



Bogotá D.C. 30 de septiembre de 2021.

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
cmpl01bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

RADICADO No.110014003001**20150139400**.
PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA DE TIBERIO OROZCO CASTRO.

ASUNTO: APORTAR AVALÚO COMERCIAL.

ANTONIO SÁNCHEZ MARRIAGA, mayor de edad, actuando como apoderado judicial de MILDRED MAVIS DELGADO OROZCO Y MILENA DELGADO OROZCO, e identificados como reposan en el expediente, con mi acostumbrado respeto, aporto avalúo comercial realizado por el perito evaluador Héctor Daniel Rubiano Rincón, y autorizado en audiencia celebrada el día 15 de septiembre de 2021.

Del señor Juez,

Atentamente,

ANTONIO SÁNCHEZ MARRIAGA
C. C. No. 78.698.284 de Montería.
T. P. No.101.769 del C. S. de la J.

Anexo: Avalúo comercial, por un valor de \$225.990.000,00



HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316

AVALUO COMERCIAL

CLASE DE INMUEBLE

**LOTE DE TERRENO JUNTO CON SU
CASA DE HABITACION**

DIRECCIÓN

CARRERA 34 No 19 C – 19.

SOLICITADO POR

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DENTRO DEL PROCESO No
11001400300120150139400.**



SOLICITADO A:

**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS
Y COLEGIOS INMOBILIARIOS -
ASOLONJAS.**

BOGOTA D.C. 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021.



*HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316*

Héctor Daniel Rubiano Rincón, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 79.545.316, domiciliado en la carrera 7 número 17 – 51 Oficina 405 edificio séptima de la ciudad de Bogotá D.C., con número de celular 3184799758, de profesión Perito evaluador de bienes muebles e inmuebles y perjuicios con estos relacionados, acreditada según la documental anexa, carnet y certificación.

NOTA: *manifiesto bajo la gravedad del juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y que el informe presentado del inmueble antes mencionado se encuentra dentro de los parámetros de Ley.*

Manifiesto que no me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el Artículo 50 del CGP.

Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados en anteriores procesos no son diferentes a los utilizados en el presente peritazgo ni diferentes a los utilizados regularmente en mi profesión.

Nota: Para efectos de lo contemplado en los arts. 206 y en el inc. 4 del art. 226 del C.G.P. manifiesto bajo la gravedad del Juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, y que el avalúo del inmueble, así como el informe emitido por mi parte con respecto a los linderos es correspondiente al predio objeto de este estudio.

Me permito relacionar algunos casos en los que he participado en la elaboración de un dictamen pericial:

1- juzgado Primero civil de circuito – Caqueza Cundinamarca, proceso ejecutivo 2017 – 00031 de Isabel Cubillos Moreno vs Juan Cayetano Aguas, objeto del dictamen, avalúo del Vehículo marca Chevrolet, tipo volqueta servicio público de placas SMP440, modelo 2009, color blanco arpa bicapa, carrocería: platón, motor 9S242130, chasis: 9GDP7H1C998116362, capacidad: 8,22. Toneladas:, pasajeros: 2. importacion:08035110027839, cubicaje: 7.200.

2.- Juzgado 71 Civil Municipal De Bogotá Hoy Juzgado 53 De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple, Proceso 2018 – 562 De Pertenencia Por



*HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316*

Prescripción Extraordinaria De Luis Eduardo Hernández Vs Ana Ruth Pérez Camargo.

3.- Juzgado 80 Civil Municipal de Bogotá Hoy Juzgado 62 De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple, Proceso 2017 – 00480 De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria De Dominio De Vivienda De Interés Social De Gloria Inés González, Diomedes Lemus Rico, María Tulia Sanabria Limas, Plinio Lemus Rodríguez, Edilberto Rico Y María Antonia Lemus Vs José María Sánchez Carreño Y Demás Personas Indeterminadas.

4.- Juzgado 10 Civil Municipal de Bogotá proceso No 11001400301020160158600, verbal de pertenencia de menor cuantía de Isauro Celita Vs Álvaro Guacaneme Rojas y otro.

5.- Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito De Bogotá, proceso 2013-761 divisorio De Josefina Hernandez Galeano Vs Maria Carlota Galeano Cruz , apoderado de la demandante Dr Antonio Sanchez Marriaga y apoderado de la demandada Dr Fernando Alberto Barros Sanchez, siendo objeto del dictamen el avaluo del inmueble ubicado en la carrera 68 G Bis No 31 – 20 sur de la ciudad de Bogotá D.C.

6.- juzgado treinta y cinco Civil del Circuito de Bogota proceso divisorio 2016 – 040 de Fernando Gomez Conde vs Dora Stella Barrera Barbosa. apoderado Guillermo Herrada siendo objeto del dictamen el avalúo del inmueble ubicado en la calle 63b no 85h-27 interior 3 apartamento 102.

7.- Juzgado segundo Civil del Circuito de Zipaquira, proceso divisorio de Rosalba Castellanos de Pachon vs Maria Lilia Castellanos No 2012 – 181 apoderado de la demandante Dr Absalon Gomez y apoderado de la demandada Dr Armando Rugeles, siendo objeto del dictamen de los inmuebles, lote rural san Antonio ubicado en la vereda barandillas de Zipaquirá y lote rural k4 ubicado en la vereda paso ancho del municipio de Zipaquirá. en este proceso fui contratado por una de las personas de la parte aquí incidentante, la señora Rosalba Castellanos de Pachón.

8- juzgado treinta y nueve Civil Municipal de Bogotá proceso verbal divisorio 2018 – 076 de Horacio Aguirre vs Margarita Lugo Moreno, objeto del dictamen el avalúo del inmueble ubicado en la calle 65 g sur no 7 d - 28.



9- juzgado setenta y dos Civil Municipal de Bogotá proceso verbal divisorio 2016 – 1098 de José Griselio Villamil vs Marleny Sierra Ariza, objeto del dictamen el avalúo del inmueble ubicado en la carrera 69 P No 77 - 88.

INFORME DE AVALUO

- PORTADA
- INFORMACION GENERAL
- DESCRIPCION DEL SECTOR Y EL ENTORNO
- DESCRIPCION FISICA DEL INMUEBLE
- ASPECTOS JURIDICOS
- ASPECTOS ARQUITECTONICOS, URBANISTICOS Y OTROS DE INDOLE GENERAL
- ASPECTOS ECONOMICOS
- ASPECTOS TECNICOS
- CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES
- DETERMINACION DEL VALOR
- ANEXOS

2. INFORMACION GENERAL O BASICA

- 2.1. CLASE DE AVALUO : Comercial.
- 2.2. TIPO DE INMUEBLE : Lote de terreno junto con su casa de habitacion
- 2.3. DIRECCION : Carrera 34 No 19C - 19
- 2.4. LOCALIZACION : Esta localizado al occidente de Bogotá D. C., en la UPZ Zona Industrial, Puente Aranda.
- 2.4.1. BARRIO O URBANIZACION: Barrio Cundinamarca.
- 2.4.2. CIUDAD : Bogotá D.C.
- 2.4.3. DEPARTAMENTO : Cundinamarca



HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316

- 2.5. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE : No habitable.
- 2.6. SOLICITANTE DEL AVALUO: Juzgado Primero civil municipal dentro del proceso No 11001400300120150139400.
- 2.7. FECHA DE LA VISITA : 14 de septiembre de 2021.
- 2.8. FECHA DEL INFORME : 28 de septiembre de 2021.
- 2.9. PERITOS AVALUADORES : DE LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS – ASOLONJAS.

3. ASPECTOS URBANISTICOS DEL SECTOR:

- 3.1. NOMBRE Y DELIMITACION DEL BARRIO O URBANIZACION : Localidad de Puente Aranda.
- 3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES EN LA ZONA DE INFLUENCIA: Al norte Centro Nariño, al Sur Estacion Central, al Occidente Industrial Centenario y al Oriente Florida Occidental.
- 3.3. ESTRATO SOCIO ECONOMICO: Estrato tres (3).
- 3.4. ACTIVIDAD DEL SECTOR : En el sector encontramos actividades residenciales, comerciales e industriales.
- 3.6. OBRAS GENERALES DE URBANISMO : Es un barrio consolidado.
- 3.7. TRANSPORTE PÚBLICO : Transporte Público urbano eficiente.
- 3.8. VIAS PRINCIPALES : Carrera 30, y Calle 19.
- 3.9. PROYECTOS VIALES EN EL



SECTOR Y AFECTACIONES
DIRECTAS AL INMUEBLE

: En la actualidad no hay ninguna afectación vial de consideración en la zona que delimita este informe.

3.10. ACTIVIDAD EDIFICADORA : No se encontraron proyectos en construcción en edificaciones residenciales

4. ASPECTOS URBANISTICOS - NORMATIVIDAD URBANA :

Esta considerado en el Departamento de Planeación Distrital como área Actualización de actividad residencial general, Uso 02; Altura hasta ocho pisos (4) pisos con tipología continua. (A-RG-02-6C).

4.1. ACUERDO - DECRETOS : Está reglamentado en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T), de Bogotá. Decreto 619 del 28 de Julio de 2.000

4.2. EXPLOTACION BASICA : Vivienda y comercio mixto.

4.3. APLICACION DE LA NORMA EN EL SECTOR : Cumplió con las normas establecidas por el Departamento de Planeación Distrital. Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T)

5. ASPECTOS JURIDICOS - TITULACION:

5.1. PROPIETARIO : TIBERIO OROZCO

5.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA : 50C – 221422.

5.4. CEDULA CATASTRAL : 21 34 11.

5.5. OBSERVACIONES :
a) Ninguna de consideración.
b.) Uso actual : Vivienda
c.) Clase de terreno : Casa
d.) Localización : Bogotá D.C.



HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316

6. IDENTIFICACION URBANISTICA DEL SECTOR

- 6.1. IDENTIFICACION URBANISTICA : Inmueble urbano, con nomenclatura Urbana. Carrera 34 No 19C – 19.
- 6.3. LINDEROS
Según Escritura Pública 1618 de 06/08/1943 Notaria 5 de Bogotá D.C.
- 6.4. FORMA GEOMETRICA : Irregular
- 6.5. RELACION FRENTE-FONDO : Irregular
- 6.6. PERIMETRO : Urbano

7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION :

- 7.1. GENERALES:
- 7.1.1 Área de la construcción : Un área cubierta de ciento cuarenta y cinco punto ochenta metros cuadrados. (145,80)M2.
- 7.1.2. Edad de la edificación : 41 años aproximadamente, según certificado de tradición y libertad.
- 7.1.3. Número de pisos y niveles: La casa cuenta con dos (2) pisos.
- 7.1.4. Categoría de los acabados: en mal estado.
- 7.1.5. Estado de conservación : Dentro del contexto se puede decir que carece de lo esencial para

7.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

- 7.2.1.. ESTRUCTURA : Sin vigas de amarre ni columnas en concreto.
- 7.2.2. CUBIERTA : Placa hechiza, en primer nivel, placa hechiza en el segundo nivel.



- 7.2.3 ENTREPISOS : en cimientos de madera.
7.2.4 MUROS : Mal Estucados y pintados.
7.2.5. FACHADA : Ladrillos y ventanales.
- 7.2.6. DEPENDENCIAS : **Primer piso**, Cuatro (4) alcobas, un (1) baño, una cocina y un hall utilizado como star.
Segundo piso, consta de cuatro (4) alcobas, un (1) baño,
- 7.3. ACABADOS GENERALES :**
- 7.3.1. Pisos : Entablado con baldosa y cerámica en las zonas húmedas.
7.3.2. Cielo rasos : En rustico y pañete con vinilo.
7.3.3. Muros : Mampostería tradicional.
7.4.4. Obra de carpintería : Carpintería madera puertas.
7.3.5. Cubierta : Placa falsa de concreto
- 7.3.6. Cocina : Cocina del primer piso con mesón de concreto recubierto con baldosa.
7.3.7 Baños : Enchapados en cerámica.
- 8. SERVICIOS PUBLICO:**
El inmueble cuenta con los servicios instalados de acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica, líneas telefónicas, gas natural, vías Pavimentadas, andenes y sardineles en buen estado.
- 9. ASPECTOS ECONOMICOS**
- 9.1. UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL : Deshabitado.
- 9.2. OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES EN LA ZONA: Del estudio inmobiliario de la zona se encontró una oferta y una demanda baja de mercadeo.
- 9.3. TRANSACCIONES LLEVADAS A CABO EN EL SECTOR: Se utilizó el método comparativo en diferentes inmuebles de iguales características de construcción,



HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316

SON: DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES, NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE M/C.



HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – MI 1349
C.C. 79545316

Escaneado con CamScanner

para determinar los valores del inmueble, objeto del presente informe se tienen en cuenta, el estado de conservación, el deterioro que presenta al momento del registro fotográfico, y la humedad presente.



HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316

ANEXO FOTOGRAFICO



HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316

FACHADA



ENTORNO





HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316

ZONA INTERNA





HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316





HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316





HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316





HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON
Perito Avalador R.N.A. – 1349
C.C. 79545316

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y Colegios Inmobiliarios



Miembros Asociados y Federados a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

HECTOR DANIEL RUBIANO RINCON

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.545.316

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**

Matrícula MI 1349

Vigencia

SEPTIEMBRE 2021


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