



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

Bogotá, D.C,

Señor

**JUEZ CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**E. S. D.**

Ciudad

**REF: ACTUALIZACIÓN AVALÚO INMUEBLE UBICADO EN LA KR 11 A 115 23**

**PROCESO: DIVISORIO N° 2012-126**

**DEMANDANTE: WILLIAM LEONARDO BOLIVAR ARDILA**

**DEMANDADOS: LUIS ENRIQUE BOLIVAR Y OTROS**

Honorable Señor Juez:

Teniendo en cuenta que a la fecha el avalúo comercial del inmueble citado cumplió su vigencia en Septiembre de 2021, por medio de la presente se actualiza su valor comercial según la oferta y demanda inmobiliaria, con una vigencia de un (1) año más a partir de Junio de 2022 hasta Mayo de 2023, según el Art. 19, Cap. III. Decreto 1420 de Julio 24 de 1998, para que sea incorporado al proceso de la referencia.

Agradeciendo la atención prestada.

Cordialmente,

**SANDRA YANETH GUARNIZO ORTIZ**

C. C. N° 65.768.221 de Ibagué

Avaluadora Finca Raíz RAA 65768221

Representante Legal

La Experticia Profesional S.A.S.

Carrera 10 N° 16-39 Of 1514

Tel. 2832506, Celular: 310 5647164 – 310 7808122

E-mail: laexperticiaprofesionalsas@gmail.com, Bogotá D.C; Colombia



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

### I. OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL

#### SOLICITUD DE LA PARTE DEMANDANTE

La apoderada de la parte demandante **Dra. SORAYA BOLÍVAR ARDILA**, solicito la siguiente prueba pericial:

*“De manera respetuosa solicito actualizar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 11 A N° 115-23 de Bogotá.”*

### II. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Constancia de Declaración y/o Pago impuesto predial Año Gravable 2022 del inmueble ubicado en la Carrera 11 A N° 115 23.
- Constancia de estratificación.
- Mi Experiencia como Perito Avaluador, Administradora y Financiera.

### III. DESARROLLO DEL DICTAMEN

A continuación se da la respectiva respuesta a lo solicitado por la **Dra. Soraya Bolívar Ardila**, en los siguientes términos:

#### AVALÚO DEL INMUEBLE

##### 1. INFORMACIÓN BÁSICA

**Tipo De Inmueble:**  
Casa uso residencial.

**Tipo de Avalúo:**  
Comercial.

**Ubicación**



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

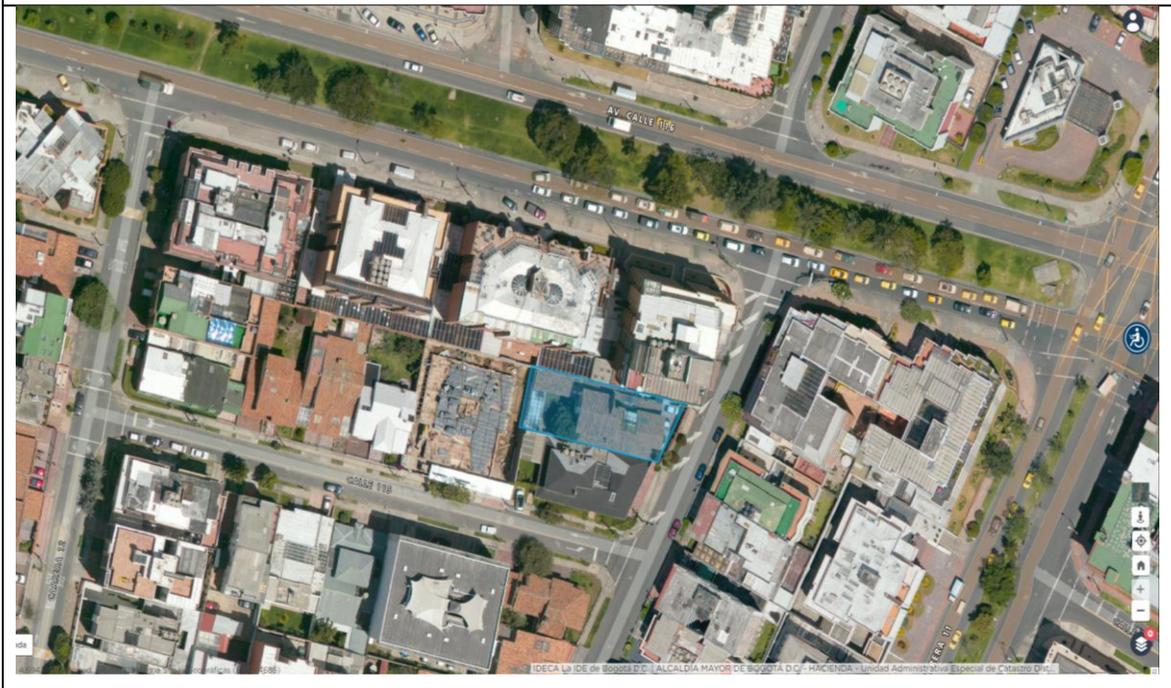
Departamento: Cundinamarca.

Ciudad: Bogotá.

Barrio: Molinos Norte.

Dirección: Kr 11 A N° 115 23

### Mapa de Ubicación



### Destinación económica del inmueble:

Habitacional.

Carrera 10 N° 16-39 Of 1514  
Tel. 2832506, Celular: 310 5647164 – 310 7808122  
E-mail: laexperticiaprofesionalsas@gmail.com, Bogotá D.C; Colombia



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

### **Fecha Actualización**

Junio 30 de 2022

### **Características del inmueble**

Lote de terreno con construcción incluida de forma regular, topografía plana sin inclinaciones.

### **DEPENDENCIAS:**

#### **Primer Piso:** consta de:

Antejardín con cerramiento en bloque y pañete y rejas

Parqueadero doble

Sala-comedor

Salón de recreación

Baño

Fuente en piedra

Puertas en madera

Escaleras de acceso al segundo piso.

#### **Segundo Piso:** Consta de:

Sala-comedor

Comedor

Dos (2) alcobas

Cuarto de estudio

Hall

Zona de lavandería

Zona BBQ

Un (1) baño

Escaleras de acceso al tercer piso

#### **Tercer Piso:** Consta de:

Hall de distribución

Sala amplia

Chimenea

Baño



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

Zona húmeda

Espacios con divisiones en drywall

Escalera de acceso al cuarto piso

**Cuarto Piso:** Consta de:

Cuarto de sauna

Dos (2) alcobas

Baño con tina y puerta de vidrio

Closet en madera Véstier

Escaleras de acceso al quinto piso

**Quinto Piso:** Consta de:

Una (19 Alcoba principal

Un (1) baño con tina y puerta de vidrio

Véstier con muebles empotrados

Closet en madera

Escaleras de acceso al sexto piso.

**Sexto Piso:** Consta de:

Un (1) estudio

Dos (2) Alcobas con closet

Un (1) Baño con tina.

Zona húmeda

Véstier

### **Especificaciones y estado del Inmueble**

Estructura: Columnas en concreto y muros estructurales.

Cimentación: Concreto reforzado

Cubierta: Teja de barro.

Fachada: Pañete revestido de estuco y pintura a la vista

Cielorraso: Placa de concreto entre pisos

Mampostería: Ladrillo común

Ventanería: Marco metálico y vidrio plano transparente con reja de seguridad



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

Puertas: Puerta de acceso en madera; puertas de garaje doble.

Pisos: En baldosa y cerámica; escaleras en baldosa.

Baños: Línea blanca sencilla, con división de baño enchapados.

Carpintería: Metálica y pasamanos metálicos

Pintura: Estuco y pintura

Acabados: Sencillos

Construcción elaborada: Hace 45 años aproximadamente.

Estado de conservación: Buena

**Buena:** Los Interiores del inmueble se encuentran en buenas condiciones; se deben hacer reparaciones sencillas. Se mantienen en buen estado las paredes, pisos, baños, puertas, ventanas y techos. No tiene filtraciones de agua, ni tuberías obstruidas; por consiguiente su estado de conservación es Clase 2, según Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### Titulación del inmueble

Tipo: Residencial de uso particular.

Propietarios: William Leonardo Bolívar Ardila, C.C. N° 79.470.084

Soraya Bolívar Ardila, C.C. N° 51.582.174

Martha Nurth Bolívar Ardila, C.C. N° 41.721.639

Luisa Carolina Bolívar Ardila, C.C. N° 39.682.825

Gladys Julieta Bolívar Ardila, C.C. N° 35.464.073 y

Edificio Calle 115 S.A.S., NIT N° 900.455.879-4

Matrícula inmobiliaria: 050N-241010

CHIP: AAA0105FYUH

Cédula Catastral: UQ 115 11 A 9

Código Catastral: 008416 09 14 000 00000

Descripción Cabida y Linderos:

Por el Norte: En extensión de 38.20 mts así: en 24.70 mts con el lote número dos (2) y en 13.50 mts con el lote número cinco (5) de la misma manzana.

Por el Sur: En extensión de 34.72 mts con el lote número cuatro (4) de la misma manzana.

Por el Oriente: En extensión de 13.93 mts, que es su frente con vía peatonal y vehicular carrera 11.



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

Por el Occidente: En extensión de 13.00 mts con lote 19 de la misma manzana.

Área del Terreno: 473,90 m<sup>2</sup>

Área Construida: 606,00 m<sup>2</sup>

Avalúo catastral: \$2.258.888.000,00 año gravable 2022.

**Nota: Éste informe no constituye estudio de títulos.**

## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

### Actividad predominante

El uso que predomina es el de vivienda que se complementa con comercio.

### Tipos de edificación

La mayoría de las construcciones tienen entre 1 y 3 pisos; sin embargo, existen algunas edificaciones de 5 pisos y 6 pisos e inclusive hasta de 7 pisos, que corresponden a edificaciones multifamiliares que se desarrollan en el área de la UPZ.

### Estrato socioeconómico

La UPZ16 – Santa Bárbara es un área que predomina la población de estratos 5 y 6.

### Vías de acceso

Las vías de acceso son: Carrera 11, Carrera 7, Carrera 15, Avenida 9, Calle 100, Calle 116, Calle 127, Autopista Norte. Vías de acceso que se encuentran pavimentadas en buen estado y con alumbrado público.

### Servicios públicos

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble dispone de redes instaladas de servicios públicos como acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, cable, teléfono e internet. El área donde se encuentra el inmueble cuenta con alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.



# **LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.**

## **NIT. 900.398.193-6**

### **Transporte público**

El sector cuenta con un amplio servicio de transporte público como: rutas de buses busetas, colectivos, sistema SITP y taxis que través del cual se logra fácil acceso desde cualquier punto de la ciudad; por la Autopista Norte el sistema Masivo Transmilenio.

### **Equipamiento Urbano.**

Mercados Si

Plazas: Si

Centro Comercial: C.C. Unicentro.

Parques y jardines: Si

Instituciones Educativas: Si

Estaciones de Servicio: Si

Centros deportivos: Si

Centros Médicos: Si

Señalización vial: Si.

### **3. VALORIZACIÓN DEL SECTOR**

Teniendo en cuenta las obras de embellecimiento en el sector de los últimos años, el comercio, el mejoramiento de las principales vías de acceso y el uso del SITP, el inmueble materia de avalúo adquirió un valor comercial, por lo que el inmueble se consideraba favorable para su uso y explotación por las características del sector y estratificación dadas por el POT.

### **4. MEDIDAS**

#### **AREAS:**

Casa junto con el lote de terreno en la que está construida registrada en Catastro bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50N-241010.

Área lote: 473,90 m<sup>2</sup>

Área de Construcción: 606,00 m<sup>2</sup>



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

### 5. VETUZTEZ

La edad del inmueble es aproximadamente 45 años.

### 6. CONSIDERACIONES DEL AVALÚO

Para la determinación del valor de los metros cuadrados del lote y de construcción, se tendrá en cuenta la ubicación del inmueble cuyo sector es Urbano, tipo residencial y de uso particular, vías de acceso, cercanía a centros comerciales, hospitales, colegios, etc., calidad de los servicios públicos y la actual situación del mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles.

El valor asignado en el mercado podrá diferir del precio que se negocie el inmueble, teniendo en cuenta factores que se dan al interior de la negociación.

#### FACTORES TENIDOS EN CUENTA:

Ubicación

Área de lote (potencial de desarrollo)

Área de construcción

Facilidad de acceso

Potencial Comercial

Estado de Conservación

### 7. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Utilizando el método **Técnica Residual** mediante el cual se dará valor al terreno y para el caso de la construcción, se utilizará el **Método Costo de Reposición**, aplicando la tabla de depreciación lineal de Fitto & Corvini:

#### DATOS ESTADÍSTICOS:

Teniendo en cuenta la edificabilidad del inmueble según el sector normativo, se tiene lo siguiente:



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

EDIFICABILIDAD PERMITIDA	FRENTE DE LOTE			
	MENOS DE 8 MTS	IGUAL A 8 Y MENOR DE 15 MTS	IGUAL A 15 Y MENOR DE 30 MTS	IGUAL O MAYOR A 30 MTS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,75	0,75	0,75	0,70
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3	3,5	4	5
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	3 PISOS	4 PISOS	5 PISOS	LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA
AISLAMIENTO LATERAL (MTS)	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (MTS)	3 MTS	4 MTS	5 MTS	APLICA ART 7 NUMERAL 2, LITERAL 2

Ahora bien, teniendo en cuenta el mayor y mejor uso del suelo este método se aplica teniendo en cuenta un proyecto de edificabilidad de 6 pisos, con el fin de obtener el valor residual del lote, así:

DESCRIPCIÓN	VALORES
<b>INDICE DE CONSTRUCCION</b>	<b>0,91</b>
AREA LOTE	473,9
AREA PORTENCIAL 1 PISO	431,6
AREA TOTAL CONSTRUIBLE	1.990,38
AREAS COMUNES	15%
TOTAL AREA VENDIBLE	1.691,82
VALOR m2 DE VENTA	\$ 6.494.526,00
VALOR PROYECTO VENDIBLE	\$ 10.987.588.460,90
UTILIDAD DEL PROYECTO 20%	\$ 2.197.517.692,18
GASTOS DE MERCADEO Y VENTAS 3%	\$ 329.627.653,83
GASTOS ADMINISTRATIVOS 2%	\$ 219.751.769,22
GASTOS FINANCIEROS 6%	\$ 659.255.307,65
VALOR m2 DE CONSTRUCCIÓN	\$ 1.681.371,00
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 3.346.567.210,98
<b>VALOR RESIDUAL DE LOTE</b>	<b>\$ 4.234.868.827,00</b>
VALOR m2 DE TERRENO	\$ 8.936.208,00

En suma, el valor del metro cuadrado de terreno es de **\$8.936.208,00**.



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

### MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Para establecer el valor de la construcción se utilizará el Método de Depreciación aplicando los porcentajes obtenidos en la Tabla de Fitto y Corvinni, según su edad (45 años aproximadamente) y su estado de conservación (Clase 2).

Ahora bien, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra ubicado en estrato 6, y por su condición y estado de conservación, el valor del metro cuadrado construido a Junio de 2022, según fuentes de consulta (CONSTRUDATA, Ingeniería Real, Metro Cuadrado) por valor de **\$4.001.744** para vivienda superiores a 4 pisos y menores a 6 pisos.

#### MÉTODO DE REPOSICIÓN A NUEVO:

Tipo de Inmueble	Vivienda	TABLA DE CLASIFICACIÓN			
Vida Útil en Años	100	1	Nuevo sin reparaciones	1,5	Usado: En excelente estado sin reparaciones de gran importancia
Edad de la construcción (en años)	45	2	Estado Bueno: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento	2,5	Estado Bueno: Con daños de poca importancia
Costo de la Construcción	\$ 4.001.744	3	Estado Bueno: Necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes	3,5	Estado Regular: Necesita reparaciones sencillas
Edad / Vida Útil	45%	4	Estado Regular: Necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura	4,5	Mal Estado: Necesita reparaciones
Clase	2	5	Construcción con muy poco o ningún valor		
Porcentaje a Descantar al Valor de la Construcción	34,32%	VALOR DE REPOSICIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN			
Estado de Conservación	Estado Bueno: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento	Valor M2 Construcción	\$ 2.628.345	Valor M2 Construcción Adoptar	\$ 2.628.345

En suma, el valor m2 construido a adoptar es de **\$2.628.345,00**.



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

### 8. RESULTADO DEL AVALÚO

#### TERRENO

CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
473,90	M2	\$ 8.936.208	\$ 4.234.868.827
<b>VALOR TERRENO</b>			<b>\$ 4.234.868.827</b>

#### CONSTRUCCIÓN

CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
606,00	M2	\$ 2.628.345	\$ 1.592.777.301
<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>			<b>\$ 1.592.777.301</b>

<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 5.827.646.128</b>
--------------------	-------------------------

**SON: CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS M/CTE. A JUNIO 30 DE 2022.**

### IV. CONSIDERACIONES GENERALES DEL ESTUDIO

- ✓ El perito, como auxiliar de la justicia que es, emite sus experticias con la independencia técnica del área de sus conocimientos, adquiridos en la universidad, la investigación y la experiencia del trabajo durante la vida profesional.
- ✓ En los anteriores términos presento de manera clara, transparente y correcta la elaboración del avalúo del inmueble solicitado, poniendo el presente estudio a su consideración, manifestando mi disponibilidad para cualquier solicitud de aclaración que sea del caso.
- ✓ La realización del presente avalúo comercial del predio ubicado en la Carrera 11 A N° 115-23 de la Ciudad de Bogotá, se hizo manera objetiva, profesional y ética, de tal manera que le sea de la mayor confiabilidad y utilidad en la apreciación y valoración del mismo, para su utilización como fuente técnica ante terceros.



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

- ✓ La suscrita deja constancia que no tiene ningún tipo de interés actual contemplado en el inmueble avaluado.
- ✓ La vigencia de éste avalúo es de un (1) año. Según lo estipulado en el artículo 19 del Capítulo III del Decreto 1420 de Julio 24 de 1998.
- ✓ En los anteriores términos presento de manera clara, transparente y correcta la elaboración del Avalúo Comercial del predio ubicado en la Carrera 11 A N° 115-23 de la Ciudad de Bogotá, poniendo el presente estudio a su consideración, manifestando mi disponibilidad para cualquier solicitud de aclaración que sea del caso.

Cordialmente,

**SANDRA YANETH GUARNIZO ORTIZ**  
C. C. N° 65.768.221 de Ibagué  
Avaluadora Finca Raíz RAA 65768221  
Representante Legal  
La Experticia Profesional S.A.S.



# LA EXPERTICIA PROFESIONAL S.A.S.

## NIT. 900.398.193-6

### V. ANEXOS

#### ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

El dictamen suscrito por la perito contiene las siguientes declaraciones e informaciones, teniendo como referencia el artículo 226 del C.G.P.

**NUMERAL 1 IDENTIDAD:** Sandra Yaneth Guarnizo Ortiz, con C.C. N° 65.768.221 de Ibagué, como perito evaluador de daños y perjuicios auxiliar de la justicia.

**NUMERAL 2 DIRECCION EN BOGOTA:** Calle 23G N° 73 F – 04 Interior 1 Barrio Modelia.  
TELEFONOS: 4106893 - 310 780 81 22

**NUMERAL 3 PROFESION:** Administradora de Empresas, Tecnóloga en Finanzas y Relaciones Internacionales. Seminario Integral de Avalúos. Seminario de las NIIF en la Propiedad Horizontal Ley 1314 de 2009, Mecanismos de la Participación Ciudadana, Diplomado Formación en Insolvencia e Intervención. Se anexan documentos de estudios y experiencia profesional en dictámenes periciales y otros cargos, en Hoja de vida.

**NUMERAL 4 PUBLICACIONES** - No he tenido publicaciones.

**NUMERAL 5 LISTA** participación de casos como apoyo intelectual para desarrollo de experticias ante Juzgados y Corte Constitucional.

**NUMERAL 6 DESIGNACION:** No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte actora.

**NUMERAL 7 ARTICULO 50.** No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

**NUMERAL 8 METODOS.** Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre la misma materia.

**NUMERAL 9 DECLARACION.** Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión como Administradora, Financiera y Auxiliar de la Justicia.

**NUMERAL 10 FUENTES.** Las fuentes de información del dictamen pericial son las siguientes:

1. Factura impuesto predial Año Gravable 2022 del inmueble ubicado en la Carrera 11 A N° 115 23.
2. Constancia de estratificación.