

Bogotá D.C 24 agosto 2021.

Señor

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

RADICADO.2012 – 442.

CLASE: DIVISORIO – VENTA EN PUBLICA SUBASTA.

DEMANDANTE: MARIELLA GOMEZ OSPINA.

DEMANDADO: ADOLFO ERNESTO GOMEZ OSPINA, GONZALO AURELIO COMEZ
OSPINA Y OTROS.

**ASUNTO: ACTUALIZACION AVALUO LOCALES 102,104 Y 105 Y SOLICITUD
IMPULSO PROCESAL**

El suscrito FABIAN BARRERO OLIVERO, abogado, mayor de edad, domiciliado y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial de las señoras ADRIANA ISABEL GOMEZ OSPINA Y LUZ CLEMENCIA GOMEZ OSPINA, ambas mayores de edad y con domicilio en la ciudad de Chía - Cundimarca y Cali – Valle respectivamente, demandadas en el proceso de la referencia, estando en la oportunidad procesal pertinente respetuosamente aporlo los avalúos conforme al auto que antecede. Téngase en cuenta que este proceso está próximo cumplir diez (10) años en trámite. Solicito al Despacho se le dé el trámite correspondiente.

Conforme con el artículo 444 del C.G.P y Decreto 1420 de 1998.

Anexo: original de los avalúos realizado por el Ingeniero José Salomón Blanco.

Agradezco al despacho el trámite pertinente.

Señor Juez.

Cordialmente.



FABIAN BARRERO OLIVERO.

CC NRO 79.381.781 de Bogotá D.C.

TP NRO 114.833 C.S.J.



NIT 901155072-4

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

Dictamen para Proceso Divisorio.

JUZGADO 41 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Nº DE PROCESO: 2012-00442

SOLICITADO POR:

DR. FABIAN BARRERO O.

ELABORADO POR EL PERITO:

ING. SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ.

PREDIO:



AVENIDA CARRERA 7 # 120 A-24 LOCAL 102.

LOCALIDAD USAQUEN.

BARRIO USAQUEN.



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** Aclaraciones de la homogenización.
- 7.5** Sistema de ajuste

8. HOMOGENIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL.

9. VALOR TOTAL DEL AVALUÓ COMERCIAL.

10. CONCLUSIONES.

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.



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.

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:
- Tipo de proceso: Proceso Divisorio Ref.: 11001310302520190056100 Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá. demandante: María Elena Agudelo Sánchez demandado: Víctor Manuel Ovalle Franco.
- Tipo de proceso: Proceso divisorio Ref. 11001310300620190038100 Juzgado Sexto civil del circuito. demandante: José Alfredo Díaz Vega, demandado: Elizabeth Díaz Vega.
- Tipo de proceso: proceso divisorio Ref. 2015-0128 juzgado 50 civil del circuito. demandante: Martha Isabel Cetina Valderrama, demandado: Rosa Carrero Pinedo y otros.
- Tipo de proceso: proceso divisorio Ref. 11001310300220170054000 juzgado 02 del circuito. demandante: Ernesto León Ramírez. demandado: Jorge Ernesto o José Ernesto Salas Pereira, María Bernarda Salas Pereira.
- Participación en la elaboración de Avalúo Divisorio del predio ubicado en la Carrera 101B No 23D-28 del barrio la Cabaña Fontibón de la localidad Fontibón, identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-585757(Año 2020).

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.

Dictamenes@gmail.com

CARRERA 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590

Bogotá, D.C. – Colombia Página 3 de 29



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 Avenida Carrera 7 # 120 A-24 Local 102, en la localidad Usaquén, del barrio Usaquén dentro de la ciudad de Bogotá D.C.

Solicitante:	Dr. Fabian Barrero O.
Tipo:	Avalúo del inmueble.
Objeto:	Avalúo comercial para proceso divisorio.
Encargo Valuatorio:	Se solicita elaborar el avalúo comercial, del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-24 Local 102, en la localidad Usaquén, del barrio Usaquén.

2.2 ASPECTOS LEGALES:

Propietario:	Gómez Ospina Adolfo Ernesto 10% C.C:3.229.938 Gómez Ospina Gonzalo Aurelio 10% C.C:19.126.151 Gómez Ospina Luz Clemencia 10% C.C:31.265.159 Gómez Ospina Mariela 10% C.C:41.495.904 Gómez Ospina Adriana Isabel 60% C.C:51.574.319
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N°50N-925440
Limitación a la propiedad:	No aplica.
Dirección Catastral:	Avenida Carrera 7 # 120 A-24 Local 102.
Coeficiente PH:	No aplica.
Matrícula:	N°50N-925440
Chip:	AAA0101SDLF.
Observaciones:	No hay observaciones.



NIT 901155072-4

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

2.3 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Presentación del informe:	23 de agosto 2021.
Visita del inmueble:	21 de agosto 2021
Vigencia del avalúo:	Un año.

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.



NIT 901155072-4

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

- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:



Ilustración 1: *Delimitación del lote Catastral.*



Ilustración 2: *Delimitación de Manzana Catastral.*



NIT 901155072-4

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



Ilustración 3: *Delimitación de Barrios.*

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS:

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

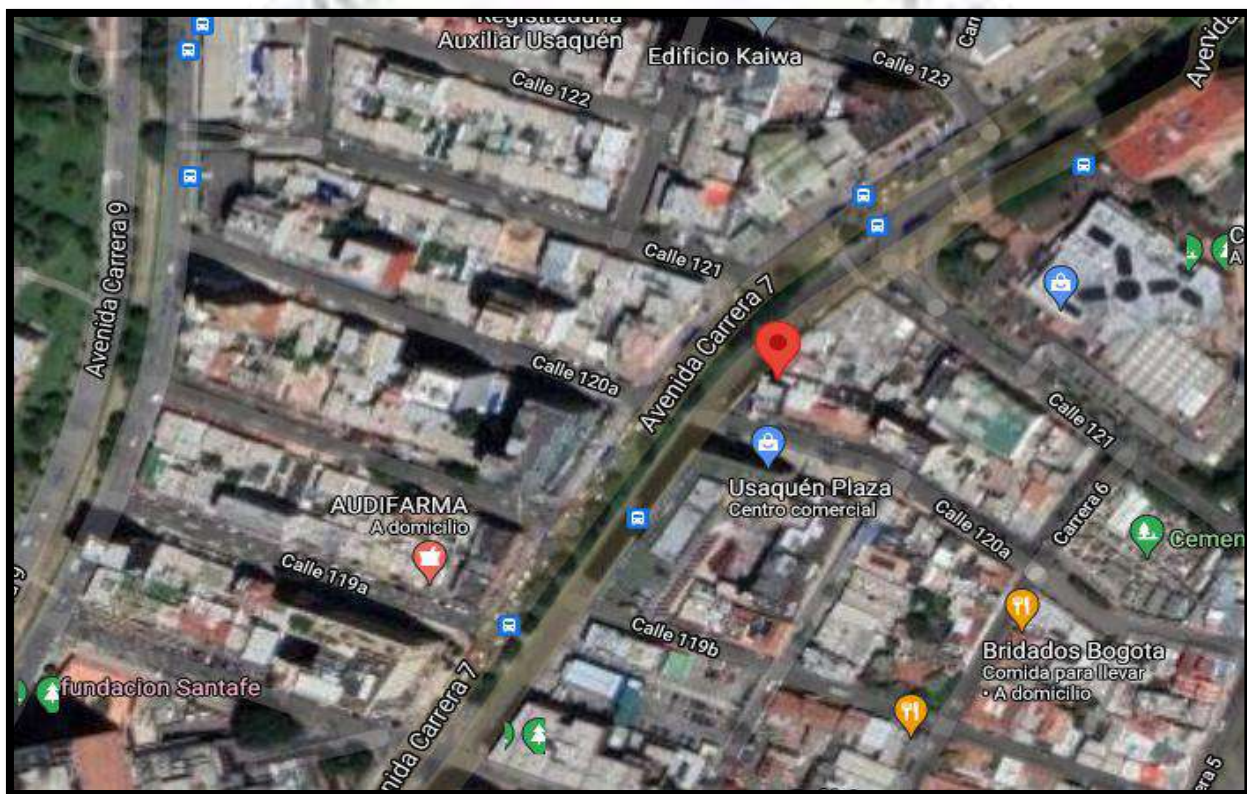


NIT 901155072-4

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

4.3 VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD:

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-24 Local 102, en la localidad Usaquén, del barrio Usaquén. Como vías principales encontramos la avenida carrera 7 y avenida carrera 9 y como vías secundarias podemos conseguir la calle 120 a y calle 119 b y carrera 6 a. Para acceder al inmueble contamos con medios de transporte públicos tales como buses, taxis, sistema integrado del SITP, además de medios particulares como carros, motos bicicletas entre otros. Alrededor del inmueble podemos conseguir variedad de comercio; droguerías, panaderías, cajeros, supermercados entre otros.





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 Avenida Carrera 7 # 120A-24 Local 102.

Localidad:	1-USAQUEN
Barrio Catastral:	008407-USAQUEN
Manzana Catastral:	00840701
Lote Catastral:	0084070114
UPZ:	14-USAQUEN
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:

• ÁREA CONSTRUIDA:

Según el certificado de tradición y libertad el inmueble objeto de estudio cuenta con un área de 68,70 m².

• ESTRATO:

El inmueble tiene asignado el estrato tres (3)

• CONSERVACIÓN:

Buena.

• LINDEROS SEGÚN EL SINUPOT:

- **OCCIDENTE:** Colinda con la Avenida Carrera 7.
- **ORIENTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la Calle 121 #6-85.
- **NORTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 #120 a -52.
- **SUR:** Colinda con los inmueble ubicados en la Calle 120 a # 6a-52 y Calle 120a # 6a-32.



NIT 901155072-4

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

- **ILUMINACIÓN:**

Buena, presenta luz natural y artificial.

- **DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN:**

Inmueble con tipología de uso comercial, de acuerdo con su vetustez y su mantenimiento.

5.3 CONCLUSIONES ESTADO DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de estudio, ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-24 Local 102, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C. Se trata de un local que se compone de un piso.

- **FUNCIONALIDAD:**

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

- **ENTORNO:**

Adecuado al estrato y nivel social de los habitantes del sector, y la seguridad es buena

- **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Se destaca la presencia de inmuebles para uso comercial.

- **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.



NIT 901155072-4

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

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS:



Ilustración 1: A unas cuerdas del inmueble encontramos el centro médico de la sabana.



Ilustración 2: A unas cuerdas del inmueble podemos encontrar el conjunto residencial Cerros de los Alpes.



Ilustración 3: En cercanía de inmueble podemos encontrar el Banco AV Villas.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 4: A unas cuadras del inmueble podemos encontrar el Cajero de Bancolombia.



Ilustración 5: Al frente del inmueble podemos conseguir la estación de gasolina Biomax.

7. METODOLOGÍA:

7.1. 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.



NIT 901155072-4

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

- **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.

- **USO:**

Comercial. 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.

7.2. 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 VALUATIONSTANDARTCOMITEE) 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.



NIT 901155072-4

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

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.

7.3 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 geográfica del Distrito Capital, con el fin de apoyar su desarrollo social, económico y ambiental.



NIT 901155072-4

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

IDECA – VALOR DE REFERENCIA (METRO CUADRADO DE TERRENO)



Ilustración 1: Podemos observar el valor de Referencia por metro cuadrado en la manzana, el cual Es: \$4.700.000 valor que corresponde al terreno sin construcción.

7.4 ACLARACIÓN DE LA TABLA DE HOMOGENIZACIÓN MEDIANTE MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:

Las siguientes tablas de homogenización están compuestas por ocho (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 número3. (VALOR DEL M²):** El valor del m² 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 m² 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 número4. (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 M²):**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 m² 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 número7. (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 M²):** 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 m² 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.

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 DIGITALES:

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-1857333>

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-ana-occidental-bogota-1426318>



NIT 901155072-4

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

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-1544786>

INURBANAS BOGOTÁ

Contacta ya al propietario
y recibe asesoría personalizada.

INURBANAS BOGOTÁ

VER TELÉFONOS

¿Quieres que te contactemos?

Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

Nombre / razón social

Correo electrónico

Celular

¡Hola! Me interesa este inmueble, ¿me puedes brindar más información, por favor?

☐ No soy un robot

CONTACTAME

Local en Arriendo o venta - Santa Barbara Occidental, Bogotá

Local

Valor arriendo
\$ 23.000.000

Valor venta
\$ 5.800.000.000

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-bogota-1891237>

CONTACTAR **HACER OFERTA**

Recorridos Inmobiliarios S.A.S.

Contacta ya al propietario
y recibe asesoría personalizada.

Recorridos Inmobiliarios S.A.S.

VER TELÉFONOS

¿Quieres que te contactemos?

Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

Nombre / razón social

Correo electrónico

Celular

¡Hola! Me interesa este inmueble, ¿me puedes brindar más información, por favor?

☐ ¿Quieres solicitar financiación para comprar esta vivienda?

Local en Venta - Santa Barbara, Bogotá

Local

Valor venta
\$ 395.000.000



NIT 901155072-4

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

- <https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bogota/usaquen-det-6458168.aspx>

Local en Venta
Bogotá Usaquén

\$ 2.900.000.000

Favoritos

Usado

1/2

270,00 m²

Sin Especificar

Sin especificar

Sin especificar

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área Const.:
270,00 m²

Precio m²:
10.740.741/m²

Estrato:
6

Sector:
[Zona Norte](#)



NIT 901155072-4

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

8. HOMOGENIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL:

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN									
AVENIDAD CARRERA 7 # 120 A-24 LOCAL 102									
ÁREA INMUEBLE REFERENCIA: 68,70 M2									
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR MUESTRA	AREA M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	VALOR HOMO M2		
1	https://www.ciencuadras.co/m/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-occidental-boqota-1857333	\$ 11.245.675	\$6.500.000.000	578,00	1,2	1,1	\$ 14.844.290,66		
2	https://www.ciencuadras.co/m/inmueble/local-en-venta-en-santa-ana-occidental-boqota-1426318	\$ 13.076.923	\$850.000.000	65,00	1	1	\$ 13.076.923,08		
3	https://www.ciencuadras.co/m/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-santa-barbara-occidental-boqota-1544786	\$ 9.914.530	\$5.800.000.000	585,00	1,2	1,1	\$ 13.087.179,49		
4	https://www.ciencuadras.co/m/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-boqota-1891237	\$ 13.166.667	\$ 395.000.000	30,00	1	1,1	\$ 14.483.333,33		
5	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/boqota/usaqueen-det-6458168.aspx	\$ 10.740.741	\$2.900.000.000	270,00	1,1	1,1	\$ 12.996.296,30		
TAMAÑO	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR			PROMEDIO	\$ 13.697.604,57		
0-30	0,9	MEJOR	0,9			DESVIACION	\$ 797.741,34		
31 A 100	1	IGUAL	1			COEFICIENTE	5,82%		
>110	1,1	REGULAR	1,1			VALOR MÁX	\$ 995.830.264		
>210	1,2					VALOR MEDIO	\$ 941.025.434		
						VALOR MÍN	\$ 886.220.604		

9. VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL:

NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS. (\$941.025.434)



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 de metro cuadrado que es **TRECE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS (\$13.697.604)** y una desviación de **SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS (\$797.741)** de estos valores se sacan tres valores así:

VALOR MÁXIMO:

$$(\$13.697.604,57 + \$797.741,34) \times 68,70 \text{ m}^2 = \$995.830.264$$

VALOR MEDIO:

$$(\$13.697.604,57) \times 68,70 \text{ m}^2 = \$941.025.434$$

VALOR INFERIOR:

$$(\$13.697.604,57 - \$797.741,34) \times 68,70 \text{ m}^2 = \$886.220.604$$

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: **NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS. (\$941.025.434)**

- **EL VALOR COMERCIAL CALCULADO PARA EL INMUEBLE ES:**

El valor comercial para el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-24 Local 102, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C., es de; **NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS. (\$941.025.434)**



NIT 901155072-4

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

10. CONCLUSIONES.

**(DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 406, INCISO 3 Y EN
CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P)**

De acuerdo con lo anterior:

El valor probable para la venta del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-24 Local 102, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C., es de:

1. NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS. (\$941.025.434)

2. EL BIEN OBJETO DEL AVALÚO NO SE PUEDE DIVIDIR MATERIALMENTE DE ACUERDO CON LO REFERIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA UPZ DONDE ESTA UBICADA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO.

3. NO APLICA AVALÚO DE LA PARTICIÓN.

4. NO SOLICITO AVALÚO DE MEJORAS.



NIT 901155072-4

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

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:





NIT 901155072-4

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



PDF de Firmación: 4362236d



Corporación Autoregulator 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 al 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 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 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 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		

Página 1 de 4



NIT 901155072-4

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

 PDF de "Inmuebles Especiales" (2/2/2020) RAA: https://www.raa.org.co ANA: https://www.ana.org.co		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 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 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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 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 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico



NIT 901155072-4

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



PDF de inscripción a RAA



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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, Patentes, Fondo de comercio	Fecha 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013.
Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Titulos 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

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.

Página 3 de 4



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: a2a509a1



PIN DE VALIDACIÓN

a2a509a1

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 Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



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





NIT 901155072-4

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

DICTAMEN PARA PROCESO DIVISORIO.

JUZGADO 41 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Nº DE PROCESO: 2012-00442

SOLICITADO POR:

DR. FABIAN BARRERO O.

ELABORADO POR EL PERITO:

ING. SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ.

PREDIO:



AVENIDA CARRERA 7 # 120 A-32 LOCAL 104.

LOCALIDAD USAQUÉN.

BARRIO USAQUÉN.



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** Aclaraciones de la homogenización.
- 7.5** Sistema de ajuste

8. HOMOGENIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL.

9. VALOR TOTAL DEL AVALUÓ COMERCIAL.

10. CONCLUSIONES.

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.



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.

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:
- Tipo de proceso: Proceso Divisorio Ref.: 11001310302520190056100 Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá. demandante:María Elena Agudelo Sánchez demandado:Víctor Manuel Ovalle Franco.
- Tipo de proceso: Proceso divisorioRef. 11001310300620190038100 Juzgado Sexto civil del circuito.demandante: José Alfredo Diaz Vega, demandado: Elizabeth Diaz Vega.
- Tipo de proceso: proceso divisorio Ref. 2015-0128 juzgado 50 civil del circuito. demandante: Martha Isabel Cetina Valderrama, demandado: Rosa Carrero Pinedo y otros.
- Tipo de proceso: proceso divisorio Ref. 11001310300220170054000 juzgado 02 del circuito. demandante: Ernesto León Ramírez. demandado: Jorge Ernesto o José Ernesto Salas Pereira, María Bernarda Salas Pereira.
- Participación en la elaboración de Avalúo Divisorio del predio ubicado en la Carrera 101B No 23D-28 del barrio la Cabaña Fontibón de la localidad Fontibón, identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-585757(Año 2020).

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 Avenida Carrera 7 # 120 A-32 Local 104, en la localidad Usaquén, del barrio Usaquén dentro de la ciudad de Bogotá D.C.

Solicitante:	Dr. Fabian Barrero O.
Tipo:	Avalúo del inmueble.
Objeto:	Avalúo comercial para proceso divisorio.
Encargo Valuatorio:	Se solicita elaborar el avalúo comercial, del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-32 Local 104, en la localidad Usaquén, del barrio Usaquén.

1.1. ASPECTOS LEGALES:

Propietario:	Gómez Ospina Adolfo Ernesto 10% C.C:3.229.938 Gómez Ospina Adriana Isabel 10% C.C:51574319 Gómez Ospina Gonzalo Aurelio 10% C.C:19.126.151 Gómez Ospina Mariela 10% C.C:41.495.904W Gómez Ospina Luz Clemencia 60% C.C:31.265.159
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-925442
Limitación a la propiedad:	No aplica.
Dirección Catastral:	Avenida Carrera 7 # 120 A-32 Local 104.
Coeficiente PH:	No aplica.
Matrícula:	N°50N-925442
Chip:	AAA0101SDNX.
Observaciones:	No hay observaciones.



NIT 901155072-4

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

2.3 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Presentación del informe:	23 de agosto 2021.
Visita del inmueble:	21 de agosto 2021
Vigencia del avalúo:	Un año.

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.

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.



NIT 901155072-4

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

- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:



Ilustración 1: Delimitación del lote Catastral.



Ilustración 2: Delimitación de Manzana Catastral.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 3: *Delimitación de Barrios.*

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS:

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

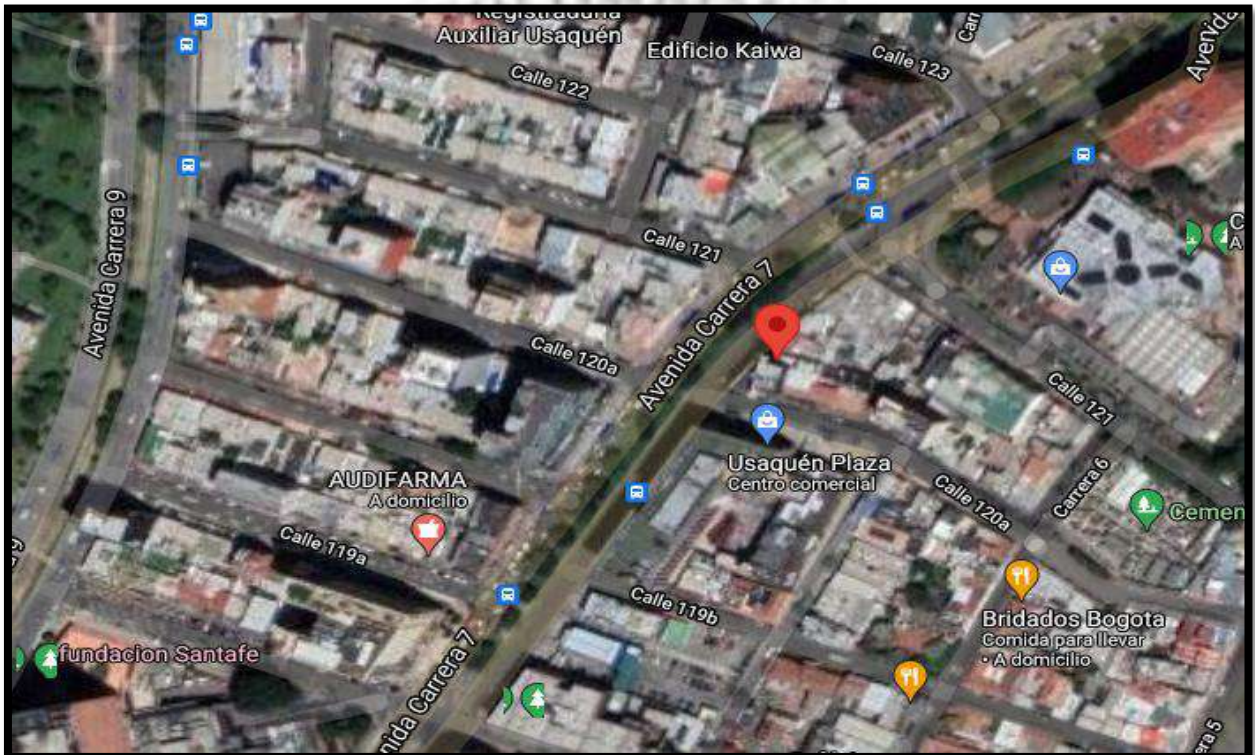


NIT 901155072-4

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

4.3 VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD:

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-24 Local 102, en la localidad Usaqué, del barrio Usaqué. Como vías principales encontramos la avenida carrera 7 y avenida carrera 9 y como vías secundarias podemos conseguir la calle 120 a y calle 119 b y carrera 6 a. Para acceder al inmueble contamos con medios de transporte públicos tales como buses, taxis, sistema integrado del SITP, además de medios particulares como carros, motos, bicicletas entre otros. Alrededor del inmueble podemos conseguir variedad de comercio; droguerías, panaderías, cajeros, supermercados entre otros.





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 Avenida Carrera 7 # 120 A-32 Local 104.

Localidad:	1-USAQUEN
Barrio Catastral:	008407-USAQUEN
Manzana Catastral:	00840701
Lote Catastral:	0084070114
UPZ:	14-USAQUEN
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:

• ÁREA CONSTRUIDA:

Según el certificado de tradición y libertad el inmueble objeto de estudio cuenta con un área privada de 56,20 m²,

• ESTRATO:

El inmueble objeto de estudio tiene asignado como estrato tres (3).

• CONSERVACIÓN:

Buena.

• LINDEROS SEGÚN EL SINUPOT:

- **OCCIDENTE:** Colinda con la Avenida Carrera 7.
- **ORIENTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la Calle 121 #6-85.
- **NORTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 #120 a -52.
- **SUR:** Colinda con los inmuebles ubicados en la Calle 120a # 6a -52 y Calle 120a # 6a -32.



NIT 901155072-4

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

- **ILUMINACIÓN:**

Buena, presenta luz natural y artificial.

- **DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN:**

Inmueble con tipología de uso comercial, de acuerdo con su vetustez y su mantenimiento.

5.3 CONCLUSIONES ESTADO DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de estudio, ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-32 Local 104, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C. Se trata de un local de un piso.

- **FUNCIONALIDAD:**

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

- **ENTORNO:**

Adecuado al estrato y nivel social de los habitantes del sector, el índice de violencia es bueno y la seguridad es buena

- **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Se destaca la presencia de inmuebles para uso comercial.

- **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.



NIT 901155072-4

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

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS:



Ilustración 1: A unas cuerdas del inmueble encontramos el centro médico de la sabana.



Ilustración 2: A unas cuerdas del inmueble podemos encontrar el conjunto residencial cerros de los Alpes.



Ilustración 3: En cercanía de inmueble podemos encontrar el Banco AV Villas.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 4: A unas cuabras del inmueble podemos encontrar el Cajero de Bancolombia.



Ilustración 5: Al frente del inmueble podemos conseguir la estación de gasolina Biomax.



NIT 901155072-4

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

7. METODOLOGÍA:

7.1 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.

- **USO:**

Comercial. 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.

7.2 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 COMMITTEE) 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 transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



NIT 901155072-4

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

• **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.

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.

7.3 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 ya acceso a la información geográfico del Distrito Capital, con el fin de apoyar su desarrollo social, económico y ambiental.



NIT 901155072-4

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

IDECA – VALOR DE REFERENCIA (METRO CUADRADO DE TERRENO)



Ilustración 1: Podemos observar el valor de referencia por metro cuadrado en la Manzana, el cual es: \$4.700.000 valor que corresponde al terreno sin construcción.

7.4 ACLARACIÓN DE LA TABLA DE HOMOGENIZACIÓN MEDIANTE MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:

Las siguientes tablas de homogenización están compuestas por ocho (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 número3. (VALOR DEL M²):**El valor del m² 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 m² 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 número4. (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 M²):**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 m² 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 número7. (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 M²):** 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 m² 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.

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 DIGITALES:

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-1857333>

Local en Venta - Santa Barbara Occidental, Bogotá

Local

Valor venta: **\$ 6.500.000.000**

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-ana-occidental-bogota-1426318>

Local en Venta - Santa Ana Occidental, Bogotá

Local

Valor venta: **\$ 850.000.000 + \$ 450.000 (Admin)**



NIT 901155072-4

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

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-1544786>





Mapa Street View

Local en Arriendo o venta - Santa Barbara Occidental, Bogotá
Local
Valor arriendo \$ 23.000.000 Valor venta \$ 5.800.000.000

INURBANAS BOGOTÁ

Contacta ya al propietario y recibe asesoría personalizada.

INURBANAS BOGOTÁ

VER TELÉFONOS

¿Quieres que te contactemos?

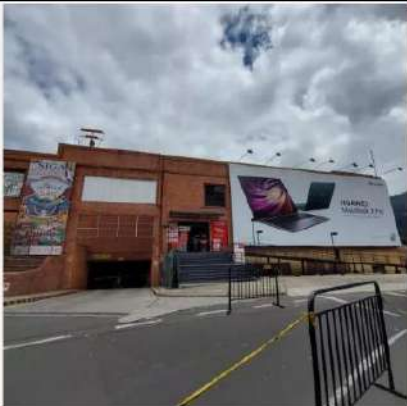
Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

☐ ¡Hola! Me interesa este inmueble, ¿me puedes brindar más información, por favor?

☐ No soy un robot

CONTACTAME

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-bogota-1891237>





Mapa Street View

Local en Venta - Santa Barbara, Bogotá
Local
Valor venta \$ 395.000.000

CONTACTAR HACER OFERTA

Recorridos Inmobiliarios S.A.S.

Contacta ya al propietario y recibe asesoría personalizada.

Recorridos Inmobiliarios S.A.S.

VER TELÉFONOS

¿Quieres que te contactemos?

Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

☐ ¡Hola! Me interesa este inmueble, ¿me puedes brindar más información, por favor?

☐ ¿Quieres solicitar financiación para comprar esta vivienda?



NIT 901155072-4

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

- <https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bogota/usaquen-det-6458168.aspx>

Local en Venta
Bogotá Usaquén

\$ 2.900.000.000

Favoritos

Usado

1/2

270,00 m²

Sin Especificar

Sin especificar

Sin especificar

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área Const:
270,00 m²

Precio m²:
10.740.741/m²

Estrato:
6

Sector:
[Zona Norte](#)



NIT 901155072-4

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

8.HOMOGENIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL:

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN									
AVENIDAD CARRERA 7 # 120 A-24 LOCAL 102.									
ÁREA INMUEBLE REFERENCIA: 56,20 m2									
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR MUESTRA	AREA M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	VALOR	HOMO M2	
1	https://www.ciencuadrasc.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-occidental-boqota-1857333	\$ 11.245.675	\$6.500.000.000	578,00	1,2	1,1	\$ 14.844.290,66		
2	https://www.ciencuadrasc.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-ana-occidental-boqota-1426318	\$ 13.076.923	\$850.000.000	65,00	1	1	\$ 13.076.923,08		
3	https://www.ciencuadrasc.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-santa-barbara-occidental-boqota-1544786	\$ 9.914.530	\$5.800.000.000	585,00	1,2	1,1	\$ 13.087.179,49		
4	https://www.ciencuadrasc.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-boqota-1891237	\$ 13.166.667	\$ 395.000.000	30,00	1	1,1	\$ 14.483.333,33		
5	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-boqota/usaquen-det-6458168.aspx	\$ 10.740.741	\$2.900.000.000	270,00	1,1	1,1	\$ 12.996.296,30		
TAMAÑO	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR			PROMEDIO	\$ 13.697.604,57		
0-20	0,9	MEJOR	0,9			DESVIACIÓN	\$ 797.741,34		
21-100	1	IGUAL	1			COEFICIENTE	5,82%		
101-280	1,1	REGULAR	1,1			VALOR MÁX	\$ 814.638.440		
>281	1,2					VALOR MEDIO	\$ 769.805.377		
						VALOR MÍN	\$ 724.972.313		

9.VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL:

SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS . (\$769.805.377)



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 de metro cuadrado que es **TRECE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS (\$13.697.604)** y una desviación de **SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$797.741)** de estos valores se sacan tres valores así:

VALOR MÁXIMO:

$$(\$13.697.604,57 + \$ 797.741,34) \times 56,20 \text{ m}^2 = \$814.638.440$$

VALOR MEDIO:

$$(\$7.773.514.10) \times 56,20 \text{ m}^2 = \$769.805.377$$

VALOR INFERIOR:

$$(\$13.697.604,57 - \$ 797.741,34) \times 56,20 \text{ m}^2 = \$724.972.313$$

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: **SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS . (\$769.805.377)**

• EL VALOR COMERCIAL CALCULADO PARA EL INMUEBLE ES:

El valor comercial para el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-32 Local 104, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C., es de; **SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS . (\$769.805.377)**



NIT 901155072-4

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

10. CONCLUSIONES.

(DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 406, INCISO 3 Y EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P)

De acuerdo con lo anterior;

El valor probable para la venta del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-32 Local 104, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C., es de:

1. SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS. (\$769.805.377)

2. EL BIEN OBJETO DEL AVALÚO NO SE PUEDE DIVIDIR MATERIALMENTE DE ACUERDO CON LO REFERIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA UPZ DONDE ESTA UBICADA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO.

3. NO APLICA AVALÚO DE LA PARTICIÓN.

4. NO SOLICITO AVALÚO DE MEJORAS.



NIT 901155072-4

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

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:





NIT 901155072-4

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



PDF de Firmación: 4362236d



Corporación Autoregulator 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 al 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 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 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 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		

Página 1 de 4



NIT 901155072-4

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



PDF de Visión: a2d0b1a1f1



https://www.raa.org.co



Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 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 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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 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 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico



NIT 901155072-4

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



PDF de inscripción a Confianza



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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas ; Patentes ; Fondo de comercio	Fecha 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores,	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013.
Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Titulos 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

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.

Página 3 de 4



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: a2a509a1



PIN DE VALIDACIÓN

a2a509a1

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 Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



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





NIT 901155072-4

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

AVALÚO COMERCIAL PARA PROCESO DIVISORIO.

JUZGADO 41 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Nº DE PROCESO: 2012-00442

SOLICITADO POR:

DR. FABIAN BARRERO O.

ELABORADO POR EL PERITO:

ING. SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ.

PREDIO:



AVENIDA CARRERA 7 # 120 A-36 LOCAL 105.

LOCALIDAD USAQUEN.

BARRIO USAQUEN.



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** Aclaraciones de la homogenización.
- 7.5** Sistema de ajuste

8. HOMOGENIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL.

9. VALOR TOTAL DEL AVALUÓ COMERCIAL.

10. CONCLUSIONES.

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.



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.

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:
- Tipo de proceso: Proceso Divisorio Ref.: 11001310302520190056100 Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá. demandante: María Elena Agudelo Sánchez demandado: Víctor Manuel Ovalle Franco.
- Tipo de proceso: Proceso divisorio Ref. 11001310300620190038100 Juzgado Sexto civil del circuito. demandante: José Alfredo Díaz Vega, demandado: Elizabeth Díaz Vega.
- Tipo de proceso: proceso divisorio Ref. 2015-0128 juzgado 50 civil del circuito. demandante: Martha Isabel Cetina Valderrama, demandado: Rosa Carrero Pinedo y otros.
- Tipo de proceso: proceso divisorio Ref. 11001310300220170054000 juzgado 02 del circuito. demandante: Ernesto León Ramírez. demandado: Jorge Ernesto o José Ernesto Salas Pereira, María Bernarda Salas Pereira.
- Participación en la elaboración de Avalúo Divisorio del predio ubicado en la Carrera 101B No 23D-28 del barrio la Cabaña Fontibón de la localidad Fontibón, identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-585757(Año 2020).

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 Avenida Carrera 7 # 120 A-36 Local 105, en la localidad Usaquén, del barrio Usaquén dentro de la ciudad de Bogotá D.C.

Solicitante:	Dr. Fabian Barrero O.
Tipo:	Avalúo del inmueble.
Objeto:	Avalúo comercial para proceso divisorio.
Encargo Valuatorio:	Se solicita elaborar el avalúo comercial, del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-36 Local 105, en la localidad Usaquén, del barrio Usaquén.

1.1. ASPECTOS LEGALES:

Propietario:	Gómez Ospina Adolfo Ernesto 10% C.C:3.229.938 Gómez Ospina Adriana Isabel 10% C.C:51574319 Gómez Ospina Gonzalo Aurelio 10% C.C:19.126.151 Gómez Ospina Mariela 10% C.C:41.495.904W Gómez Ospina Luz Clemencia 60% C.C:31.265.159
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N°50N-925443
Limitación a la propiedad:	No aplica.
Dirección Catastral:	Avenida Carrera 7 # 120 A-36 Local 105.
Coeficiente PH:	No aplica.
Matrícula:	N°50N-925443
Chip:	AAA0101SDOM.
Observaciones:	No hay observaciones.



NIT 901155072-4

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

2.3 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Presentación del informe:	23 de agosto 2021.
Visita del inmueble:	21 de agosto 2021
Vigencia del avalúo:	Un año.

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.

asocolperito@gmail.com

KR 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590

Bogotá, D.C. – Colombia Página 5 de 31



NIT 901155072-4

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

- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:



Ilustración 1: Delimitación del lote Catastral.



Ilustración 2: Delimitación de Manzana Catastral.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 3: Delimitación de Barrios.

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS:

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

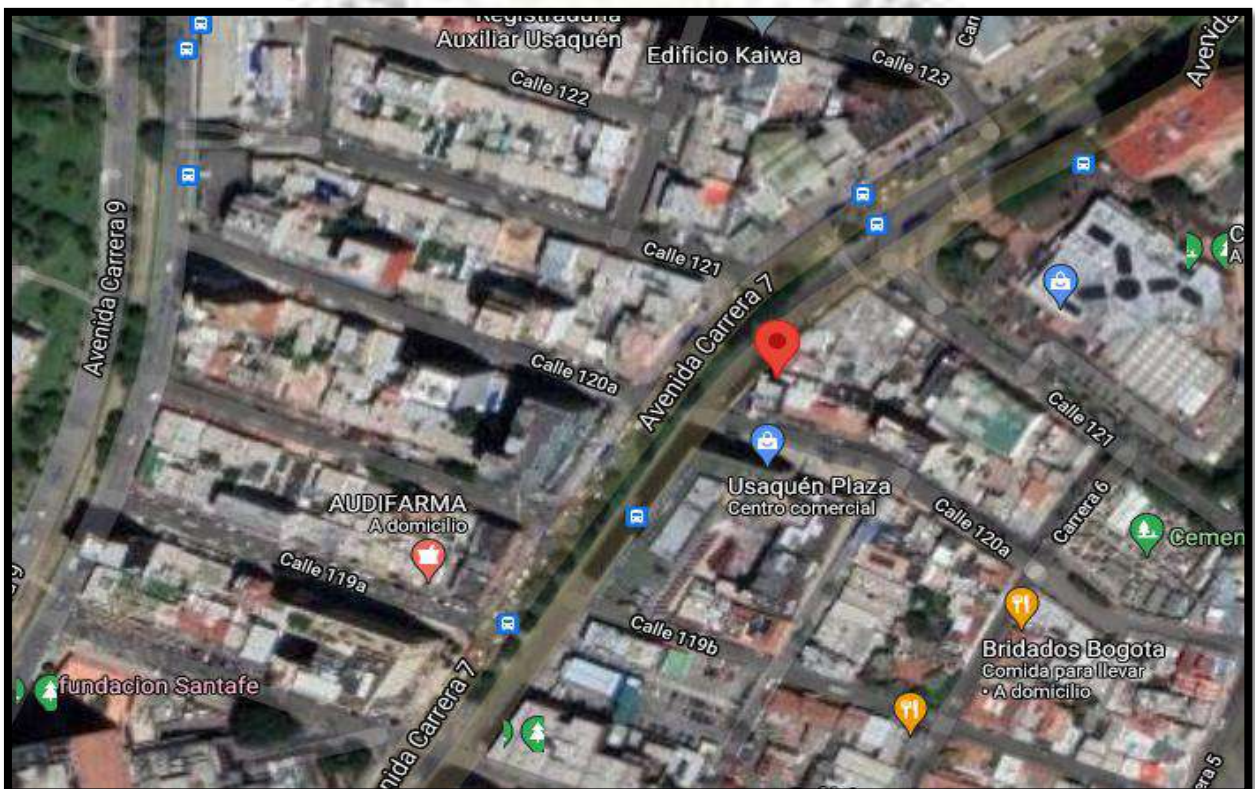


NIT 901155072-4

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

4.3 VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD:

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-36 Local 105, en la localidad Usaquén, del barrio Usaquén. Como vías principales encontramos la avenida carrera 7 y avenida carrera 9 y como vías secundarias podemos conseguir la calle 120 a y calle 119 b y carrera 6 a. Para acceder al inmueble contamos con medios de transporte públicos tales como buses, taxis, sistema integrado del SITP, además de medios particulares como carros, motos, bicicletas entre otros. Alrededor del inmueble podemos conseguir variedad de comercio; droguerías, panaderías, cajeros, supermercados entre otros.





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 Avenida Carrera 7 # 120 A-32 Local 105.

Localidad:	1-USAQUEN
Barrio Catastral:	008407-USAQUEN
Manzana Catastral:	00840701
Lote Catastral:	0084070114
UPZ:	14-USAQUEN

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:

• ÁREA CONSTRUIDA:

Según el certificado de tradición y libertad el inmueble objeto de estudio cuenta con un área construida de 55,15 m²,

• ESTRATO:

El inmueble objeto de estudio tiene asignado el estrato tres (3).

• CONSERVACIÓN:

Buena.

• LINDEROS SEGÚN EL SINUPOT:

- **OCCIDENTE:** Colinda con la Avenida Carrera 7.
- **ORIENTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la Calle 121 #6-85.
- **NORTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 #120 a -52.
- **SUR:** Colinda con los inmuebles ubicados en la calle 120a # 6a-52 y Calle 120a # 6a-32.



NIT 901155072-4

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

- **ILUMINACIÓN:**

Buena, presenta luz natural y artificial.

- **DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN:**

Inmueble con tipología de uso residencial, de acuerdo con su vetustez y su mantenimiento.

5.3 CONCLUSIONES ESTADO DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de estudio, ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-36 Local 105, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C. Se trata de un local comercial que se compone de un piso.

- **FUNCIONALIDAD:**

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

- **ENTORNO:**

Adecuado al estrato y nivel social de los habitantes del sector, y la seguridad es buena.

- **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Se destaca la presencia de inmuebles para uso comercial.

- **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.



NIT 901155072-4

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

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS:



Ilustración 1: A unas cuerdas del inmueble encontramos el centro médico de la sabana.



Ilustración 2: A unas cuerdas del inmueble podemos encontrar el conjunto residencial cerros de los Alpes.



Ilustración 3: En cercanía de inmueble podemos encontrar el Banco AV Villas.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 4: A unas cuerdas del inmueble podemos encontrar el Cajero de Bancolombia.



Ilustración 5: Al frente del inmueble podemos conseguir la estación de gasolina Biomax.



NIT 901155072-4

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

7. METODOLOGÍA:

7.1 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.

- **USO:**

Comercial. 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.

7.2 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 transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



NIT 901155072-4

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

•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.

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.

7.3 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 ya acceso a la información geográfico del Distrito Capital, con el fin de apoyar su desarrollo social, económico y ambiental.



NIT 901155072-4

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

IDECA – VALOR DE REFERENCIA (METRO CUADRADO DE TERRENO)



Ilustración 1: Podemos observar el valor de referencia por metro cuadrado en la Manzana, el cual es: \$4.700.000 valor que corresponde al terreno sin construcción.

7.4 ACLARACIÓN DE LA TABLA DE HOMOGENIZACIÓN MEDIANTE MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:

Las siguientes tablas de homogenización están compuestas por ocho (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 número3. (VALOR DEL M²):**El valor del m² 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 m² 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 número4. (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 M²):**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 m² 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 número7. (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 M²):** 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 m² 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.

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 DIGITALES:

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-1857333>

CONTACTAR HACER OFERTA

Recorridos Inmobiliarios S.A.S.

Contata ya al propietario
y recibe asesoría personalizada:

Recorridos Inmobiliarios S.A.S.

VER TELÉFONOS

¿Quieres que te contactemos?

Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

Nombre / razón social

Correo electrónico

Celular

¡Hola! Me interesa este inmueble, ¿me puedes brindar más información, por favor?

¿Quieres solicitar financiación para comprar esta vivienda?

Local en Venta - Santa Barbara Occidental, Bogotá

Local

Valor venta
\$ 6.500.000.000

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-ana-occidental-bogota-1426318>

CONTACTAR HACER OFERTA

Ospina INMOBILIARIA OSPINA

Contata ya al propietario
y recibe asesoría personalizada:

INMOBILIARIA OSPINA

VER TELÉFONOS

¿Quieres que te contactemos?

Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

Nombre / razón social

Correo electrónico

Celular

¡Hola! Me interesa este inmueble, ¿me puedes brindar más información, por favor?

¿Quieres solicitar financiación para comprar esta vivienda?

Local en Venta - Santa Ana Occidental, Bogotá

Local

Valor venta
\$ 850.000.000 + \$ 450.000 (Admin)



NIT 901155072-4

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

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-1544786>

Local en Arriendo o venta - Santa Barbara Occidental, Bogotá

Local

Valor arriendo: \$ 23.000.000

Valor venta: \$ 5.800.000.000

INURBANAS BOGOTÁ

Contacta ya al propietario y recibe asesoría personalizada.

INURBANAS BOGOTÁ

VER TELÉFONOS

¿Quieres que te contactemos?

Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

Nombre / razón social

Correo electrónico

Celular

¡Hola! Me interesa este inmueble, ¿me puedes brindar más información, por favor?

☐ No soy un robot

CONTACTAME

- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-bogota-1891237>

Local en Venta - Santa Barbara, Bogotá

Local

Valor venta: \$ 395.000.000

CONTACTAR **HACER OFERTA**

Recorridos Inmobiliarios S.A.S.

Contacta ya al propietario y recibe asesoría personalizada.

Recorridos Inmobiliarios S.A.S.

VER TELÉFONOS

¿Quieres que te contactemos?

Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

Nombre / razón social

Correo electrónico

Celular

¡Hola! Me interesa este inmueble, ¿me puedes brindar más información, por favor?

☐ ¿Quieres solicitar financiación para comprar esta vivienda?



NIT 901155072-4

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

- <https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bogota/usaquen-det-6458168.aspx>

Local en Venta
Bogotá Usaquén

\$ 2.900.000.000

Favoritos

Usado

1/2

270,00 m²

Sin Especificar

Sin especificar

Sin especificar

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área Const:
270,00 m²

Precio m²:
10.740.741/m²

Estrato:
6

Sector:
[Zona Norte](#)



NIT 901155072-4

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

8.HOMOGENIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL:

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN								
AVENIDAD CARRERA 7 # 120 A-24 LOCAL 102.								
ÁREA INMUEBLE REFERENCIA: 55,15 m2								
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR MUESTRA	AREA M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	VALOR HOMO M2	
1	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-1857333	\$ 11.245.675	\$6.500.000.000	578,00	1,2	1,1	\$ 14.844.290,66	
2	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-ana-occidental-bogota-1426318	\$ 13.076.923	\$850.000.000	65,00	1	1	\$ 13.076.923,08	
3	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-1544786	\$ 9.914.530	\$5.800.000.000	585,00	1,2	1,1	\$ 13.087.179,49	
4	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-santa-barbara-bogota-1891237	\$ 13.166.667	\$ 395.000.000	30,00	1	1,1	\$ 14.483.333,33	
5	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bogota/usaquen-det-6458168.aspx	\$ 10.740.741	\$2.900.000.000	270,00	1,1	1,1	\$ 12.996.296,30	
TAMAÑO	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR	PROMEDIO				\$ 13.697.604,57
0-20	0,9	MEJOR	0,9	DESVIACIÓN				\$ 797.741,34
21-100	1	IGUAL	1	COEFICIENTE				5,82%
101-280	1,1	REGULAR	1,1	VALOR MÁX				\$ 799.418.327
>281	1,2			VALOR MEDIO				\$ 755.422.892
				VALOR MÍN				\$ 711.427.457

9.VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL:

SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS. (\$755.422.892)



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 de metro cuadrado que es **TRECE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS (\$13.697.604)** y una desviación de **SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$797.741)** de estos valores se sacan tres valores así:

VALOR MÁXIMO:

$$(\$13.697.604,57 + \$797.741,34) \times 55,15 \text{ m}^2 = \$799.418.327$$

VALOR MEDIO:

$$(\$13.697.604,57) \times 55,15 \text{ m}^2 = \$ 755.422.892$$

VALOR INFERIOR:

$$(\$13.697.604,57 - \$797.741,34) \times 55,15 \text{ m}^2 = \$711.427.457$$

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: **SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS. (\$755.422.892)**

• EL VALOR COMERCIAL CALCULADO PARA EL INMUEBLE ES:

El valor comercial para el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-36 Local 105, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C., es de; **SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS. (\$755.422.892)**



NIT 901155072-4

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

10. CONCLUSIONES.

(DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 406, INCISO 3 Y EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P)

De acuerdo con lo anterior;

El valor probable para la venta del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 # 120 A-36 Local 105, localidad Usaquén del barrio Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C., es de:

1. SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS. (\$755.422.892)

2. EL BIEN OBJETO DEL AVALÚO NO SE PUEDE DIVIDIR MATERIALMENTE DE ACUERDO CON LO REFERIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA UPZ DONDE ESTA UBICADA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO.

3. NO APLICA AVALÚO DE LA PARTICIÓN.

4. NO SOLICITO AVALÚO DE MEJORAS.



NIT 901155072-4

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

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:





NIT 901155072-4

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



PDF de validación: 43622364



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 al 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 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 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 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		

Página 1 de 4



NIT 901155072-4

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

		
PDF de Visión: 20/03/2020		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 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 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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 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 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico



NIT 901155072-4

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



PDF de Inscripción a Confianza



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 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, Patentes, Fondo de comercio	Fecha 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores,	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013.
Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Titulos 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

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.

Página 3 de 4



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: a2a509a1



Registro Abierto de Avaluadores
<https://portal.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 10-10, Bogotá D.C.
Teléfono: (57) 312 456 7890
Correo: ana@ana.org.co



PIN DE VALIDACIÓN
a2a509a1

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 Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: aae50a57



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
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Fondo de comercio

Fecha
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 5 N° 16 - 14

Teléfono: 3156337590

Correo Electrónico: salomonblanco@hotmail.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

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.

Página 3 de 4



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: aae50a57



PIN DE VALIDACIÓN

aae50a57

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

