

Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

De: Ruth Stella Arteaga <ruthstellaarteaga@gmail.com>
Enviado el: miércoles, 3 de agosto de 2022 5:03 p. m.
Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.
Asunto: DICTAMEN PERICIAL PROCESO 2019-808
Datos adjuntos: DICTAMEN 870 CASA EL PLAYON JUZ 19 2019-808.docx.pdf

Bogotá D.C. 3 de agosto de 2022

Juzgado
19 civil Municipal de Bogotá D.C.
E.S.D.

Referencia:

Proceso: Verbal Resolución de contrato
Número proceso: No. 2019-808
Juzgado: 19 Civil Municipal de Bogotá
Demandante: Wilson López Romero
Demandado: Fidel Arturo Cuadrado

Asunto: Entrega de Dictamen Pericial.

En calidad de perito designada por este despacho del Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso de la referencia, para determinar el estado y mejoras del inmueble objeto del contrato, ubicado en la AC 51 # 11-30 de Bogotá D.C., y con matrícula inmobiliaria 50S-1091667, me dirijo ante ustedes a fin de hacer entrega del dictamen pericial solicitado.

El dictamen se entrega en un archivo PDF junto con el registro fotográfico del inmueble y los documentos del perito: Registro RAA, certificado de experiencia e idoneidad, y los de identificación del perito.

Cordialmente

Ruth Stella Arteaga Jaimes

Perito con registro RAA51942084

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com

Cel – Wapp: 3102084397



DICTAMEN PERICIAL

Ava No. 870-2022

INMUEBLE: CASA AVENIDA CARACAS CL 51 SUR # 11 – 30 BOGOTA D.C.

PERITO: RUTH ARTEAGA



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



Página 1 de 49

Bogotá D.C. 3 de agosto de 2022

Juzgado
19 civil Municipal de Bogotá D.C.
E.S.D.

Referencia:

Proceso: Verbal Resolución de contrato
Número proceso: No. 2019-808
Juzgado: 19 Civil Municipal de Bogotá
Demandante: Wilson López Romero
Demandado: Fidel Arturo Cuadrado

Asunto: Entrega de Dictamen Pericial.

En calidad de perito designada por este despacho del Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso de la referencia, para determinar el estado y mejoras del inmueble objeto del contrato, ubicado en la AC 51 # 11-30 de Bogotá D.C., y con matrícula inmobiliaria 50S-1091667, me dirijo ante ustedes a fin de hacer entrega del dictamen pericial solicitado.

El dictamen se entrega en un archivo PDF junto con el registro fotográfico del inmueble y los documentos del perito: Registro RAA, certificado de experiencia e idoneidad, y los de identificación del perito.

Cordialmente

Ruth Stella Arteaga Jaimes
Perito con registro RAA51942084
Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com
Cel – Wapp: 3102084397

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

TABLA DE CONTENIDO

Información General

1. Identificación del inmueble
 - 1.1. Ubicación
 - 1.2. Linderos
 - 1.3. Vías de acceso
 - 1.4. Otros datos de identificación
2. Estado de conservación
 - 2.1. Materiales de construcción
 - 2.2. Antigüedad y área del inmueble
 - 2.3. Estado del inmueble
3. Características internas del inmueble
 - 3.1. De que consta
 - 3.2. Número de pisos
 - 3.3. Dependencias
4. Mejoras en el inmueble
 - 4.1. Descripción de las mejoras
 - 4.2. Estado de las mejoras
 - 4.3. Antigüedad de las mejoras
 - 4.4. Valor de las mejoras
 - 4.5. Quien elaboro las mejoras
5. Quienes ocupan el inmueble
6. Avalúo comercial del inmueble
7. Registro fotográfico del inmueble
8. Información del perito art 226 CGP
9. Documentos del Perito (Registro RAA)
10. Cláusula de Confidencialidad
11. Firma del Perito



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



Página 3 de 49

DESARROLLO DEL INFORME

INFORMACION GENERAL

| | |
|----------------------------------|---|
| TIPO DE AVALUO: | Dictamen Pericial |
| SOLITADO POR: | Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso verbal No. 2019-808 De Wilson López contra Fidel Cuadrado. |
| VISITA AL INMUEBLE: | El perito Ruth Stella Arteaga Jaimes, realizo la visita al inmueble aquí descrito, el día 30 de julio del año 2022. El señor Fidel Cuadrado permitió el acceso a todas las dependencias del inmueble. |
| FECHA DEL INFORME: | 3 de agosto de 2022 |
| OBJETIVO DEL DICTAMEN: | <u>Determinar el estado y mejoras del inmueble</u> objeto del contrato, ordenado en la audiencia del 19 de abril del 2022 dentro del proceso verbal resolución de compraventa No. 2019-808 demandante Wilson López Romero, demandando Fidel Arturo Cuadrado. Dentro del plazo otorgado en el auto de fecha 19 de julio de 2022 notificado al perito por correo electrónico del 21 de julio de 2022. |
| INMUEBLE OBJETO DICTAMEN: | Se trata del inmueble ubicado en la hoy Avenida Caracas, <u>calle 52 Sur No. 11-30</u> de la ciudad de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria 50S1091667 |
| DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: | El perito tuvo acceso al expediente digitalizado No. 2019-808 el día 28 de julio de 2022, del folio 1 al 137, y otros autos procesales incluso la audiencia del 19 de abril de 2022 de todo lo cual se consultó los siguientes documentos para este dictamen: <ul style="list-style-type: none">✓ Certificado de tradición 50S-1091667 del 5-oct-2018 a folio 3,4 y 5✓ Predial año 2014 a folio 81✓ Facturas y cotizaciones a folios del 67 al 110✓ Promesa de compraventa del 16 de junio de 2017 folio 111 a 114✓ Lista de las facturas y cotizaciones relacionadas a folio 120 a 121 |
| PERITO AVALUADOR: | Ruth Stella Arteaga Jaimes c.c. 51.942.084 Perito con registro RAA-51942084 Celular: 3102084397 Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com Ver información del perito art 226 CGP en los numerales 8 y 9 de este informe. |

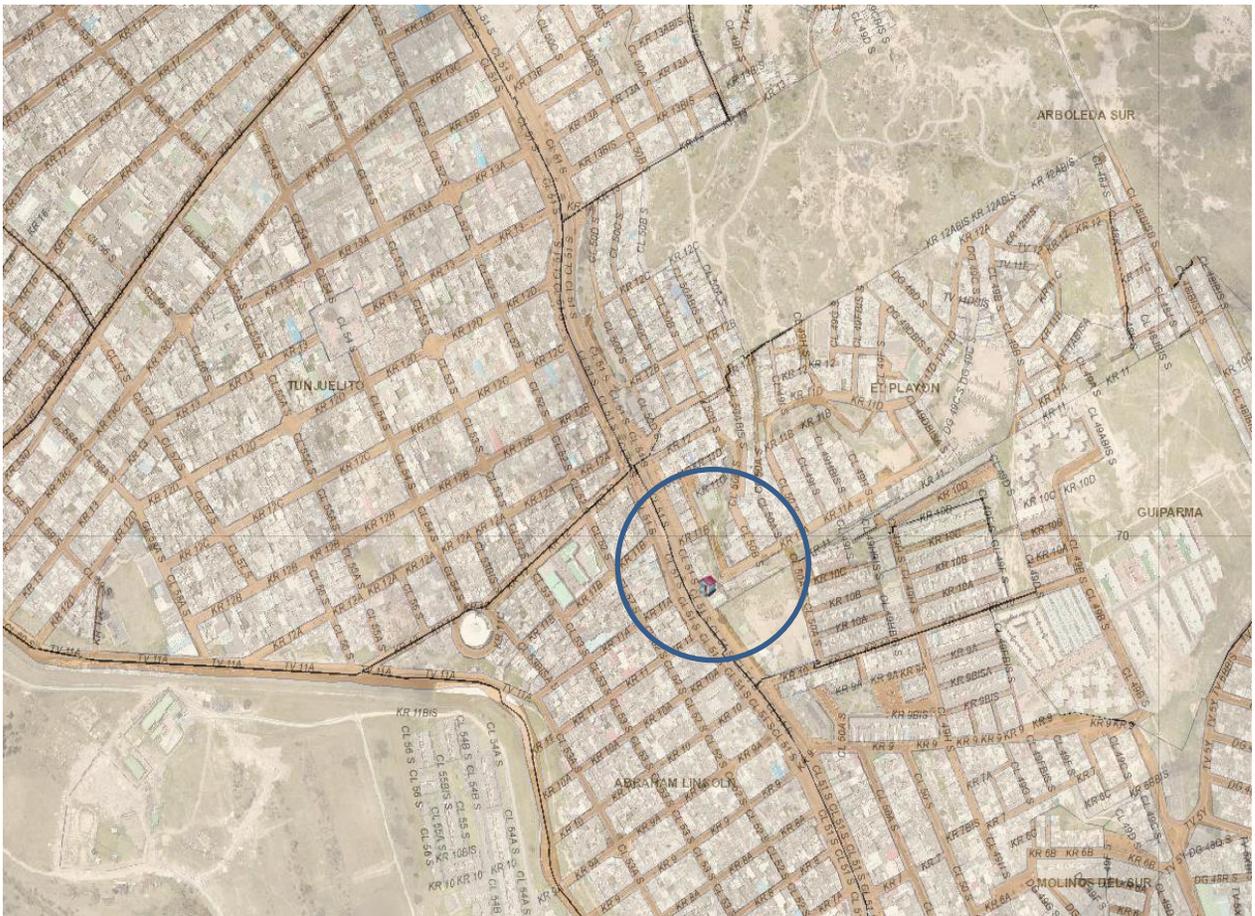
Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

1.1. Ubicación:

- El inmueble objeto de dictamen se ubica en la
- ✓ Dirección: AC 51 SUR # 11 – 30 de la ciudad de Bogotá D.C.
 - ✓ Localidad: Rafael Uribe Uribe
 - ✓ Barrio: El Playón
 - ✓ Manzana catastral: 0014205505
 - ✓ UPZ: 54 Marruecos

Foto satelital de la ubicación del inmueble en el sector



1.2. Linderos:

Contenidos en la escritura pública No. 3584 de fecha 15-7-1987 de la Notaria 2 de Bogotá D.C., según certificado de tradición suministrado.

En la visita al inmueble, el perito verificó la nomenclatura actual de los predios colindantes, así:

| LINDEROS DEL INMUEBLE AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA LOTE No. 0014205505 CHIP: AAA0010KEXS | | |
|--|----------|--|
| COSTADO | ÁREA mts | COLINDANTES |
| Occidente | 6.00 | Avenida caracas o Calle 51 sur que es su frente |
| Norte | 17.00 | Con inmueble lateral sobre la Avenida caracas o Calle 51 sur # 11-36 de Bogotá D.C. Lote No. 0014205506 y con CHIP AAA0010KEYN |
| Oriente | 6.00 | Muro de contención tipo roca que colindan por la calle 50 C Sur, conformando suelos del parque vecinal El Playón. |
| Sur | 17.00 | Con inmueble lateral sobre la Avenida Caracas o calle 51 sur # 11-24 de Bogotá D.C. Lote No. 0014205504 y con CHIP AAA0010KEWW |

*Ver registro fotográfico de los linderos, numeral 7 de este informe.

1.3. Vías de acceso

- ✓ Occidente: Hoy Avenida Caracas, que es la calle 51 Sur
- ✓ Norte: Carrera 11 B y carrera 12
- ✓ Oriente: Calle 50 C Sur, vía peatonal que llega al parque vecinal el playón
- ✓ Sur: Carrera 10

Barrios colindantes:

- ✓ Occidente: Avenida caracas AC 51 Sur, límite con vía vehicular entre la localidad Rafael Uribe Uribe y la localidad Tunjuelito
- ✓ Norte: Barrio El Consuelo, El Socorro, El Mirador, Marco Fidel Suarez
- ✓ Oriente: El Mirador, Arboleda sur, Guiparma
- ✓ Sur: Barrio San Agustín, Barrio Molinos del Sur, Marruecos.

1.4. Otras características de identificación:

- ✓ Matricula inmobiliaria: 50C-1091667 ORIP Bogotá ZS
- ✓ Chip: AAA0010KEXS
- ✓ Cédula catastral: 01-00-0074-0107-000
- ✓ Valor predial: \$100.232.000 Año 2014
- ✓ Propietario: Wilson López Romero c.c. 79.425.585
- ✓ Título de adquisición: Escritura pública 2019 del 3-8-2012 Notaria 58 Bogotá

2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

2.1. Materiales de construcción:

La siguiente descripción del estado de conservación en los materiales de construcción, se basa en las observaciones tomadas por el perito el día de la visita directa al inmueble objeto de este dictamen, así:

| ESTADO DE CONSERVACION DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION | | | |
|--|--|---|----------------------------------|
| Construcción | Descripción | Revisión por el perito | Calificación del estado De 1 a 5 |
| Fachada | La pared externa de la casa, fue enchapada desde el primer, segundo y tercer piso, en cerámica con diseños actuales de no más de 5 años de antigüedad. | se observó que algunas baldosas se han despagado es decir que hay sesiones de la pared sin baldosa | 3.0 |
| Ventanería | Las ventanas externas del segundo y tercer piso corresponden a ornamentación metálica con marcos blancos modernos, y con vidrios azules | Los marcos se observaron en buen estado. Los vidrios se observaron algunos rotos por el viento, y está para cambio en el tercer piso | 2.5 |
| Pisos | Todos los pisos de la casa fueron cambiados a cerámica blanca, tráfico semipesado, de no más de 5 años. | Se observo en buen estado sin daños superficiales a simple vista | 2.5 |
| Muros | Los muros estructurales se presumen en material de bloque de ladrillo, terminado en estuco pañete y pintura blanca en todo el inmueble. La pared de atrás de la casa, que separa la casa de la roca o del cerro colindante oriental, funciona como muro de contención tanto de escombros como de la humedad ocasionada por el mismo cerro. Se observan filtraciones y olor fuerte de humedad En el segundo piso se observaron divisiones de paredes formando las dependencias de las alcobas en muros con ladrillo y otras paredes en Drywall. | Se observó que algunos muros han sido pintados recientemente manteniendo con pintura color blanco en todo el inmueble, con el propósito de reparar las manchas por humedad que se hacen visibles constantemente. En el tercer piso se observan huellas de humedad en algunas paredes posteriores con manchas amarillas, olor fuerte de humedad. En el segundo piso se observó que algunas paredes han sido intervenidas con impermeabilización para contener la humedad, a pesar de ello el olor a humedad impide que esta alcoba sea habitada por su mala condición. | 3.5 |

| | | | |
|----------|---|---|-----|
| Techos | Todo el inmueble tiene instalación de techos en cielo raso en material moderno de PVC, de no más de 5 años de antigüedad. | El cielo raso se observó en buen estado sin rupturas ni manchas, sin embargo, el techo del primer piso dentro del local se observan daños por humedad con hongos y pérdidas de pintura. | 2.5 |
| Cubierta | <p>Todo el tercer piso en la parte exterior tiene instalada teja metálica azul y una fila en sección de teja traslucida para ingreso de luz.</p> <p>En la parte posterior que colinda con el cerro costado oriental, se observó placa en concreto y muro de contención para recibir la piedra y escombros que caen permanentemente lanzados o desprendidos de la roca sobre la cubierta ocasionando daños permanentes por rupturas.</p> <p>Se observo un sifón instalado en la placa para desaguar la filtración de aguas lluvias</p> | <p>El perito tuvo acceso a la cubierta con escalera auxiliar, en donde observó los materiales rocosos arrojados por la roca colindante costado oriental de la casa.</p> <p>Se observo levantamientos de algunas tejas por humedad.</p> <p>Es evidente que se ha tenido que hacer cambios periódicos de algunas tejas rotas por las rocas desprendidas del cerro que caen rompiendo el techo.</p> <p>Es notorio que cuando llueve se filtra las aguas por la cubierta ocasionando daños al interior de las dependencias.</p> | 3.5 |
| Baños | Pisos y paredes enchapados, con batería sanitaria y accesorios completos, puertas en madera Con no más de 5 años de antigüedad. | No se observaron daños | 2.5 |
| Cocina | <p>La del tercer piso con paredes y pisos enchapados, techo en placa de concreto y cielo raso en PVC, con dos mesones sencillos enchapados, con mesón y poceta de lavaplatos. Con instalación para gas natural y conexión para desagües de lavadora.</p> <p>La cocina del segundo piso, con dos muebles auxiliares superior e inferior con puertas en madera, y entrepaños, con mesón y poceta en aluminio. (paredes sin enchapar) con gas natural instalado.</p> | <p>No se observaron daños en la cocina del tercer piso.</p> <p>En la cocina del segundo piso se observa la humedad con hongo negro y mal olor a humedad.</p> | 2.5 |

| | | | |
|-----------------|--|--|-----|
| Lavadero | En el segundo piso, se observó lavadero fijo instalado | No se observó daño | 2.5 |
| Escaleras | Con escalones enchapados en cerámica paredes terminadas en pintura blanca y reja en el segundo piso | Se observaron algunos baldosines despegados por humedad | 2.5 |
| Alcobas | Todas con pisos en cerámica, paredes terminadas con pintura blanca, techos en cielo raso en PVC, puertas en madera. | Algunas con paredes con manchas color amarillo ocasionadas por la humedad y mal olor. Las alcobas que se ubican en la mitad del inmueble hacia atrás presentan afectación por humedad permanente. En algunas se imposibilita su habitad. | 3.5 |
| Local comercial | Piso enchapado en cerámica, paredes terminadas en pintura blanca, y columna en Veneciano, con puerta externa metálica y puerta adicional metálica interna, puerta de madera en el baño, Instalación de una rejilla en el piso para filtrar aguas, por humedad y sistema conductor de aguas expulsadas por la roca colindante. El techo tiene diseño de cielo raso con pintura Veneciano. | Problemas de humedad, en la pared que colinda con la roca. Problemas de humedad en el techo con hongos negros, y perdida de pintura. | 2.5 |

Escala de calificación del estado de conservación del 1 al 5 según Fito y Corvini.

- 1.0 nuevo
- 1.5 excelente
- 2.0 muy bueno
- 2.5 bueno
- 3.0 regular
- 3.5 muy regular
- 4.0 mal estado
- 4.5 muy regular
- 5.0 para demoler

Consideración del perito respecto al estado de conservación del inmueble:

Se trata de un inmueble que requiere constante mantenimiento, por las dos circunstancias que lo afectan notoriamente estas son: humedad y desprendimiento de material rocoso sobre la cubierta.

- ✓ **La humedad** es un hecho de la naturaleza que no se puede detener, la montaña que esta pegada a la pared de atrás de la casa, filtra la humedad que recibe directa la casa, ninguna reparación ha sido suficiente para detener el daño persistente.
- ✓ **El mal olor** a humedad y presencia de hongos negros en algunas paredes, permite considerar que el nivel de la afectación no se detiene por mas reparaciones que se le hayan hecho al inmueble, es probable que estos agentes continúen aumentando la afectación a las paredes del inmueble.
- ✓ **El material rocoso**, es otro hecho de la propia naturaleza, pues es un material que se desprende permanentemente de la montaña y cae sobre el techo no solo de este inmueble sino de los demás inmuebles vecinos. Este es un agente de peligrosidad pues al romper las tejas de la cubierta también son amenaza para los habitantes en especial para los del tercer piso pues lo único que separa son tejas sin placa total.
- ✓ **Daños estructurales.** La humedad es un agente silencioso e interno que lentamente va provocando daños irreparables en la estructura del inmueble incluso puede ocasionar un estado con amenaza de ruina provocando la demolición total por el riesgo que representa no solo al mismo inmueble sino a los habitantes.
- ✓ **Apariencia física** del inmueble. Superficialmente se observa que todo el inmueble tiene condiciones de higiene y funcionamiento en los servicios públicos, pero no es habitable en los pisos 2 y 3 por los problemas de inseguridad ocasionados por la caída de material rocoso y la humedad que ha ocasionado daños en las pertenencias de las personas que intentan habitarlo.
- ✓ **Habitabilidad:** Este inmueble a pesar de tener las dependencias y distribución interna para ser habitado, lleva aproximadamente un año sin habitar por el riesgo que ha representado para los habitantes y los daños ocasionados a las pertenencias personales a causa de la humedad y filtración de aguas lluvias al interior del inmueble. No hay presencia de goteras o tejas corridas, el agua se entra por la simple fuerza del viento, caída de rocosa que mueven las tejas y ocasionan que las aguas lluvias entre a las alcobas y se filtren.
- ✓ **Calificación del estado de conservación:** En términos generales se considera que el inmueble en apariencia física tiene buen estado gracias a las constantes reparaciones y mejoras realizadas no mayor a 5 años. Ahora para efectos de establecer el valor comercial del inmueble el estado se calificará en buen estado (2.5) para la primera construcción declarada e iniciada en el año 1990, y en regular (3.0) estado la otra construcción del inmueble que comprende el segundo y tercer piso dada la presencia de humedad y materiales rocosos que ocasionan daños permanentes al inmueble.

2.2. Antigüedad y área del inmueble:

La antigüedad de este inmueble se calcula a partir de la época de edificación, así:

Área declarada: El primer piso tiene una antigüedad aproximada de **32 años**, desde el año 1990 al 2022, tal como lo indica la declaración de construcción contendida en la escritura 696 del 5-3-2011 registrada en la anotación 2 del certificado de tradición del inmueble, en la cual dice que el señor Guillermo Boyacá con sus propios recursos construyó una casa de dos (2) pisos, que consta de:

En el primer piso:

- ✓ 1 bodega
- ✓ 1 baño
- ✓ 1 cuarto de herramienta
- ✓ 1 terraza

En el segundo piso:

- ✓ Cerramiento

Área no declarada: El otro 50% del segundo y el tercer piso, se calcula que puede tener una antigüedad promedio de **9 años** contados a partir del año 2013 a 2022

AREA DEL INMUEBLE:

Área Declarada:

Se asume que el área de construcción legalizada del inmueble, corresponde a la construcción declarada en la escritura 692 de 2011 iniciada en el año 1990, así:

| | |
|------------------------|---|
| Piso 1: | 102.00 m2 |
| Piso 2: | <u>50.40 m2</u> |
| Total, área declarada: | 152.40 m2 (es la misma área que figura en predial) |

Área sin declarar:

| | |
|---------------------------|------------------|
| Piso 2: | 51.60 m2 |
| Piso 3: | <u>102.00 m2</u> |
| Total, área sin declarar: | 153.60 m2 |

Total, área construida del inmueble:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Área declarada piso 1 y 2: | 152.40 m2 |
| Área no declarada piso 2 y 3: | <u>153.60 m2</u> |
| Total, área construida: | 306.00 m2 |

Comprobación del área construida actualmente:

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Piso 1: | 102.00 m2 Local comercial |
| Piso 2: | 102.00 m2 Apartamento 1 |
| Piso 3: | <u>102.00 m2</u> Apartamento 2 |
| Total, construido: | 306.00 m2 |

Área del terreno: 102.00 m2 (6.0 mts de frente por 17.0 metros de fondo)

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

3. CARACTERISTICAS INTERNAS

3.1. De que consta

El inmueble objeto del dictamen, actualmente consta de:

- ✓ un local comercial con entrada independiente, en el primer piso
- ✓ dos apartamentos independientes, uno en el piso 2 y otro en el piso 3.

3.2. Número de pisos

La casa actualmente tiene tres (3) pisos de altura construidos en su totalidad.

3.3. Dependencias

PRIMER PISO:

- ✓ 2 puertas de acceso
- ✓ 1 local comercial
- ✓ 1 baño

SEGUNDO PISO:

- ✓ Escaleras con reja
- ✓ Entrada
- ✓ 1 hall
- ✓ 1 zona ropas con lavadero
- ✓ 1 baño
- ✓ 1 cocina
- ✓ 3 alcobas
- ✓ 1 salón comedor ventanas al exterior

TERCER PISO:

- ✓ Escaleras con deposito
- ✓ Hall con teja plástica translúcida
- ✓ 1 cocina
- ✓ 3 alcobas
- ✓ 1 baño
- ✓ 1 salón comedor con ventanas al exterior

*Ver registro fotográfico de estas dependencias en el numeral 7 de este informe.

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

4. MEJORAS EN EL INMUEBLE

| MEJORAS DEL TERCER PISO | | | | | | |
|--|---------------|----------|--------------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| Descripcion de las mejoras | Estado actual | Cantidad | Vr Unidad | Subtotal | % depreciacion a 4 años | Valor actual de la mejora |
| TERCER PISO | | | | | | |
| Instalacion 24 m2 de placa en el cubierta sobre la cocina | 2,5 | 24 | \$ 350.000 | \$ 8.400.000 | 10% | \$ 7.560.000 |
| Instalacion del cielo raso en alcobas baño y cocina 51 m2 | 2,5 | 51 | \$ 50.000 | \$ 2.550.000 | 10% | \$ 2.295.000 |
| Cambio 20 tejas cubierta externa y vigas | 2,5 | 20 | \$ 90.000 | \$ 1.800.000 | 10% | \$ 1.620.000 |
| Cambio 4 tejas traslucidas cubierta | 2,5 | 4 | \$ 40.000 | \$ 160.000 | 10% | \$ 144.000 |
| Instalacion de 4 puertas de madera para 3 alcobas y 1 baño | 2,5 | 4 | \$ 35.000 | \$ 140.000 | 10% | \$ 126.000 |
| Reparacion ornamentacion metalica ventaneria | 2,5 | 1 | \$ 250.000 | \$ 250.000 | 10% | \$ 225.000 |
| Reparaciones por humedad una vez al año | 2,5 | 4 | \$ 1.000.000 | \$ 4.000.000 | 10% | \$ 3.600.000 |
| Cambio de 8 vidrios azules rotos por el viento en la sala | 3,0 | 8 | \$ 15.000 | \$ 120.000 | 19,80% | \$ 96.240 |
| Instalacion de 2 ventanas en 2 alcobas del psio 3 | 2,5 | 2 | \$ 50.000 | \$ 100.000 | 10% | \$ 90.000 |
| Remodelacion del baño enchapes pared y pisos | 2,5 | 1 | \$ 800.000 | \$ 800.000 | 10% | \$ 720.000 |
| Enchapado de la cocina: pisos, muros, y meson. del piso 3 | 2,5 | 1 | \$ 800.000 | \$ 800.000 | 10% | \$ 720.000 |
| Instalacion conexión gas natural y un contador | 2,0 | 1 | \$ 700.000 | \$ 700.000 | 4,55% | \$ 668.150 |
| Instalacion un contador de luz | 2,0 | 1 | \$ 500.000 | \$ 500.000 | 4,55% | \$ 477.250 |
| Instalacion cifon y 1 tubo desague desde cubierta a piso 1 | 2,0 | 1 | \$ 1.800.000 | \$ 1.800.000 | 4,55% | \$ 1.718.100 |
| Enchape de escaleras del segundo al tercer piso | 2,5 | 1 | \$ 600.000 | \$ 600.000 | 10% | \$ 540.000 |
| Cambio enchape de pisos de todo el tercer piso 102 m2 | 2,0 | 102 | \$ 50.000 | \$ 5.100.000 | 4,55% | \$ 4.867.950 |
| Mantenimiento pintura todo el tercer piso 2 veces | 2,0 | 2 | \$ 700.000 | \$ 1.400.000 | 4,55% | \$ 1.336.300 |
| VALOR TOTAL MEJORAS DEL TERCER PISO | | | | | | \$ 26.803.990 |

| MEJORAS DEL SEGUNDO PISO | | | | | | |
|---|---------------|----------|--------------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| Descripcion de las mejoras | Estado actual | Cantidad | Vr Unidad | Sub total | % depreciacion a 4 años | Valor actual de la mejora |
| TERCER PISO | | | | | | |
| Instalacion de cielo raso interno en PVC 102 m2 | 2,5 | 102 | \$ 50.000 | \$ 5.100.000 | 10,00% | \$ 4.590.000 |
| Instalacion de 4 puertas de madera para 3 alcobas y 1 baño | 2,5 | 4 | \$ 35.000 | \$ 140.000 | 10,00% | \$ 126.000 |
| Instalacion de 1 puerta metalica entrada principal al ap | 2,5 | 1 | \$ 150.000 | \$ 150.000 | 10,00% | \$ 135.000 |
| Instalacion de 1 puerta metalica entrada principal al ap | 2,5 | 1 | \$ 150.000 | \$ 150.000 | 10,00% | \$ 135.000 |
| Instalacion de 6 muros para division de 3 alcobas sis | 3,0 | 6 | \$ 600.000 | \$ 3.600.000 | 19,80% | \$ 2.887.200 |
| Instalacion luces empotradas cielo raso alcobas sala cocina | 2,0 | 4 | \$ 120.000 | \$ 480.000 | 4,55% | \$ 458.160 |
| Instalacion de 1 lavadero enchapado en ceramica y tuberia | 2,0 | 1 | \$ 500.000 | \$ 500.000 | 4,55% | \$ 477.250 |
| Reparacion ornamentacion metalica ventaneria | 2,5 | 1 | \$ 500.000 | \$ 500.000 | 10,00% | \$ 450.000 |
| Reparacion por humedad impermeabilizacion de muros | 2,5 | 1 | \$ 3.500.000 | \$ 3.500.000 | 10,00% | \$ 3.150.000 |
| Reparacion de vidrios rotos en la sala en varias ocasiones | 3,0 | 10 | \$ 15.000 | \$ 150.000 | 19,80% | \$ 120.300 |
| Remodelacion del baño con ducha enchape pared y pisos | 2,5 | 1 | \$ 800.000 | \$ 800.000 | 10,00% | \$ 720.000 |
| Instalacion de los muebles de cocina y meson aluminio | 2,5 | 1 | \$ 1.200.000 | \$ 1.200.000 | 10,00% | \$ 1.080.000 |
| Instalacion conexión gas natural | 2,0 | 1 | \$ 200.000 | \$ 200.000 | 4,55% | \$ 190.900 |
| Instalacion contador de luz | 2,0 | 1 | \$ 500.000 | \$ 500.000 | 4,55% | \$ 477.250 |
| Enchape de escaleras del segundo al primer piso | 2,5 | 1 | \$ 600.000 | \$ 600.000 | 10,00% | \$ 540.000 |
| Cambio enchape pisos de todo el segundo piso 102 m2 | 2,0 | 102 | \$ 50.000 | \$ 5.100.000 | 4,55% | \$ 4.867.950 |
| Mantenimiento pintura todo el segundo piso 1 vez | 2,0 | 1 | \$ 1.300.000 | \$ 1.300.000 | 4,55% | \$ 1.240.850 |
| VALOR TOTAL MEJORAS DEL SEGUNDO PISO | | | | | | \$ 21.645.860 |

| MEJORAS DEL PRIMER PISO | | | | | | |
|--|---------------|----------|--------------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| Descripcion de las mejoras | Estado actual | Cantidad | Vr Unidad | Subtotal | % depreciacion a 4 años | Valor actual de la mejora |
| TERCER PISO | | | | | | |
| Instalacion de cielo raso interno en PVC 102 m2 | 2,5 | 102 | \$ 50.000 | \$ 5.100.000 | 10,00% | \$ 4.590.000 |
| Instalacion de 1 puerta de madera para el baño | 2,5 | 1 | \$ 35.000 | \$ 35.000 | 10,00% | \$ 31.500 |
| Instalacion luces empotradas en el local | 2,0 | 1 | \$ 120.000 | \$ 120.000 | 4,55% | \$ 114.540 |
| Instalacion rejilla para desagues de humedad | 2,5 | 1 | \$ 500.000 | \$ 500.000 | 10,00% | \$ 450.000 |
| Reparaciones por humedad 1 vez al año | 2,5 | 4 | \$ 1.000.000 | \$ 4.000.000 | 10,00% | \$ 3.600.000 |
| Reforma del baño instalacion bateria sanitaria | 2,5 | 1 | \$ 500.000 | \$ 500.000 | 10,00% | \$ 450.000 |
| Instalacion conexión gas natural y un contador | 2,0 | 1 | \$ 700.000 | \$ 700.000 | 4,55% | \$ 668.150 |
| Instalacion contador de luz | 2,0 | 1 | \$ 500.000 | \$ 500.000 | 4,55% | \$ 477.250 |
| Cambio enchape pisos de todo el primer piso 102 m2 | 2,0 | 102 | \$ 50.000 | \$ 5.100.000 | 4,55% | \$ 4.867.950 |
| Mantenimiento pintura todo el primer piso 2 veces | 3,0 | 2 | \$ 700.000 | \$ 1.400.000 | 19,80% | \$ 1.122.800 |
| VALOR TOTAL MEJORAS DEL SEGUNDO PISO | | | | | | \$ 16.372.190 |

El valor de las mejoras que enuncian corresponde al estado actual del inmueble observado por el perito el día de la visita al inmueble y el cálculo se realiza teniendo en cuenta los materiales usados e instalados, y el estado actual en el que se encuentran, y se contó con información suministrada por el señor Fidel Cuadrado en cuanto a las reparaciones hechas en otra clase de mejoras internas que no están a simple vista.

Hecho el estudio de las mejoras el perito considera que el valor actual de las mejoras es la suma total de

SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS MCTE

\$ 64.822.000

Conforme con la siguiente tabla

| RESUMEN VALOR ACTUAL DE LAS MEJORAS | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Nivel | Valor actual de las mejoras |
| Tercer piso | \$ 26.803.990 |
| Segundo piso | \$ 21.645.860 |
| Primer piso | \$ 16.372.190 |
| Valor total actual | \$ 64.822.040 |
| Valor adoptado mejoras | \$ 64.822.000 |

Estas mejoras se calculan en una antigüedad de 4 años aproximadamente y fueron elaboradas por el señor Fidel Cuadrado.

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

5. QUIENES OCUPAN EL INMUEBLE:

- ✓ **Primer piso:** arrendado por el señor Fidel Cuadrado al señor Jonny Perea para un establecimiento de fábrica de closet en madera
- ✓ **Segundo piso:** Aunque el apartamento está desocupado, el apartamento no está arrendado. El día de la visita se hallaron algunas muy pocas, pertenencias personales de un joven contratado por el señor Fidel Cuadrado para cuidar la casa durante las noches.
- ✓ **Tercer piso:** Desocupado, el apartamento no está arrendado.

El inmueble está bajo el cuidado y la tenencia del señor Fidel Cuadrado quien atendió la visita del perito, y permitió el ingreso al inmueble.

6. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE:

METODOLOGIA:

Para calcular el valor del inmueble objeto de este dictamen, se aplica el método de comparación o de mercado contenido en la Resolución 620 del IGAC y demás normas valuatorias concordantes y vigentes.

ESTUDIO DE MERCADO:

Se tomo una muestra de inmuebles de similares características en su edificabilidad área y dependencias ubicadas en la localidad Rafael Uribe Uribe, en la UPZ Marruecos y barrios colindantes, donde se ubica el inmueble objeto de este dictamen, de esta muestra fueron seleccionadas 5 ofertas más próximas al inmueble avaluado, con el fin de desarrollar la metodología valuatoria y hallar el valor m2 promedio del sector con el cual se puede calcular el valor comercial actual del inmueble objeto de este dictamen.

VARIABLES DE HOMOGENIZACION:

Los elementos de comparación de cada muestra fueron calificados en la comparación directa con el inmueble de este dictamen, donde 1.0 se refiere a inmuebles similares y 0.9 o menos, refiere que la muestra se aleja de la similitud. Esta calificación homogeniza las muestras del mercado arrojando, Las variables tenidas en cuenta fueron:

- ✓ Sector: Toda la muestra fue tomada del mercado activo y actual publicada en oferta dentro de la localidad Rafael Uribe UPZ Marruecos y barrios colindantes.
- ✓ Área/Altura: La muestra seleccionada son inmuebles con áreas desde 160 m2 hasta 483 m2 con un promedio de 334.80 m2, en cuanto a la altura la muestra selecciono predios con 3 pisos de altura
- ✓ Vetustez: Los inmuebles de la muestra tienen buen y excelente estado de conservación la cual se califica en la homogenización del estudio
- ✓ Estado: Los inmuebles de la muestra tienen buen y excelente estado de conservación la cual se califica en la homogenización del estudio.
- ✓ Daño por humedad: Este es un factor particular del inmueble por su ubicación que colinda en la parte posterior con una montaña o cerro que arroja material rocoso sobre la cubierta ocasionando permanentemente daños como ruptura de la cubierta y la presencia de humedad al interior del inmueble exigiendo mantenimientos muy constantes para controlar que el inmueble no sea mayormente afectado por la humedad

- ✓ Descuento por comercialización: Se considera un 9% de descuento en la negociación teniendo en cuenta los gastos procesales en curso y comisión de negociación

PROMEDIOS ESTADISTICOS:

Después de homogenizar el valor del mercado comparado con el inmueble aquí avaluado, se obtuvieron los siguientes valores promedios del m2:

- ✓ Valor promedio del m2: \$890.409
- ✓ Valor mínimo del m2: \$823.412
- ✓ Valor máximo del m2: \$957.406
- ✓ Coeficiente de variación: 7.5%

DEPRECIACION:

De acuerdo con la metodología valuatoria se aplica la depreciación de FITO y CORVINI, por estado de conservación y antigüedad. El área declarada de 152.40 m2 que corresponde al primer piso y mitad del segundo piso se deprecia en el 27.50% y el área no declarada o no legalizada de la otra mitad del segundo piso y el tercer piso con un área de 153.60 m2 se deprecia en el 22.12%

MEMORIA DE CALCULO:

Las siguientes tablas contienen el estudio del mercado que incluye la muestra seleccionada de bienes similares en oferta del sector, las variables de homogenización con las que se compara el inmueble avaluado frente al mercado, el porcentaje de descuento por gastos jurídicos y comercialización, los valores homogenizados después de calificado y comercializada el valor de oferta del mercado. En cuanto a los promedios estadísticos se obtuvo el valor promedio del m2 del sector con el que se hallará el valor del inmueble avaluado, también se observa el indicador del coeficiente de variación hallado en el 7.5% como certeza del valor del mercado y muestras seleccionadas. En la tabla de Cálculo de Valor, se observa los componentes del inmueble con sus respectivas áreas y valor del m2 sometido a la depreciación por estado de conservación y vetustez particular del inmueble, para finalmente obtener el valor comercial actual que se adopta para este inmueble y por el cual se podría comercializar en el mercado actual del sector, teniendo en cuenta su estado actual.

| ESTUDIO DEL MERCADO FUENTE: Web Finca Raiz | | | | | VARIABLES DE HOMOGENIZACION | | | | | | VALORES HOMOGENIZADOS DEL MERCADO | | |
|--|---|---------|--------------------------|--------------|-----------------------------|------|----------|--------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| No. | Ubicación | Area m2 | Valor Oferta del Mercado | valor m2 | SECTOR | AREA | VETUSTEZ | ESTADO | DAÑO POR HUMEDAD | Gastos Jurídicos y comercialización | Valor Oferta comercializada | Valor Oferta Homogenizada | Vr m2 Homogenizado |
| 1 | Casa rentable sobre la caracas tunjuelito 3 pisos | 300,00 | \$ 334.000.000 | \$ 1.113.333 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,8 | 9% | \$ 303.940.000 | \$ 243.152.000 | \$ 810.506,67 |
| 2 | Casa rentable Santa Lucia 3 pisos | 483,00 | \$ 580.000.000 | \$ 1.200.828 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,8 | 9% | \$ 527.800.000 | \$ 422.240.000 | \$ 874.202,90 |
| 3 | Casa rentable El Carmen 3 pisos | 330,00 | \$ 440.000.000 | \$ 1.333.333 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,8 | 9% | \$ 400.400.000 | \$ 288.288.000 | \$ 873.600,00 |
| 4 | Casa rentable La Aurora 3 pisos | 160,00 | \$ 270.000.000 | \$ 1.687.500 | 1,0 | 0,9 | 1,0 | 0,9 | 0,8 | 9% | \$ 245.700.000 | \$ 159.213.600 | \$ 995.085,00 |
| 5 | Casa rentable El Consuelo 3 pisos | 401,00 | \$ 550.000.000 | \$ 1.371.571 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,8 | 9% | \$ 500.500.000 | \$ 360.360.000 | \$ 898.653,37 |
| | | | | | | | | | | | | Valor promedio del m2 | \$ 890.409,59 |
| | | | | | | | | | | | | Desviacion estandar | \$ 66.997,38 |
| | | | | | | | | | | | | Valor m2 minimo | \$ 823.412,20 |
| | | | | | | | | | | | | Valor m2 maximo | \$ 957.406,97 |
| | | | | | | | | | | | | Coeficiente de variacion + ó - | 7,5% |

| CALCULO DE VALOR DEL INMUEBLE | | | | | | | |
|---------------------------------|------------|--------------|----------|--------|-------------------|------------------------|----------------|
| Componentes | Area en m2 | Valor del m2 | Vetustez | Estado | % de Depreciacion | % factor multiplicador | VALOR TOTAL |
| 1. Terreno | 102,00 | \$ 445.205 | 0 | 0,0 | 0,00% | 100,00% | \$ 45.410.889 |
| 2. Construccion declarada | 152,40 | \$ 890.410 | 32 | 2,5 | 27,50% | 72,50% | \$ 98.381.355 |
| 3. Construccion NO declarada | 153,60 | \$ 623.287 | 9 | 3,0 | 22,12% | 77,88% | \$ 74.559.850 |
| VALOR INTEGRAL (1+2+3) | | | | | | | \$ 218.352.094 |
| VALOR ADOPTADO PARA ESTE AVALUO | | | | | | | \$ 218.000.000 |

Resultado del avalúo comercial del inmueble:

Una vez identificado el inmueble objeto de este dictamen, tanto por sus propias características e incluso la grave afectación que sufre el inmueble por la humedad y escombros rocosos que recibe de la montaña con la que colinda al costado oriental, así como también habiendo estudiado el comportamiento del mercado de finca raíz del sector donde se ubica, el perito estima que el **valor comercial actual** e integral de la casa urbana **ubicada en la Calle 51 Sur # 11-30 de Bogotá D.C., con matrícula 50S-1091667** objeto de este dictamen, es la suma total de

\$218.000.000

DOSCIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE

conforme con la siguiente tabla

| TABLA RESUMEN DE VALOR | | | |
|---------------------------------|---------|------------|----------------|
| COMPONENTES | AREA m2 | VALOR m2 | VALOR TOTAL |
| 1. Terreno | 102,00 | \$ 445.205 | \$ 45.410.889 |
| 2. Construccion declarada | 152,40 | \$ 645.547 | \$ 98.381.355 |
| 3. Construccion NO declara | 153,60 | \$ 485.416 | \$ 74.559.850 |
| VALOR INTEGRAL (1+2+3) | | | \$ 218.352.094 |
| VALOR ADOPTADO PARA ESTE AVALÚO | | | \$ 218.000.000 |

Este valor tiene vigencia por un año a partir de la fecha de este informe, siempre que el inmueble permanezca en las mismas condiciones.

3 de agosto de 2022

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE

FACHADA DEL INMUEBLE



PREDIOS COLINDANTES:

COSTADO NORTE: Casa Av Caracas No. 11-36 fachada color azul



COSTADO ORIENTE: ROCA DEL CERRO QUE DA A LA CALLE 50 C SUR PARQUE VECINAL



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



COSTADO SUR: Avenida Caracas Cl 51 Sur # 11-26 casa fachada color amarillo



COSTADO OCCIDENTAL: ANDEN Y AV CARACAS (Estación Transmilenio El Consuelo)



PRIMER PISO: Local comercial con baño

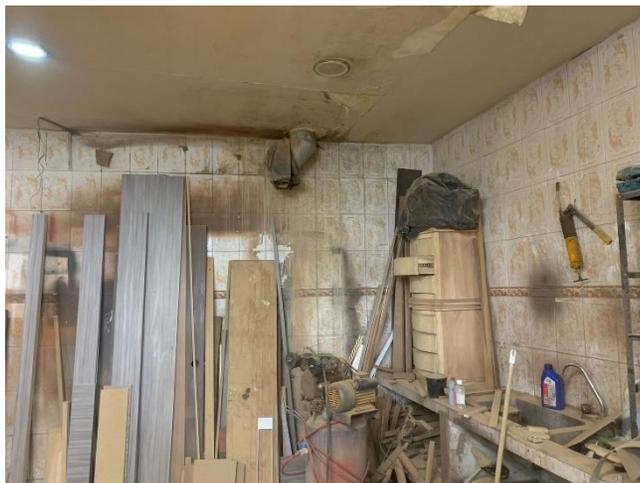


DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:





DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:





SEGUNDO PISO: UN APARTAMENTO INDEPENDIENTE: Con escaleras con reja y entrada con puerta metálica, 1 Hall, 3 alcobas, 1 cocina, 1 baño, zona de ropas con lavadero y 1 sala comedor.



Alcoba 1 con manchas amarillas de humedad



Todas las paredes con tratamiento de impermeabilizada para controlar humedad



Bordes al piso afectados con la humedad en este alcoba hay olor muy fuerte a humedad

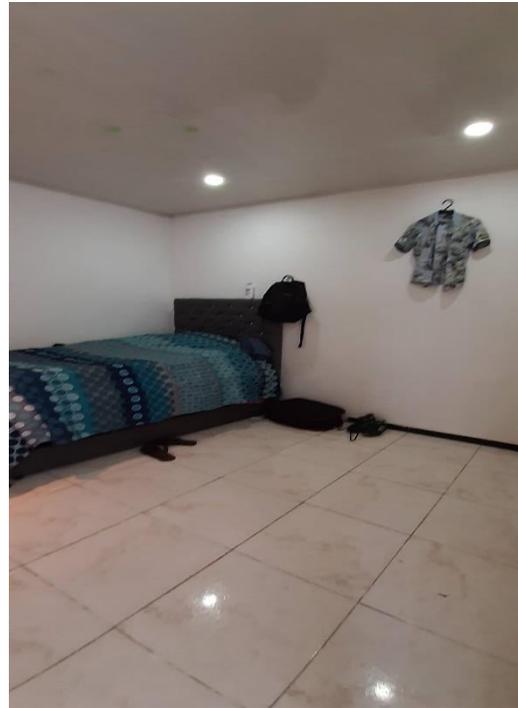


Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

Alcoba 2, piso 2 afecta por la humedad y con olor fuerte a humedad



Alcoba 3 piso 2:



Cocina piso 2



Mueble y pared afectado por hongo de humedad, olor fuerte a humedad.



Baño piso 2:



Zona de ropas con lavadero



Sala - comedor con ventanales al exterior



TERCER PISO: APARTAMENTO INDEPENDIENTE CON: Escaleras con deposito, 1 hall, 1 cocina, 3 alcobas, 1 baño, 1 sala comedor con ventanal exterior, cubierta en teja con salida escalera auxiliar,



1 cocina



Aloja 1



Alcoba 2



Escalera auxiliar para subir a la cubierta y vista espacio entre el cielo raso de la alcoba y la teja de la cubierta



Cubierta en placa sobre la cocina (la roca es el colindante oriental de la casa)



Cubierta del inmueble



Alcoba 3 afectada por la humedad y olor fuerte a humedad



Baño piso 3



Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

Sala – comedor con ventanales al exterior



8. INFORMACION DEL PERITO REQUERIDA SEGÚN ART 226 DEL Código General del Proceso,

| DECLARACIONES DEL PERITO CONFORME CON EL ART 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO (C.G.P) | |
|--|---|
| 1. Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración: | El presente dictamen se rinde por el perito profesional especializado de reconocida trayectoria e idoneidad RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , conforme con el art 48 No. 2 y Art. 226, 227 del C.G.P. |
| 2. Dirección, número telefónico, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito: | Dirección: Carrera 39 B #3-29 Bl 5-402 Puente Aranda, Bogotá D.C. Número telefónico: celular 3102084397 Número de identificación: cedula de ciudadanía 51.942.084 de Bogotá Demas datos de localización: Correo electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com Redes: Wapp 3102084397 |
| 3. Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen: | Ruth Stella Arteaga Jaimes es de profesión <u>ABOGADA TITULADA</u> de la Universidad la Gran Colombia en el año 1994, portadora de la TP75024 del C.S.J vigente. Con actividad especial como <u>PERITO AVALUADOR</u> , con el título de “Técnico Laboral por Competencias en Avalúos” cumpliendo requisito formal de la nueva Ley del Avaluador 1673 de 2013 y demás decretos reglamentarios, y está inscrita en la LISTA DE <u>PERITOS AUXILIARES DE LA JUSTICIA</u> según Resolución 639 del IGAC Trayectoria Académica del perito 1. Diplomado Integral de Avalúos. Corpolonjas año 2008 2. Título de Avaluador Profesional expedido por Corpolonjas, año 2009 3. Certificado Seminario Integral de Avalúos. Por Corpolonjas de Colombia año 2011 4. Certificado Taller Mecanismos para obtener certificación como valuador” por el Registro Nacional de Avaluadores, año 2012 5. Certificado VIII Seminario de Normalización para valuadores de USN-AVSA por Registro Nacional de Avaluadores, año 2013 6. Certificado Seminario Ordenamiento Territorial, por Corpolonjas año 2013 7. Certificado Seminario Básico de Aplicación de Normas NIIF para Avalúos, expedido por LINAP año 2014 8. Certificado Seminario Integral de Avalúos, por Corpolonjas Año 2017 9. Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Centro Altos Estudios Inmobiliarios, Año 2019 10. Curso NIIF para Avaluadores, por La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Año 2021 Experiencia e idoneidad del perito 1. Certificado de experiencia e idoneidad como perito evaluador expedido por ASOLONJAS, inscrita como miembro activo desde el mes de junio de 2008 con matrícula MI 1239 |
| 4. Publicaciones relacionadas con la materia del peritaje | El suscrito perito manifiesta que NO ha realizado publicaciones en los últimos 10 años relacionados con la materia del peritaje, por lo tanto, no se relaciona ninguna publicación aquí. |
| 5. Casos en los que haya sido designado como perito | El siguiente listado contiene la relación de los procesos en los que he sido designado o he participado como perito: <u>Dictamen pericial de fecha 8 de febrero de 2021</u> , determinar el valor del inmueble rural ubicado en Calarcá Quindío. Dirigido al Juzgado Civil Laboral del Circuito de Calarcá Quindío. Demandante: Orlando Cañón, Demandado: Christian Echeverry. Proceso Ejecutivo No. 2015-46 <u>Dictamen pericial de fecha 10 de febrero de 2021</u> , determinar el valor del inmueble urbano ubicado en Ciudad Bolívar en Bogotá D.C., Dirigido al Juzgado Penal Municipal 16 con función de conocimiento de Bogotá D.C. Victima: Pedro Julio Castrillón, Victimario: German Guevara. Proceso: Delio abuso de confianza No. 2013-12805 para establecer el pago de daños y perjuicios. <u>Dictamen pericial de fecha 2 de marzo de 2021</u> , para identificar un inmueble urbano, dirigido al Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C., Demandante: Orlando Quintero, Demandado: Marvigo SAS, Proceso verbal de pertenencia No. 2017-555. <u>Dictamen pericial de fecha 16 de julio de 2021</u> , identificar el inmueble ubicado en Kennedy Bogotá D.C., por su ubicación, medidas y linderos y demás características, determinar el tipo de construcción y mejoras y antigüedad, dirigido al Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá dentro del proceso declarativo de pertenencia No. 2019-1140, Demandante: Antonio Muñoz, Demandado: Guillermo Gutiérrez <u>Dictamen pericial de fecha 21 de julio de 2021</u> , para identificar un inmueble ubicado en Bosa Bogotá D.C., por su ubicación, linderos, mejoras antigüedad, dirigido al Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá D.C., radicado No. 2018-743 dentro del proceso verbal de pertenencia de María López con contra de Yaneth Barrera. <u>Dictamen pericial de fecha 23 de agosto de 2021</u> , para identificar el inmueble objeto de dictamen por su ubicación, áreas y linderos, y determinar su valor actual, dirigido al Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá radicado No. 2019-586 dentro del proceso verbal declaración de pertenencia de Ana Pacho contra Nury Feriz. |

Dictamen pericial de fecha 10 de septiembre de 2021, para establecer el valor de las maquinas inventariadas en la diligencia de embargo y secuestro, dirigido al Juzgado 14 Laboral del Circuito de Bogotá D.C. proceso ejecutivo laboral No. 2017-169 demandante Hernando Cortes contra Diseño Valentino.

Dictamen pericial de fecha 10 de septiembre de 2021, para determinar el valor actual del inmueble urbano casa lote ubicada en Bosa, dirigido al Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso Divisorio No. 2019-806, demandante German Rosas demandada Ruth Rosas.

Dictamen pericial de fecha 5 de octubre de 2021, para establecer el valor actual de un inmueble urbano ubicado en Ciudad Bolívar Bogotá, dirigido al Juzgado 11 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C., despacho de origen Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso Ejecutivo de mínima cuantía de Conjunto Habitacional 20 de Julio Mz 45 contra Fabio Fonseca, Radicado No. 2004-1789.

Dictamen parcial de fecha 15 de octubre de 2021, para conocer el valor del inmueble edificio bodega ubicado en los Mártires de Bogotá, dirigido al IDU en la compra de inmuebles para la empresa metro de Bogotá junto con la tasación de lucro cesante.

Dictamen pericial de fecha 26 de octubre de 2021, para establecer el valor comercial del inmueble urbano casas ubicado en el barrio San Blas de Bogotá, dirigido al Juzgado 34 Civil Municipal de Bogotá, proceso de Sucesión ilíquida y liquidación de sociedad conyugal No. 2019-758 demandante: Luis Daza demandada: Álvaro Daza.

Dictamen pericial de fecha 11 de noviembre de 2021, para estimar el valor de los furtos civiles dejados de percibir del inmueble Bodega en Mosquera. Dentro del proceso divisorio No. 2018-1123 de Cesar Cañas contra Bronces y Latones Aleados SAS, dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Funza

Dictamen pericial de fecha noviembre 10 de 2021, para determinar los frutos civiles dejados de percibir por el inmueble urbano ubicado en el barrio centro de Mosquera Cundí., dentro del proceso de Restitución de Bien inmueble por tenencia sin título, dirigido al Juzgado Civil Municipal de Mosquera No. 2019-1525 demandante: Gloria Alfonso Romero.

Dictamen de fecha 3 de diciembre de 2021, para determinar el valor del bien inmueble y el tipo de división al que fuere susceptible, dirigido al Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá Proceso Divisorio No. 2010-528, demandante: Marco Ostos, demandado: Herederos indeterminados de Elsy Herrera.

Dictamen de fecha 9 de diciembre de 2021, para identificar el inmueble urbano oficina ubicado en el centro de Bogotá, dirigido al Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso verbal de pertenencia No. 2017-139 demandante Linderman Clavijo, contra José Peña.

Dictamen de fecha 14 de diciembre de 2021, para identificar el inmueble tipo lote urbano ubicado en Mosquera Cundinamarca, para iniciar proceso judicial de pertenencia solicitado por Jair Mendoza.

Dictamen de fecha 31 de enero de 2022, para identificar un inmueble urbano casa ubicada en barrio Alfonso López de Usme en Bogotá, dirigido al Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá, proceso de pertenencia No. 2019-1142 demandante Gloria Taborda Demandado: Herederos de Luis López

Dictamen de fecha 16 de febrero de 2022, para identificar el inmueble urbano casa ubicada en el barrio Carvajal de Bogotá, dirigido al Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá Proceso verbal especial de partencia No. 2019-465 demandante Gerardo Vásquez demandado: Lucila Escobar.

Dictamen de fecha 15 de marzo de 2022, para determinar el valor comercial del inmueble urbano ubicado en el barrio Nueva Granada de Bosa en Bogotá, dirigido al Juzgado 41 de Pequeñas Causas y competencia múltiple / Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá, No. 2019-499 demandante: Pedro Páez, Demandado: Fredy López.

Dictamen de fecha 15 de marzo de 2022, para determinar el valor del inmueble y tipo de división que fuere susceptible, de un inmueble urbano casa ubicada en el barrio Moralba San Cristóbal en Bogotá, solicitado por Ricardo Torralba para inicial proceso divisorio contra Beatriz Barreto.

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

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

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

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

8. Declaración de Método

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

9. Información para la elaboración del dictamen

Los documentos suministrados por el solicitante del dictamen se encuentran relacionados dentro del informe del dictamen,

10. Documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen

Dentro del informe se menciona las fuentes de información consultadas por el perito para la elaboración del encargo valuatorio.

9. **DOCUMENTOS DEL PERITO:**

Registro RAA, Certificado de experiencia e idoneidad, constancia auxiliar de la justicia y documento de identidad del perito.



PIN de Validación: b2e80a8f



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | | |
| Alcance | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. | | | |
| Fecha de inscripción 29 Nov 2017 | Regimen Régimen de Transición | Fecha de actualización 15 Dic 2021 | Regimen Régimen Académico |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | |
| Alcance | |
| <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | |
| Fecha de inscripción 24 Sep 2019 | Regimen Régimen Académico |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección | |
| Alcance | |
| <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. | |
| Fecha de inscripción 24 Sep 2019 | Regimen Régimen Académico |



PIN de Validación: b2e80a8f



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: **24 Sep 2019** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: **24 Sep 2019** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: **24 Sep 2019** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción: **24 Sep 2019** | Régimen: **Régimen Académico**



PIN de Validación: b2e80a8f



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

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 de inscripción
19 Oct 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la

Página 3 de 5

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



Página 45 de 49



PIN de Validación: b2e80a8f



categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 25 de Agosto de 2017 hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 09 de Marzo de 2022 hasta el 08 de Marzo de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 39 B # 3 - 29 BL 5 AP 402
Teléfono: 3102084397
Correo Electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.
Abogada - Universidad la Gran Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084.

El(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2e80a8f

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días

Página 4 de 5

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



Página 46 de 49



PIN de Validación: b2e80a8f



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y Colegios Inmobiliarios



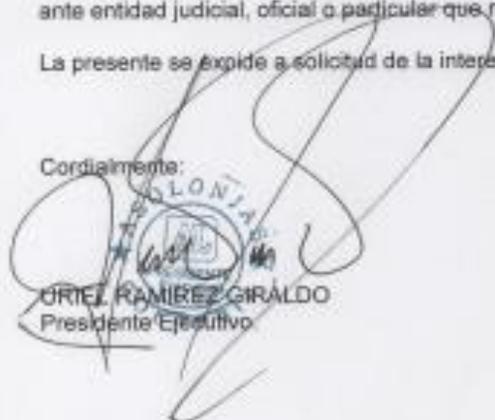
Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación
Nacional de Lonjas Inmobiliarios
"ASOLONJAS"
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y
CUNDINAMARCA
Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los
Decretos 2150 de 1.995 – 1420 de 1988 y Ley 388 Reforma
Bajo los números 00009728 Libro 1 y 00045340 Libro 1
SIC No. 1050816 Ministerio de Desarrollo Económico
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

CERTIFICA

Que la Dra. **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.942.084 de Bogotá y con Matrícula - MI 1239, se encuentra afiliada a nuestra agremiación desde el 30 de junio del año 2008, cuenta con una amplia experiencia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, avalúos comerciales, avalúos corporativos, dictamen pericial, avalúos intangibles especiales para el cálculo de daño emergente, lucro cesante, indemnizaciones o cálculos compensatorios. Ha realizado avalúos para entidades Financieras, Bancarias, Cooperativas, Fondo Nacional del Ahorro, Caja Honor, Caporvimpo, Fondo de empleados, ha sido auxiliar de la justicia en el cargo de perito, entre otros. Es profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, autorizado para realizar avalúos ante entidad judicial, oficial o particular que requiera sus servicios.

La presente se expide a solicitud de la interesada, el día 1 de marzo del año 2022.

Cordialmente:



URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo



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



**INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI**



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

[Inicio](#) | [El Igac](#) | [Transparencia y acceso a la información Pública](#) | [Centro de Investigación](#) | [Noticias](#) | [Productos y Publicaciones](#) | [Contáctenos](#)

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

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar registros

Filtrar palabra clave:

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

[Sin detalles](#)

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

Cedula del perito con restricción de uso exclusivo para este dictamen No. 870-2022



Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084



DICTAMEN PERICIAL

AVA 870
CASA AC 51 SUR # 11-30 BOGOTA DC
Informe del 3 de agosto de 2022

Perito inscrito y certificado por:



10. CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD

DECLARACION DEL AVALUADOR:

1. Como evaluador no tengo interés presente ni futuro en el bien objeto de este avalúo. 2. Este informe es confidencial entre las partes, hacia quien está dirigido y sus asesores profesionales. 3. El evaluador queda exonerado de cualquier responsabilidad ante terceros por el uso inadecuado del informe y sus anexos, o de las asesorías que se puedan derivar del informe aquí expresado. 4. No se ha recibido ninguna propuesta por el solicitante o por parte de terceros para comercializar el bien avaluado, y como evaluador me abstengo de celebrar negociación alguna sin la debida autorización escrita que así me facultare. 5. Declaro que no existe ningún vínculo laboral ni de otra índole con el solicitante de este avalúo ni su propietario. 6. Este informe de avalúo ha sido elaborado bajo los requerimientos del CODIGO DE ETICA y los estándares de formación profesional de la lonja de evaluadores de la cual soy miembro vigente. 8. Mi registro profesional de evaluador se encuentra vigente a la fecha de este informe y se anexa al mismo.

CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD:

Este informe queda sometido a la cláusula de confidencialidad de secreto profesional, en cuanto se prohíbe al evaluador suministrar información de este avalúo a otras personas no relacionadas con el solicitante o sin su autorización expresa y directa del mismo o autoridad competente. De igual manera el solicitante no podrá usar este informe para otros fines diferentes a los señalados en el objeto o propósito principal de este informe y de hacerlo desde ya exime al evaluador de cualquier responsabilidad por el uso inadecuado del avalúo. En cuanto al archivo de registro fotográfico será archivado por 5 años, luego se eliminará de la base de archivo del perito, en cuanto a su uso el evaluador podrá usar una o dos fotos máximo como referencia de experiencia de su actividad sin que para ello deba solicitar autorización expresa al solicitante. En cuanto a los documentos anexos a este informe no podrán ser usados por el solicitante ni sus asesores, para ningún otro uso diferente más que para certificar la validez de la inscripción y registro del evaluador, pues son documentos que no se pueden distribuir, copiar ni manipular de manera diferente. En caso de que el solicitante requiera una copia adicional de este informe sea de manera electrónica o en impresión física, deberá solicitarla al evaluador y pagar los derechos de su expedición.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

1. Las descripciones de hechos y características presentadas en este informe son correctas hasta donde el perito alcanza a conocer. 2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se reflejan en el informe. 3. Los honorarios del evaluador no dependen del valor final comercial del inmueble. 4. El evaluador tiene experiencia en el mercado local, y la tipología del bien que está valorando. 6. El solicitante permitió el ingreso al inmueble para realizar la visita. 7. El evaluador sustentará en audiencia judicial y responderá todas las preguntas respecto a este informe en caso de que sea convocada por la autoridad competente, sin que esta sustentación genere otro valor adicional a los honorarios ya pactados con la solicitante y el perito. Además, el perito hará las correcciones que sean necesarias a este informe. 8. En caso de que el informe deba ser sustentado de manera presencial el solicitante cubrirá el valor de transporte necesario para el desplazamiento del perito hasta el lugar donde deba dirigirse para dicha sustentación. 9. El informe se entrega al solicitante en un archivo en versión PDF sin claves, y se prohíbe la alteración digital del contenido del documento.

11. FIRMA DEL PERITO

El contenido total de este informe de dictamen pericial queda legalmente vigente con la firma del perito


RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES
Perito Avaluador Profesional

Informe 870-2022 de fecha 3 de agosto de 2022
Registro Abierto de Avaluadores "RAA" No. AVAL-51942084
(Según lo ordenado por la Ley 1673 de 2013" Ley Del Avaluador",
Decreto 556 de 2014 y demás normas que regulan la materia)

Hasta aquí el informe de Dictamen Pericial inmueble ubicado en la AC 51 Sur # 11-30 Bogotá DC

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com * celular: 3102084397 * RAA51942084