA CONSTRUCCIÓN:

Tabla No. 2 DESCRIPCIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>FACHADA</b>             | Estructura metálicas: puerta y ventanales, puertas independientes al acceso a la vivienda en los niveles de acceso muro en concreto, estilo determinado paredes en ladrillo prensado |
| <b>CUBIERTA</b>            | teja en eternit, base perfiles metálicos, sección construcción uniforme, con cobertizo respectivo  |
| <b>ESTRUCTURA</b>          | Muros específicos y columnas bien definidas de acuerdo a sus espacios  |
| <b>ENTREPISO</b>           | Placa de Concreto, escaleras conexos en los tres niveles placa en concreto cubierto en cerámica y acceso al 3º nivel en estructura en cobertizo en madera al vacío                   |
| <b>VENTANERÍA INTERIOR</b> | Metálicas y vidrio   |

**SuperVigilancia**  
 ATENCIÓN A SUS BÉS



## ELVER SANCHEZ ROBLES

ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. No. 65483 C.P.A.E.  
CONSULTOR EN SEGURIDAD RES. No. 20184440048887 S.V.S.P.  
EXPERTOS EN CRIMINALISTICA Y CIENCIAS FORENSES  
REGISTRO ABIERTO AVALUADORES RAA AVAL-74241956  
EXPERTOS AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADORES EN FUNCION JUDICIAL



|                    |  |
|--------------------|--|
| PUERTAS EXTERIOR   | Madera y metálicas en diseño puertas específicas |
| PUERTAS INTERIORES | Metálica y madera                                |

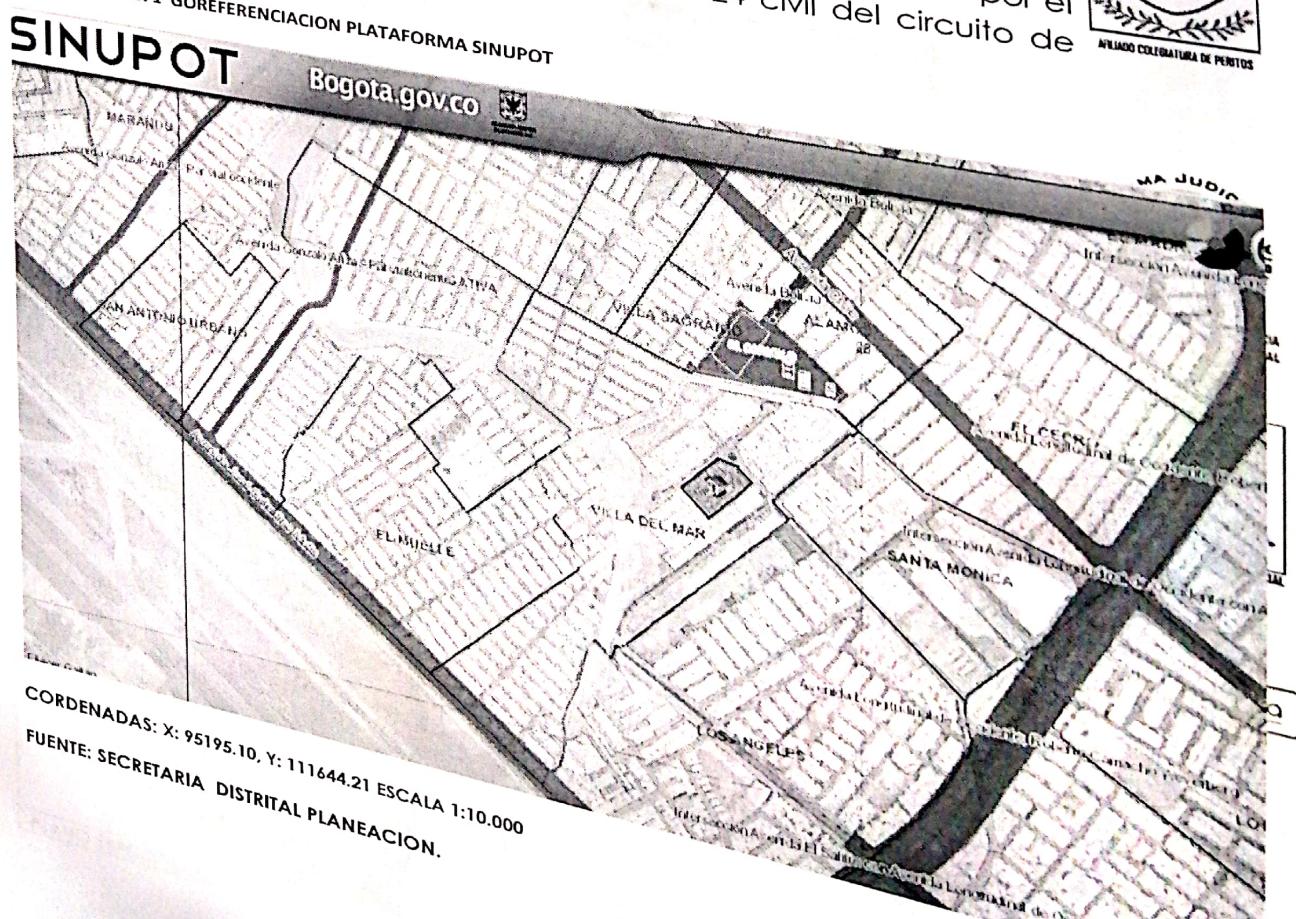
### 3.10. GENERALIDADES:

Se trata de una casa vivienda residencial de tres (3) pisos ubicada en la agrupación de vivienda colinas de Tierragrata P.H. Casa 25, código de sector catastral No. 005680850402501001, Barrio Villa del mar, sector urbanístico álamos norte, localidad decima (10<sup>a</sup>) de Engativá, registrado con el reglamento de propiedad horizontal escritura No. 1635 de la Notaría primera del círculo de Bogotá, se evidencia cambios en su composición de construcción inicial, con modificaciones registradas a través del tiempo, como se corroboró con una vivienda alterna de la agrupación de vivienda colinas de tierragrata P.H. de dos (2) niveles, edificación inicial en la entrega del proyecto inmobiliario, hecho que fue evidenciado por el operador judicial en este caso por la señora juez 24 civil del circuito de Bogotá.

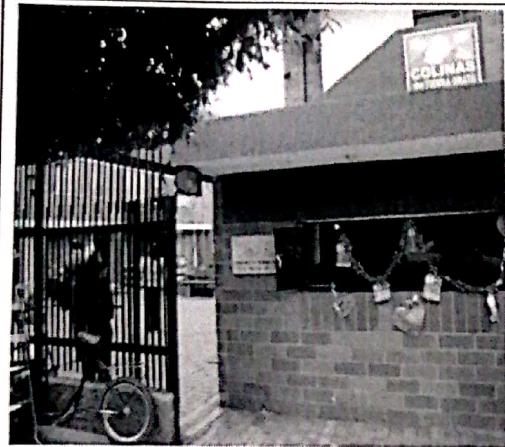
8



ILUSTRACION No. 1 GOREFERENCIACION PLATAFORMA SINUPOT



**3.11. PLANO FOTOGRAFICO:**



**PLANO GENERAL:** FACHADA AGRUPACION DE VIVIENDA COLINAS DE TIERRA GRATA



**PLANO ESPECIFICO:** FACHADA FRENTE CASA 25



ANALOG COLEMANA DE PERITOS



**PLANO ESPECIFICO:** AREA DE BODEGA 1º PISO



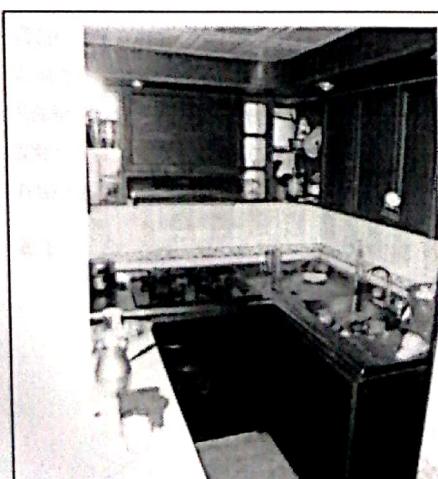
**PLANO ESPECIFICO:** ESCALERAS ACCESO 2º PISO



RAMA JUDICIAL  
REPUBLICA DE COLOMBIA



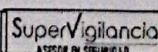
DICTAMENES  
PERICIALES  
MEMBRO ACTIVO ENTIDAD PERICIAL



**PLANO ESPECIFICO:** COCINA 2º PISO



**PLANO ESPECIFICO:** BAÑO 2º PISO

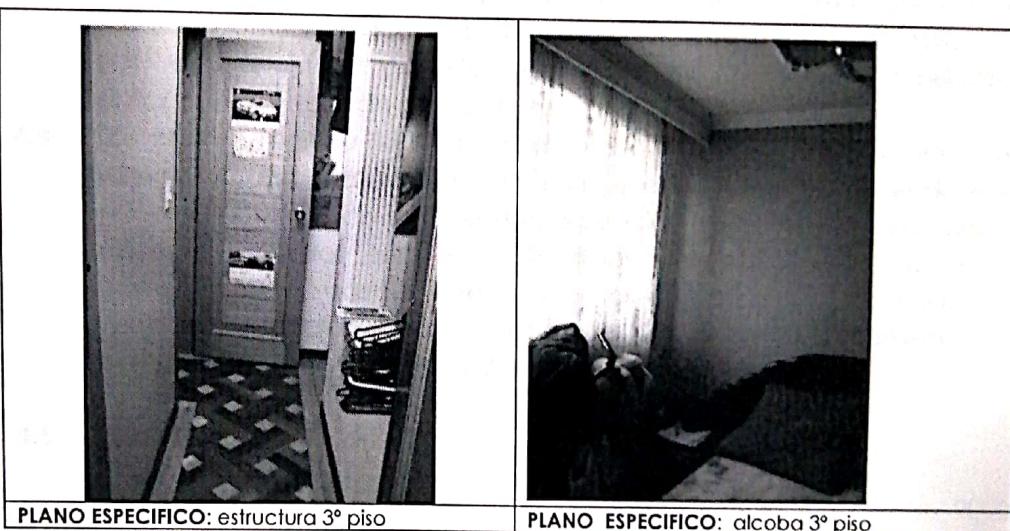




10



ESTADO COLOMBIANO DE PENSACOLA



ESTADO COLOMBIANO



DICTAMENES PERICIALES

MENSAJE ACTIVO DICTAMEN PERICIAL

#### IV. DICTAMEN PERICIAL

Dando aplicabilidad en la metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante Resolución número Seiscientos veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008 Artículo 7º.- Identificación física del predio, en cuanto su localización, dirección, mejoras y antiguedad VER NUMERALES NOS. II Y III.

**Supervigilancia**  
 ASESORIA EN SEGURO

- 4.1. En cuanto al Método de Comparación inmobiliario o de Mercado, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles en el mismo sector, en el Barrio villa del mar, sector álamos Norte, localidad de Engativá así como también de algunas propiedades que se localizan con las mismas especificaciones de vivienda. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como:

el área de las unidades (terreno y construcción), distancia a ejes viales, localización específica, características arquitectónicas y de construcción, edad o vetustez, estado de conservación actual, Remodelaciones y tiempo, normatividad urbanística vigente, frente sobre vías públicas, posición o ubicuidad residencial, disposición en la manzana, relación frente fondo y entre otros.

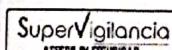
- 4.2.** Para la estimación del valor comercial del inmueble residencial, se utilizó el Método de Costo de Reposición. Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 0620 del 23 de Septiembre de 2008 IGAC.
- 4.3.** los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internaciona Valuation Standard Comitee, 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.
- 4.4.** Las normas técnico Sectorial colombiana NTS S 03, tiene su enfoque valuatorio, para determinar este informe como la realización de este estudio comercial de la vivienda residencial, se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble, como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físicos que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.



**4.5. SUJETO:**

En cumplimiento al Decreto 1420 de 1988 y Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAG, para efectos de determinar el valor comercial de este inmueble, se utilizaron las siguientes metodologías

TABLA No. 3: DESCRIPCION DEL SUJETO DEL BIEN INMUEBLE URBANO



| <b>INMUEBLE</b>                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| AREA TERRENO M <sup>2</sup>      | 47:80 Mts. 2 |
| AREA CONSTRUCCION M <sup>2</sup> | 64:65 Mts. 2 |
| PISO                             | 3            |
| HABITACIONES                     | 3            |
| BAÑOS                            | 2            |
| ESTRATO                          | 3            |
| VETUSTEZ                         | 25 AÑOS      |
| UBICACIÓN                        | BUENO        |
| ESTADO                           | BUENO        |
| PARQUEADERO                      | SI "comunal" |
| CLASE FITO Y CORVINI             | Determinado  |

#### 4.6. HOMOGENIZACIÓN.

Metodología mediante el cual y en cuanto al componente constructivo del sujeto, se extraen características relevantes para el posterior cotejo con las potenciales muestras del mercado.

12

#### 4.7. MUESTRA INVESTIGACIÓN MERCADO

Es el resultado de verificación de investigación de mercado en el conjunto residencial Tierragrata Barrio villa del mar, sector álamos Norte Localidad decima (10 a) de Engativá, resultado en cuatro (4) muestras a diciembre de 2019

**TABLA No. 4: MUESTRAS DE MERCADO DEL BIEN INMUEBLE**

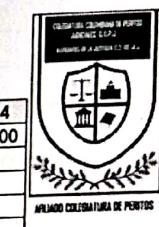
| DETALLE           | MUESTRA 1      | MUESTRA 2      | MUESTRA 3        | MUESTRA 4      |
|-------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| VALOR             | \$ 200.000.000 | \$ 212.000.000 | \$ 200.000.000   | \$ 165.000.000 |
| AREA TERRENO M2   | 47:80          | 45:80          | 47:80            | 40:80          |
| AREA CONSTRUCCION | 62             | 60             | 62               | 49             |
| PISO              | 3              | 3              | 3                | 3              |
| ESTRATO           | 3              | 3              | 3                | 3              |
| UBICACIÓN         | CON JUNTO      | CONJUNTO       | CONJUNTO         | CONJUNTO       |
| DISTANCIA         | 30 MTS         | 100 MTS        | 50 MTS           | 40 MTS         |
| FUENTE            | ICASAS.COM.CO  | METRO CUADRADO | www.nuroa.com.co | OLX            |
| CODIGO            | 16326112       | 4957-M23939211 | 654878           | 1067619152     |

**FUENTES:** Son verificadas por plataforma vía internet y se realizó la gestión de comunicación por anuncio realizando mecanismo de negociación y los posibles descuentos como base referente comercial, en sus diversas modalidades de pago.

#### 4.8. RESIDUAL

**TABLA No. 5: TABLA DE HOMOGENIZACION.**

| TABLA DE HOMOGENIZACION    |              |                     |            |                  |                     |        |                  |
|----------------------------|--------------|---------------------|------------|------------------|---------------------|--------|------------------|
| MUESTRA                    | VALOR M2     | VALOR TOTAL         | AREA EN M2 | FACTOR UBICACIÓN | FACTOR FUENTE       | FACTOR | M2 HOMOGENEIZADO |
| 1                          | 3.225.806    | 200.000.000         | 62         | I BUENA          | I INTERNET          |        | \$ 3.225.806     |
| 2                          | 3.533.333    | 212.000.000         | 60         | I BUENA          | I INTERNET          | 0.95   | \$ 3.356.667     |
| 3                          | 3.225.806    | 200.000.000         | 62         | I BUENA          | I INTERNET          |        | \$ 3.225.806     |
| 4                          | 3.367.347    | 165.000.000         | 49         | I BUENA          | I INTERNET          |        | \$ 3.367.347     |
| PROMEDIO DE VALOR M2       | \$ 3.338.073 | PROMEDIO DE AREAS   | 64         |                  | PROMEDIO DE HUMO M2 |        | \$ 3.293.907     |
| DESVIACIÓN ES. DE VALOR M2 | \$ 146.277   | DESVIACIÓN DE AREAS | 64.0       |                  | DESVIACIÓN ES.      |        | \$ 78.756        |
| COEFICIENTE                | 4.4%         |                     |            |                  | COEFICIENTE         |        | 2.4%             |
|                            |              |                     |            |                  | VALOR MAXIMO        |        | \$ 3.372.663     |
|                            |              |                     |            |                  | VALOR MINIMO        |        | \$ 3.215.151     |



**Supervigilancia**  
ASISTENCIA EN SEGUILLERIA

**UBICACIÓN EXTRATEGICA:** Muy Buena por lo que el sector se encuentra totalmente desarrollado con obras de urbanismo y servicios públicos completos. Buen comercio mixto. Excelente Accesibilidad y transporte público por ejes metropolitanos.

**PRECIO AL ALZA:** En la capital de la República los precios de la vivienda y comercio han sufrido grandes alzas en los últimos años, sumado a esto, el incremento de la valorización en algunos sectores de Bogotá ante la escasez de tierras, ha sido inminente ya que se vienen generando proyectos de construcción importantes y además algunos planes de desarrollo en infraestructura por parte del Estado.



**ELVER SANCHEZ ROBLES**  
 ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. No. 65483 C.P.A.E.  
 CONSULTOR EN SEGURIDAD RES. No. 20184440048887 S.V.S.P.  
 EXPERTOS EN CRIMINALISTICA Y CIENCIAS FORENSES  
 REGISTRO ABIERTO AVALUADORES RAA AVAL-74241956  
 EXPERTOS AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADORES EN FUNCION JUDICIAL



**RESULTADO DEL AVALUO COMERCIAL:** Se puede establecer que el predio el metro cuadrado oscila promedio en **TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS Siete PESOS (3,293.907)** en el conjunto residencial Tierragrata Barrio villa del mar, PH sector álamos Norte Localidad decima (10 a) de Engativá, que es de iguales proporciones determinadas, el cual correlaciona con el valor aplicando el artículo 444 del código General del proceso, como se ve en la tabla No. 6 Valor comercial del inmueble año 2019

13

TABLA No. 6. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AÑO 2019

| <b>4.9. ESPECIFICACION COMERCIAL</b> |                                    |                       |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| No.                                  | INFORMACION AVALUO CONSTITUIDO     | VALOR                 |
| 1                                    | Coeficiente comercial del inmueble | \$ 70,975.500         |
| 2                                    | avalúo catastral año 2019          | \$ 141,951.000        |
| 3                                    | avalúo Comercial                   | <b>\$ 212.926.500</b> |



**NOTA:** La variación del coeficiente comercial, se determina por la ubicuidad, estado de conservación. Mejoras realizadas, Mercado inmobiliario, condiciones de oferta y demanda, vías de acceso y condición mercantil, como se evidencia en las muestras de sondeo comercial ver las **tablas Nos. 4 y 5 de procedimiento de homogenización**

**PARAFAO No. 7:** La base del valor catastral se hace referente a la Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado formulario No. 2019301010113393709, referencia recaudo No. 19013553416, perteneciente al predio ubicado KR 102 69 34 IN 25, identificado con el código de homologación de identificación predial "CHIP" AAA0174DJTO Año gravable 2019. **VER ANEXO RADICADO INFORME 10 JULIO 2019**

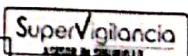


#### 4.10. AVALÚO COMERCIAL

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados en la remodelación, mejoras, el sector y nuestra visita en la inspección judicial al inmueble, se estima su valor comercial en **DOSCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 212.926.500)** Moneda corriente.



#### V. SOPORTES DOCUMENTALES



Los soportes documental, es para establecer la variable o comportamiento de los posibles cambios, como factor en el análisis de la experticia:

- 5.1. Decreto 1420 de 1998 (Avalúos comerciales) "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos."
- 5.2. Resolución IGAC 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997."
- 5.3. Certificado Catastral Radicado No. 465133 de fecha 16 de Abril de 2015. CHIP No. AAA0174DJTO.

- 5.4. Un (1) folio Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado formulario No. 2019301010113393709, referencia recaudo No. 19013553416, perteneciente al predio ubicado KR 102 69 34 IN 25, identificado con el código de homologación de identificación predial "CHIP" AAA0174DJTO Año gravable 2019.
- 5.5. Plano Manzana catastral de la unidad administrativa especial de catastro distrital "Planoteca" expedido 19 de Mayo de 2015 código de sector 005680085.
- 5.6. Ley 142 de 1994 de estratificación y uso inmobiliario

14

**VI. ANEXOS**

Como método de consulta Documental, se relaciona los siguientes documentos, como soporte de prueba, relacionados así:

6.1. Un (1) folio constancia de estratificación expedido por el Doctor ARIEL CARREÑO MONTAÑEZ fecha 07 de julio de 2019, CHIP No. AAA0174DJTO.



6.2. un (1) folio Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado formulario No. 2019301010113393709, referencia recaudo No. 19013553416, perteneciente al predio ubicado KR 102 69 34 IN 25, identificado con el código de homologación de identificación predial "CHIP" AAA0174DJTO Año gravable 2019.



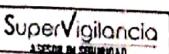
6.3. Un (1) folio en original información estadística índice serie de empalme, índice de precio al consumidor (I.P.C.) Emitido por el D.A.N.E. periodo hasta mes de junio 2019.

6.4. Un (1) Informe de Predios en Zonas de Amenaza del bien inmueble urbano ubicado KR 102 69 34 IN 25, identificado con el código de homologación de identificación predial "CHIP" AAA0174DJTO. Fecha 06 de julio de 2019



6.5. Un (1) folio certificación de estratificación del bien inmueble urbano ubicado KR 102 69 34 IN 25, identificado con el código de homologación de identificación predial "CHIP" AAA0174DJTO, fecha 06 de julio de 2019.

6.6. veinticuatro (24) folios reporte de licencia de construcción registrados en la curaduría urbana No.2 de Bogotá D.C. , pertenecientes al bien inmueble urbano KR 102 69 34 IN 25.



6.7. Un (1) folio Reporte Informativo Licencia Urbanística Ejecutoriada pertenecientes al bien inmueble urbano KR 102 69 34 IN 25. Certificado expedido 06 de julio de 2019.

6.8. Un (1) folio ronda de rio pertenecientes al bien inmueble urbano KR 102 69 34 IN 25. Certificado 06 de julio de 2019.

6.9. Tres (3) usos permitidos del sector referente al bien inmueble urbano KR 102 69 34 IN 25. Certificado 06 de julio de 2019.

6.10. Tres (3) folios consolidados del sector referente al bien inmueble urbano ubicado KR 102 69 34 IN 25. Certificado 06 de julio de 2019.



ELVER SANCHEZ ROBLES

ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. N° 65483 C.P.A.E.  
CONSULTOR EN SEGURIDAD RES. N° 20184440048887 S.V.S.P.  
EXPERTOS EN CRIMINALISTICA Y CIENCIAS FORENSES  
REGISTRO ABIERTO AVALUADORES RAA AVAL-74241956  
EXPERTOS AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADORES EN FUNCION JUDICIAL



6.11. Un (1) folio reporte de reserva vial del sector referente al bien inmueble urbano KR 102 69 34 IN 25. Certificado 06 de julio de 2019.

6.12. UN (1) folio Registro Abierto de avaluadores RAA AVAL 74.241.956 pertenecientes al perito Avaluador **ELVER SANCHEZ ROBLES** cumpliendo con la ley 1673 de 2013 para ejercer el cargo, competencias y ejercicio a nivel nacional como Avaluador.

15

De esta Forma rindo el Dictamen Pericial, cumpliendo con lo solicitado por el juzgado cincuenta civil del circuito de Bogotá D.C., según auto procesal de fecha 19 de Noviembre de 2019, sobre la experticia del bien inmueble urbano ubicado KR 102 69 34 IN 25 identificado con cedula catastral N°. 206153850402501001, Matricula inmobiliaria 050C-01540032

**PARAgraFO No.8:** Los documentos relacionados se encuentran en el expediente el cual no tiene variabilidad en el contenido documental

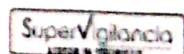


Del despacho del honorable Juez, Respetuosamente

ELVER SANCHEZ ROBLES  
C.C. N°74241958 de Montaña Boyacá  
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. N°65483 C.P.A.E.  
REGISTRO ABIERTO AVALUADORES "RAA" AVAL-74241956  
EXPERTO AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADORES EN LA FUNCION JUDICIAL  
MIEMBRO COLEGIATURA COLOMBIANA DE PERITOS JUDICIALES CCPJ



**VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



315

*Rosario Duarte Gualdrón*

*Abogada especializada en Derecho de Familia  
Civil y Comercial  
Magíster en Derecho de Familia  
U. Nacional de Colombia*

*JUEZ 50 CIVIL CTO. ST*

*16P  
22915 15-JAN-2020 4226*

Señor

JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

*Demandante: Manuel Enrique Duran H.  
Demandado: Dunilur Rubio Cárdenas*

REF: PROCESO 305/ 2013

ROSARIO DUARTE GUALDRON, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio profesional en la Avenida Jiménez No. 7-25 oficinas 501 y 502 del Edificio Henry Faux en Bogotá, identificada con C.C. No. 35.318.496 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la TP 127193 del C.S. de la J., por mediante el presente escrito, dando cumplimiento a lo ordenado por su Despacho mediante auto de calenda 20 de noviembre de 2019, me permite adjuntar nuevamente AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE en disputa firmado por el perito doctor **ELVER SANCHEZ ROBLES**, en 15 folios útiles.

Del señor Juez, con todo respeto,

*Rosario Duarte Gualdrón*  
ROSARIO DUARTE GUALDRON  
C.C. No. 35.318.496 de Bogotá  
TP 127193 del C.S.



ART. 206-226 C.G.P. PRUEBA ANTICIPADA  
CONTRADICCION DICTAMEN

ELVER SANCHEZ ROBLES

ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. No. 65483 C.P.A.E.

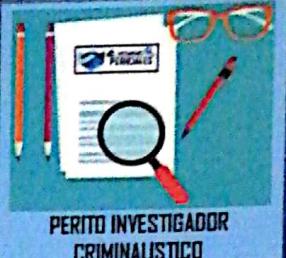
CONSULTOR EN SEGURIDAD RES. No. 20184440048887 S.V.S.P.

EXPERTOS EN CRIMINALISTICA Y CIENCIAS FORENSES

REGISTRO ABIERTO AVALUADORES RAA AVAL-74241956

EXPERTO AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADOR EN FUNCION JUDICIAL

MIEMBRO ACTIVO COLEGIATURA COLOMBIANA DE PERITOS JUDICIALES C.C.P.J.



PERITO INVESTIGADOR  
CRIMINALISTICO

Señor(a):

JUEZ CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

E S. D.

1  
23696 5-MAR-20 12:34

JUZGADO 50 CIVIL CTO. 8TA.

Ref.- Proceso Divisorio

Radicación No. 2013-305 (ORIGEN JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ)

117

**DEMANDANTE: MANUEL ENRIQUE DURAN HERNANDEZ**

**DEMANDADO: DANILVER RUBIO CARDENAS.**



**ASUNTO:** Respuesta requerimiento Aporte documentación Acreditación  
Fundamentado Artículo 226 C.G.P.

En referencia según requerimiento por vía notificación correo electrónico [investisan.co@gmail.com](mailto:investisan.co@gmail.com), enterado el día 28 de febrero de 2020 según fuente email institucional del juzgado 50 civil del circuito de Bogotá D.C., [j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co), le manifiesto al despacho lo siguiente:



1. Soy profesional como administrador de Empresas con Tarjeta profesional No. 65483 C.P.A.E.
2. Especialista en competencias Auxiliar de Avalúos y liquidación previstos en la ley 1673 de 2013.
3. Registrado en el registro Abierto de Avaluadores "RAA", en las trece (13) categorías previstos en el decreto reglamentario 556 de 2014.
4. Experto Auxiliar de la justicia colaboradores en la función judicial por más de quince (15) años en diez modalidades de Perito Avaluador, áreas de criminalística y perito investigador **VER CERTIFICACIONES DE LA DIRECCION ADMINISTRATIVA CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA.**
5. En la modalidad de perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos e intangibles se han realizado un promedio de quinientos (500) Dictámenes periciales, en los diferentes despachos judiciales de Bogotá y Municipios de Cundinamarca.
6. El record de procedimiento en la elaboración de dictámenes periciales se registra en la plataforma en los requeridos por los operadores judiciales en las distintas modalidades de Auxiliar de la justicia siendo Activo vigente en su momento por la seccional Bogotá Cundinamarca C.S.J.

Carrera 20 A No. 172-30 INT 12 APTO 215 (57) 3013336671 - 3167158793

investisan@gmail.com - [www.investisan.com](http://www.investisan.com) - [www.investisan.blogspot.com](http://www.investisan.blogspot.com)

Bogotá Colombia

SuperVigilancia

CONSULTORES, INVESTIGADORES

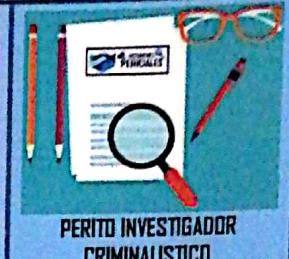
ESCANEOADO CON CAMS

# EVIDENCIA

ART. 206-226 C.G.P. PRUEBA ANTICIPADA  
CONTRADICCIÓN DICTAMEN

## ELVER SANCHEZ ROBLES

ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. No. 65483 C.P.A.E.  
CONSULTOR EN SEGURIDAD RES. No. 20184440048887 S.V.S.P.  
EXPERTOS EN CRIMINALISTICA Y CIENCIAS FORENSES  
REGISTRO ABIERTO AVALUADORES RAA AVAL-74241956  
EXPERTO AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADOR EN FUNCION JUDICIAL  
MIEMBRO ACTIVO COLEGIATURA COLOMBIANA DE PERITOS JUDICIALES C.C.P.J.



PERITO INVESTIGADOR  
CRIMINALISTICO

Señor(a):

JUEZ CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

E S.

D.

23696 5-MAR-20 12:34

Ref.- Proceso Divisorio

Radicación No. 2013-305 (ORIGEN JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ)

1

DEMANDANTE: MANUEL ENRIQUE DURAN HERNANDEZ

DEMANDADO: DANILVER RUBIO CARDENAS.



ASUNTO: Respuesta requerimiento Aporte documentación Acreditación  
Fundamentado Artículo 226 C.G.P.

En referencia según requerimiento por vía notificación correo electrónico [investisan.co@gmail.com](mailto:investisan.co@gmail.com), enterado el día 28 de febrero de 2020 según fuente email institucional del juzgado 50 civil del circuito de Bogotá D.C., [150cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:150cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co), le manifiesto al despacho lo siguiente:



1. Soy profesional como administrador de Empresas con Tarjeta profesional No. 65483 C.P.A.E.
2. Especialista en competencias Auxiliar de Avalúos y liquidación previstos en la ley 1673 de 2013.
3. Registrado en el registro Abierto de Avaluadores "RAA", en las trece (13) categorías previstos en el decreto reglamentario 556 de 2014.
4. Experto Auxiliar de la justicia colaboradores en la función judicial por más de quince (15) años en diez modalidades de Perito Avaluador, áreas de criminalística y perito investigador **VER CERTIFICACIONES DE LA DIRECCION ADMINISTRATIVA CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA.**
5. En la modalidad de perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos e intangibles se han realizado un promedio de quinientos (500) Dictámenes periciales, en los diferentes despachos judiciales de Bogotá y Municipios de Cundinamarca.
6. El record de procedimiento en la elaboración de dictámenes periciales se registra en la plataforma en los requeridos por los operadores judiciales en las distintas modalidades de Auxiliar de la justicia siendo Activo vigente en su momento por la seccional Bogotá Cundinamarca C.S.J.



Carrera 20 A No. 172 -30 INT 12 APTO 215 (57) 3013336671 - 3167158793  
investisan@gmail.com - [www.investisan.com](http://www.investisan.com) - [www.investisan.blogspot.com](http://www.investisan.blogspot.com)  
Bogotá Colombia

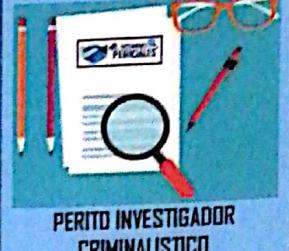
SuperVigilancia  
CONSULTORES, INVESTIGADORES

ESCANEADO CON CAMS



ART. 206-226 C.G.P. PRUEBA ANTICIPADA  
CONTRADICCIÓN DICTAMEN

**ELVER SÁNCHEZ ROBLES**  
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. No. 65483 C.P.A.E.  
CONSULTOR EN SEGURIDAD RES. No. 20184440048887 S.V.S.P.  
EXPERTOS EN CRIMINALISTICA Y CIENCIAS FORENSES  
REGISTRO ABIERTO AVALUADORES RAA AVAL-74241956  
EXPERTO AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADOR EN FUNCIÓN JUDICIAL  
MIEMBRO ACTIVO COLEGIATURA COLOMBIANA DE PERITOS JUDICIALES C.C.P.J.



Es de reiterar que la convocatoria de fecha noviembre de 2018 por la rama judicial seccional Bogotá Cundinamarca, en su revisión documental registra admitido como aparece en la página 28 ver

2

<https://sirna.ramajudicial.gov.co:4443/Auxiliares/SiteAssets/Paginas/ConsultarDocumentos/Lista%20Admitidos%20y%20No%20Admitidos%20Seccional%20Bogot%C3%A1%20Cundinamarca.pdf>

**PARÁGRAFO No.1:** En la elaboración del dictamen pericial en el pie de página registramos la dirección de Notificación, correo electrónico, teléfono como lo prevee el artículo 291 parágrafo No. 3 del Código General del proceso, en tal sentido comunicación por vía telegrama no fue registrado por el operador Judicial

Es de reiterar que el método de procedimiento de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos nos fundamentamos en la resolución No. 620 del año 2008 I.G.A.C. y demás Normas concordantes.



La idoneidad y profesionalismo como perito Avaluador en las trece (13) categorías fueron acreditadas según estudio realizado por la entidad Autoregulador Nacional de Avaluadores "ANA" como lo certifica la plataforma <https://www.raa.org.co> Desde el 09 de mayo de 2019 con el registro AVAL-74241956. Con Vigencia Actualmente.



#### ANEXOS:

1. Cuatro (4) folios Acreditación Trece (13) categorías como perito Avaluador Registrados ante el RAA.
2. Dos (2) folios certificación Auxiliar de la justicia colaborador en función judicial en doce (12) modalidades de Perito de la dirección administrativa del consejo superior de la judicatura Seccional Bogotá - Cundinamarca.
3. (2) folios fotocopia cedula de ciudadanía Tarjeta profesional
4. Especialista perito Avaluador de bienes inmuebles ASOLONJAS
5. (2) folios fotocopia registro respuesta por vía correo electrónico



Del despacho del honorable Juez, Respetuosamente.

  
**ELVER SÁNCHEZ ROBLES**  
C.C. No. 74.241956 de Moniquira Boyacá  
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. No. 65483 C.P.A.E.  
REGISTRO ABIERTO AVALUADORES "RAA" AVAL-74241956  
EXPERTO AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADORES EN LA FUNCIÓN JUDICIAL  
MIEMBRO COLEGIATURA COLOMBIANA DE PERITOS JUDICIALES C.C.P.J.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

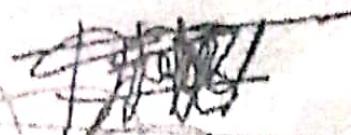
NUMERO **74.241.956**

**SANCHEZ ROBLES**

APELLIDOS

**ELVER**

NOMBRES



**FIRMA**



FECHA DE NACIMIENTO

**MONIQUIRA**  
(BOYACA)

LUKER DE NACIMIENTO

**1.71**

ESTATURA

**A+**

G.S. RH

**M**

SEXO

**24-JUN-1969**

**20-NOV-1987 MONIQUIRA**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sanchez Robles*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

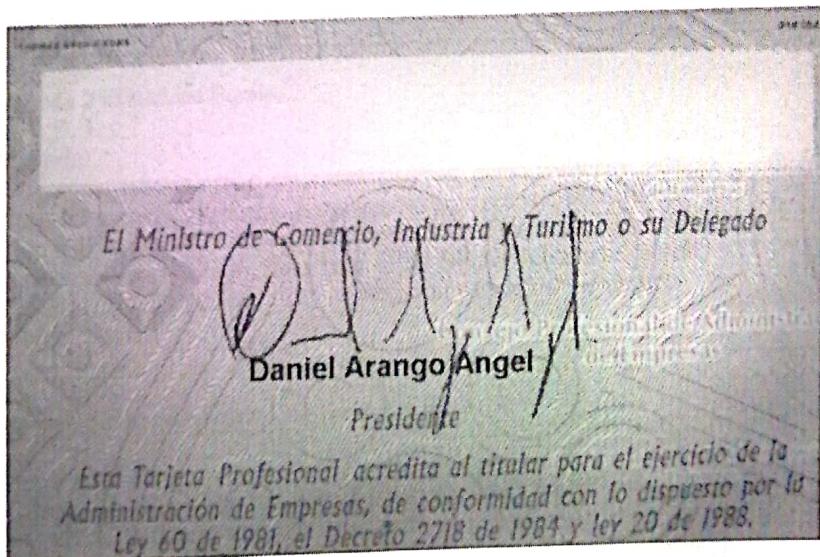
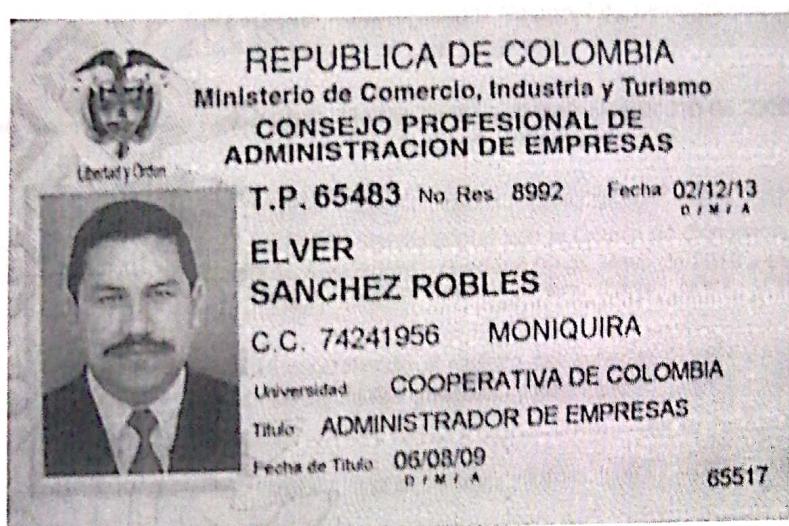
INDICE DERECHO



A-1500150-00010361-M-0074241956-20080602

Escaneado con Cams

TARJETA PROFESIONAL No. 65483 C.P.A.E.





PIN de Validación: ad380a62



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autoridad Nacional de Avaluación

Superintendencia de Industria y Comercio

Resolución 20910 de 2016

Regulación de la actividad de los profesionales de la evaluación

Entidad reconocida: Autoridad Nacional de Avaluación - ANA

En Bogotá, 10 de febrero de 2016

Autoridad Nacional: 01 8000 429 649

### 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) ELVER SANCHEZ ROBLES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 74241956, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Mayo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-74241956.

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

| Categoría   | Alcance  | Fecha       | Regimen           |
|---|--|-------------|-------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                         | <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>  | 05 Feb 2020 | Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                         | <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> | 05 Feb 2020 | Régimen Académico |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección | <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>   | 05 Feb 2020 | Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                  | <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li></ul>   | 05 Feb 2020 | Régimen Académico |



PIN de Validación: ad380a62

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen  
Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen  
Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen  
Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen  
Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen  
Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen



PIN de Validación: ad380a62

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



Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

Fecha

Regimen

Régimen

Académico

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

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

Fecha

Regimen

Régimen

Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha

Regimen

Régimen

Académico

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 20 A N° 172 - 30 INT 12 APTO 1215

Teléfono: 3013336671

Correo Electrónico: [investisan@gmail.com](mailto:investisan@gmail.com)

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaisen  
Administrador de Empresas - Universidad Cooperativa de Colombia

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) ELVER SANCHEZ ROBLES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 74241956.

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

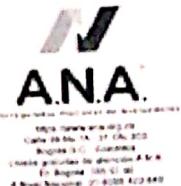
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: ad380a62



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
RAA  
Carrera 12 # 11-100  
Bogotá D.C. - Colombia  
Código profesional de ética ANA  
En Bogotá: 01 671 0000  
Al exterior: 01 8000 412 440

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

ad380a62



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 seis (06) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal

**CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL  
DE AVALUADORES DE BIENES  
MUEBLES E INMUEBLES**



Asociación Nacional de Lonjas  
y Colegios Inmobiliarios

Entidades creadas dentro de los principios de asociación contemplados en la Constitución Colombiana, debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en la Superintendencia de Industria y Comercio

TENIENDO EN CUENTA QUE:

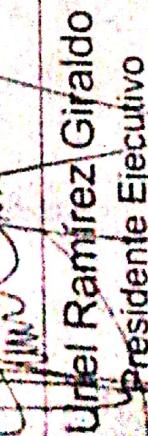
**Elver Sanchez Robles**

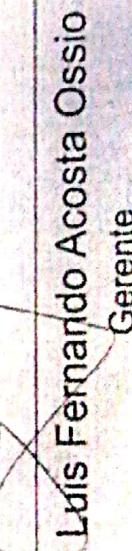
Identificado con Cédula de Ciudadanía No. 74.241.956

Por cuanto ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de la Corporación conforme a las normas legales vigentes y según los decretos 2150 de 1995 y 1420 de 1998; las Leyes 388 de 1997, 1116 de 2006, la Junta Directiva por decisión unánime ha aprobado su inscripción como:

**PERITO AVALUADOR**  
de Bienes Muebles e Inmuebles  
Matrícula Profesional No. 1470

Acreditación que emitimos, para todos los efectos legales, en Bogotá, D.C.

  
Uriel Ramirez Giraldo  
Presidente Ejecutivo

  
Luis Fernando Acosta Ossio  
Gerente

  
Sigifredo Hernández M.  
Director Ejecutivo

  
De la Corporación Registro Nacional De Avaluadores  
De Bienes Muebles e Inmuebles



INVESTISAN CIA SAS &lt;investisan.co@gmail.com&gt;

## Respuesta requerimiento proceso 2013-305

1 mensaje

INVESTISAN CIA SAS &lt;investisan.co@gmail.com&gt;

4 de marzo de 2020 a las 22:54

Para: "Juzgado 50 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C." &lt;j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: Investisan CIA SAS &lt;investisan@gmail.com&gt;, sanroel@hotmail.es

Señor(a):

**JUEZ CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.**

E S.

D.

Ref.- Proceso Divisorio

Radicación No. 2013-305 (ORIGEN JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ)

**DEMANDANTE: MANUEL ENRIQUE DURAN HERNANDEZ**  
**DEMANDADO: DANILVER RUBIO CARDENAS.**

**ASUNTO:** Respuesta requerimiento Aporte documentación Acreditación  
Fundamentado Artículo 226 C.G.P.

En referencia según requerimiento por vía notificación correo electrónico investisan.co@gmail.com, enterado el día 28 de febrero de 2020 según fuente email institucional del juzgado 50 civil del circuito de Bogotá D.C., j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co, le manifiesto al despacho lo siguiente:

1. Soy profesional como administrador de Empresas con Tarjeta profesional No. 65483 C.P.A.E.
2. Especialista en competencias Auxiliar de Avalúos y liquidación previstos en la ley 1673 de 2013. **VER ANEXO**
3. Registrado en el registro Abierto de Avaluadores "RAA", en las trece (13) categorías previstos en el decreto reglamentario 556 de 2014.
4. Experto Auxiliar de la justicia colaboradores en la función judicial por más de quince (15) años en diez modalidades de Perito Avaluador, áreas de criminalística y perito investigador **VER CERTIFICACIONES DE LA DIRECCION ADMINISTRATIVA CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA.**
5. En la modalidad de perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos e intangibles se han realizado un promedio de quinientos (500) Dictámenes periciales, en los diferentes despachos judiciales de Bogotá y Municipios de Cundinamarca.
6. El record de procedimiento en la elaboración de dictámenes periciales se registra en la plataforma en los requeridos por los operadores judiciales en las distintas modalidades de Auxiliar de la justicia siendo Activo vigente en su momento por la seccional Bogotá Cundinamarca C.S.J.

Es de reiterar que la convocatoria de fecha noviembre de 2018 por la rama judicial seccional Bogotá Cundinamarca, en su revisión documental registra admitido como aparece en la página 28 ver <https://sirna.ramajudicial.gov.co:4443/Auxiliares/>

SiteAssets/Paginas/ConsultarDocumentos/Lista%20Admitidos%20y%20No%20Admitidos%20Seccional%20Bogot%C3%A1%20Cundinamarca.pdf

**PARAGRAFO No.1:** En la elaboración del dictamen pericial en el pie de página registramos la dirección de Notificación, correo electrónico, teléfono como lo prevee el artículo 291 parágrafo No. 3 del Código General del proceso, en tal sentido comunicación por vía telegrama no fue registrado por el operador Judicial

Es de reiterar que el método de procedimiento de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos nos fundamentamos en la resolución No. 620 del año 2008 I.G.A.C. y demás Normas concordantes.

La idoneidad y profesionalismo como perito Avaluador en las trece (13) categorías fueron acreditadas según estudio realizado por la entidad Autoregulador Nacional de Avaluadores " ANA" como lo certifica la plataforma <https://www.raa.org.co> Desde el 09 de mayo de 2019 con el registro AVAL-74241956. Con Vigencia Actualmente.

#### ANEXOS:

1. Cuatro (4) folios Acreditación Trece (13) categorías como perito Avaluador Registrados ante el RAA.
2. Dos (2) folios certificación como Auxiliar de la justicia colaborador en función judicial en doce (12) modalidades de Perito de la dirección administrativa del consejo superior de la judicatura Seccional Bogota . Cundinamarca.

Del despacho del honorable Juez, Respetuosamente.

#### ELVER SANCHEZ ROBLES

C.C. No. 74.241.956 de Moniquira Boyacá

ADMINISTRADOR DE EMPRESAS T.P. No.65483 C.P.A.E

REGISTRO ABIERTO AVALUADORES "RAA" AVAL-74241956

EXPERTO AUXILIAR DE LA JUSTICIA COLABORADORES EN LA FUNCION JUDICIAL

MIEMBRO COLEGIATURA COLOMBIANA DE PERITOS JUDICIALES CCPJ

---

#### 4 archivos adjuntos

-  respuesta juzgado 50 proceso 2013-305.pdf  
526K
-  cert. RAA Elver Sanchez.pdf  
324K
-  elver sanchez.pdf  
246K
-  especializacion de perito evaluador.pdf  
350K

Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado treinta y cinco civil municipal de Bogotá D.C.  
Carrera 10 # 14-33 piso 10 – Teléfono 3413519 – Bogotá - Colombia

**DILIGENCIA DE SECUESTRO**

**DESPACHO COMISORIO No. 2019-0930**  
**DE: MANUEL ENRIQUE DURAN HERNANDEZ**  
**CONTRA: DANILVER RUBIO CARDENAS**

**FECHA:** Seis (06) de marzo de dos mil veinte (2020).

**FECHA AUTO QUE CONVOCA:** Veintinueve (29) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

**HORA DE INICIO:** 10:54 AM

**ASISTENCIA AUDIENCIA**

| NOMBRE E IDENTIFICACIÓN                                    | CALIDAD                           |
|--|-----------------------------------|
| MARLEN HERNANDEZ PEDRAZA<br>C.C. 39.567.330                | REPRESENTANTE LEGAL<br>DEMANDANTE |
| ADRIANA MILENA DURAN HERNANDEZ<br>C.C. 52.496.888          | DEMANDANTE                        |
| ALBA ROCIO PRECIADO WILCHES<br>C.C. 39.567.330 T.P. 127835 | APODERADO<br>DEMANDANTE           |
| YEIMMI KATHERINE MARTINEZ<br>C.C. 1.033.813.805            | SECUESTRE                         |
| DANILVER RUBIO CARDENAS<br>C.C. 51.849.814                 | DEMANDADO                         |

**DESARROLLO DE LA DILIGENCIA**

Todas las etapas que trata esta audiencia quedaran consignadas en grabación.

**RESUELVE**

Una vez identificado y verificado en su integridad el bien inmueble de la presente diligencia, se declara legalmente Secuestrado y se procede a realizar entrega real y material al secuestro para lo de su cargo. Igualmente se ordena la devolución de las presentes diligencias al comitente para los fines pertinentes.

La presente decisión queda notificada en estrados.

**CIERRE**

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina y firma el Juez siendo las 11:12 AM.

La Juez,

DEISY ELISABETH ZAMORA HURTADO  
JUEZ

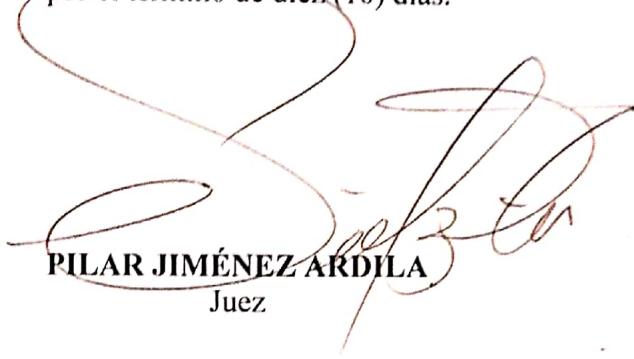
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá D. C., 21 sep 2020

Ref. Divisorio No. 11001310302420130030500

1.- Obre en autos el anterior despacho comisorio debidamente diligenciado por el Juzgado 35 Civil Municipal de Bogotá.

2.- Aportados los documentos que acreditan la idoneidad del perito, se dispone correr traslado del avalúo presentado por el término de diez (10) días.

NOTIFIQUESE,

  
PILAR JIMÉNEZ ARDILA  
Juez

|   |
|---|
| <p>JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO<br/>Bogotá D. C., <u>22 SEP 2020</u></p> <p>Notificado por anotación en ESTADO No. <u>301</u> de esta misma fecha.</p> <p><br/>ALIX LILIANA GUAQUETA VELANDIA<br/>Secretaria</p> |
|---|