



saenzgluis@yahoo.es

*San Rue*  
Bufete de Abogados  
Libros- [www.luisantoniosaenz.com](http://www.luisantoniosaenz.com)

Carrera 5 No. 16-14 Of. 706

teléfonos 3346710-  
3112699678  
Bogotá D C

Señora

JUEZ 41 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E. S. D.

Ref. DIVISORIO 2018- 0062-00

De. LUIS EUGENIO MACÍAS BURGOS

Vs. FLOR ELVA CETINA CUADROS

Comedidamente aporto el dictamen del nuevo avalúo del predio a dividir, en cumplimiento a lo ordenado por su señoría en providencia anterior.

Le ruego se corra traslado a la demandada, porque no tengo información de algún correo electrónico de la accionada, por ello no puedo enviarle copia.

Señoría, atentamente

LUIS ANTONIO SÁENZ GORDILLO  
T.P.45.273 C.S.J.  
Email: [saenzgluis@yahoo.es](mailto:saenzgluis@yahoo.es)



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## **AVALÚO COMERCIAL.**

### **SOLICITADO POR:**

DR. LUIS ANTONIO SÁENZ GORDILLO

### **ELABORADO POR EL PERITO:**

ING. SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ.

### **PREDIO:**



**Ilustración 1:** *Se puede observar la parte exterior.*

**CALLE 67# 122 A-58  
BARRIO SANTA LIBRADA.  
LOCALIDAD ENGATIVA.**

**BOGOTÁ D.C., 03 DE JUNIO DEL 2022.**

[dictamenesasocolper1@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper1@gmail.com)  
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá, D.C. – Colombia

Página 1 de 38



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## **CONTENIDO:**

### **1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.**

### **2. INFORMACIÓN BÁSICA.**

- 2.1. Objeto del avalúo.
- 2.2. Aspectos legales.
- 2.3. Información del avalúo.

### **3. INFORMACIÓN DEL VALUADOR.**

- 3.1. Valuador responsable.
- 3.2. Responsabilidad del valuador.
- 3.3. Declaración de cumplimiento.

### **4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.**

- 4.1. Delimitación del sector.
- 4.2. Servicios públicos.
- 4.3. Vías de acceso y movilidad.

### **5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.**

- 5.1. Localización.
- 5.2. Estado actual.
- 5.3. Conclusión de estado del inmueble.

### **6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS.**

### **7. METODOLOGÍA.**

- 7.1. Hipótesis especiales del predio.
- 7.2. Metodología valuatoria empleada.
- 7.3. Ideca.
- 7.4. Sistema de ajuste
- 7.5. Aclaraciones de la homogenización.

### **8. HOMOGENIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL.**

### **9. VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL.**

### **10. FITTO Y CORVINI.**

- 10.1. Depreciación de cada piso del inmueble.

### **11. CONCLUSIONES.**

### **12. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.**

### **13. DOCUMENTOS DEL INMUEBLE.**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## 1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 DEL C.G.P:

### Artículo 226 C.G.P.

Identificación, Profesión y datos de Localización de los Peritos

**INGENIERO:** JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ

**Matricula Profesional:** 25255-294465 CND

**Cédula de Ciudadanía:** No. 80.033.256 de Bogotá D.C.

**CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA**

Abogado Universidad Cooperativa de Colombia

T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador.

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia.

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256.

**Dirección del perito:**

Carrera 5 # 16 – 14 Oficina. 706 de Bogotá, D. C.

**Móvil:** 3156337590.

**Tel:** 3346710.

**Juramento:** Manifiesto bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Acompaño los siguientes documentos que sirven de fundamento además otros que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito. No tengo publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.

Los casos en los que he actuado como perito son:

**CASO 1:** Juzgado 48 Civil circuito de Bogotá D.C. (Origen Juzgado 13 Civil circuito de Bogotá).

Solicitante: Luis Armando Murillo.

Abogado: Dr. Luis Armando Murillo.

Dirección: Carrera 27 #2 B – 82.

**CASO 2:** Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

REF: 2018-441.

Solicitante: Elsa Yaneth Gil.

Abogado: Dr. Francisco Mora quiñones.

Dirección: Carrera 29 # 52 G-30 sur.

**CASO 3:** Juzgado 3 Civil Municipal de Ejecución Sentencia de Bogotá D.C.

Dirección: Conjunto Campestre los almendros la dorada caldas.

Solicitante: Juan Jimmy Bernal Jaramillo

No se me ha designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General Del Proceso, en lo pertinente.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de los que hemos utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que hemos utilizado en el ejercicio regular de la profesión u oficio.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## 2. INFORMACIÓN BÁSICA.

### 2.1. OBJETO DEL AVALÚO:

Conocer el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 67 # 122 a -58, en el barrio Santa Librada, en la localidad N°10 Engativá, UPZ N° 73 Engativá, dentro de la ciudad de Bogotá D.C.

<b>Solicitante:</b>	Dr. Luis Antonio Sáenz Gordillo
<b>Tipo:</b>	Avalúo del inmueble.
<b>Objeto:</b>	Avalúo comercial.
<b>Encargo Valuatorio:</b>	Se solicita elaborar el avalúo comercial, del inmueble ubicado en la Calle 67 # 122 a -58, en el barrio santa librada en la localidad N°10 Engativá, UPZ N° 73 Engativá, dentro de la ciudad de Bogotá D.C.

### 2.2. ASPECTOS LEGALES:

<b>Propietario:</b>	Cetina Cuadros Flor Elva C.C.: 51.810.343 Macias Burgos Luis Eugenio C.C.: 80.405.667
<b>Documentos de soporte:</b>	Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria N° 50C – 1346053.
<b>Dirección Catastral:</b>	Calle 67 # 122 a-58
<b>Propiedad horizontal:</b>	No aplica.
<b>Matrícula inmobiliaria:</b>	50C-1346053
<b>Chip:</b>	AAA0141AHYN.
<b>Limitación a la propiedad:</b>	No aplica.
<b>Observaciones:</b>	No hay observaciones.

### 2.3 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

<b>Presentación del informe:</b>	03 de junio 2022.
<b>Visita del inmueble:</b>	No hubo.
<b>Vigencia del avalúo:</b>	Un año.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

### **3. INFORMACIÓN VALUADOR.**

#### **3.1 VALUADOR RESPONSABLE.**

Ing. José Salomón Blanco Gutiérrez.

#### **3.2 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:**

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

La información de la presente valuación no será revelada a nadie distinto del solicitante y solo se hará con la autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Se prohíbe la publicación parcial o total del informe devaluación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

#### **3.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:**

El valuador declara que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio.
- Los honorarios no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

## 4. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

### 4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:



**Ilustración 2:** Delimitación del lote Catastral.



**Ilustración 3:** Delimitación de Manzana Catastral.



**Ilustración 4:** Delimitación de Barrio Catastral.



NIT 901155072-4

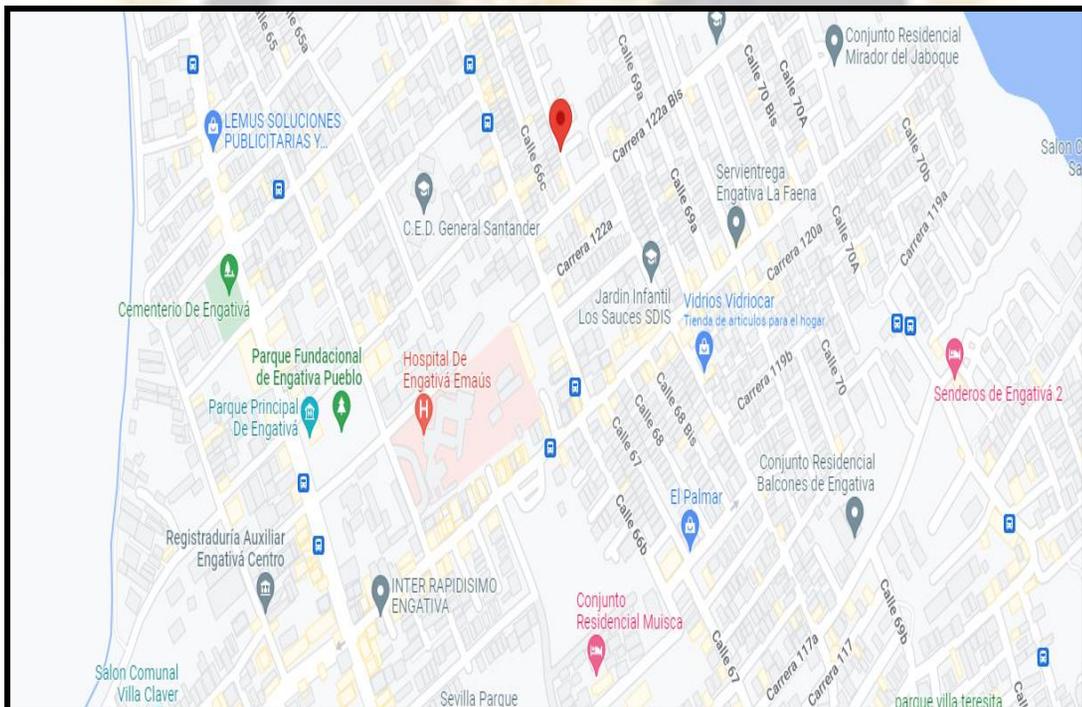
Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## 4.2 SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto y alcantarillado	SI	Red telefónica	SI
Energía eléctrica	SI	Gas natural	SI
Alumbrado público	SI	Recolección de basuras	SI

## 4.3 VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD:

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado en la Calle 67 # 122 a - 58, en el barrio el Santa Librada en la localidad N°10 Engativá, UPZ N° 73 Engativá, dentro de la ciudad de Bogotá D.C. Donde se ubica el inmueble en estudio se localiza en la zona suroccidental de la localidad; tiene una extensión de 587,6 hectáreas, que equivalen al 16,4% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la UPZ Garcés Navas y con el municipio de Cota; al oriente, con las UPZ Álamos y Garcés Navas; al sur, con la UPZ Aeropuerto El Dorado de la localidad de Fontibón; y al occidente, con los municipios de Funza y Cota.



**Ilustración 5:** Podemos observar la ubicación geográfica del inmueble



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## 5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

### 5.1 LOCALIZACIÓN:

De acuerdo con la documentación recibida, y según la actual nomenclatura Urbana del Distrito, el predio se localiza en la Calle 67 # 122 a -58, en el barrio Santa Librada en la localidad N°10 Engativá, UPZ N° 73 Engativá.

<b>Localidad:</b>	10-ENGATIVÁ
<b>Barrio legalizado:</b>	2826- SANTA LIBRADA
<b>Manzana Catastral:</b>	00566951
<b>Lote Catastral:</b>	00566951
<b>UPZ:</b>	73-ENGATIVÁ

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

### 5.2 ESTADO ACTUAL:

- **CONSERVACIÓN:**

En buen estado de conservación.

- **ILUMINACIÓN:**

Las ventanas son amplias en la fachada del inmueble que permiten el paso de la luz natural y artificial.

- **ÁREA CONSTRUIDA:**

Según el certificado de tradición y libreta el inmueble el área de terreno es de 60.50 m<sup>2</sup>, el área de construcción es de 244.76 m<sup>2</sup>.

### **FUNCIONALIDAD:**

El inmueble objeto de estudio cuenta con una edificación en buen estado, los diseños son funcionales para su estado de conservación.

### 5.3 CONCLUSIONES ESTADO DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de estudio, ubicado en la Calle 67 # 122 a -58, en el barrio Santa Librada en la localidad N°10 Engativá, UPZ N° 73 Engativá, dentro de la ciudad de Bogotá D.C. Se encuentra en buen estado de conservación.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **LINDEROS Y CABIDA:**

- **ORIENTE:** En extensión de once metros, con el lote número tres (3) de la misma manzana.
- **OCIDENTE:** En extensión de once metros (11.00 mts), con la calle trece (13) de Engativá.
- **NORTE:** En extensión de cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 mts), con parte del lote número seis (6) de la misma manzana.
- **SUR:** En extensión de cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 mts), con la carrera novena (9ª) de Engativá.



Lote número cuatro (04) de la manzana cincuenta y uno (51) junto con la construcción en el existente, ubicado en la calle sesenta y siete (67) número ciento vendidos a cincuenta y ocho (122 a 58) de la ciudad de Bogotá D.C. con una extensión superficial aproximada de sesenta metros cuadrados con cincuenta decímetros de metro cuadrados (60.50m<sup>2</sup>) y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

- **ESTRATO:**

Al predio objeto del presente avalúo, se le asignó el estrato dos (2) acto administrativo, mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN.**

El inmueble objeto de estudio, ubicado en la Calle 67 # 122 a -58, en el barrio Santa Librada, en la localidad N°10 Engativá, UPZ N° 74 – ENGATIVA, dentro de la ciudad de Bogotá D.C. Se trata de una casa de cuatro pisos la cual no se pudo describir porque no hubo ingreso.

- **SEGURIDAD:**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de estudio no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

- **ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:**

Topografía: Presenta una topografía plana.

- **FICHA TÉCNICA Y FORMA:**

Forma rectangular.

- **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**

Es óptima, disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos.

- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

## 6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS:



**Ilustración 7:** En cercanía al inmueble se encuentra el C.E.D. General Santander.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



**Ilustración 8:** En cercanía al inmueble se encuentra el Hospital Engativá Emaús.



**Ilustración 9:** En cercanía al inmueble se encuentra la droguería social Engativá.

## 7. METODOLOGÍA:

### 7.2. HIPÓTESIS ESPECIALES DEL PREDIO:

- **EL TAMAÑO:**

Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones, es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

- **LA FORMA:**

**Rectangular.** En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario; por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **USO:**

**Residencial.** Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

### **7.3. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA:**

#### **METODOLOGÍA COMPARATIVA HOMOGENIZACIÓN:**

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el Estándar Internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIÓN PANAMERICANA DE A VALUADORES) y del I.S.V.C, (INTERNATIONAL VALUATION STANDARTCOMITEE) se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

**ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

#### **ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES:**

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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 (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

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

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

#### 7.4. IDECA.

La infraestructura de datos especiales (IDECA) de Bogotá, conocida como IDECA, se define como el conjunto de datos, estándares, políticas, tecnologías y acuerdos institucionales, que, de forma integrada y sostenida, facilitan la producción, disponibilidad y acceso a la información geográfico del Distrito Capital, con el fin de apoyar su desarrollo social, económico y ambiental.

#### IDECA – VALOR DE REFERENCIA (METRO CUADRADO DE TERRENO)



**Ilustración 11:** Podemos observar el valor de referencia por metro cuadrado en la Manzana, el cual es: \$1.400.000 valor que corresponde al terreno sin construcción.

#### 7.5. SISTEMA DE AJUSTE

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

#### VALORES ADOPTADOS PARA VENTA:

Valores de inmuebles en venta que se tomaron como muestras y se adaptaran para el avalúo comercial del inmueble en cuestión.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## MUESTRAS INTERNET:

- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativa/bogota/5933840>

**Casa en venta**  
ENGATIVA - Bogotá

Uso: Inmobiliaria



1 / 14

Fotos Video

**Descripción general**  
Espectacular Casa de 3 pisos ubicada en el centro de Engativá, Piso 1: Cocina integral (sala y comedor, 1 baño social y 1 parqueadero, Piso 2: 2 habitaciones con 1 baño Piso 3: Habitación Principal y terraza, Cerca a vías principales y centro comercial Tuya y Música. Fácil acceso a rutas de servicio pública. Zonas verdes y parques a la redonda, zona totalmente...

Leer más

Habitaciones: 3	Baños: 2	Parqueaderos: 1
Área construida: 89 m <sup>2</sup>	Área privada: 89 m <sup>2</sup>	Estrato: 2
Estado: Bueno	Antigüedad: 1 a 8 años	Piso N°: 3
Administración: No definida	Predio m <sup>2</sup> : \$ 2.505.617,98/m <sup>2</sup>	

Predio total (COP): \$ 223.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Contatar por WhatsApp

Quiero que me contacte

Reportar anuncio

Poder para crear

- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-cabana/bogota/7085469>

**Casa en venta**  
La Cabana - Bogotá

Uso: Inmobiliaria



1 / 23

Descripción general

Bonita casa Esquinera de 3 x 12 de 4 pisos, 4 alcobas, 3 baños, con sala, comedor, cocina integral, garaje y zona de lavandería, terraza, buen estado y totalmente terminada y enchapada...

Leer más

Habitaciones: 4	Baños: 3	Parqueaderos: 1
Área construida: 110 m <sup>2</sup>	Área privada: 110 m <sup>2</sup>	Estrato: 2
Estado: Bueno	Antigüedad: 1 a 8 años	Piso N°: 4
Administración: No definida	Predio m <sup>2</sup> : \$ 2.000.000/m <sup>2</sup>	

Predio total (COP): \$ 220.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contatar por WhatsApp

Quiero que me contacte

Reportar anuncio



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-occidente/bogota/7267025>

**Casa en venta**  
Zona Occidente - Bogotá



**Descripción general**  
VENDO CASA 3X3 cuatro pisos, totalmente terminada, cerca a zona comercial de transporte, y colegios, tiene garaje, cocina integral, tres baños, cuatro alcobas y patio cubierta con zona de lavandería.

**Características:**

Habitaciones: 4	Baños: 3	Parqueaderos: 1
Área construida: 96 m²	Área privada: 96 m²	Estrato: 2
Estado: Excelente	Antigüedad: 9 a 15 años	Piso: 4º
Administración: No definida	Precio m²: \$ 2.083.333,33/m²	

**Precio total (COP): \$ 200.000.000**

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

Reportar anuncio

- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativa/bogota/7278123>

**Casa en venta**  
Engativá - Bogotá



**Descripción general**  
VEN ID HOUM: 52356 En Houm te ayuda más de forma fácil y segura. Los beneficios de comprar con nosotros: Te ayudamos a conseguir financiamiento a través de una asesoria personalizada. Mediación y seguimiento de toda el proceso. Ponemos a tu disposición profesionales en notariado, registra y asesoria jurídica ¡Salta te preocupas de las firmas Casa e...

**Características:**

Habitaciones: 8	Baños: 5	Parqueaderos: 1
Área construida: 283 m²	Área privada: 0 m²	Estrato: 3
Administración: No definida	Precio m²: \$ 1.843.462,9/m²	

**Precio total (COP): \$ 550.000.000**

¿Te interesó este inmueble?

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

Reportar anuncio

**Simula fácilmente**

[dictamenesasocolper1@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper1@gmail.com)

Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá, D.C. – Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativa/bogota/7283681>

**Casa en venta**  
Engativá - Bogotá

Usted

1 / 11

**Descripción general**  
Casa en venta de 3 pisos más terraza, gran oportunidad. Primer piso consta de sala, baño, comedor, cocina semi-integral y patio. Segundo piso consta de 2 habitaciones y un baño. Tercer piso 2 habitaciones con closet y un baño. Cuarta piso terraza cubierta con zona de lavandería. Documentos al día. Mayor información 320 486 0881.

Leer más

Habitaciones 4	Baños 3	Área construida 108 m <sup>2</sup>
Área privada 0 m <sup>2</sup>	Estrato 2	Estado Excelente
Piso N° 4	Administración No definida	Precio m <sup>2</sup> \$ 1.842.592,59/m <sup>2</sup>

Precio total (COP)  
**\$ 199.000.000**

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Quiero que me contacten

Reportar anuncio

## 7.6. ACLARACIÓN DE LA TABLA DE HOMOGENIZACIÓN MEDIANTE MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:

Las siguientes tablas de homogenización están compuestas por nueve (8) columnas las cuales son utilizadas para el desarrollo de la técnica valuatoria empleada, llamada metodología comparativa de homogenización. Esta tabla, garantiza que mediante las fórmulas matemáticas exactas se corrobore el valor comercial y de frutos civiles del bien teniendo como base un margen de coeficiente de variación máximo del 7,5 %, entre el valor promedio y la desviación de los valores probables, todos estos resultados derivados de las columnas que a continuación se explicaran de acuerdo con su funcionalidad y afectación total y parcial al valor final de las muestras; así:

### CARACTERIZACIÓN DE MUESTRAS:

- **Columna número 1. (CÓDIGO):** Es un serial numérico mediante el cual se identifica sin margen de error los inmuebles utilizados como muestras para el desarrollo de la tabla de homogenización, este únicamente cuando se imposibilita la búsqueda de muestras físicas como primera opción en la investigación de inmuebles en el mismo barrio, localidad, sector, o UPZ del avaluado y toca recurrir a las muestras en páginas permitidas por la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. para este tipo de metodología.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **Columna número 2. (CONTACTO):** El contacto, hace referencia a la forma de ubicar la fuente de la muestra, es decir, si la muestra es física se observara el número de contacto del titular del bien inmueble o la persona encargada de su venta o alquiler dependiendo de la solicitud valuatoria, por el contrario si la muestra es percibida de manera virtual se evidenciará el link correspondiente, todo esto, para darle un sentido probatorio veraz para evitar que a pesar del paso el tiempo la muestra se mantenga incólume y así el inmueble sea vendido y/o alquilado se logre establecer que sirvió en su momento como muestra por los valores que representó.
- **Columna número 3. (VALOR DEL M<sup>2</sup>):** El valor del m<sup>2</sup> es uno de los valores más importantes dentro de esta tabla, ya que es con el que se identifica la moda estadística, es decir, el valor del m<sup>2</sup> que más se repite en la búsqueda de muestras con características similares al objeto de avalúo. Mínimo cinco son las muestras de igual o similar área a la base del inmueble, que se deben escoger para la realización de la tabla de homogenización.
- **Columna número 4. (VALOR MUESTRA):** Es el valor comercial de venta o renta que indica el precio que se debe pagar por la adquisición del inmueble, esto está consignado en la página de internet hallada o la cotización formal que realiza en el cargado de la venta o alquiler de ese inmueble.
- **Columna número 5. (ÁREA M<sup>2</sup>):** El área del metro cuadrado evidencia el área de construcción total del inmueble muestra, importante para realizar la revisión de la diferencia en cuanto al área de nuestro inmueble a evaluar mediante el método del castigo, que consiste en sustraerle valor al inmueble si se evidencia que es mayor el área al del inmueble objeto de avalúo.

#### **MÉTODO DE CASTIGO:**

- **Columna número 6. (FACTOR TAMAÑO):** Esta columna intenta igualar el tamaño de la muestra ubicada, ya sea vía internet o físicamente, tomando como referencia el área en m<sup>2</sup> de la construcción objeto de avalúo y restándole valor a mayor diferencia de área, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se resta un porcentaje mínimo.
- **Columna número 7. (FACTOR UBICACIÓN):** Este factor intenta indicar la ubicación del inmueble respecto al de la muestra, es decir, si geoestacionariamente la muestra se encuentra cerca de características exógenas muy buenas, diferente al del objeto de avalúo se procede a restarle un valor mayor por esta desigualdad, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se resta un porcentaje mínimo.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

- **Columna número 8. (VALOR HOMOGENIZACIÓN M<sup>2</sup>):** El valor homogenizado es el resultado de la resta del valor del metro cuadrado ubicada en la tercera columna de la tabla. Este es el valor final con el que se realiza el cálculo matemático para la búsqueda del promedio, la desviación el coeficiente, al igual que los valores comerciales máximo medio y mínimo.
- **Promedio:** Es el valor de m<sup>2</sup> que resulta de las promediar estadísticamente las diferentes muestras con respecto al área y teniendo en cuenta la ubicación de estas mismas con el fin de encontrar el valor más probable del mismo, con respecto a las muestras tomadas y al de nuestro inmueble.
- **Desviación:** La desviación estándar, es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. Mientras mayor sea la desviación estándar, mayor será la dispersión de los datos. La desviación estándar se puede utilizar para establecer un valor de referencia para estimar la variación general de un proceso.
- **Coeficiente:** Es el límite máximo de variación en el que puede oscilar el promedio y la desviación de la homogenización, teniendo en cuenta que no puede superar el 7,5% este valor.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
 ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
 MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
 U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## 8. HOMOGENIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL:

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN									
CALLE 167 # 122 A - 58									
ÁREA DEL INMUEBLE REFERENCIA: 287,27 M2									
NO.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR MUESTRA	AREA M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMO M2		
5933840	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/venta/engativabogota">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/venta/engativabogota</a>	\$ 2.505.617,98	\$223.000.000,00	89,00	0,8	1	\$ 2.004.494,38		
7085469	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-cabana/bogota/70854">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-cabana/bogota/70854</a>	\$ 2.000.000,00	\$220.000.000,00	110,00	0,9	1	\$ 1.800.000,00		
7267025	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-occidente/bogota/7267025">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-occidente/bogota/7267025</a>	\$ 2.083.333,33	\$200.000.000,00	96,00	0,9	0,9	\$ 1.687.500,00		
7278123	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativabogota/7278123">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativabogota/7278123</a>	\$ 1.943.462,90	\$550.000.000,00	283,00	1	1	\$ 1.943.462,90		
7283681	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativabogota/7283681">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativabogota/7283681</a>	\$ 1.842.592,59	\$199.000.000,00	108,00	0,9	1,1	\$ 1.824.166,67		
<b>TAMAÑO</b>	<b>FACTOR</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>FACTOR</b>						
<90	0,8	REGULAR	0,9			PROMEDIO	\$ 1.851.924,79		
91 A 240	0,9	IGUAL	1			DESVIACIÓN	\$ 111.497,91		
240 A 340	1	BUENA	1,1			COEFICIENTE	6,02%		
>341	1,1					VALOR MAX	\$ 564.032.437,44		
						<b>VALOR MEDIO</b>	<b>\$ 532.002.434,21</b>		
						VALOR MÍN	\$ 499.972.430,98		

## 9. VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL:

**QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS MCTE. (\$532.002.434,21)**

[dictamenesasocolper1@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper1@gmail.com)

Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
 Bogotá, D.C. – Colombia

Página 19 de 38



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

### Argumentación:

En la homogenización anterior podemos ver el promedio del metro cuadrado que es **UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTE CUATRO PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS MCTE (\$1.851.924,79)** y una desviación de **SIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON NOVENTA Y UN CENTAVOS MCTE (\$111.497,91)** de estos valores se sacan tres valores así:

#### VALOR MÁXIMO:

$(\$1.851.924,79 + \$111.497,91) \times 287.27 \text{ M}^2 = \$564.032.437,44$

#### VALOR MEDIO:

$(\$1.851.924,79) \times 287.27 \text{ M}^2 = \mathbf{\$532.002.434,21}$

#### VALOR INFERIOR:

$(\$1.851.924,79 - \$111.497,91) \times 287.27 \text{ M}^2 = \$499.972.430,98$

En razón a la ubicación, la cercanía a vías principales, las características de construcción, servicios públicos instalados, áreas de construcción reconocidas, el predio se encuentra debidamente legalizado, mediante un sano y desinteresado criterio profesional, establezco tomar el valor medio que es: **QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS MCTE. (\$532.002.434,21)**

### 10. FITTO Y CORVINI:

El valor total de la homogenización **QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS MCTE. (\$532.002.434,21)**, es un valor integral ya que incluye el valor del área de terreno y el valor del área construida, al ser un inmueble en PROPIEDAD NO HORIZONTAL y de acuerdo a lo normado en la RESOLUCION 620 DE 2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, que en su ARTICULO 10 Expresa: "para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios." Se procede a discriminar, a disgregar el valor integral, en los componentes como lo son el valor del terreno y el valor de la construcción.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

De acuerdo con la información recolectada por los testigos y a lo consignado en el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria N° 50C-1346053. El primer y segundo piso se construyeron hace 27 años; el tercer y cuarto piso se construyeron hace 7 años.

En virtud que el inmueble presenta diferentes características, entre ellas vetusteces y estados, es decir los pisos tienen un estado diferente y una fecha de construcción diferente, se calculará un precio para cada una de estas áreas. (DECRETO 1420 DE 1998. ARTÍCULO 21. "Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos".)

#### - **ÁREAS DE CADA PISO DEL INMUEBLE:**

Las áreas de construcción por cada piso del inmueble se resumen en la siguiente tabla:

<b>PISO DEL INMUEBLE</b>	<b>ÁREA CONSTRUIDA EN M<sup>2</sup></b>
Primer piso:	60,50
Segundo piso:	70,76
Tercer piso:	76,16
Cuarto piso(terraza):	79,85
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:</b>	<b>287,27</b>

#### - **VALOR ADOPTADO POR CADA METRO CUADRADO:**

Para este caso, en virtud que no se cuenta con las cantidades de obra o materiales con que se edificó el inmueble, con lo cual se estableció el precio de construcción a hoy de la edificación objeto de estudio y teniendo en cuenta unas condiciones y características comparables a la construcción en avalúo (estructura, cimentación, áreas, numero de alcobas, acabados). El valor adoptado por cada metro cuadrado es de: **UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS MCTE (\$1.851.924,79)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## 10.1 DEPRECIACIÓN DE CADA PISO DEL INMUEBLE:

### PRIMER PISO:

#### - Información:

Vetustez: 27 años.

Fuente: Información aportada.

Estado de conservación: Regular (Clase 3).

Vida útil: 100 años

#### - Procedimiento:

- a. Para hallar la vida técnica del inmueble se procede a multiplicar los años de vida transcurrida del inmueble, dividirlo entre la vida útil y multiplicarlo entre cien. Se expresa de la siguiente manera:

$$(27 / 100) \times 100 = 27\%$$

- b. Con un 27% de vida útil transcurrida y un estado de conservación Clase 2.5, se ingresa a las tablas de Fitto y Corvini:

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,28	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,85	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,48	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00

- c. Con una depreciación de 32,14%, se resta el porcentaje de la depreciación entre cien, luego se divide el resultado entre cien y por último se multiplica el resultado por el valor de cada metro cuadrado del inmueble. Se expresa de la siguiente manera:

$$\$1.851.924,79 / \text{m}^2 \times ((100 - 32,14) / 100) = \$1.256.716,16 / \text{m}^2$$

- d. Con un valor de \$1.256.716,16 el cual es el valor de cada metro cuadrado construido discriminado, se procede a multiplicar por el área construida del primer piso. Se expresa de la siguiente manera:

$$60,50 \text{ m}^2 \times \$1.256.716,16 / \text{m}^2 = \$76.031.327,83$$

El valor anterior es el valor de la construcción del primer piso, el cual es:  
**SETENTA Y SEIS MILLONES TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS MCTE. (\$76.031.327,83)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## SEGUNDO PISO:

### - Información:

Vetustez: 27 años.

Fuente: Información aportada.

Estado de conservación: Regular (Clase 3).

Vida útil: 100 años

### - Procedimiento:

- a. Para hallar la vida técnica del inmueble se procede a multiplicar los años de vida transcurrida del inmueble, dividirlo entre la vida útil y multiplicarlo entre cien. Se expresa de la siguiente manera:

$$(27 / 100) \times 100 = 27\%$$

- b. Con un 27% de vida útil transcurrida y un estado de conservación Clase 2.5, se ingresa a las tablas de Fitto y Corvini:

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,28	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,85	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,48	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00

- c. Con una depreciación de 32,14%, se resta el porcentaje de la depreciación entre cien, luego se divide el resultado entre cien y por último se multiplica el resultado por el valor de cada metro cuadrado del inmueble. Se expresa de la siguiente manera:

$$\$1.851.924,79 / \text{m}^2 \times ((100 - 32,14) / 100) = \mathbf{\$1.256.716,16 / \text{m}^2}$$

- d. Con un valor de \$1.256.716,16 el cual es el valor de cada metro cuadrado construido discriminado, se procede a multiplicar por el área construida del segundo piso. Se expresa de la siguiente manera:

$$70,76 \text{ m}^2 \times \$1.256.716,16 / \text{m}^2 = \mathbf{\$88.925.235,66}$$

El valor anterior, es el valor de la construcción del segundo piso, el cual es:  
**OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS MCTE. (\$88.925.235,66)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

### TERCER PISO:

#### - Información:

Vetustez: 7 años.

Fuente: Información aportada.

Estado de conservación: Regular (Clase 3).

Vida útil: 100 años

#### - Procedimiento:

- a. Para hallar la vida técnica del inmueble se procede a multiplicar los años de vida transcurrida del inmueble, dividirlo entre la vida útil y multiplicarlo entre cien. Se expresa de la siguiente manera:

$$(7 / 100) \times 100 = 7\%$$

- b. Con un 7% de vida útil transcurrida y un estado de conservación Clase 2.5, se ingresa a las tablas de Fitto y Corvini:

EDAD EN % DE LA VIDA	CLASES									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00	
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00	
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00	
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00	
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00	
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00	
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00	
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00	
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00	
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00	
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00	
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00	
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00	

- c. Con una depreciación de 21,17%, se resta el porcentaje de la depreciación entre cien, luego se divide el resultado entre cien y por último se multiplica el resultado por el valor de cada metro cuadrado del inmueble. Se expresa de la siguiente manera:

$$\$1.851.924,79 / m^2 \times ((100 - 21,17) / 100) = \$1.459.872,31 / m^2$$

- d. Con un valor de \$1.459.872,31 el cual es el valor de cada metro cuadrado construido discriminado, se procede a multiplicar por el área construida del tercer piso. Se expresa de la siguiente manera:

$$76,16 m^2 \times \$1.459.872,31 / m^2 = \$111,183,875,28$$

El valor anterior es el valor de la construcción del tercer piso, el cual es:  
**CIENTO ONCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS MCTE. (\$111,183,875,28)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## CUARTO PISO:

### - Información:

Vetustez: 7 años.

Fuente: Información aportada.

Estado de conservación: Regular (Clase 2,5).

Vida útil: 100 años

### - Procedimiento:

- a. Para hallar la vida técnica del inmueble se procede a multiplicar los años de vida transcurrida del inmueble, dividirlo entre la vida útil y multiplicarlo entre cien. Se expresa de la siguiente manera:

$$(7 / 100) \times 100 = 7\%$$

- b. Con un 7% de vida útil transcurrida y un estado de conservación Clase 2.5, se ingresa a las tablas de Fitto y Corvini:

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00

- c. Con una depreciación de 11,53%, se resta el porcentaje de la depreciación entre cien, luego se divide el resultado entre cien y por último se multiplica el resultado por el valor de cada metro cuadrado del inmueble. Se expresa de la siguiente manera:

$$\$1.851.924,79 / \text{m}^2 \times ((100 - 11,53) / 100) = \mathbf{\$1.601.359,37 / \text{m}^2}$$

- d. Con un valor de \$1.601.359,37 el cual es el valor de cada metro cuadrado construido discriminado, se procede a multiplicar por el área construida del cuarto piso. Se expresa de la siguiente manera:

$$79,85 \text{ m}^2 \times \$1.601.359,37 / \text{m}^2 = \mathbf{\$127.868.545,37}$$

El valor anterior es el valor de la construcción del cuarto piso, el cual es:  
**CIENTO VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS MCTE. (\$127.868.545,37)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

A continuación, se puede observar un resumen de los resultados, de los procedimientos que se hicieron anteriormente:

ÁREA CONSTRUIDA M <sup>2</sup>	VALOR POR METRO CUADRADO	VALOR CONSTRUCCIÓN
Primer Piso 60,50	\$1.256.716,16 /m <sup>2</sup>	\$76.031.327,83
Segundo Piso 70,76	\$1.256.716,16 /m <sup>2</sup>	\$88.925.235,66
Tercer Piso 76,16	\$1.459.872,31 /m <sup>2</sup>	\$111,183,875.28
Cuarto Piso 79,85	\$1.601.359,37 /m <sup>2</sup>	\$127.868.545,37

### 5.1 VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE:

Para hallar el valor del área total construida del inmueble, se procede a sumar el valor total de la construcción de cada piso que se calculó anteriormente. Se expresa de la siguiente manera:

$$\$76.031.327,83 + \$88.925.235,66 + \$111,183,875.28 + \$127.868.545,37 = \mathbf{\$404.008.984,14}$$

La suma de los resultados anteriores es el valor total de la construcción del inmueble el cual equivale a: **CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON CATORCE CENTAVOS MCTE. (\$404.008.984,14)**

### 10.2 VALOR TOTAL TERRENO DEL INMUEBLE:

Para hallar el valor del terreno, se resta el valor total del inmueble menos el valor total de la construcción. Se expresa de la siguiente manera:

$$\$532.002.434,21 - \$404.008.984,14 = \mathbf{\$127.993.450,07}$$

El valor total calculado para el terreno del inmueble es de: **SIENTO VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS CON SIETE CENTAVOS MCTE. (\$127.993.450,07)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## 11. CONCLUSIONES:

DE ACUERDO CON LO ANTERIOR, EL VALOR PROBABLE PARA LA VENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA **CALLE 67 # 122 A -58, EN EL BARRIO SANTA LIBRADA, EN LA LOCALIDAD N° 10 ENGATIVÁ, UPZ N° 74 – ENGATIVÁ, DENTRO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**

El valor total calculado para el inmueble es de: **QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS MCTE. (\$532.002.434,21)**

El valor total calculado para el terreno del inmueble es de: **SIENTO VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS CON SIETE CENTAVOS MCTE. (\$127.993.450,07)**

El valor total de la construcción del inmueble el cual equivale a: **CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON CATORCE CENTAVOS MCTE. (\$404.008.984,14)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

### 11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:

Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC" NIT.900.851.218-4

REGISTRO NACIONAL DE EXPERTO-AVALUADOR

282-3256  
REGISTRO NACIONAL DE EXPERTO AVALUADOR



VIGENCIA DE  
15-05-2017

JOSE SALOMON BLANCO GUTIERREZ  
C.C. 80.033.256

**Cargos Inscritos**

<p><b>Perito Avaluador</b> Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales Vehiculos y transporte terrestre.</p>	<p><b>Perito Avaluador</b> Con normas NIIF Maquinaria industrial y equipos de cómputo Negocios Activos Financieros.</p>
--	---

**JENNIFER MESA CASTRO**  
Rep. Legal Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC"  
Linea Unica Nacional PBX.2812313  
Bogota, D.C.  
Celular 3166231466

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES: JOSE SALOMON  
APELLIDOS: BLANCO GUTIERREZ

UNIVERSIDAD: COOPERATIVA BOGOTA  
CEDULA: 80.033.256

FECHA DE GRADO: 15 dic 2012  
FECHA DE EXPEDICION: 17 ene 2013

CONSEJO SECCIONAL CUNDINAMARCA  
TARJETA N°: 223911

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA: RICARDO H. MONROY CHURCH

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA COPNIA



MATRÍCULA PROFESIONAL No.: 25255-294465 CND  
INGENIERO DE SISTEMAS

DE FECHA 22/01/2015  
JOSE SALOMON  
BLANCO GUTIERREZ  
C.C. 80033256  
UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA

Juan David Latorre  
PRESIDENTE DEL CONSEJO

Universidad Externado de Colombia | MAESTRÍA EN DERECHO INFORMÁTICO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Jose Salomón Blanco Gutiérrez  
D.I. 80.033.256  
Vence: 01 Mar 2017





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b5a40aft



**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) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80033256.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ 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 de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**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 de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b4bb0ac3



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Abr 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 de inscripción  
17 Abr 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 de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b5a40aff



#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen 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 de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas , Patentes , Fondo de comercio

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b5a40aff



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 de inscripción  
**17 Abr 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 5 N° 16 - 14  
Teléfono: 3156337590  
Correo Electrónico: salomonblanco@hctmail.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 Kaizen

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	04 Mar 2020

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) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256.

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

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



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE



PIN de Validación: b5a40af1



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5a40af1**

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 5 de 5



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## 12. DOCUMENTOS DEL INMUEBLE:

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

La validez de este documento podrá verificarse en la página electrónica [www.registro.gov.co](http://www.registro.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220602960459967527 Nro Matrícula: 50C-1346053  
Página 1 TURNO: 2022-382214

Impreso el 2 de Junio de 2022 a las 01:03:14 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA  
FECHA APERTURA: 11-11-1993 RADICACION: 1993-76079 CON DOCUMENTO DE: 29-09-1993  
CODIGO CATASTRAL: AAAB141AHYNCOO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
ESCRITURA N. 7412 DEL 22-06-93 NOTARIA 27. DE SANTA FE DE BOGOTA

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS - METROS - CENTIMETROS :  
AREA PRIVADA - METROS - CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS - CENTIMETROS :  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**  
SARMIENTO MELO JORGE ENRIQUE ADQUIRO POR COMPRA A RICHARD, FLORENTINO, RUTH MARINA, MARTHA HELENA, NOHORA PATRICIA, ARCADIO ARTURO BURGOS POR ESCRITURA N. 2948 DEL 26-03-93 NOTARIA 27. DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-063933. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CAMILA QUIJANO DE BURGOS SENTENCIA DE 06-04-93 JUZGADO 4. DE FAMILIA ESTA ADQUIRO POR COMPRA A BURGOS ALBERTO POR ESCRITURA N. 3136 DE 21-05-79 NOTARIA 9. DE BOGOTA. ESTE ADQUIRO POR COMPRA A BURGOS ARCADIO POR ESCRITURA N. 1505 DE 03-05-86 NOTARIA 7. DE BOGOTA. -----

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
2) CL 67 122A 58 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) SIN DIRECCION LOTE 4 MANZANA 51

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**  
DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**  
50C - 1346034

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-09-1993 Radicación: 1993-76079  
Doc: ESCRITURA 7412 del 22-06-1993 NOTARIA 27. de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: : 911 LOTE0

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)**  
A: SARMIENTO MELO JORGE ENRIQUE X 44207

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-02-1994 Radicación: 11527-94  
Doc: ESCRITURA 11756 del 26-08-1993 NOTARIA 27 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$400,000  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA 0982604A-\$4200

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.spernotariado.gov.co](http://certificados.spernotariado.gov.co)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

### CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220602960459967527

Nro Matricula: 50C-1346053

Página 2 TURNO: 3023-382214

Impreso el 2 de Junio de 2022 a las 01:03:14 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: SAR MIENTO MELO JORGE ENRIQUE

44207

A: LOPEZ BARON LUIS MERARDO

CC# 11233880 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-08-2009 Radicación: 2009-85974

Doc: ESCRITURA 4517 del 20-08-2009 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$82,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ BARON LUIS MERARDO

CC# 11233880

A: CETINA CUADROS FLOR ELVA

CC# 51810343 X

A: MACIAS BURGOS LUIS EUGENIO

CC# 80405667 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-08-2009 Radicación: 2009-85974

Doc: ESCRITURA 4517 del 20-08-2009 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CETINA CUADROS FLOR ELVA

CC# 51810343 X

DE: MACIAS BURGOS LUIS EUGENIO

CC# 80405667 X

A: BANCO COMERCIAL AV YILLAS S.A.

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-07-2018 Radicación: 2018-49983

Doc: OFICIO 631 del 07-03-2018 JUZGADO 041 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RAD: 2018-0062-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MACIAS BURGOS LUIS EUGENIO

CC# 80405667

A: CETINA CUADROS FLOR ELVA

CC# 51810343 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-05-2021 Radicación: 2021-39723

Doc: OFICIO 0272 del 15-03-2021 JUZGADO 014 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION: 0408 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION RAD: 2019-01294-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CETINA CUADROS FLOR ELVA (SIC) C.C. 51810343

A: MACIAS BURGOS LUIS EUGENIO

CC# 80405667 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '6'



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.superintendencia.gov.co](http://certificados.superintendencia.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
superintendencia.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220602960459967527 Nro Matricula: 50C-1346053  
Pagina 3 TURNO: 2022-382214

Impreso el 2 de Junio de 2022 a las 01:03:14 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro conexión: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

-----

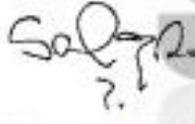
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-382214 FECHA: 02-06-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

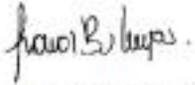
**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La guarda de la fe pública



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

## ESTRATIFICACION SINUPOT:

Bogotá, D.C.	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ S.C. Estrategia Ciudad en PLANEACIÓN	Fecha: 02/06/2022 Hora: 12:37:13
Señor(a)		
<b>USUARIO</b>		
CL 67 122A 58		
Localidad	ENGATIVA	CHIP AAA0141AHYN
ASUNTO: Constancia de Estratificación		
<p>En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00566951, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.</p> <p>Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.</p>		
Cordialmente,		
		
DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS		
Dirección de Estratificación		
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos		
<hr/>		
2 0CL067000000122A00005800000000000000000000000000 11278070 26		
Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132		



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

**Atentamente,**

Ingeniero **JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**

Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256

Matricula Profesional 25255-294465 COPNIA

Abogado T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256

