

*REPUBLICA DE COLOMBIA*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO*

*CONSTANCIA SECRETARIAL*

*NOVIEMBRE 22 DE 2019*

*SE DEJA CONSTANCIA QUE EL DÍA 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 NO CORRERON TERMINOS EN VIRTUD DEL PARO NACIONAL CONVOCADO POR LAS DIFERENTES ORGANIZACIONES SINDICALES DEL PAIS. HABIENDOSE CERRADO LA PUERTA DE ACCESO AL EDIFICIO Y NO SE PERMITIÓ EL INGRESO DE LOS FUNCIONARIOS, EMPLEADOS Y USUARIOS EN LAS HORAS LABORALES.*

*CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO  
SECRETARIO*

*74*

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

CONSTANCIA SECRETARIAL

NOVIEMBRE 25 DE 2019

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL DÍA 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 NO CORRIERON TERMINOS EN VIRTUD DEL CIERRE EXTRAORDINARIO DE LAS SEDES DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA ORDENADO A PARTIR DE LAS 2.00 P.M. POR EL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA MEDIANTE ACUERDO CSJBTA19-76 DE 22 DE NOVIEMNBRE DE 2019. EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD ELEVADA POR LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DEBIDO A LA SITUACION DE ORDEN PUBLICO QUE SE PRESENTA EN EL CENTRO DE LA CIUDAD Y EL DESPLAZAMIENTO DE LAS MARCHAS EN DIFERENTES PUNTOS QUE PONEN EN RIESGO A LOS SERVIDORES Y USUARIOS DE LA ADMINISTRACION DE LA JUSTICIA.

CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO  
SECRETARIO

74

*REPUBLICA DE COLOMBIA*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO*

*CONSTANCIA SECRETARIAL*

*NOVIEMBRE 28 DE 2019*

*SE DEJA CONSTANCIA QUE EL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 NO CORRIERON TERMINOS EN VIRTUD DEL APOYO AL PARO NACIONAL AUSPICIADO POR EL SINDICATO EL VOCERO JUDICIAL. HABIENDOSE CERRADO LA PUERTA DE ACCESO AL EDIFICIO Y NO SE PERMITIÓ EL INGRESO DE LOS FUNCIONARIOS, EMPLEADOS Y USUARIOS EN LAS HORAS LABORALES.*

*CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO  
SECRETARIO*

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

CONSTANCIA SECRETARIAL

DICIEMBRE 5 DE 2019

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL DÍA 4 DE DICIEMBRE DE 2019 NO CORRIERON TERMINOS EN VIRTUD DEL PARO NACIONAL CONVOCADO POR LAS DIFERENTES ORGANIZACIONES SINDICALES DEL PAIS. HABIENDOSE CERRADO LA PUERTA DE ACCESO AL EDIFICIO Y NO SE PERMITIÓ EL INGRESO DE LOS FUNCIONARIOS, EMPLEADOS Y USUARIOS EN LAS HORAS LABORALES.

CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO  
SECRETARIO

22



NIT 901155072-4

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

28

**SEÑORES: JUEZ 41 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.**

**Nº PROCESO: 2019-00374**

**SOLICITADO POR:**

DR. José Félix Adolfo Puentes Morera

**AVALÚO FRUTOS CIVILES**



**CALLE 137 B SUR # 3-12**

**CONTENIDO**

<b>1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 del C.G.P.....</b>	<b>2</b>
<b>2. INFORMACIÓN BÁSICA.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....</b>	<b>6</b>
<b>4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.....</b>	<b>9</b>
<b>5. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS.....</b>	<b>11</b>
<b>6. METODOLOGÍA.....</b>	<b>15</b>
<b>7. HOMOGENIZACIÓN CASA.....</b>	<b>19</b>
<b>8. VALOR TOTAL DE LA CASA AVALÚO FRUTOS CIVILES.....</b>	<b>20</b>
<b>9. HOMOGENIZACIÓN LOCAL.....</b>	<b>24</b>
<b>10. VALOR TOTAL DEL LOCAL AVALÚO FRUTOS CIVILES.....</b>	<b>25</b>
<b>11. CONCLUSIONES.....</b>	<b>26</b>
<b>10. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.....</b>	<b>27</b>



NIT 901155072-4

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

29

## 1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 del C.G.P.

### Artículo 226 C.G.P.

#### Identificación, Profesión y datos de Localización de los Peritos

**INGENIERO DE SISTEMA DE LA UNIVERSIDAD: SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**

**Matricula Profesional:** 25255-294465 CND

**Cédula de Ciudadanía:** No. 80.033.256

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:**

Cra. 5 # 16 – 14 Of. 706 de Bogotá, D. C.

Tel: 3156337590.

Tel Fijo: 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.

Certificación de Participación en la elaboración de Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados. Ante el Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.

Acta de participación en sustentación de Peritaje realizado dentro del proceso T-024-2016, realizado ante Tribunal de Arbitramento de Arbitramento de fecha 19 de Mayo del 2017.

Certificación de Participación en la elaboración del peritaje presentado dentro del Proceso Declarativo presentado ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá No. 11001310300620170021700.

- No tengo publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.



NIT 901155072-4

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

80

- Los casos en los que he actuado como perito son:

- Participación en la elaboración de **Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados** ubicado en Calle 9b No 19ª – 62 Santa Isabel sector siete trojes en el municipio de Mosquera, Cundinamarca Identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-1253892. Año 2017. Ante el Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.

- Participación en la elaboración del peritaje presentado dentro del **Proceso Declarativo** presentado ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá No. 11001310300620170021700 LUIS GERMÁN TOVAR SAAVEDRA vs VERÓNICA CHAPARRO ABELLA, en el cual se establecieron cabidas, linderos y mejoras.

- Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados ubicado en Calle 9b No 19ª – 62 Santa Isabel sector siete trojes en el municipio de Mosquera, Cundinamarca Identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-1253892. Año 2017. Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.

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, 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 las 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

81

## OBJETO DEL AVALÚO:

Servir como peritazgo de parte para el proceso ordinario de Reivindicatorio N° de proceso 2019-00374 cursa en el Juzgado Juez 41 Civil del Circuito de Bogotá como informe pericial para el **DR. Silverio Beltran Camacho** C.C 11.252.023 en el cual se realizara el avalúo Frutos Civiles del bien inmueble ubicado en la calle 137 b sur # 3-12.

## 2. INFORMACIÓN BÁSICA

Solicitante	José Félix Adolfo Puentes Morera
Tipo	Avalúo frutos civiles
Identificación y ubicación del inmueble	Se solicita elaborar el Avalúo de frutos civiles para el siguiente inmueble Calle 137b Sur # 3-12

## ASPECTOS LEGALES

Propietario	José Félix Adolfo Puentes Morera CC.80270421 Urrego Barrera Myriam CC.52163858
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N° 50S-932345
Limitación a la propiedad:	No aplica
Dirección Catastral	Calle 137 B SUR # 3-12 de Bogotá
Coeficiente PH	No aplica
Matrícula	N° 50S-932345
Código catastral	AAA0143NKAW
Observaciones	No hay observaciones



NIT 901155072-4

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

82

## CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

<b>Presentación del inmueble</b>	15 de Enero de 2020
<b>Vigencia del avalúo:</b>	Un año

### • CLASE DE AVALÚO

Frutos Civiles

### • TIPO DE INMUEBLE

Urbano

### • DESTINACIÓN ACTUAL

Residencial y Comercio de panadería

### • PERITO AVALUADOR

Ingeniero en Sistema Salomón Blanco Gutiérrez

### 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 de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

### 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.



NIT 901155072-4

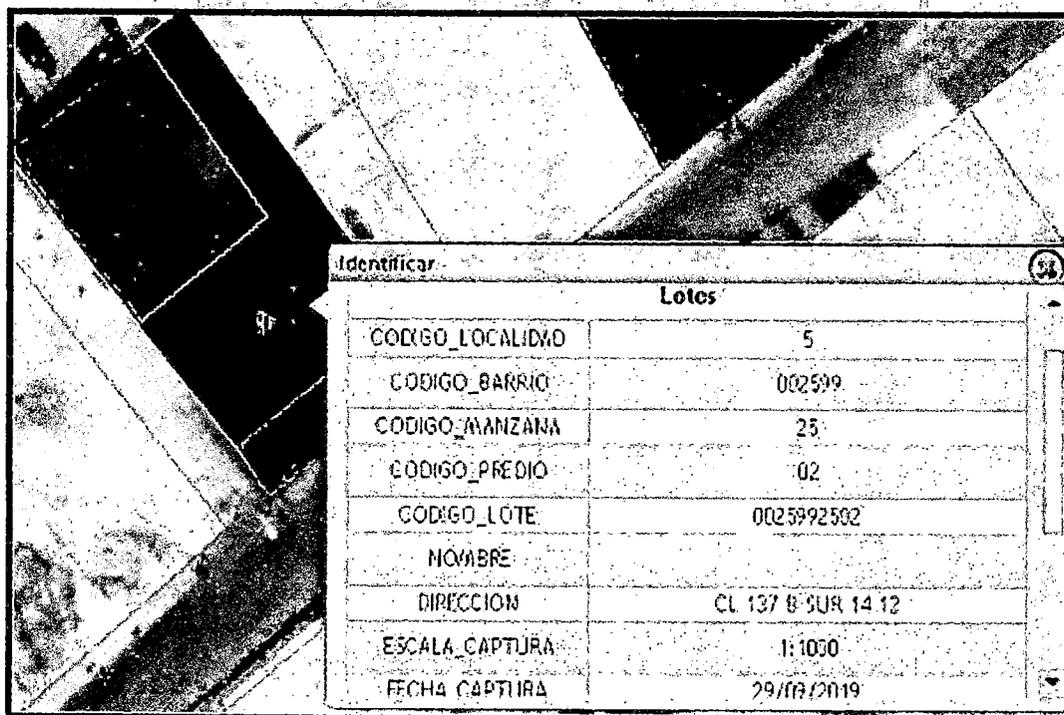
Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

83

- 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.

### 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

#### DELIMITACIÓN DEL SECTOR



Lotes	
CODIGO_LOCALIDAD	5
CODIGO_BARRIO	002599
CODIGO_MANZANA	25
CODIGO_PREDIO	02
CODIGO_LOTE	0025992592
NOMBRE	
DIRECCION	CL 137 B SUR 14 12
ESCALA_CAPTURA	1:1000
FECHA_CAPTURA	29/03/2019

**Ilustración 1:** Delimitación del lote Catastral.



NIT 901155072-4

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

82

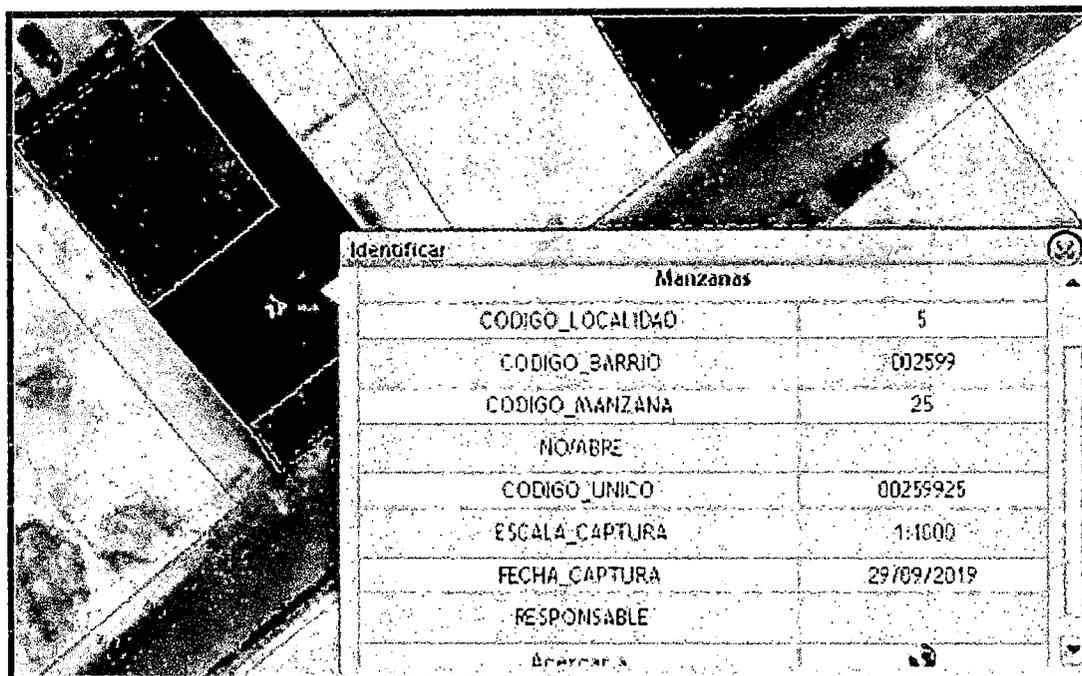


Ilustración 2: Delimitación de la manzana Catastral.

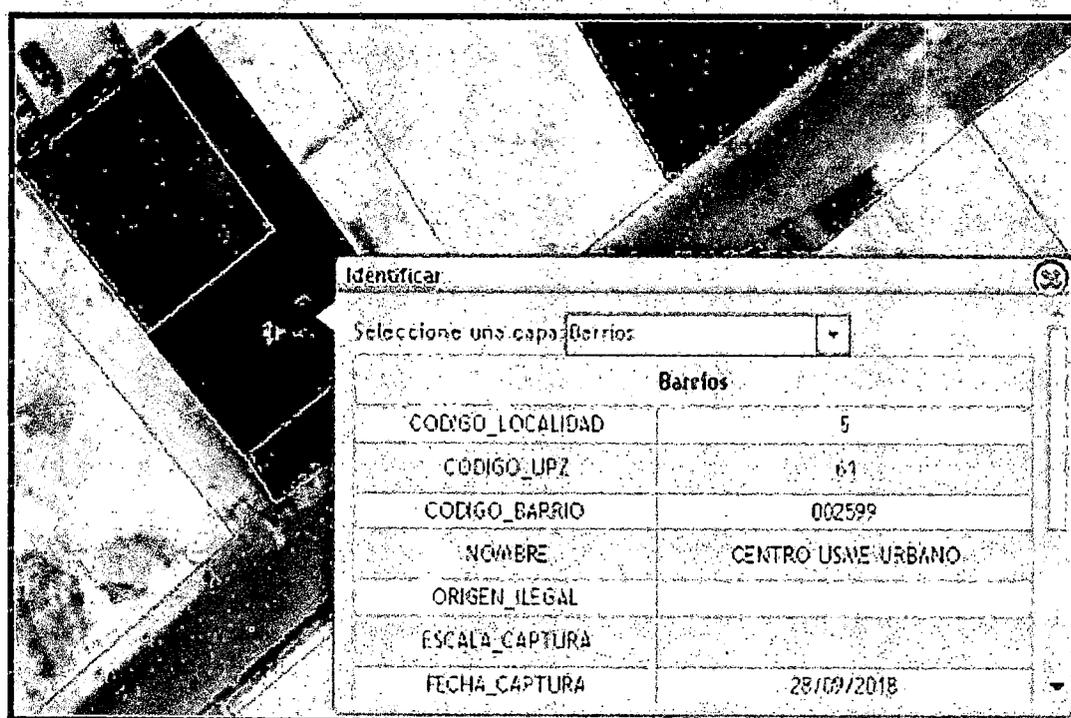


Ilustración 3: Delimitación del Barrio Catastral.

## SERVICIOS PÚBLICOS

Acueducto y alcantarillado	SI	Red telefónica	SI
Energía eléctrica	SI	Gas natural	SI
Codensa (ENEL)	SI	Recolección de basuras	SI



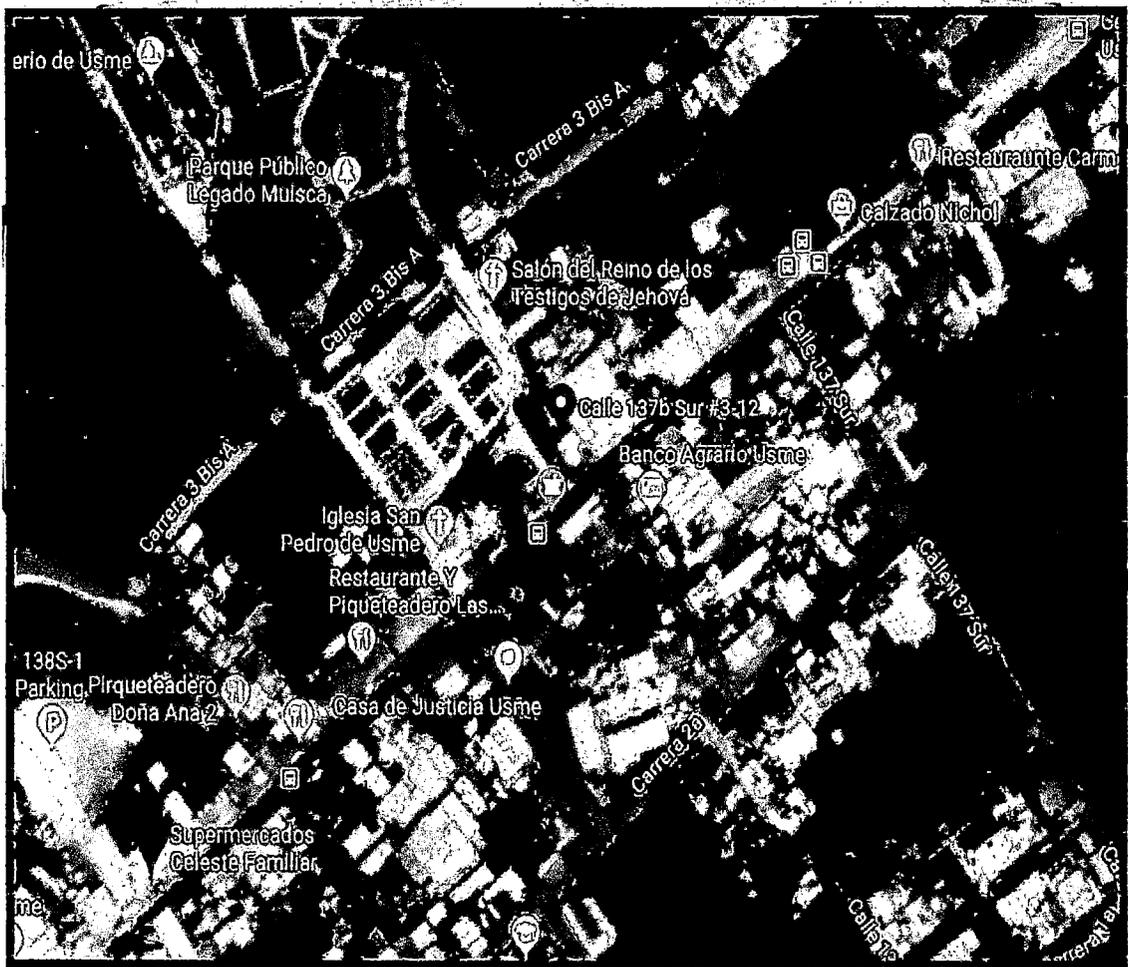
NIT 901155072-4

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

85

## VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado CALLE 137 B SUR # 3-12 en la localidad de Usme, barrio Centro Usme Urbano como vías principales encontramos la carrera 3 y carrera 4 y para acceder al inmueble se encuentra entre la carrera 3 , con la calle137 b sur, por la carrera 3 pasa el sistema integrado del SITP, alimentador, además de diferentes medios de transporte público como buses, taxis y además de medios particulares como carros, camionetas, furgones, motos, bicicletas e incluso a pie.





NIT 901155072-4

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

85

#### 4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

##### LOCALIZACIÓN

De acuerdo con los documentos suministrados, a la visita ocular y según la actual nomenclatura urbana del distrito, el predio se localiza en:

Localidad	5-USME
Barrio Catastral	002599-CENTRO USMEURBANO
Manzana Catastral	00259925
Lote Catastral	0025992502
UPZ	61-CUIDAD USME

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.

##### ÁREAS

Según el Certificado Catastral con matrícula inmobiliaria No 50S-932345, tiene 219.10 M2 de área construida.

##### 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.

##### LINDEROS DE ACUERDO AL SINUPOT

**NORTE:** Linda con la calle 137 b sur

**SUR:** Colinda con el inmueble ubicado en la carrera 14 #137-79 sur

**ORIENTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la calle 137 B Sur # 14-24

**OCCIDENTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la calle 137 B Sur # 14-06



NIT 901155072-4

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

87

• **ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Buena

• **ILUMINACIÓN**

Buena, la casa presenta luz natural y artificial.

• **DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN**

Inmueble con tipología de construcción de viviendas, de acuerdo a su vetustez y su mantenimiento.

• **CONCLUSIONES SOBRE LA ESTRUCTURA FÍSICA, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y FUNCIONALIDAD**

Se trata de una casa ubicada en el Barrio Usme Centro Urbano, en la Localidad de Usme, adecuada como vivienda para su uso.

De acuerdo con el certificado o boletín catastral del inmueble hay un área construida de 219,10 M2.

De acuerdo con la visita ocular que realizó el Avaluador se pudo establecer que el inmueble presenta un estado bueno, debido a su vetustez y su tipo de construcción.

• **FUNCIONALIDAD**

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

• **FICHA TÉCNICA Y FORMA**

Forma un cuadro

• **ÁREA DEL LOTE**

Según el certificado de libertad consta de un área construida de 219,10 M2.



NIT 901155072-4

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

42

• **ENTORNO.**

Adecuado al estrato y nivel social de los habitantes del sector, el índice de Violencia es regular y seguridad es buena.

• **ACTIVIDADES PREDOMINANTES.**

Se destaca la presencia de inmuebles para comercio, vivienda.

• **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**

La 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.

**5. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS**



**Ilustración 1:** Al frente del inmueble encontramos la Iglesia San Pedro de Usme.



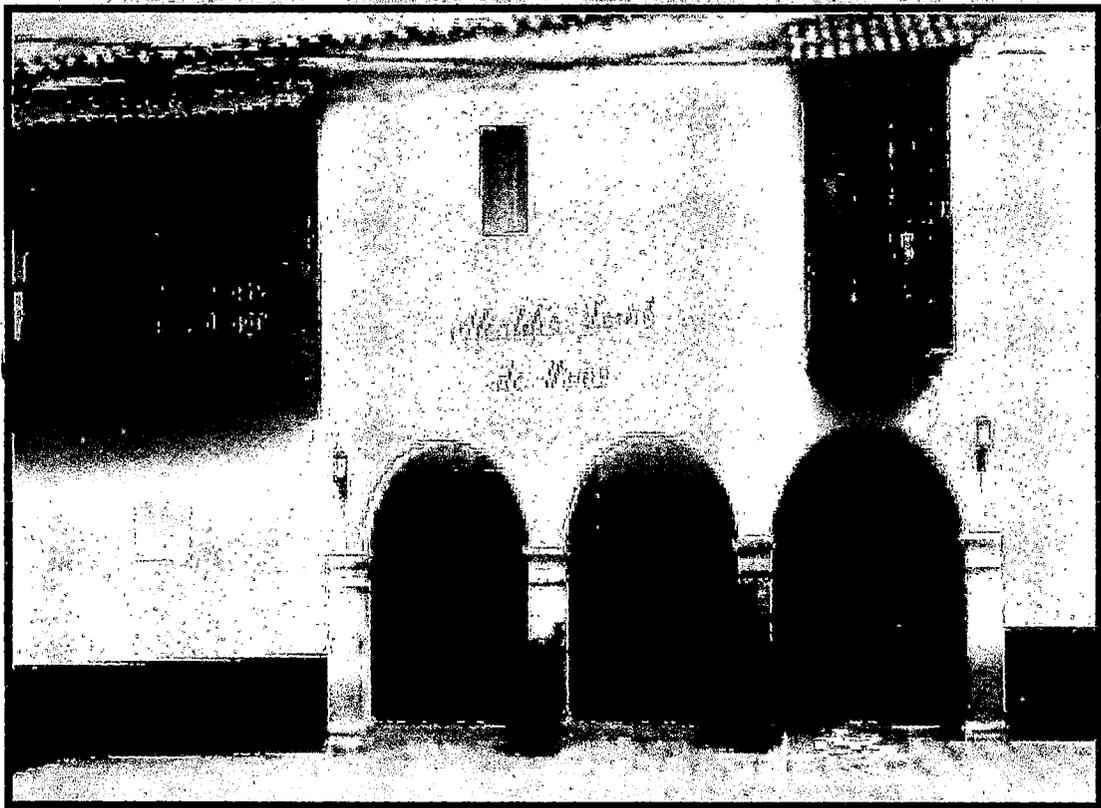
NIT 901155072-4

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

69



**Ilustración 2:** Al frente del inmueble encontramos el parque principal de Usme.



**Ilustración 3:** Al lado del inmueble encontramos la Alcaldía de Usme.



NIT 901155072-4

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

20



**Ilustración 5:** A 4 cuadras del inmueble encontramos el Hospital de Usme.



**Ilustración 6:** A 5 cuadras del inmueble encontramos el Colegio Francisco Antonio ZEA.



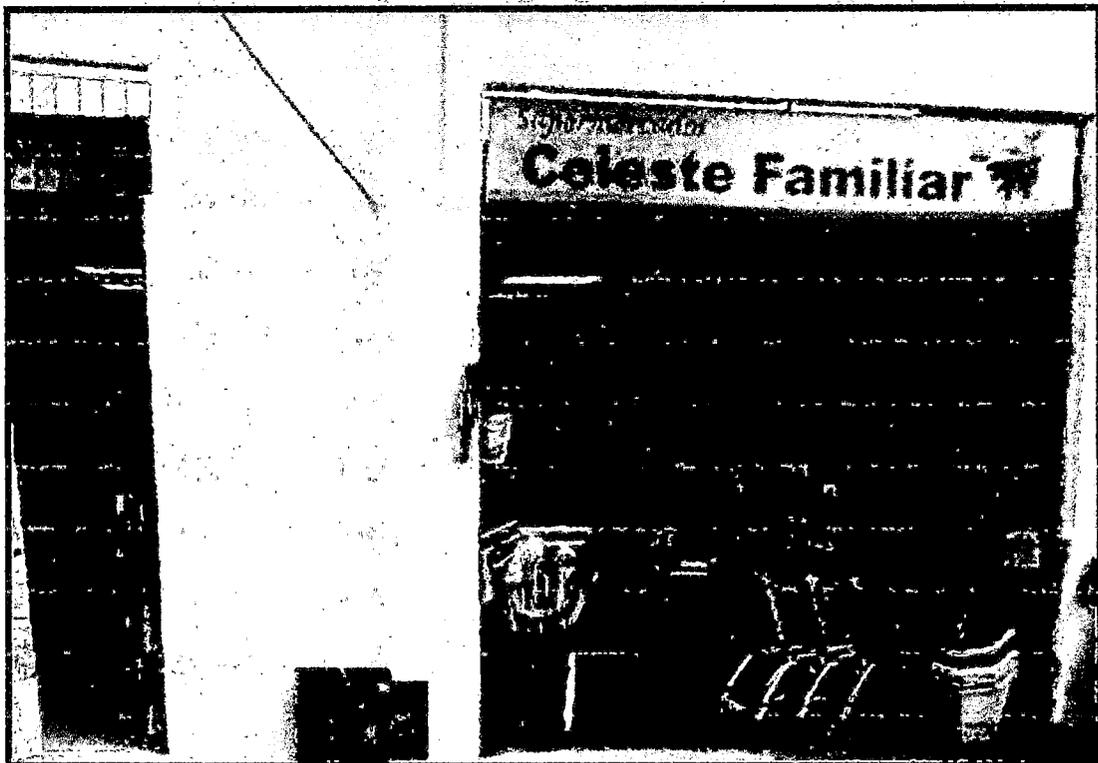
NIT 901155072-4

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

27/8



**Ilustración 7:** A media cuadras podemos encontrar el Banco Agrario de Colombia.



**Ilustración 8:** A 4 cuadras podemos encontrar el Supermercado Celeste Familiar.



NIT 901155072-4

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

av

## 6. METODOLOGÍA

### HIPÓTESIS ESPECIALES

- 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 del predio:

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.

- Uso

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.

### 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 STANDART COMITEE se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

**ARTÍCULO 1o. 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



NIT 901155072-4

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

am

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 tomada 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.

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.

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.



NIT 901155072-4

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

92

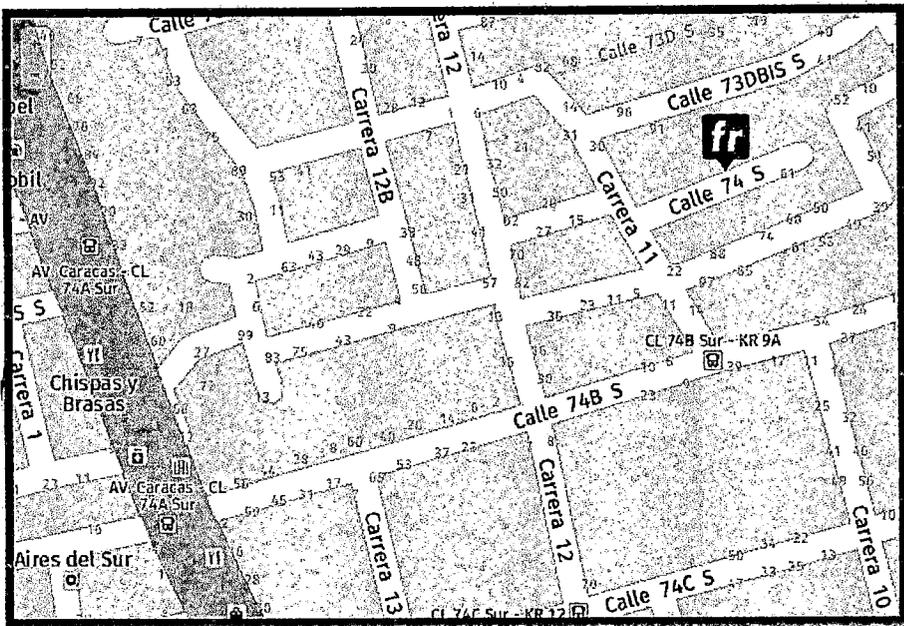
## VALORES ADOPTADOS INMUEBLES QUE SIRVIERON COMO MUESTRAS PARA EL AVALÚO

1. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/santa-librada-det-4711065.aspx>

Precio de canon de arrendamiento: \$ 1.100.000

Área Const.: 144,00 m<sup>2</sup>

Precio m<sup>2</sup>: \$ 7.639

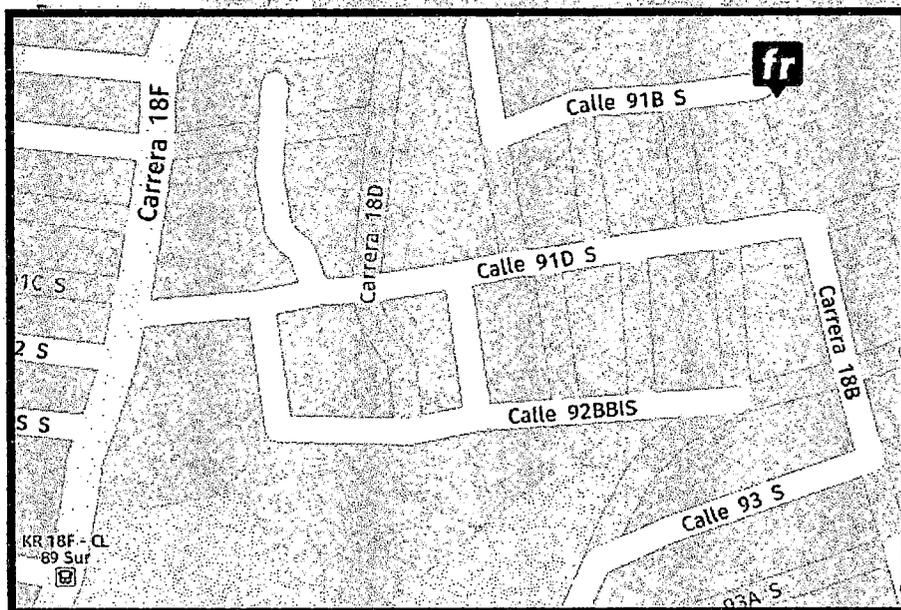


2. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/zona-sur-det-5200967.aspx>

Precio de canon de arrendamiento: \$ 450.000

Área Const.: 60,00 m<sup>2</sup>

Precio m<sup>2</sup>: \$ 7.500





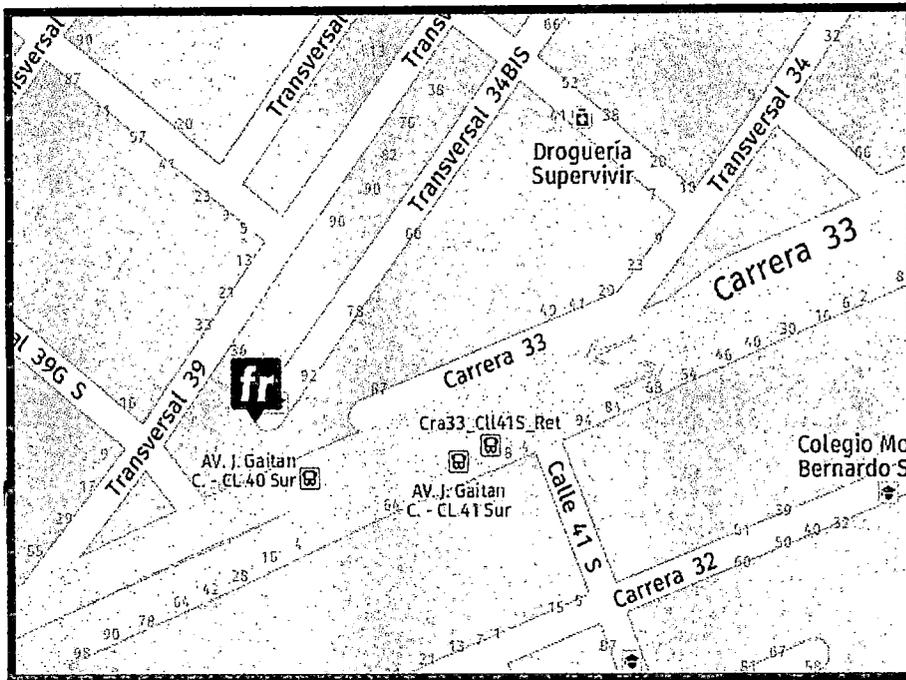
NIT 901155072-4

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

95

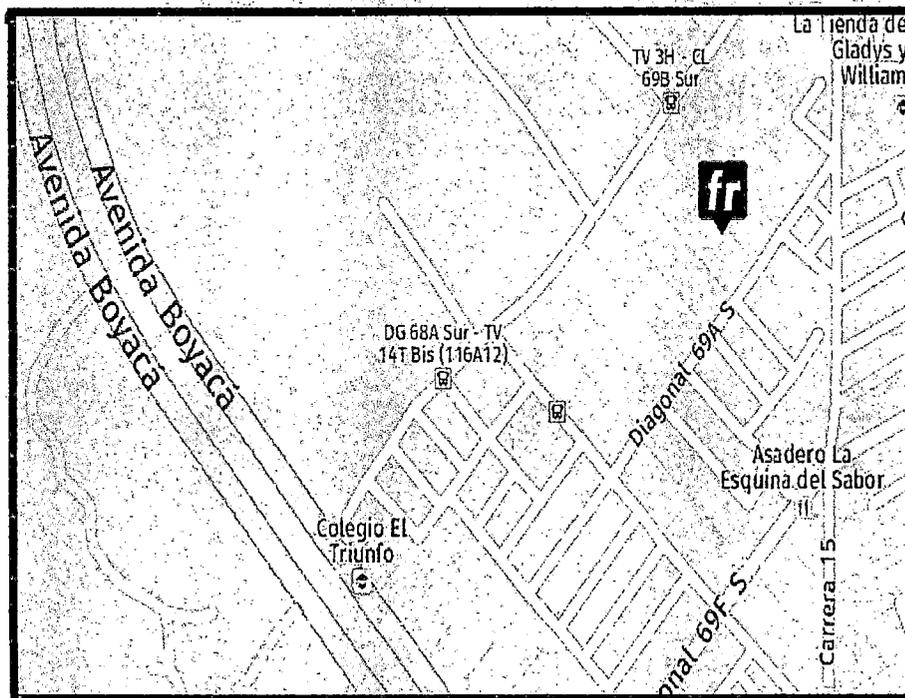
3. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/los-sauces-det-5203616.aspx#pnlMap>

Precio de canon de arrendamiento: \$ 1.300.000  
Área Const.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Precio m<sup>2</sup>: \$ 8.667



4. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/aurora-det-5189344.aspx>

Precio de canon de arrendamiento: \$ 850.000  
Área Const.: 110,00 m<sup>2</sup>  
Precio m<sup>2</sup>: \$ 7.727





NIT 901155072-4

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

26

5. [https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/villa del rio-det-5186448.aspx](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/villa_del_rio-det-5186448.aspx)

Precio de canon de arrendamiento: \$ 1.300.000

Área Const.: 157,00 m2

Precio m<sup>2</sup>: \$ 8.280

### 7. HOMOGENIZACIÓN CASA

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN									
CALLE 137 B SUR # 3-12 CASA USME									
ÁREA INMUEBLE REFERENCIA: 219,10 M2									
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	ÁREA M2	FACTOR TAMAÑO	ESTRATO	UBICACION	VALOR HOMOM2	
1	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/sa">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/sa</a>	\$ 7.639	1.100.000	144,00	0,9	1	0,9	\$ 6.187,50	
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/zo">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/zo</a>	\$ 7.500	450.000	60,00	0,9	1,1	0,9	\$ 6.682,50	
3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/lo">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/lo</a>	\$ 8.667	1.300.000	150,00	0,9	0,9	0,9	\$ 6.318,00	
4	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/a">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/a</a>	\$ 7.727	850.000	110,00	0,9	1	1	\$ 6.954,55	
5	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/vil">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/vil</a>	\$ 8.280	1.300.000	157,00	0,9	0,9	0,9	\$ 6.036,31	
ESTRATO	FACTOR		ÁREA	FACTOR	PROMEDIO			\$ 6.435,77	
1	0,90		50-160	0,9	DESVIACION			\$ 336,18	
2	1		161-218	1	COEFICIENTE			5,22%	
3	1,1		219	1,1	VALOR MÁX			\$ 1.483.734,18	
4					VALOR MEDIO			\$ 1.410.077,26	
5					VALOR MÍN			\$ 1.336.420,34	



NIT 901155072-4

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

97

## 8. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA OBTENER:

**\$ 1.410.077,26**

**UN MILLÓN CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETENTA Y SIETE PESOS  
CON VENTISEIS CENTAVOS**

### Argumentación:

Entonces el valor integral del inmueble, entiéndase el valor integral como la suma del valor de terreno más valor de la construcción, es de:

Existen tres valores de metro cuadrado para escoger, a saber:

#### VALOR SUPERIOR

$(\$ 6.435,77 + \$ 336,18) \times 219,10 \text{ M}^2 = \$ 1.483.734,18$

#### VALOR MEDIO

$(\$ 6.435,77) \times 219,10 \text{ M}^2 = \$ 1.410.077,26$

#### VALOR INFERIOR

$(\$ 6.435,77 - \$ 336,18) \times 219,10 \text{ M}^2 = \$ 1.336.420,34$

En razón a la ubicación, la cercanía a vías principales, las características de construcción, servicios públicos instalados, áreas de construcción reconocidas, predio debidamente legalizado mediante, en un sano y desinteresado criterio profesional establezco tomar el valor medio que es: = **\$ 1.410.077,26**



NIT 901155072-4

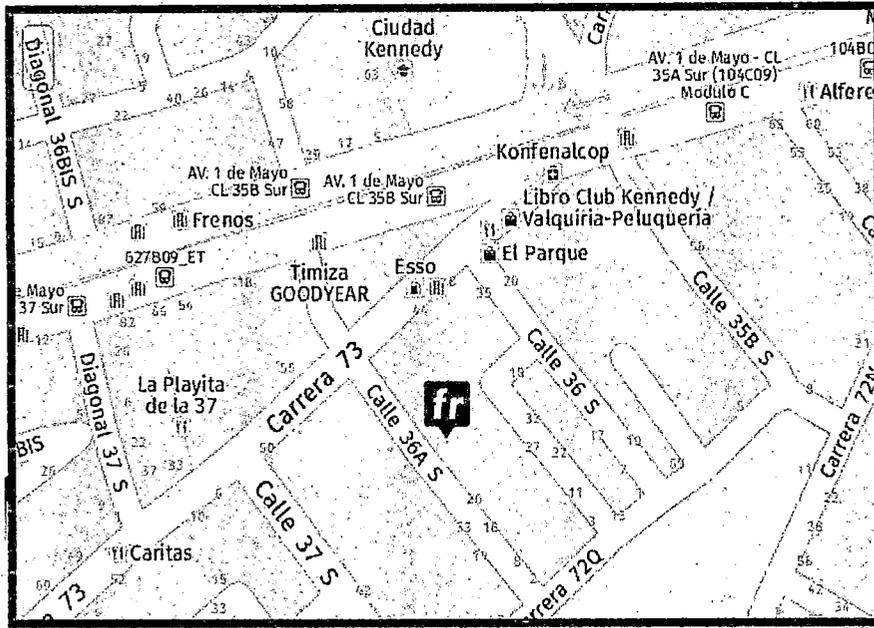
Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

98

## MUESTRAS DEL LOCAL

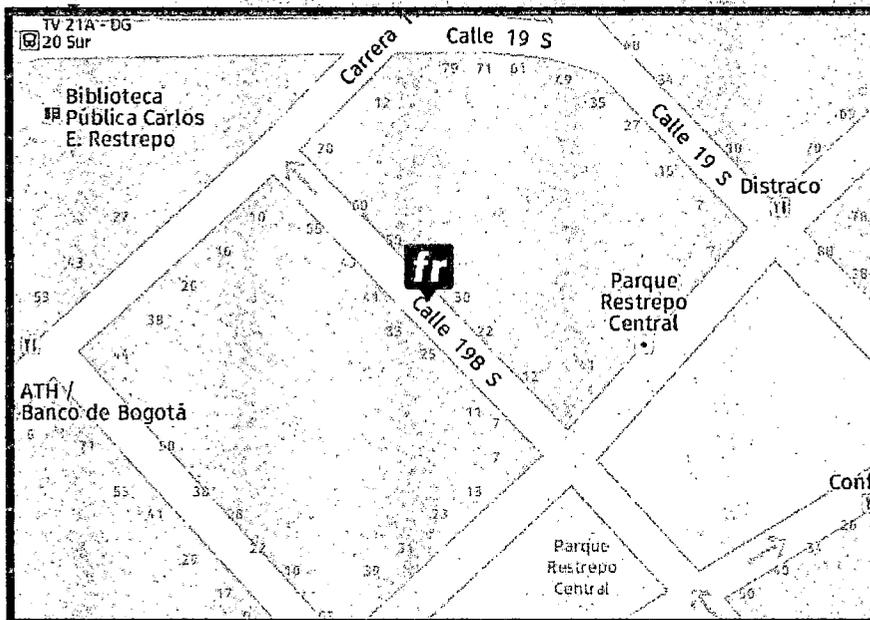
1. <https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/bogota/carvajal-det-5207318.aspx>

Precio de canon de arrendamiento: \$ 2.000.000  
Área Const.: 175,00 M2  
Precio m<sup>2</sup>: \$ 11.429



2. <https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/bogota/restrepo-det-5109399.aspx#pnIMap>

Precio de canon de arrendamiento: \$ 1.500.000  
Área Const.: 123,00 M2  
Precio m<sup>2</sup>: \$ 12.195







NIT 901155072-4

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

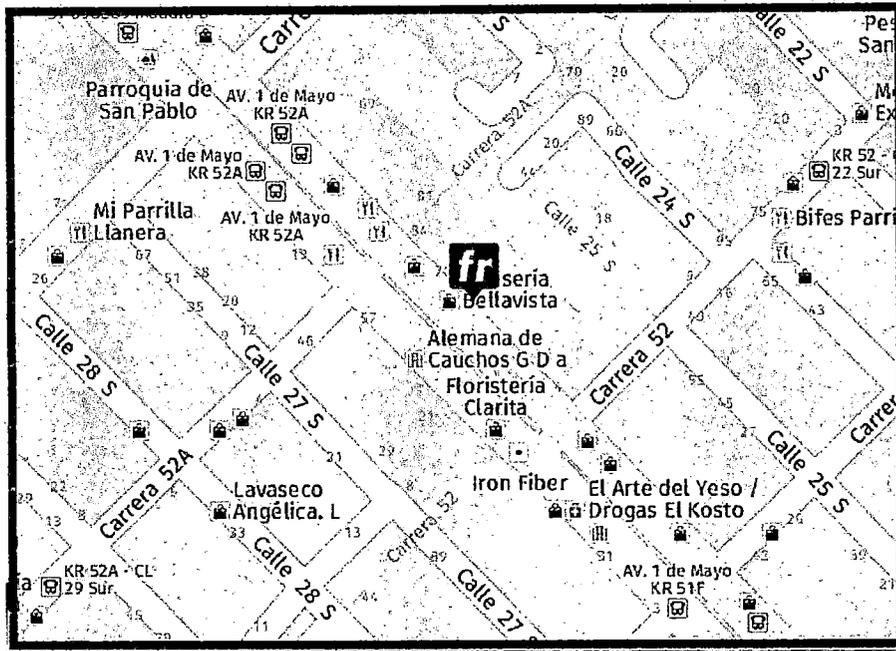
100

5. <https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/bogota/tejar-det-4704318.aspx>

Precio de canon de arrendamiento: 1.500.000

Área Const.: 135,00 M2

Precio m<sup>2</sup>: \$ 11.111





NIT 901155072-4

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

101

### 9. HOMOGENIZACIÓN LOCAL

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN									
CALLE 137 B SUR # 14-12 LOCAL USME									
ÁREA INMUEBLE REFERENCIA: 219,10 M2									
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	ÁREA M2	FACTOR TAMAÑO	ESTRATO	UBICACIÓN	VALOR HOMD M2	
1	<a href="https://www.fincaraiz.co">https://www.fincaraiz.co</a> m.co/bodega-en- arriendo/bogota/carvajal- l-eda-5207318.aspx	\$ 11.429	2.000.000	175,00	0,9	0,9	0,9	\$ 8.331,43	
2	<a href="https://www.fincaraiz.co">https://www.fincaraiz.co</a> m.co/bodega-en- arriendo/bogota/arestre- p-eda-5102399.aspx#finMAn- o-eda-	\$ 12.195	1.500.000	123,00	0,9	0,9	0,9	\$ 8.890,24	
3	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/avie-rdo-local-comercial-bogota-quilavo-eda-4704318.aspx">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/avie-rdo-local-comercial-bogota-quilavo-eda-4704318.aspx</a>	\$ 10.000	1.100.000	110,00	0,9	0,9	0,9	\$ 7.290,00	
4	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/avie-rdo-local-comercial-bogota-santa-lucia/eda-4704318.aspx">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/avie-rdo-local-comercial-bogota-santa-lucia/eda-4704318.aspx</a>	\$ 10.000	1.000.000	100,00	0,9	0,9	1,1	\$ 8.910,00	
5	<a href="https://www.fincaraiz.co">https://www.fincaraiz.co</a> m.co/local-en- arriendo/bogota/lati- eda-4704318.aspx	\$ 11.111	1.500.000	135,00	0,9	0,9	0,9	\$ 8.100,00	
<b>ESTRATO</b>	<b>FACTOR</b>		<b>ÁREA</b>	<b>FACTOR</b>	<b>PROMEDIO</b>			\$ 8.304,33	
1	0,90		100-200	0,9	DESVIACION			\$ 596,91	
2	1		201-300	1,00	COEFICIENTE			\$ 7,92	
3	1,1		>301	1,1	VALORMAX			\$ 1.950.261,71	
4					<b>VALOR MEDIO</b>			\$ 1.819.479,69	
5					VALOR MIN			\$ 1.688.697,66	



NIT 901155072-4

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

122

**10. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL  
OBTENER:**

**\$ 1.819.479,69**

**UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS  
SETENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS.**

**Argumentación:**

Entonces el valor integral del inmueble, entiéndase el valor integral como la suma del valor de terreno más valor de la construcción, es de:

Existen tres valores de metro cuadrado para escoger, a saber:

**VALOR SUPERIOR**

$$(\$ 8.304,33 + \$ 596,91) \times 219,10 \text{ M}^2 = \$ 1.950.261,71$$

**VALOR MEDIO**

$$(\$8.304,33) \times 219,10 \text{ M}^2 = \$ 1.819.479,69$$

**VALOR INFERIOR**

$$(\$ 8.304,33 - \$ 596,91) \times 219,10 \text{ M}^2 = \$ 1.688.697,66$$

En razón a la ubicación, la cercanía a vías principales, las características de construcción, servicios públicos instalados, áreas de construcción reconocidas, predio debidamente legalizado mediante, en un sano y desinteresado criterio profesional establezco tomar el valor medio que es: = **\$ 1.819.479,69**

**VALOR CALCULADO PARA INMUEBLE:**

**\$ 1.819.479,69**

**UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS  
SETENTA Y NUEVE PESOS CON SESETAN Y NUEVE CENTAVOS.**



NIT 901155072-4

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

103

## 11. CONCLUSIONES

De acuerdo a lo anterior: **EL VALOR PROBABLE PARA LA VENTA DE LA CASA URBANA UBICADA EN LA CALLE 137 B SUR # 3-12 BARRIO CENTRO USME URBANO, ES: UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS.**

El valor total de arrendamiento de la casa es de: **\$ 1.410.077,26**

El valor total de arrendamiento del local es de: **\$ 1.819.479,69**

**\$ 3.229.556,95**

**\$ 3.229.556,95** Lo que equivale a un mes de renta mensual dejada de percibir, así las cosas por los 12 meses del año 2019 se debió el total es de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 137 B Sur #3-12 del **\$ 38.754.638,4**

Valor mensual de arrendamiento para el 2018: **\$ 3.126.853**

Teniendo en cuenta que el incumplimiento se da desde esta fecha 13 de septiembre de 2018 tendríamos que tasar 3 meses y 17 días del año 2018, lo que es igual a **\$ 3.126.853 x 3 = \$9.380.559**

**\$1.771.833**

**\$11.152.392**

<b>2018</b>	<b>\$ 11.152.392</b>
<b>2019</b>	<b><u>\$ 38.754.638,4</u></b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 49.907.030,4</b>

**TOTAL FRUTOS CIVILES POR el periodo 13 de septiembre de 2018 a 31 de diciembre de 2019, a razón de \$3.126.853=(2019).**

**\$ 49.907.030,4**

**CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL TREINTA PESOS**



NIT 901155072-4

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

109

## 12. IDENTIFICACIONES DEL PERITO

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

**NOMBRE:** JOSE SALOMON  
**PRESENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**  
RICARDO H. MONROY CHURCH

**APELLIDOS:** BLANCO GUTIERREZ

**UNIVERSIDAD:** COOPERATIVA BOGOTA  
**FECHA DE GRADO:** 19 dic 2012  
**CONSEJO SECCIONAL:** CUNDINAMARCA

**CEDULA:** 80.033.256  
**FECHA DE EXPEDICION:** 17 ene 2013  
**TARJETA N°:** 223911

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



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA**  
COPNIA

**MATRÍCULA PROFESIONAL No.:** 25256-284466 CNDI  
**INGENIERO DE SISTEMAS**  
**DE FECHA:** 22/01/2015  
**JOSE/SALOMON**  
**BLANCO GUTIERREZ**  
**C.C. 80033256**  
**UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA**

*Presidente del Consejo*  
**PRESIDENTE DEL CONSEJO**



**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

**Perito Avaluador**  
Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales Vehículos y transporte terrestre.

**Perito Avaluador**  
Con normas NIIF Maquinaria industrial y equipos de computo Negocios Activos Financieros.

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



NIT 901155072-4

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

125

**Atentamente;**

Ingeniero **SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**

Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256

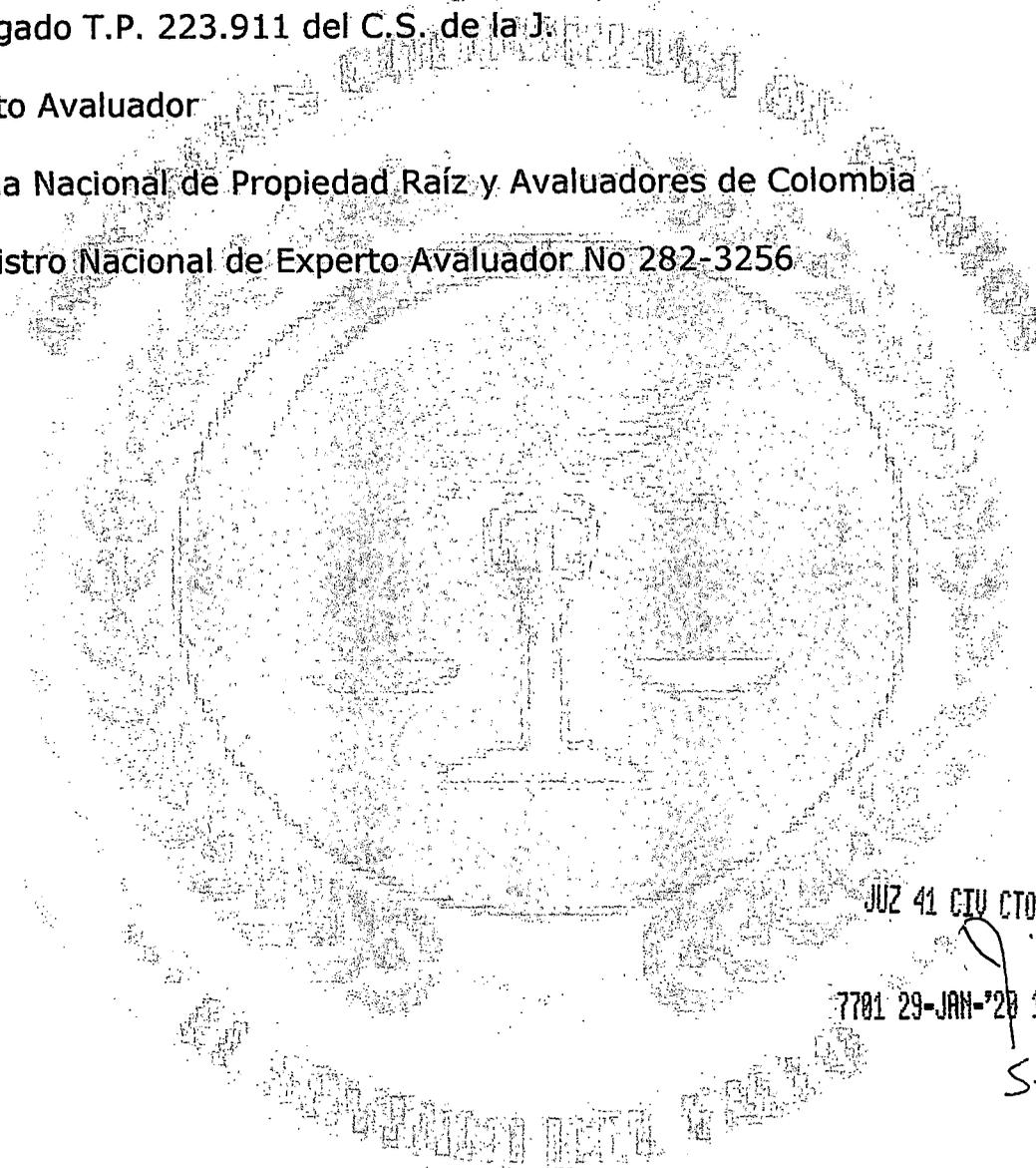
Matricula Profesional 25255-294465 COPNIA

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



JUZ 41 CIU CTO BOG

7701 29-JAN-'20 16:56

S-A

RECIBIDO Y AL DESPACHO HOY: 1-2 MAR. 2020

El Secretario: *Carlos A. Pulido C.*

(2)



106

Señor  
**JUEZ CUARENTA Y UNO (41) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E. S. D.

Referencia: Solicitud de prórroga termino un (1) mes  
Proceso Reivindicatorio No. 2019-374  
Demandante: **JOSE FELIX ADOLFO PUENTES MORERA**  
**MYRIAM URREGO BARRERA**  
Demandado: **MARIA VILMA RAMIREZ CHAVARRO**

**SILVERIO BELTRAN CAMACHO**, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante en este proceso señor **JOSE FELIX ADOLFO PUENTES MORERA** y señora **MYRIAM URREGO BARRERA**, cordialmente concuro a su despacho con el fin de hacer la siguiente:

### **PETICIÓN**

Solicito muy respetuosamente al señor juez, se ordene la prórroga por otros treinta (30) días del termino ordenado en auto de fecha 19 de noviembre de 2019, notificado por estado el día 20 de noviembre de 2019, mediante el cual su señoría fijo treinta (30) días de plazo para aportar un dictamen pericial a instancia de la parte demandante de acuerdo con el Art. 227 del C.G.P., con el fin de aportar el dictamen pericial ordenado en el mencionado auto en esa prórroga del termino solicitado.

### **SUSTENTACIÓN DE LA PETICIÓN**

Sustento esta petición en los siguientes hechos y normas legales:

- 1.) El inciso 3° del Art. 117 del C.G.P., regula lo siguiente: "**A falta de término legal para un acto, el juez señalará el que estime necesario para su realización de acuerdo con las circunstancias, y podrá prorrogarlo por una sola vez, siempre que considere justa la causa invocada y la solicitud se formule antes del vencimiento**" (subrayado fuera de contexto)
- 2.) Igualmente sustento esta petición teniendo en cuenta que una vez proferido el auto que nos ocupa, procedí de inmediato con mi representado a ubicar un perito que llevará a cabo esta diligencia de dictamen pericial, y efectivamente se ubicó al Doctor **JOSE SALOMON BLANCO** quien dijo ser abogado titulado e ingeniero de sistemas y quien pertenece a la **ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE PERITOS** como su representante legal.
- 3.) este perito cobro la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.500.000.00)** por el dictamen pericial, habiéndose pagado al mencionado perito el día 10 de diciembre de 2019 como anticipo la suma de **CUATROCIENTOS MIL PÉSOS MCTE (\$400.000.00)**, en dinero efectivo, para que llevará a cabo el dictamen pericial ordenado por este juzgado, y el saldo se le pagaría una vez culminado y presentado el dictamen pericial con la respectiva sustentación en la audiencia inicial de pruebas del Art. 372 del C.G.P.
- 4.) Efectivamente el Doctor **JOSE SALOMON BLANCO** se presentó a mi oficina de abogado el día 15 de enero de 2020 y me presentó un escrito que según él contenía el dictamen pericial; por tanto procedí de inmediato a leer el dictamen y observe que este dictamen estaba supremamente mal elaborado en un 90% pues simplemente se limitó el señor perito a llevar a

RECIBIDO Y AL DESPACHO HOY: - 2 MAR. 2020  
El Secretario: *Carlos O. Pulido C.*

(27)

19170 077 10 08

071 080 00 0201

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., tres de septiembre de dos mil veinte

Expediente No. 110013103041 **2019 00374 00**

1. Del anterior dictamen pericial allegado por la parte demandante, se le corre traslado a la otra parte por el termino de tres (3) días. (art. 228 C.G.P.)

2. Si bien la parte demandante, en termino, solicitó ampliación del término para presentar el dictamen pericial, lo cierto es que al haberse allegado se hace inane pronunciamiento al respecto.

3. Teniendo en cuenta que por motivos de público conocimiento no se pudo llevar a cabo la audiencia programada dentro del presente asunto y a efecto de continuar con el trámite pertinente se DISPONE:

Señalar la hora de las 9:30 del día 27 del mes de octubre de 2020 para llevar a cabo la audiencia de que trata el art. 372 del C.G.P., en los términos indicados en el auto de fecha 19 de noviembre de 2019.

Se le advierte que la inasistencia injustificada a esta audiencia los hará acreedores de las sanciones económicas y procesales previstas en el numeral 4º del artículo 372 ib.

4. Con antelación a la realización de la audiencia se informará el medio tecnológico que se utilizará y el protocolo para la evacuación de esta.

En consecuencia, una vez notificada la presente decisión, se deberá informar al juzgado el canal digital de notificación de los apoderados y partes, para efecto de proceder con lo indicado en el inciso anterior.

Igualmente se deberá informar, el canal digital de las personas que deben intervenir dentro de la audiencia programada, tales como, entre otros, testigos, peritos, en cuanto sea menester.

5. Secretaría, **en el evento de existir**, notifique la presente decisión a los auxiliares de la justicia designados dentro del asunto. (curador, abogado de amparo de pobreza y/o peritos), al correo electrónico conocido para tal fin.

6. Se recuerda a los apoderados el deber legal que tienen de remitir a la contraparte copia de los memoriales, anexos o cualquier escrito que se presente al Despacho (art. 3º Decreto 806 de 2020).

7. Se les informa a las partes e intervinientes que los escritos deberán ser presentados al correo institucional del juzgado [ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

NOTIFÍQUESE



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

Juez