

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

Bogotá D.C, Diciembre 3 de 2021

Señor

Marco Uriel Ostos Ledesma

Asunto. Entrega de Dictamen Pericial.

En atención a su solicitud me permito entregar este Informe del Dictamen Pericial del inmueble urbano ubicado en la dirección **KR 19 B 3 27 – 32 AP 302** del Edificio Barbarita P.H., de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., para acompañar un proceso judicial DIVISORIO. Este informe desarrolla el siguiente contenido:

1. Información básica
2. Ubicación del inmueble
3. Sector
4. Información jurídica del inmueble
5. Descripción del inmueble
6. Registro fotográfico del inmueble
7. Información del perito según art 226 CGP
8. Documentos del Perito (Registro RAA, carnet y cedula)
- 9. Determinación de la división del inmueble**
- 10. Valor del inmueble**

Cordialmente


Ruth Stella Arteaga Jaimes

Avaluadora

Registro RAA 51942084 ANA

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com

Celular: 3102084397

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

DICTAMEN PERICIAL INMUEBLE URBANO

Ubicado en la dirección **KR 19 B # 27 – 32 APARTAMENTO 302**
Edificio Barbarita P.H.
de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C.



La visita al inmueble y este dictamen, es realizado por el perito **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES**, actualmente funge como profesional especializado, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, con número RAA AVAL-51942084 en la **CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS**, con alcance de casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, entre otros. Inscrita en la lista de peritos auxiliares de la justicia Resolución 639 de 2020 del IGAC

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Acompaño el dictamen con los documentos que acreditan mi idoneidad y experiencia como perito, así mismo manifiesto que la información que identifica el inmueble objeto de este avalúo, es extraída de los documentos y datos suministrados por el solicitante y de las consultas realizadas directamente por el perito, hasta donde tuve conocimiento y alcance, todo el contenido es información verídica.

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

1. INFORMACION BASICA

PROPOSITO DEL DICTAMEN

Determinar el valor del bien inmueble objeto de este dictamen y el tipo de división que fuere procedente.

INMUEBLE OBJETO DE ESTE DICTAMEN

Se trata de un bien inmueble urbano que se identifica con la matricula inmobiliaria No. 50C-1523976 y con código CHIP AAA0163TFEA, se trata de un apartamento de vivienda familiar ubicado en el tercer piso del Edificio Barbariata P.H, identificado con la placa de nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., en la dirección **KR 19 B # 27-32 AP 302**

SOLICITANTE

Marco Uriel Ostos Ledesma c.c. 3.251.438

DIRIGIDO A:

Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá Proceso Divisorio No. 2010-528

Demandante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Demandados: Herederos indeterminados de Elsy Araminta Herrera

PERITO AVALUADOR

Ruth Stella Arteaga Jaimes

Registro RAA 51.942.084

Celular: 3102084397

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com

FECHA DE LA VISITA

Noviembre 30 de 2021, atendida por Diego Ibañez c.c. 1.073.527.567

FECHA DEL DICTAMEN

Diciembre 3 de 2021

VIGENCIA DEL INFORME

Un año, a partir de la fecha de este dictamen

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de tradición 50C-1523976 de fecha nov 9 de 2021

Predial año 2021

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: **KR 19 B # 27-32 AP 302**
Barrio: Estrella
Localidad: Teusaquillo - 13
UPZ: Teusaquillo 101
Ciudad: Bogotá D.C. – Colombia.

3. SECTOR

INFRAESTRUCTURA

Vías de acceso: AC 28, KR 19 B, CL 27, KR 19 BIS, AC 32, AK 14, AC 26
Estado de las vías: En buen estado
Transporte: Transmilenio por la AC 12 y AK Caracas, rutas de buses SITP y particular. Es suficiente
Barrios Colindantes: Estrella, Armenia, Teusaquillo, Santa Fe.
Equipamientos: La localidad cuenta con equipamientos básicos para el bienestar, la educación, la salud, la educación, recreación, justicia, administración y otros que dependen de la Alcaldía local de Teusaquillo.
Servicios públicos: Cuenta con redes para suministro servicios públicos domiciliarios
Perfil Urbanístico: En la UPZ 101 de Teusaquillo.
Estrato: Tres (3), según el Decreto 555 del 12 de septiembre de 2019

NORMA URBANISTICA

Decreto 190 de 2004 que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá DC
Decreto 492 de 2007 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por el cual se reglamenta la Unidad de Planeación Zonal (UPZ) y sus reformas o adiciones.

USO DEL SUELO

Uso principal: Servicios empresariales y de vivienda
Uso complementario: Dotacional, Equipamientos colectivos
Sector normativo: 11 – La Estrella
Tratamiento: Renovación urbana
Área de actividad: Central
Modalidad: Desarrollo o reactivación
Zona: Centro tradicional
Fuente de consulta portal SINUPOT distrital y Decreto 492 de 2007

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

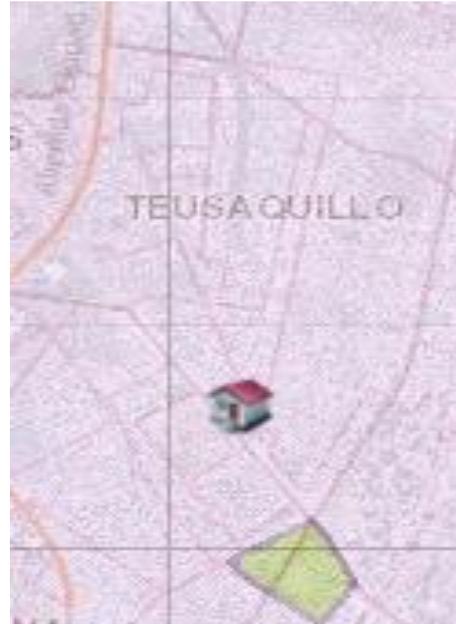
Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

PLANOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación en la manzana catastral



Ubicación en la UPZ



Ubicación en el sector



Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

4. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

MATRICULA: **50C-1523976**
CEDULA CATASTRAL: 007106050800103002
CODIGO CHIP: AAA0163TFEA

PROPIETARIOS: **Elsy Araminta Herrera de Duran c.c. 20.313.243**
Marco Uriel Ostos Ledesma c.c. 3.251.438
Registrado en la anotación 5 del certificado de tradición

MODO DE ADQUIRIR: Compraventa
TITULO JURIDICO: Escritura pública 3897 del 10-10-2003 de la Notaria 23 de Bta

PROPIEDAD PH: Si, mediante reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial San Martin de los Parques P.H., constituido por escritura pública registrado en el certificado de tradición en la anotación 2 y 3

HIPOTECAS: No
LIMITACIONES: **Demanda en proceso divisorio # 2010-528 de Marco Uriel Ostos Ledesma a Herederos indeterminados de Elsy Araminta Herrera, registrada en la anotación 3 del certificado de tradición suministrado de este inmueble.**

LINDEROS: Contenidos en la escritura pública 2062 del 30-5-2001 de la Notaria 19 de Bogotá

AREAS DEL INMUEBLE: 62.00 m2 (según predial)

Fuente: Certificado de tradición y predial suministrado por el solicitante.

5. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de un inmueble de tipología apartamento en propiedad horizontal para vivienda familiar, ubicado en el tercer piso del Edificio Barbarita P.H., distribuido con las siguientes dependencias:

APARTAMENTO 302:

- ✓ Entrada principal
- ✓ 1 sala - comedor
- ✓ 2 alcobas
- ✓ 1 baño social
- ✓ 1 cocina

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

- ✓ 1 alcoba de servicio con 1 baño privado
- ✓ 1 cuarto lavandería y secado de ropas
- ✓ Tiene uso de parqueadero cubierto dentro del edificio
- ✓ No tiene deposito

El edificio, tiene:

- ✓ Tres pisos
- ✓ Esquinero
- ✓ Sin Ascensor
- ✓ Sin Portería, sin vigilancia privada
- ✓ Sin Sala de recepción
- ✓ Esquinero

DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION: hasta donde tubo alcance el perito en la visita

- ✓ Cimientos: Se presumen piedra concreto tradicional, de 20 años aproximadamente desde el año 2001
- ✓ Estructura: En las paredes que soportan el inmueble, se observan columnas y vigas de amarre, con la misma antigüedad del inmueble. No se observa ningún tipo de estructura diferente que refuerzo
- ✓ Muros: Se presume en muros de ladrillo con acabados en pintura
- ✓ Pisos: En las escaleras zonas comunes enchapados, en el apartamento madera y cerámica
- ✓ Cubierta: Se presume en placa impermeabilizada
- ✓ Techos: Internos terminados con pintura
- ✓ Fachada: Tradicional terminada
- ✓ Carpintería: Metálica madera y vidrio

ESTADO DE CONSERVACION:

El apartamento se encontró habitado, no se observaron daños a simple vista de humedad, grietas, o desniveles. Se verifico funcionamiento en todos los servicios públicos domiciliarios instalados, y todas sus dependencias se encuentran en buenas condiciones de salubridad con buena ventilación, iluminación e higiene. El perito considera que el estado de conservación es CLASE 2.0 MUY BUENO solo requiere algunos enlucimientos

VETUSTEZ

La antigüedad del conjunto residencial se calcula en 20 años a partir de la primera anotación del reglamento de propiedad horizontal en el certificado de tradición es decir desde el año 2001.

La vetustez del apartamento 302 del Edificio Barbarita, se estima en 5 años

DEPRECAICION

La depreciación que se aplica por vetustez y estado de conservación es de 5.08% con un factor multiplicador de 94.92%

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

6. REGISTRO FOTOGRAFICO



Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



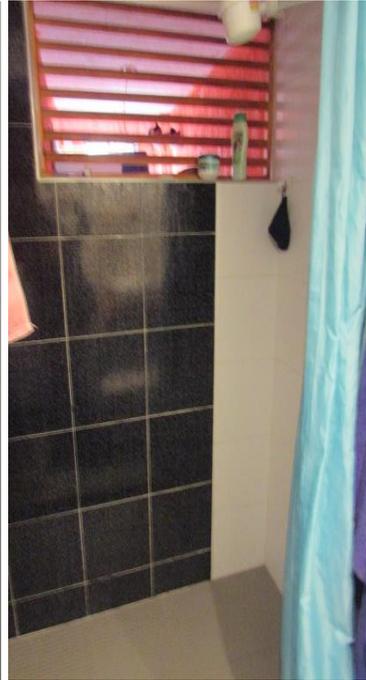
DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



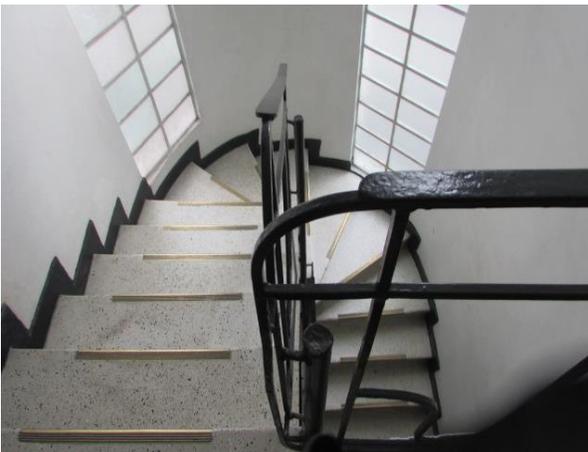
DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

Predio colindante sobre la Kr 19 B



Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

7. INFORMACION DEL PERITO

DECLARACIONES DEL PERITO CONFORME CON EL ART 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO (C.G.P)
Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración: El presente dictamen se rinde por el perito profesional especializado de reconocida trayectoria e idoneidad RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , conforme con el art 48 No. 2 y Art. 226, 227 del C.G.P.
Dirección, número telefónico, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito: Dirección: Carrera 39 B #3-29 BI 5-402 Puente Aranda, Bogotá D.C. Número telefónico: celular 3102084397 Número de identificación: cedula de ciudadanía 51.942.084 de Bogotá Demas datos de localización: Correo electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com Redes: Wapp 3102084397
Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen: Ruth Stella Arteaga Jaimes es de profesión <u>ABOGADA TITULADA</u> de la Universidad la Gran Colombia en el año 1994, portadora de la TP75024 del C.D.J vigente. Con actividad especial como <u>PERITO AVALUADOR</u> , con el título de “Técnico Laboral por Competencias en Avalúos” cumpliendo requisito formal de la nueva Ley del Avaluador 1673 de 2013 y demás decretos reglamentarios. Inscrito como auxiliar de la justicia según la Res 320 del 2020 del IGAC. Inscrita en la LISTA DE <u>PERITOS AUXILIARES DE LA JUSTICIA</u> según Resolución 639 del IGAC
Trayectoria Académica del perito <ol style="list-style-type: none">1. Diplomado Integral de Avalúos. Corpolonjas año 20082. Título de Avaluador Profesional expedido por Corpolonjas, año 20093. Certificado Seminario Integral de Avalúos. por Corpolonjas de Colombia año 20114. Certificado Taller Mecanismos para obtener certificación como valuador” por el Registro Nacional de Avaluadores, año 20125. Certificado VIII Seminario de Normalización para valuadores de USN-AVSA por Registro Nacional de Avaluadores, año 20136. Certificado Seminario Ordenamiento Territorial, por Corpolonjas año 20137. Certificado Seminario Básico de Aplicación de Normas NIIF para Avalúos, expedido por LINAP año 20148. Certificado Seminario Integral de Avalúos, por Corpolonjas Año 20179. Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Centro Altos Estudios Inmobiliarios, Año 201910. Curso NIIF para Avaluadores, por La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Año 2021
Experiencia e idoneidad del perito <ol style="list-style-type: none">1. Certificado de experiencia e idoneidad como perito avaluador expedido por ASOLONJAS, inscrita como miembro activo desde el mes de junio de 2008 con matrícula-MI 12392. Certificado de idoneidad como perito avaluador por CORPOLONJAS año 2009
Publicaciones relacionadas con la materia del peritaje El suscrito perito manifiesta que NO ha realizado publicaciones en los últimos 10 años relacionados con la materia del peritaje, por lo tanto, no se relaciona ninguna publicación aquí.
Casos en los que haya sido designado como perito El siguiente listado contiene la relación de los procesos en los que he sido designado o he participado como perito:

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION PARA FALLO Y TRAMITE

REFERENCIA: 2011-0488 DEMANDANTE: WILLIAM LEONARDO GARZON RIVAS

DEMANDADA: JOSE ARMANDO GARZON RIVAS

Designada por el Juzgado en el año 2012 para en el oficio de perito avaluador de bienes inmuebles dentro del proceso de la referencia para rendir informe sobre el valor real de las mejoras realizadas al inmueble y en qué valor o porcentaje incrementa el precio final del inmueble motivo del presente litigio.

JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

REF: 2010-176

PROCESO: ORDINARIO

DEMANDANTE: JORGE PINILLA

DEMANDADO: GONZALO POVEDA

Designada por el juzgado en el año 2015 para conceptuar si el inmueble que trata el proceso corresponde al mismo inmueble al que se está practicando la diligencia

Avalúos como perito designado por la parte Art. 48 No. 2 S.G.P.

JUZGADO 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

REF: 2017-175

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: JUAN AVELINO LEON MORALES Y FREDDY LEON WAGNER.

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO LEON MORALES y otra

Designada por el demandante para determinar si el inmueble es objeto de división material y el valor de las mejoras realizadas en el mismo

JUZGADO 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

REF: 2015-698

PROCESO: PERTENENCIA

DEMANDANTE: GLADYS ESTHER OROZCO C.C. 20.123.782

Designada por el demandante para determinar si el inmueble es objeto de división material, identificación, linderos, estado de conservación, valor del inmueble del 50%

JUZGADO 17 DE FAMILIA DE BOGOTA D.C.

PROCESO: SUCESION

CAUSANTE: JOSE MIGUEL ROSO MARTINEZ C.C. 2908141

Designada por los hijos herederos del causante dentro del proceso para determinar el valor del inmueble.

JUZGADO 65 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL FAVIDI

DEMANDADO: ESPERANZA GARZON Y OTRO

Designada por el demandante para determinar el valor del inmueble en su estado actual de conservación, para diligencia de remate.

JUZGADO 16 PENAL MUNICIPAL FUNCION DE CONOCIMIENTO DE BOGOTA D.C.

PROCESO: DELITO ABUSO DE CONFIANZA ART 30 #110016000015201312805

DEMANDANTE: VICTIMA PEDRO JULIO CASTRILLON

DEMANDADO: VICTIMARIO GERMAN GUEVARA CAMPOS

Designada por el demandante para determinar el valor del inmueble

JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA No. 11001400305320180074300

DEMANDANTE: María del Carmen López

DEMANDADO: Yaneth Barrera Müller y demás.

Designada por la parte demandante conforme con la solicitud del juzgado, para rendir dictamen en la descripción del inmueble por su ubicación, linderos, mejoras, antigüedad, e información de ubicación en zona de alto riesgo o afectación al servicio público.

Asistiendo a la inspección judicial y a la audiencia de instrucción en las fechas fijadas por el juzgado. Visita realizada el 20 de julio de 2021

Designaciones en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte e indicando el objeto del dictamen.

El suscrito perito NO ha sido designado para otros dictámenes, por el aquí solicitante del avalúo, en calidad de parte o su apoderado para procesos anteriores o en curso.

Causales contenidas en el art. 50 del C.C.

La suscrita perito NO se encuentra en incurso de las causales del artículo 50, en lo pertinente

Declaración de Método

La suscrita perito declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, NO SON DIFERENTES respecto de aquellos que se utiliza en el ejercicio regular de la profesión u oficio.

Información e información para la elaboración del dictamen

Los documentos suministrados por el solicitante del dictamen, se encuentran relacionado en el informe del dictamen, del mismo modo se menciona las fuentes de información consultadas por el perito para la elaboración del encargo valuatorio.

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

8. DOCUMENTOS DEL PERITO: Registro RAA



PIN de Validación: acb80a35



<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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51942084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 29 Nov 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • 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.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



PIN de Validación: acb80a35



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de 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 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



PIN de Validación: acb80a35



comercio, prima comercial y otros similares.

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
19 Oct 2018

Regimen
Régimen
Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 25 de Agosto de 2017 hasta el 25 de Agosto de 2021, 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 INSCRIPCIÓN 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, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 33 # 4 A - 45
Teléfono: 3102084397
Correo Electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.
Abogada - Universidad la Gran 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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084.

El(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES 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

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



PIN de Validación: acb80a35



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

acb80a35

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y Colegios Inmobiliarios



Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación
Nacional de Lonjas Inmobiliarios

"ASOLONJAS"

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y
CUNDINAMARCA

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los
Decretos 2150 de 1.995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma
Bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1
SIC No. 1050816 Ministerio de Desarrollo Económico
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

CERTIFICA

Que la Dra. **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.942.084 de Bogotá y con Matricula - MI 1239, se encuentra afiliada a nuestra agremiación desde el 30 de junio del año 2008, cuenta con una amplia experiencia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, avalúos comerciales, avalúos corporativos, dictamen pericial, avalúos intangibles especiales para el cálculo de daño emergente, lucro cesante, indemnizaciones o cálculos compensatorios.

Ha realizado avalos para entidades Financieras, Bancarias, Cooperativas, Fondo Nacional del Ahorro, Caja Honor, Caporvimpo, Fondo de empleados, ha sido auxiliar de la justicia en el cargo de perito, entre otros.

Es profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, autorizado para realizar avalúos ante entidad judicial, oficial, nacional, distrital o particular que requiera sus servicios.

La presente se expide a solicitud de la interesada, a los 23 días del mes de septiembre del año 2021.

Cordialmente:



URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo.

Calle 90 No.14 - 26 Of. 215 - 216 Tels> 623 40 44 - 621 3692 - 616 5846 Fax: 2561455
Email: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.net - Bogotá, D.C. -Colombia

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.
Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma
Fecha del informe: Dic 3 de 2021
Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA



INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



Inicio | El Igac | Transparencia y acceso a la información Pública | Centro de Investigación | Noticias | Productos y Publicaciones | Contáctenos

Inicio / Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar registros

Filtrar palabra clave:

Nombre	Ciudad	Categoría
RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES	BOGOTÁ	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales

Sin detalles

REGISTRO AVALUADOR:	AVAL-51942084
Nombres y Apellidos:	RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES
E-mail:	ruthstellaarteaga@gmail.com
Departamento:	BOGOTÁ DC
Ciudad:	BOGOTÁ
Teléfono:	3102084397
Categorías:	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales

Documentos de identidad del perito para uso confidencial de este informe de Dictamen Pericial





1. DETERMINACION DE LA DIVISION MATERIAL

Después de analizar las características propias del inmueble, su ubicación y la norma urbanística, sabiendo que se trata de un inmueble tipo APARTAMENTO de vivienda familiar de 62.00 m2, ubicado en el tercer piso del Edificio Barbarita P.H., refiere que este inmueble ya se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal y por su tipología, dependencias y distribución interna, el apartamento no admite ninguna subdivisión ni material ni estructural. Razón fundamental por la cual el perito considera que **el inmueble objeto de este dictamen no se puede dividir materialmente entre los propietarios.**

2. VALOR DEL INMUEBLE

Para determinar el valor del avalúo del inmueble objeto de este dictamen, el perito procede a desarrollar la metodología valuatoria conforme con las normas vigentes en Colombia. Así:

MATODOLOGIA VALUATORIA: Para calcular el valor actual del inmueble identificado en este informe, se aplica el método de comparación o de mercado, definido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como “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 objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

APLICACIÓN DEL METODO: Para la realización del avalúo se acudió a información de ofertas y/o transacciones, de manera explícita se menciona que el medio por el cual se obtuvo la información fue mediante publicaciones halladas en los portales especializados en publicar ofertas de bienes inmuebles para la venta, tales como portal web finca raíz, metro cuadrado, mercado libre, cien cuerdas, entre otros, y la fecha de publicación de las ofertas corresponden a la misma fecha en que se realiza este informe es decir diciembre del año 2021. En la tabla de estudio de mercado anexa, se pueden observar otros factores que periten la identificación posterior, y que fueron usados para este encargo valuatorio.

DE LOS CALCULOS MAEMATICOS ESTADISTICOS: Para este avalúo se uso información de mercado, verificada confrontada y ajustada para los cálculos estadísticos. En este caso es necesario calcular medidas de tendencia central y la mas usual es la media aritmética o promedios estadísticos, calculando indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Que se observa en las tablas adjuntas en este avalúo.

Coeficiente de variación: Cuando este coeficiente sea inferior: a más 8+) ó a menos (-) 7,5% la medida obtenida se podrá adoptar como el mas probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; NO es conveniente utilizar la medida obtenida y por el contrario es recomendado

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

reforzar el número de datos de la investigación para mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

PROCEDIMIENTO ESPECIFICO: Para inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal se practicará únicamente para áreas privadas teniendo en cuenta los coeficientes de copropiedad. Los valores unitarios ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto, el resultado corresponde al valor de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse valor del terreno.

FORMULAS ESTADISTICAS: Para determinar el valor actual del inmueble objeto de este dictamen, se utilizaron las formulas de Media Aritmética, Desviación estándar, Coeficiente de variación, y Depreciación.

MEMORIA DE CALCULO: Las siguientes tablas, contiene la memoria de calculo que desarrollan la metodología valuatoria, conforme con la información obtenida del mercado a la fecha de este informe.

TABLA DE ESTUDIO DEL MERCADO

ESTUDIO DEL MERCADO (Datos de la muestra seleccionada)					VARIABLES DE HOMOGENIZACION					Descuento por comercialización	HOMOGENIZACION DE LA OFERTA		
					SECTOR	AREA	ESTADO	No. Alcobas,	CON GARAJE		Valor Oferta comercializada	Valor Oferta Homogenizada	Vr m2 Homogenizado
No.	Ubicación de la muestra	Area m2	Valor de la oferta publicada	Valor m2 del mercado	1	2	3	4	5				
1	AP Tesuaquillo finca raiz RH Consultor	69,00	\$ 340.000.000	\$ 4.927.536	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 329.800.000	\$ 329.800.000	\$ 4.779.710
2	AP Tesuaquillo finca raiz 3108654919	65,00	\$ 340.000.000	\$ 5.230.769	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 329.800.000	\$ 329.800.000	\$ 5.073.846
3	AP Tesuaquillo finca raiz Inmo Rentabi	50,00	\$ 233.000.000	\$ 4.660.000	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 226.010.000	\$ 226.010.000	\$ 4.520.200
4	AP Tesuaquillo finca raiz Struckto Inmo	61,00	\$ 295.000.000	\$ 4.836.066	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	3%	\$ 286.150.000	\$ 257.535.000	\$ 4.221.885
5	AP Tesuaquillo finca raiz 3002240494	60,00	\$ 290.000.000	\$ 4.833.333	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 281.300.000	\$ 281.300.000	\$ 4.688.333

*La muestra de mercado seleccionada fue homogenizada con variables respecto al inmueble objeto de avalúo.

TABLA DE PROMEDIOS ESTADISTICOS:

PROMEDIOS ESTADISTICOS	
No. de datos	5
valor promedio m2	\$ 4.656.795
Desviacion estandar	\$ 315.372
Valor m2 minimo	\$ 4.341.423
Valor m2 maximo	\$ 4.972.167
Coefficiente Variacion	6,8%

TABLA DE CALCULO DE VALOR

CALCULO DE VALOR DEL INMUEBLE								
Componentes	Area m2	Valor m2 maximo	Vetustez	Estado	% de Depreciacion	% factor multiplicador	Vr m2 depreciado	Valor total
1. Ap 302	62,00	4.972.167	5	2,0	5,08%	94,92%	4.719.581	292.614.042
VALOR TOTAL Y ACTUAL ADOPTADO PARA EL AVALUO								292.600.000

Valor del predial año 2021: \$178.722.000

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

Inmueble: Kr 19 B # 27 – 32 Ap. 302 en Bogotá D.C.

Solicitante: Marco Uriel Ostos Ledesma

Fecha del informe: Dic 3 de 2021

Perito: Ruth Arteaga Registro RAA-51942084 ANA

Valor asignado al inmueble

Para estimar el valor del inmueble, el perito desarrolló el método de comparación o de mercado, a partir de la identificación y características propias del inmueble teniendo en cuenta su ubicación, tipo de inmueble, áreas, uso, estado de conservación, vetustez. Una vez comparado este inmueble con el mercado, el perito concluye que el valor actual del inmueble ubicado en la

KR 19 B # 27-32 APARATAMENTO 302

Edificio Barbarita P.H.

DE BOGOTA D.C.

Es la suma de

\$292.600.000

Valor vigente por un año, conforme con la siguiente tabla

TABLA RESUMEN DE VALOR			
COMPONENTE	Area	Valor m2	Valor Total
1. Ap 302	62,00	4.719.581	292.614.042
VALOR TOTAL Y ACTUAL ADOPTADO PARA EL AVALUO			292.600.000

Diciembre 3 de 2021.


Ruth Stella Arteaga Jaimes
Perito con registro: RAA 51942084

CLAUSULA DE IMPARCIALDIAD DEL PERITO

Como perito evaluador certifico que no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de Ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja. Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las normas valuatoria vigentes en Colombia incluso con la Resolución 620 del IGAC y demás concordantes. Este informe queda bajo la cláusula de confidencialidad en el uso de los documentos del perito aquí suministrados como lo son el Registro RAA, carta de experiencia y documento de identidad del perito el cual se anexan para dar validez y vigencia a este informe valuatorio. El solicitante y ninguna otra persona podrán usar estos documentos para fines distintos no autorizados en este informe. Así mismo el evaluador no podrá revelar la información de este documento a terceros no autorizados por el solicitante. La expedición de otras copias del generarán un costo adicional pagadero por el solicitante y solo serán válidas con la autorización expresa y firma del evaluador.