

RV: MEMORIAL OBJECION PRUEBA PERICIAL Y PRESENTACION PERITAJE
Ref.11001310300520190021500.

Edilma Muñoz Scarpeta <edilma_scarpetta@hotmail.com>

Mié 11/01/2023 9:22 AM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E.S.D.

REF: 110013103005201900215000
Proceso Divisorio
Demandante; Bernardo Antonio Parra Meneses
Demandada: Edilma Muñoz Scarpeta

Memorial objeción dictamen pericial presentado por el perito **FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRÍGUEZ** solicitado por el opositor, **ANÍBAL DE JESÚS ZULUAGA GÓMEZ** y, presentación de nuevo **AVALUO PERICIAL** solicitado por la demandada **Edilma Muñoz Scarpeta**.

Presenta:

EDILMA MUÑOZ SCARPETA.

C.C. 51.866.823 de Bogota.

T.P. 102.732 del C.S. de la J.

Señora
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E.S.D.

REF: 110013103005201900215000
Proceso Divisorio
Demandante; Bernardo Antonio Parra Meneses
Demandada: Edilma Muñoz Scarpeta

Señora Juez; **Edilma Muñoz Scarpeta**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 51.866.823 de Bogotá D.C., titular de la tarjeta profesional número 102.732 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en mi condición de abogada obro en nombre propio en el caso de la referencia y, estando dentro del término legal del Auto que Ordena correr traslado del Dictamen Pericial presentado por el opositor a la diligencia de Secuestro del inmueble objeto de DIVISION. Por medio del presente escrito me permito **OBJETAR** el dictamen presentado por el perito **FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRÍGUEZ** solicitado por el opositor, **ANÍBAL DE JESÚS ZULUAGA GÓMEZ**, con base en el artículo 228 del Código General del Proceso y ss, y, **PRESENTAR AVALUO PERICIAL** solicitado por la aquí demandada, con base en las siguientes consideraciones:

I- DEL PERITAJE OBJETADO

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
PROCESO DIVISORIO – No.: 1100131030 05 20190021500
DEMANDANTE; BERNARDO ANTONIO PARRA MENESES
DEMANDADA: EDILMA MUÑOZ SCARPETA
OPOSITOR: ANÍBAL DE JESÚS ZULUAGA GÓMEZ

OBJECIONES AL PERITAJE

DICTAMEN DE: IDENTIFICACIÓN PREDIAL, AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE MEJORAS (UBICACIÓN, ÁREA Y LINDEROS) - INMUEBLE: CL 9 BIS 20 01 C.C. LA CASONA - BOGOTÁ D.C.

PRESENTADO A: JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTADO POR PERITO: FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRÍGUEZ
FECHA DE PRESENTACIÓN: OCTUBRE DE 2022

Una vez estudiado y analizado el avalúo presentado, se encuentran las siguientes INCONSISTENCIAS, FALLAS, y FALTAS A LAS NORMAS DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS y los presupuestos relacionados con la imparcialidad, idoneidad del perito y los fundamentos del DICTAMEN PERICIAL, que inciden directamente en la credibilidad del Peritaje; Por lo que desde ya solicito sean tenidas en cuenta **por la señora JUEZ en el momento de valorar y apreciar razonadamente y en conjunto, bajo las reglas de la sana crítica , experiencia y lógica las pruebas en conjunto que hayan sido arrimadas al proceso entre las cuales se encuentra el documento Pericial al que me referiré.**

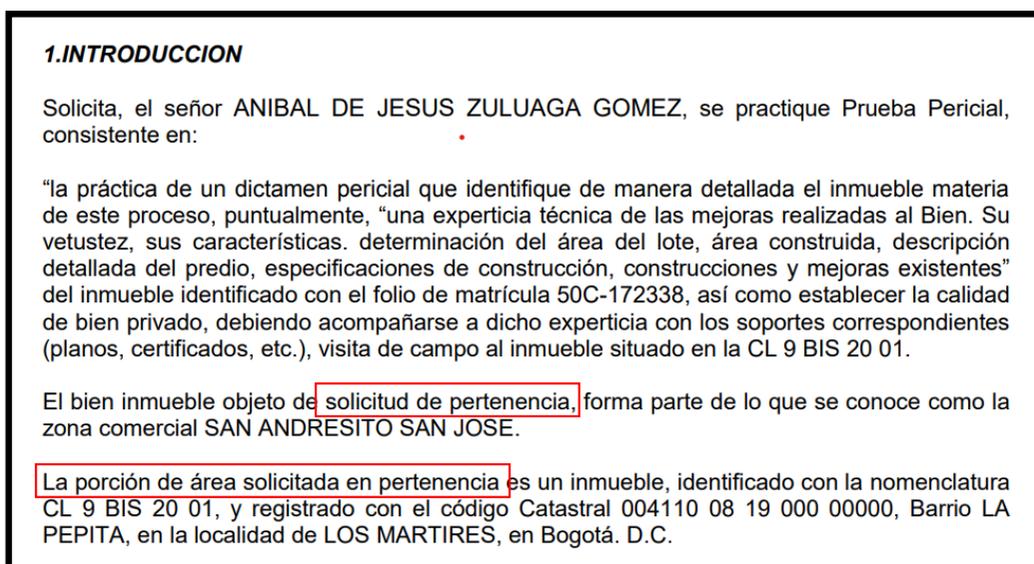
PRIMERO: EL DICTAMEN DEL PERITO FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRÍGUEZ PRESENTA GRAVES INCONSISTENCIAS EN EL OBJETO DEL PERITAJE Y CAUSA CONFUSIÓN.

En unas partes el perito **FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRÍGUEZ** se refiere a que el PROCESO en referencia es un DIVISORIO y en otras hace referencia a que el inmueble en referencia es objeto de PERTENENCIA.

En la portada del dictamen, el perito menciona que está prestando un peritaje para un PROCESO DIVISORIO, sin embargo en la INTRODUCCIÓN y en varias partes del dictamen, el perito se refiere al inmueble como el OBJETO DE PERTENENCIA.



En el interior del dictamen EL PERITO se refiere al INMUEBLE OBJETO DE PERTENENCIA, lo que hace pensar que el dictamen no es para un PROCESO DIVISORIO sino de PERTENENCIA.



1.INTRODUCCION

Solicita, el señor ANIBAL DE JESUS ZULUAGA GOMEZ, se practique Prueba Pericial, consistente en:

“la práctica de un dictamen pericial que identifique de manera detallada el inmueble materia de este proceso, puntualmente, “una experticia técnica de las mejoras realizadas al Bien. Su vetustez, sus características. determinación del área del lote, área construida, descripción detallada del predio, especificaciones de construcción, construcciones y mejoras existentes” del inmueble identificado con el folio de matrícula 50C-172338, así como establecer la calidad de bien privado, debiendo acompañarse a dicho experticia con los soportes correspondientes (planos, certificados, etc.), visita de campo al inmueble situado en la CL 9 BIS 20 01.

El bien inmueble objeto de **solicitud de pertenencia**, forma parte de lo que se conoce como la zona comercial SAN ANDRESITO SAN JOSE.

La porción de área solicitada en pertenencia es un inmueble, identificado con la nomenclatura CL 9 BIS 20 01, y registrado con el código Catastral 004110 08 19 000 00000, Barrio LA PEPITA, en la localidad de LOS MARTIRES, en Bogotá. D.C.

1.1- EL DICTAMEN DEL PERITO FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRÍGUEZ SE SALE DEL ENCARGO PERICIAL Y REALIZA COMENTARIOS POR FUERA DEL OBJETO DEL DICTAMEN.

Según el dictamen El OBJETO del peritaje es:” *Se identifique el inmueble, verificar ubicación, linderos, construcciones, mejoras, y anexidades, poseedor, ocupantes*”.

4. OBJETO:

Se identifique el inmueble, verificar ubicación, linderos, construcciones, mejoras, y anexidades, poseedor, ocupantes.

Lo que significa que el OBJETO DEL DICTAMEN NO ES UN ESTUDIO DE TÍTULOS, ni incluye realizar comentarios relacionados con la titulación del inmueble. Sin embargo, el perito FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRÍGUEZ, no solo hace COMENTARIOS SOBRE LA TRADICIÓN, sino que transcribe toda la información de UN CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA y certificado de tradición, lo cual se puede entender como UNA EXTRALIMITACIÓN Y DESVÍO DEL VERDADERO FIN DEL PERITAJE.

2. COMENTARIO INICIAL SOBRE LA TRADICIÓN.

CON LA ESCRITURA No. 01439 DEL 18 DE 2009, notaria 50 de Bogotá, BERNARDO ANTONIO PARRA MENESES (viudo), vende a EDILMA MUÑOZ SCARPETTA, (de estado civil soltera sin unión marital de hecho) el pleno derecho de dominio, propiedad que tiene y ejerce en un derecho de cuota del cincuenta por ciento (50%) sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno junto con la casa de habitación de dos (2) plantas en el levantada, hoy convertida en Bodega ubicado en esta ciudad de Bogotá, Distrito Capital, distinguido en la nomenclatura urbana actual de Bogotá, con el número veinte cero uno (20-01) de la calle novena Bis (9ª bis). Se anexa escritura.

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA PLENO DOMINIO
LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS DE BOGOTA D.C. ZONA CENTRO CERTIFICA:

Que para efecto en lo dispuesto por el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso y en virtud de lo solicitado, mediante turno de certificado con radicación 162712 08-03-2022.

PRIMERO - Que con la documentación e información aportada por el usuario ANIBAL DE JESUS ZULUAGA GOMEZ se consultó la base de datos de la oficina de registro encontrándose que el bien objeto de la solicitud predio denominado LOTE DE TERRENO, UBICADO EN CL 9 BIS 20 01 (DIRECCION CATASTRAL). CON CODIGO CHIP: AAA0035JCKC. Municipio de Bogotá, departamento de Cundinamarca tiene asignado el Folio de Inmobiliaria 50C-172338 SEGUNDO. -El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario o encontrados en los archivos de la oficina de registro: FOLIO DE MATRICULA 50C-172338 y de acuerdo con su tradición LA VENTA, corresponde a, PARRA MENESES BERNARDO ANTONIO, MUÑOZ SCARPETA EDILMA, SEGUN ESCRITURA 2816 DE 21-07-1995 NOTARIA 8 DE BOGOTA, ESCRITURA 1439 DE 18-06-2009 NOTARIA 50 DE BOGOTA, DE: MORENO VASQUEZ MARCO ANTONIO, DE: PARRA MENESES BERNARDO ANTONIO. DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA LA EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO VIO TITULARIDAD DE DERECHOS REALES A: PARRA MENESES BERNARDO ANTONIO, MUÑOZ SCARPETA EDILMA

NOTA: UNICAMENTE TIENE VALIDEZ PARA EFECTOS DEL ARTICULO 375 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO NUMERAL 5

9

- 2) CL 9 BIS 20 01 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 9 BIS 20-01

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-01-1961 Radicacion

Doc. ESCRITURA 4998 del 10-11-1960 NOTARIA 7. de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL

A: GARCIA G ARSENIO

A: MARTINEZ G CECILIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-11-1969 Radicacion

Doc. ESCRITURA 4143 del 13-09-1969 NOTARIA 7. de BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA G ARSENIO

DE: MARTINEZ G CECILIA

A: GARZON MARTINEZ JULIO CESAR X

ANOTACION: Nro. 003 Fecha: 02-12-1969 Radicación

Doc. ESCRITURA 5066 del 30-10-1969 NOTARIA 9. de BOGOTA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: GARZON MARTINEZ JULIO CESAR

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro. 004 Fecha: 03-12-1969 Radicación

Doc. ESCRITURA 5066 del 30-10-1969 NOTARIA 4. de BOGOTA

SEGUNDO: EI PERITO AL EXTRALIMITARSE EN SU ENCARGO PERICIAL, COMPROMETE LA OBJETIVIDAD E IMPARCIALIDAD EXIGIDA EN LA LEY (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO)

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. Artículo 235. Imparcialidad del perito. *El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.*

TERCERO: EI PERITO DESCRIBE EN QUE CONSISTE EL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO Y MENCIONA QUE LO UTILIZÓ PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO, PERO NO APORTA LAS OFERTAS NI LAS TRANSACCIONES RECIENTES ENCONTRADAS, COMO LO ORDENA LA NORMA (RESOLUCIÓN 620 DE 2008 – IGAC.)

El perito en la página 28 de su dictamen describe en que consiste el método de comparación o de mercado:

3.10. 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.

ELABORO, FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ R., AUXILIAR RAMA JUDICIAL, IDENTIFICACION PREDIAL, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, AVALUOS DE: INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EDIFICACIONES DE CONSERVACION ARQUEOLOGICA, INMUEBLES

Y en la página 29 menciona que lo utilizó para determinar el valor del terreno:

NOTA: Para el cálculo del valor del terreno se aplicó el Método de comparación de mercado; para el cálculo del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de reposición.

4. INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL

4.1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

3.1- EN RELACIÓN CON EL CÁLCULO DEL VALOR DE TERRENO, EL PERITAJE NO CUMPLE LA LEY (DECRETO NACIONAL 422 DE 2000).

El perito menciona que: ***“Para establecer el valor comercial del terreno se hizo un recorrido en el sector identificando casas en venta con actividad económica. Al valor consultado se le resto el valor de la construcción para obtener el valor del terreno. Se utilizó el método de Comparación o de Mercado, con ofertas de predios ubicadas en el sector de interés, con la misma norma urbana del predio en estudio, las cuales fueron depuradas y a***

las que se les aplicaron las estadísticas del caso.”

10. VALOR DE TERRENO.

Para establecer el valor comercial del terreno se hizo un recorrido en el sector identificando casas en venta con actividad económica. Al valor consultado se le restó el valor de la construcción para obtener el valor del terreno.

Se utilizó el método de Comparación o de Mercado, con ofertas de predios ubicadas en el sector de interés, con la misma norma urbana del predio en estudio, las cuales fueron depuradas y a las que se les aplicaron las estadísticas del caso.

VALOR DE REFERENCIA m2 de TERRENO \$ 10.000.000,00.

Pero **NO CONSIGNA EN EL DICTAMEN LAS OFERTAS DE LOS PREDIOS, LA DEPURACIÓN REALIZADA NI LAS ESTADÍSTICAS APLICADAS** como lo ordena la Resolución 620 de 2008 – IGAC.

POR LO ANTERIOR SE VULNERA EL PRINCIPIO DE OBJETIVIDAD ORDENADO EN EL DECRETO NACIONAL 422 DE 2000, que reza:

“ARTÍCULO 1º-Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:

1. Objetividad. *Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.*” (negrilla fuera de texto)

EN CONCLUSIÓN:

El peritaje NO PROPORCIONA DATOS DE MERCADO (OFERTAS) y por consiguiente NO PERMITE QUE SEAN VERIFICABLES NI COMPROBABLES, lo cual hace del **VALOR M2 DE TERRENO de \$10.000.000 UN CÁLCULO INCIERTO, ALEJADO DE TODA OBJETIVIDAD Y SUSCEPTIBLE A SER INFLUENCIADO.**

Adicionalmente, EL PERITAJE al no mostrar la investigación de mercado ni la depuración ni tratamiento estadístico, también **VULNERA LOS PRINCIPIOS DE INTEGRIDAD Y SUFICIENCIA** del DECRETO NACIONAL 422 DE 2000:

”4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.”

1. EI PERITAJE MUESTRA FALTA DE IMPARCIALIDAD Y OBJETIVIDAD, AL DESCONOCER LA APLICACIÓN DE OTRO MÉTODO DE VERIFICACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE TERRENO.

El peritaje al desconocer la aplicación del **MÉTODO RESIDUAL O DE POTENCIAL DE DESARROLLO** ordenado en la Resolución 620 de 2008 - IGAC para la determinación del valor de terreno, anula la potencialidad de desarrollo comercial del predio y cierra la

posibilidad de establecer el valor real del terreno para un sitio de altísima rentabilidad como es la zona **de San Andresito San José**.

2. EI PERITO AL DETERMINAR UN VALOR DE TERRENO, SIN NINGÚN SUSTENTO, NO SOLO FIJA UN VALOR ERRÓNEO Y TOTALMENTE APARTADO DE LA REALIDAD DE UNA ZONA COMERCIAL TAN RECONOCIDA Y DE TAN ALTÍSIMA RENTABILIDAD COMERCIAL, SINO QUE DEJA EN ENTREDICHO SU IMPARCIALIDAD E IDONEIDAD.

4- EL DESPACHO DECRETO LA COMPARESENCIA DEL PERITO A AUDIENCIA, ante lo cual respetuosamente solicito se me permita ejercer los derechos de contradicción que le corresponden a la demandada propietaria en comunidad del cincuenta por ciento (50 %) del inmueble objeto de demanda y de oposición, con base en el debido proceso del art 29 de nuestra Constitución nacional y en los artículos 164 y 226 al 235 del C.G. del P.

II - PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE Y MEJORAS.

Señora Juez; Conforme con lo normado por el Código General del Proceso art 228 apporto AVALUO PERICIAL DEL INMUEBLE Y MEJORAS, SOLICITADO POR LA DEMANDADA EN EL PROCESO DIVISORIO EDILMA MUÑOZ SCARPETA. OBJETO DE AVALUO, EDIFICIO COMERCIAL “LA CASONA” CALLE 9 BIS No. 20-01. BARRIO CATASTRAL LA PEPITA– BOGOTÁ D.C. REALIZADO POR EL PERITO: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS. DE FECHA 3 DE ENERO DE 2023.

2.1- Solicito señora Juez conforme lo reglado por el Código General del Proceso, tener como prueba el documento pericial que apporto y valorarlo en el momento procesal oportuno conforme con el debido proceso, las normas que rigen la prueba pericial, (Art 226 C.G. del P y demás normas pertinentes.) y se valore razonadamente conforme con los medios de convicción y todo el acervo probatorio que se recaude en el caso de la referencia, en su oposición, en las pruebas trasladadas y en las recaudadas en audiencia u ordenadas de oficio por su señoría, para fallar en derecho guiada por la convicción y la certeza de la valoración probatoria.

2.3- Respetuosamente le solicito convocar a audiencia al Perito evaluador señor JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 79.486.446 a quien se le puede notificar en la calle 98 Bis N° 70 C-39 en Bogotá D.C. correo electrónico jairojubillos@gmail.com cel 311 8100774. Para garantía del derecho de contradicción de la prueba pericial.

Me suscribo.

De usted, respetuosamente.

EDILMA MUÑOZ SCARPETA
C.C. 51.866.823 de Bogotá.
T.P.102.732 del C.S. de la J.
Correo inscrito. Edilma_scarpetta@hotmail.com
Cel. 3202304428. Tel fijo (57-1) 601-7671920

**DICTAMEN PERICIAL No. 101-23
CONFORME AL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO - CGP (LEY 1564 DE 2012).**

**JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
PROCESO DIVISORIO – No.: 1100131030 05 20190021500
DEMANDANTE; BERNARDO ANTONIO PARRA MENESES
DEMANDADA: EDILMA MUÑOZ SCARPETA**



**AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE Y MEJORAS
EDIFICIO COMERCIAL “LA CASONA”
CALLE 9 BIS No. 20-01
BARRIO CATASTRAL LA PEPITA– BOGOTÁ D.C.**

PERITO: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

BOGOTÁ D.C. - 3 DE ENERO DE 2023.

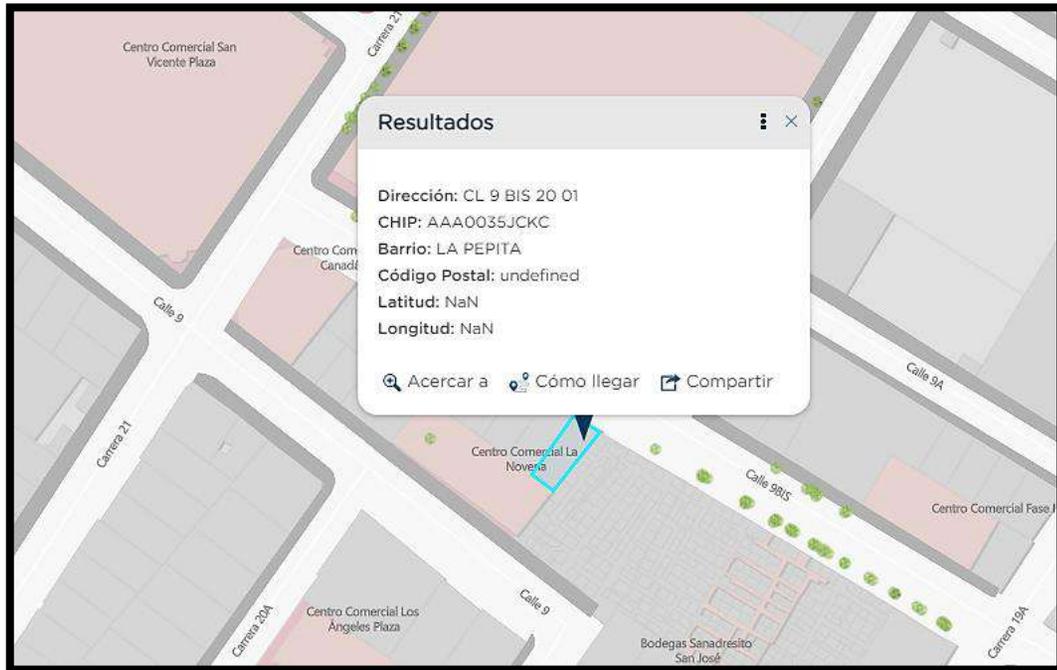
I- AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE Y MEJORAS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1

- 1.1 TIPO DE AVALÚO** : Avalúo Comercial Urbano.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE** : **EDIFICIO COMERCIAL MEDIANERO** de cuatro pisos no sometido a propiedad horizontal donde funciona el **CENTRO COMERCIAL “LA CASONA”**.
- 1.3 DESTINACIÓN ACTUAL** : Comercio.
- 1.4 DIRECCIÓN** : CALLE 9 BIS No. 20-01
- 1.5 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA**
- 1.5.1 UBICACIÓN** : El inmueble se encuentra ubicado de manera MEDIANERA en el costado Sur de la Calle 9 Bis entre las Carreras 20 y 21, frente a PUERTO PRÍNCIPE, principal Centro Comercial del sector comercial denominado SAN ANDRESITO SAN JOSÉ, en el Barrio la Pepita de Bogotá D.C.

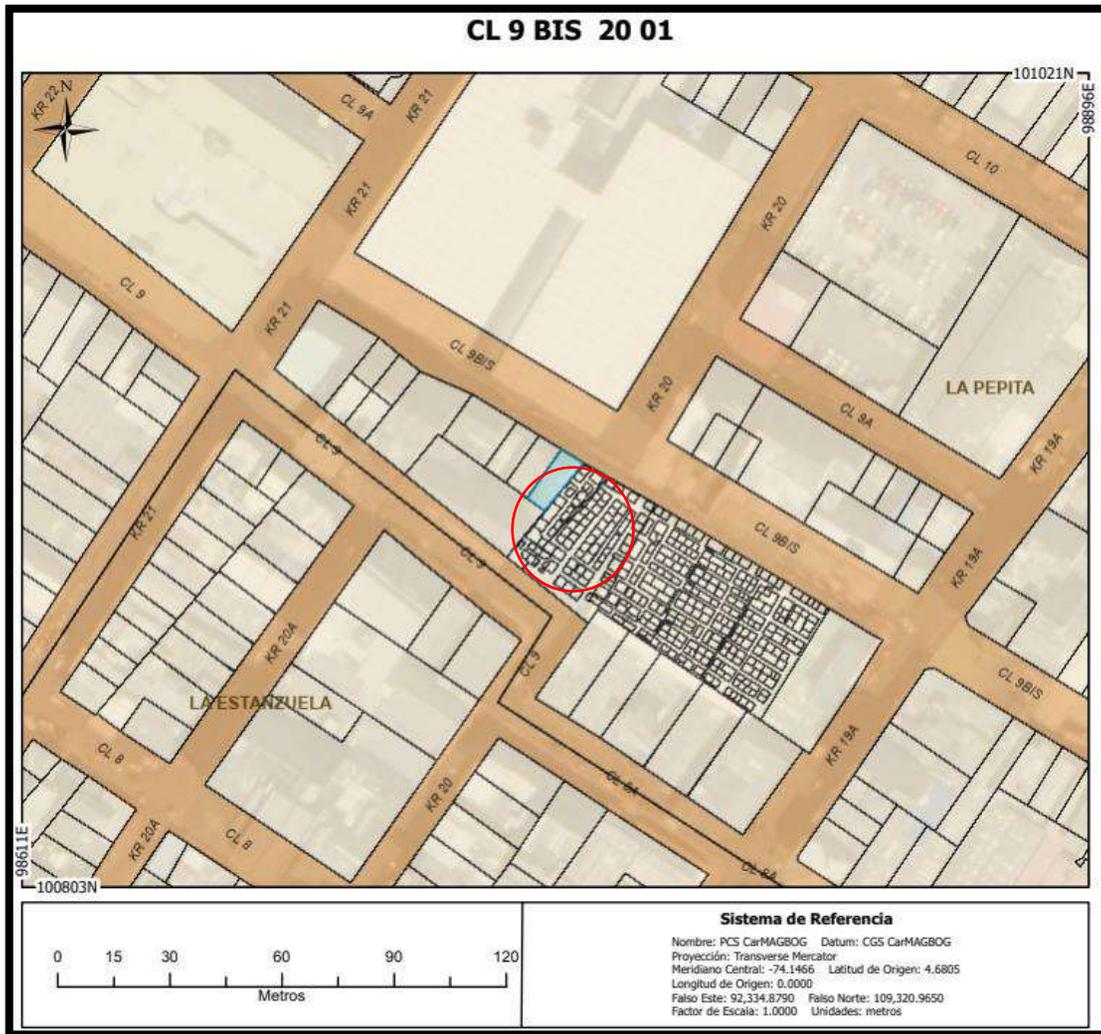
LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO



Fuente: IDECA y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD.

- 1.5.2 SECTOR : 9- LA SABANA
- 1.5.3 BARRIO CATASTRAL : 004110 - LA PEPITA
- 1.5.4 LOCALIDAD : 14 - LOS MÁRTIRES.
- 1.5.5 CIUDAD : BOGOTÁ D.C.
- 1.5.6 DEPARTAMENTO : CUNDINAMARCA
- 1.5.7 PAÍS : COLOMBIA

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO



Fuente: SINUPOT – SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN DE BOGOTÁ

1.5.8 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL PREDIO “LA CASONA”

LATITUD : 4.6045673 NORTE
LONGITUD : -74.0886316 OESTE

1.6 FECHA DE VISITA AL PREDIO : 28 DE DICIEMBRE DE 2022.

1.7 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

PARA EL PERITAJE:

- 1.7.1 **Certificado de Tradición 2022** – No. Matricula: 50C-172338, 27 Dic/22.
- 1.7.2 **Poder autorizando el ingreso al predio** otorgado por la propietaria EDILMA MUÑOZ SCARPETA solicitante del peritaje.
- 1.7.3 **Demanda de PROCESO DIVISORIO – No.: 1100131030 05 20190021500**
Demandante; Bernardo Antonio Parra Meneses - Demandada: Edilma Muñoz Scarpeta - Juzgado Quinto Civil Del Circuito de Bogotá D.C.
- 1.7.4 **Auto que Ordena Traslado Peritaje** - Juzgado Quinto Civil Del Circuito de Bogotá D.C.
- 1.7.5 **Peritaje de Identificación Predial, Avalúo Comercial y Estimación De Mejoras presentado por Francisco Javier De La Hoz Rodríguez** - Proceso Divisorio - Radicado: 1100131030 005 2019 00215 00 - Inmueble: CI 9 Bis 20 01- C.C. LA CASONA Bogotá D.C. - Demandante: Bernardo Antonio Parra Meneses. Demandados: Edilma Muñoz Scarpeta - Opositor: Aníbal de Jesús Zuluaga Gómez. Octubre de 2022.

1.8 DOCUMENTOS OBTENIDOS

PARA EL PERITAJE:

- 1.8.1 **Plano Manzana Catastral** 04110008 UAECD– Escala: 1:500 - 04/01/2023.
- 1.8.2 **Información Catastral del Predio** – UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL UAECD.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

- 2.1 PROPIETARIOS** : **EDILMA MUÑOZ SCARPETA (50%)
BERNARDO ANTONIO PARRA MENESES
(50%)**
- Fuente** : Certificado de Tradición 2022 No.
Matricula: 50C-172338 - 27 Dic/22.
- 2.2 TÍTULO** : **Escritura No. 1439 del 18-06-2009
Notaria 50 de Bogotá D.C.
Escritura No. 2816 del 21-07-1995
Notaria 8 de Bogotá D.C.**
- Fuente** : Certificado de Tradición 2022 No.
Matricula: 50C-172338 - 27 Dic/22.
- 2.3 CHIP** : **AAA0035JCKC.**
- Fuente** : Certificado de Tradición 2022 No.
Matricula: 50C-172338 - 27 Dic/22.
- 2.4 MATRÍCULA INMOBILIARIA** : **No. 50C-172338**
- Fuente** : Certificado de Tradición 2022 No.
Matricula: 50C-172338 - 27 Dic/22.

2.5 INFORMACIÓN CATASTRAL - UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL (UAECD).

- 2.5.1 DIRECCIÓN PRINCIPAL: CL 9 BIS 20-01**
- 2.5.2 DIRECCIÓN SECUNDARIA: CL 9 BIS 20-03**
- 2.5.3 CHIP: AAA0035JCKC.**
- 2.5.4 CÉDULA CATASTRAL: 8A 19A 15**
- 2.5.5 NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 110010141141000080019000000000**
- 2.5.6 CLASE DE PREDIO: NO PROPIEDAD HORIZONTAL**
- 2.5.7 ÁREA DE TERRENO: 102.10M2**
- 2.5.8 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 424.4 M2**

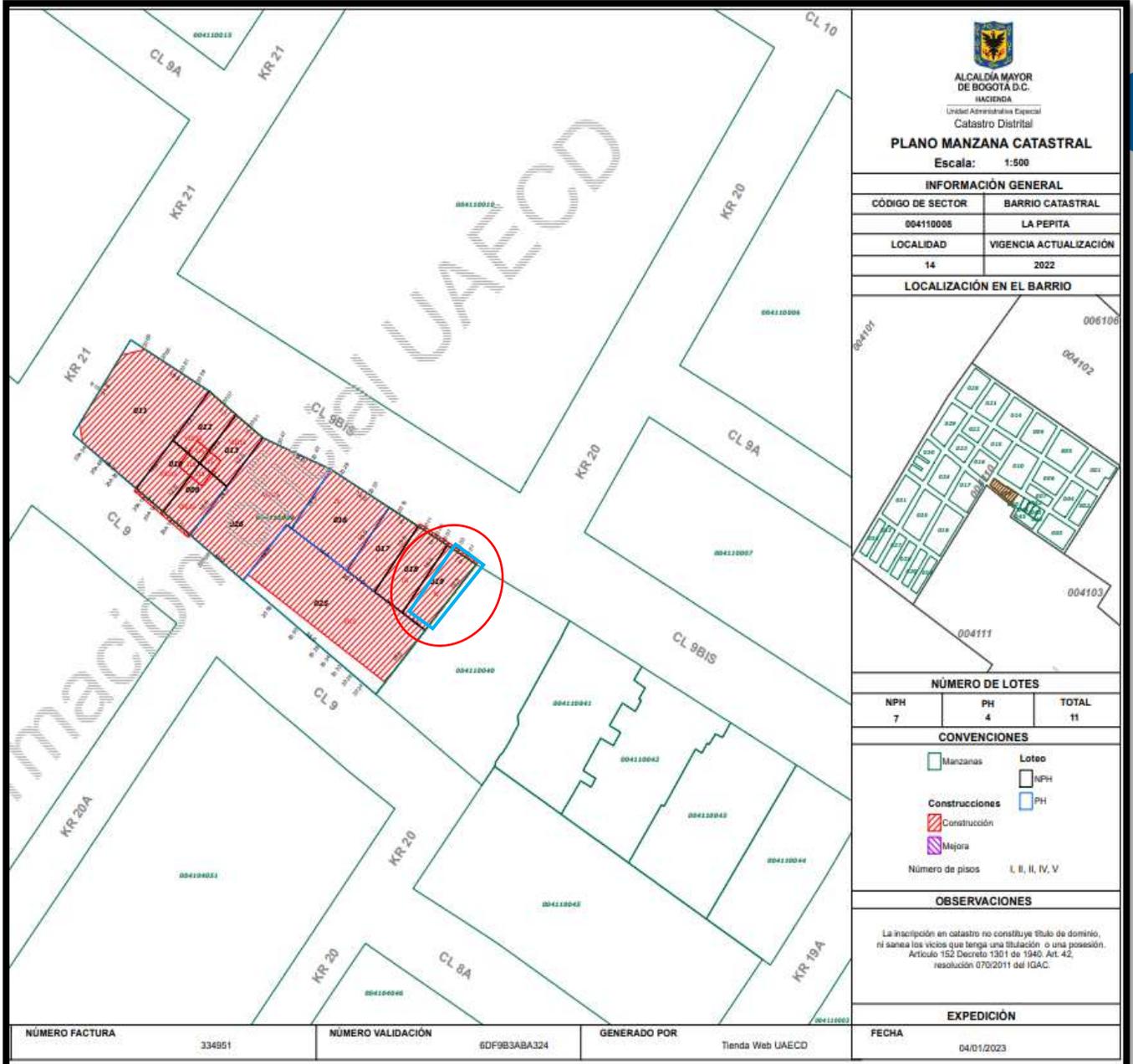


INFORMACIÓN DEL PREDIO EN PÁGINA DE LA UAECD

Tabla de relaciones											
Código CHIP	Cédula Catastral	Número Predial Nacional	Tipo de Predio	Fecha Incorporación SIIIC	Clase de Predio	Dirección Oficial	Marca Dirección	Tipo Dirección	Dirección S-I	Área Terreno	Área Construcción
AAA0035JCKC	8A 19A 15	110010141141000080019000000000	Particular	1996/12/31	Predio No Propiedad Horizontal	CL 9 BIS 20 01	Definitivo	Secundaria	CL 9BIS 20 03	102100000000000001	424.40000000000003

Fuente: www.mapasbogota.gov.co

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA CATASTRAL



7

Fuente: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL (UAEC D).

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

El inmueble objeto de avalúo se localiza en el **SECTOR CATASTRAL LA PEPITA** ubicado en el costado norte de la Avenida Calle 6 (Avenida de Los Comuneros), Sur de la Calle 11, oriente de la Carrera 24 y Occidente de la Carrera 19 en Bogotá D.C.; Sector Comercial de gran afluencia de compradores denominado **SAN ANDRESITO – SAN JOSÉ**.

8

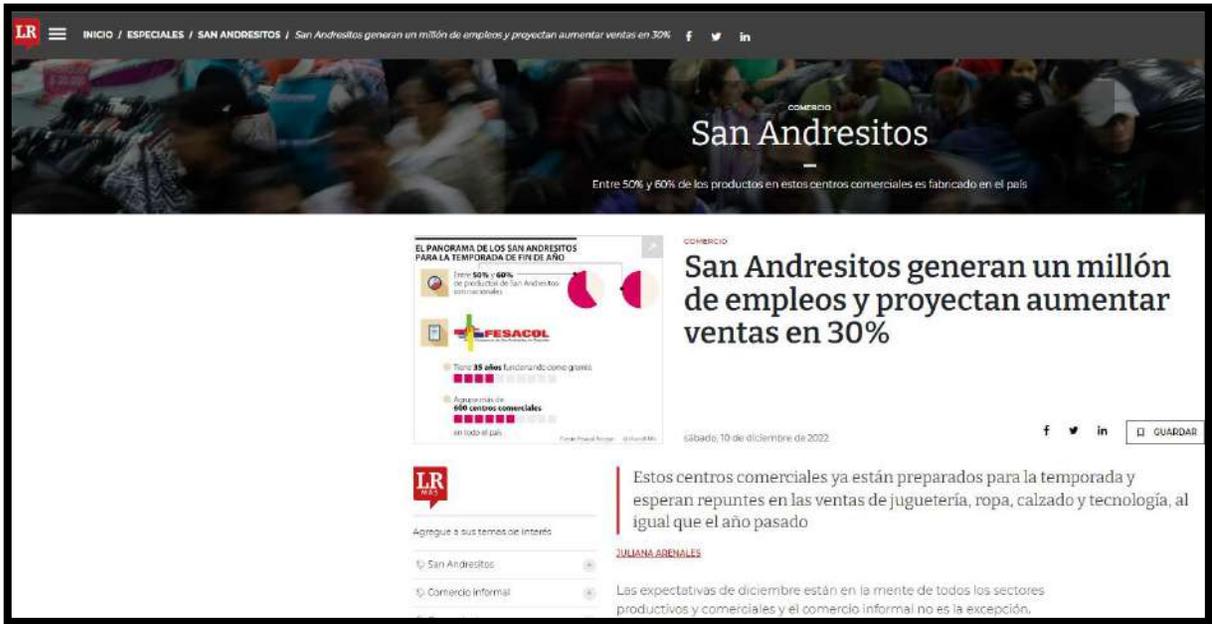
LOCALIZACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL



Fuente: www.mapasbogota.gov.co

Diario La República – 10 de Diciembre de 2022.

“SAN ANDRESITOS GENERAN UN MILLÓN DE EMPLEOS Y PROYECTAN AUMENTAR VENTAS EN 30%”



Según la investigación del Diario La República publicada el 10 de Diciembre de 2022: **“Los San Andresitos han hecho parte de la historia del comercio colombiano, pues llevan 64 años funcionando, generan un millón de empleos y proyectan aumentar ventas en un 30% para diciembre 2022.**

SAN ANDRESITO SAN JOSÉ una de las zonas de comercio más reconocidas en Bogotá.

De igual forma el Diario La república manifiesta: **“San Andresito San José es una de las zonas de comercio informal más reconocidas en Bogotá. Según datos de Accosan (Asociación de Comerciantes de Centros Comerciales San Andresito San José, este es el lugar donde las personas compran su pinta completa de Navidad, así como los regalos.”**

10



En el sector hay un total de **60 centros comerciales** constituidos, entre los cuales está **Puerto Príncipe, San Vicente, Puerta Grande**, entre otros, a lo que se suman **14 establecimientos grandes**, entre restaurantes y papelerías. En total, hay **15.000 locales** en la zona que generan alrededor de **20.000 empleos**.

En una óptica general, de acuerdo con Fesacol (Federación de Sanandresitos de Colombia), **los San Andresitos generan más de un millón de empleos**.

3.2 SECTORES CATASTRALES COLINDANTES

El sector colinda con los sectores catastrales:

- NORTE** : 004102– LA SABANA
- ORIENTE** : 004101 – RICAURTE.
- SUR** : 004111 – EL PROGRESO y 004104 – LA ESTANZUELA.
- OCCIDENTE** : 004103 – VOTO NACIONAL y 004104 – LA ESTANZUELA.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

Como ya se mencionó antes, en el sector de la Pepita conocido comúnmente como **SAN ANDRESITO SAN JOSÉ** predomina la **actividad comercial de Venta de bienes misceláneos y electrodomésticos, tradicionalmente importados**, pero en la actualidad muchos como en el caso de la ropa, de fabricación nacional.

3.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN

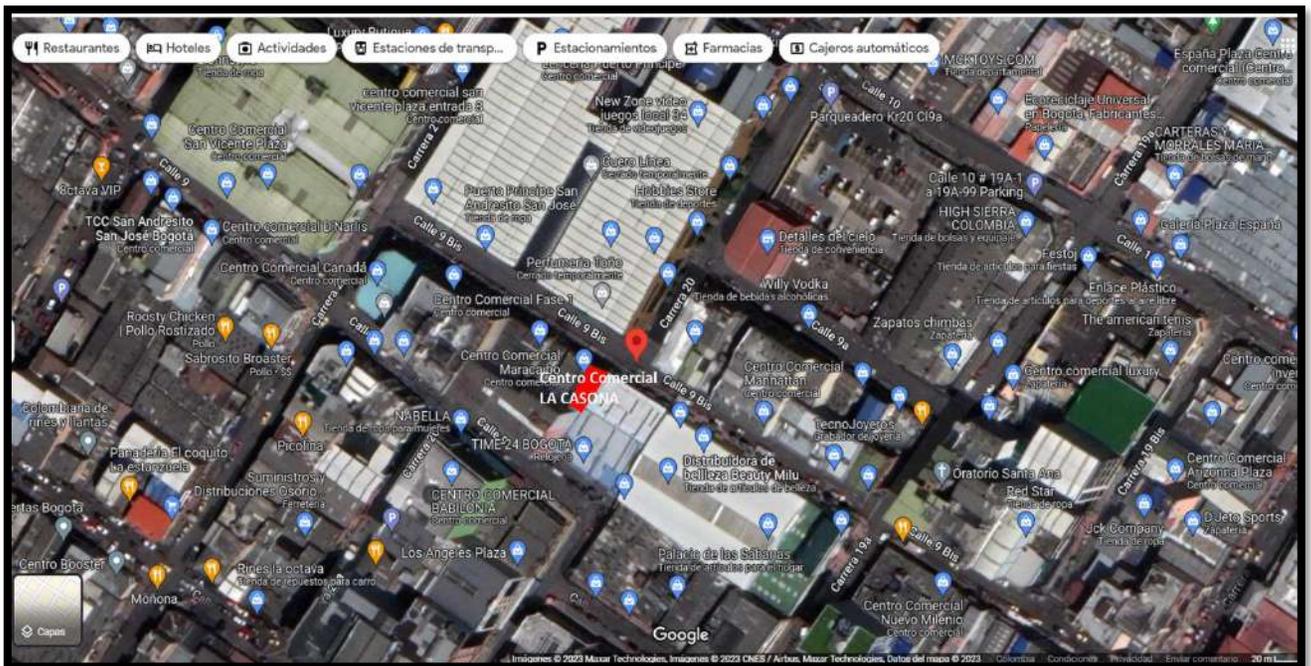
En el sector inmediato donde se ubica el inmueble se encuentran **bodegas con uso comercial**, como las tradicionales y más reconocidas "BODEGAS ANTIGUAS – FUNDADORES Y AZULES", las que cuentan gran afluencia de compradores; y las que originalmente eran **casas**, hoy en día son **edificios comerciales de hasta 4 pisos** donde se ubican importantes CENTROS COMERCIALES.

3.5 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Como edificaciones importantes del sector, se destacan las **BODEGAS ANTIGUAS – FUNDADORES** como las **BODEGAS AZULES**, los **CENTROS COMERCIALES: LA CASONA, PUERTO PRÍNCIPE, SAN VICENTE PLAZA, MARACAIBO, CANADÁ, PUERTA GRANDE SAN JOSÉ, SAN JOSÉ PLAZA, MANHATTAN, BABILONIA, PLAZA ESPAÑA CENTRO COMERCIAL, SIETE MARES, SEUL CENTER, LUXURI, FASE 1, NUEVO MILENIO, NATALY**, entre otros; Muy cerca se ubican: los centros comercial Puerto Rico, Sabana Plaza, Santa Fé Plaza, **HOSPITAL DE SAN JOSÉ**, Estación de Bomberos Central, **Estación de Policía Mártires, Alcaldía Local Mártires y la Plaza España.**

12

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



Fuente: Google maps.

El predio objeto de avalúo: EDIFICIO COMERCIAL “LA CASONA” se localiza en todo el centro de la zona comercial denominada SAN ANDRESITO- SAN JOSÉ, Barrio La Pepita de Bogotá, en un sector privilegiado, toda vez que se encuentra al lado de las Tradicionales Bodegas Antiguas Fundadores y Azules que tienen el mayor reconocimiento comercial y frente al CENTRO COMERCIAL PUERTO PRINCIPE, principal Centro Comercial de la zona.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONÓMICA

Para los predios residenciales le aplica el ESTRATO 3.

Según la Secretaría Distrital de PLANEACIÓN el inmueble ubicado en la dirección CL 9BIS 20 01, Localidad de Los Mártires, tiene asignado el estrato CERO por ser comercial. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.7 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Al sector se accede de Oriente a Occidente y vsa. principalmente por la Avenida Calle 6 (Avenida de Los Comuneros) y la Avenida Calle 13; De Sur a Norte y vsa. Por la Avenida Caracas (AK14), la Avenida Quito (AK30) y las Carreras 24 y 27.

3.8 VÍA FRENTE A LA PROPIEDAD

El predio medianero tiene frente a la Calle 9 Bis vía vehicular de una calzada en sentido occidente a oriente, pavimentada en asfalto.

14

3.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

- 3.9.1 ZONAS VERDES** : El sector colinda con muy agradables Zonas Verdes y árboles. Se destacan: el parque Barrio La Pepita, Parque España y el Parque de la Urbanización Estanzuela.
- 3.9.2 VÍAS** : El sector inmediato cuenta con vías vehiculares pavimentadas en asfalto en buen estado.
- 3.9.3 ANDENES** : El sector cuenta con andenes en buen y regular estado.
- 3.9.4 SARDINELES** : Se encuentran en concreto, en buen estado.
- 3.9.5 ALUMBRADO PUBLICO** : El sector cuenta con alumbrado público, en luminarias de mercurio sobre postes de concreto.

- 3.9.6 TRANSPORTE PÚBLICO** : El sector cuenta con cobertura del Sistema de buses del SITP y Buses Articulados de TRANSMILENIO sobre la Avenida Caracas y la Avenida Carrera 30 NQS.
- 3.9.7 SERVICIOS PÚBLICOS** : El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas natural.
- 3.9.8 ACTIVIDAD EDIFICADORA** : Pese a ser un sector consolidado, se observan algunas actividades edificadoras, en su mayoría destinadas a ampliación y remodelación de los predios existentes, y CONSTRUCCIÓN DE ALGUNOS EDIFICIOS para CENTROS COMERCIALES.
- 3.9.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN** : Todo el sector presenta **CONSTANTE VALORIZACIÓN** debido a su **reconocida actividad comercial** y creciente CONSTRUCCIÓN Y MODERNIZACIÓN de edificios para CENTROS COMERCIALES.

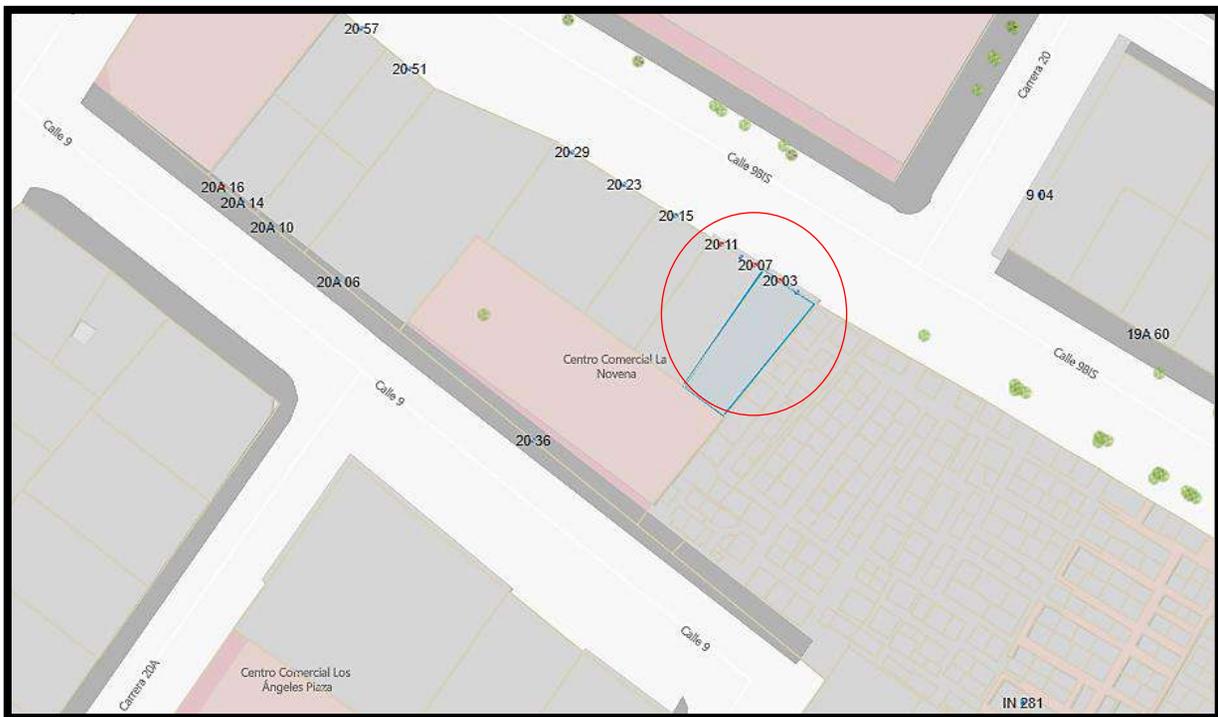
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El inmueble se encuentra ubicado de manera MEDIANERA el costado Sur de la Calle 9 Bis entre las Carreras 21 y 20, en el Barrio Catastral LA PEPITA de la Localidad LOS MÁRTIRES en Bogotá D.C. El predio cuenta con la **Nomenclatura domiciliaria principal: CL 9 No. BIS 20-01 y secundaria: CL 9 No. 20-03.**

16

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA



Fuente: www.mapasbogota.gov.co

4.2 LINDEROS:

NORTE	:	QUE ES SU FRENTE EN 7.00 METROS CON LA CALLE 9 BIS.
SUR	:	EN 7.00 METROS CON LA CASA 3 20-36 DE LA CALLE 9.
OCCIDENTE	:	EN 14.00 METROS CON LA CASA 20-09 DE LA CALLE 9 BIS.
ORIENTE	:	EN 14.00 METROS CON LA CASA # 19=A=65 DE LA CALLE -9 BIS.
Fuente	:	Certificado de Tradición 2022 – Mat. 50C-172338.

4.3 ÁREA DEL LOTE	:	98.00 M2
Según Linderos	:	98.00 M2
Fuente	:	Certificado de Tradición 2022 – Mat. 50C-172338.
Según Catastro	:	102.10 M2
Fuente	:	www.mapas.bogota.gov.co

Nota: Para el cálculo de avalúo se tiene en cuenta el área jurídica calculada según los linderos registrados en Folio de Matrícula Inmobiliaria (98.00 m2).

4.4 FORMA GEOMÉTRICA : Forma de RECTANGULAR.

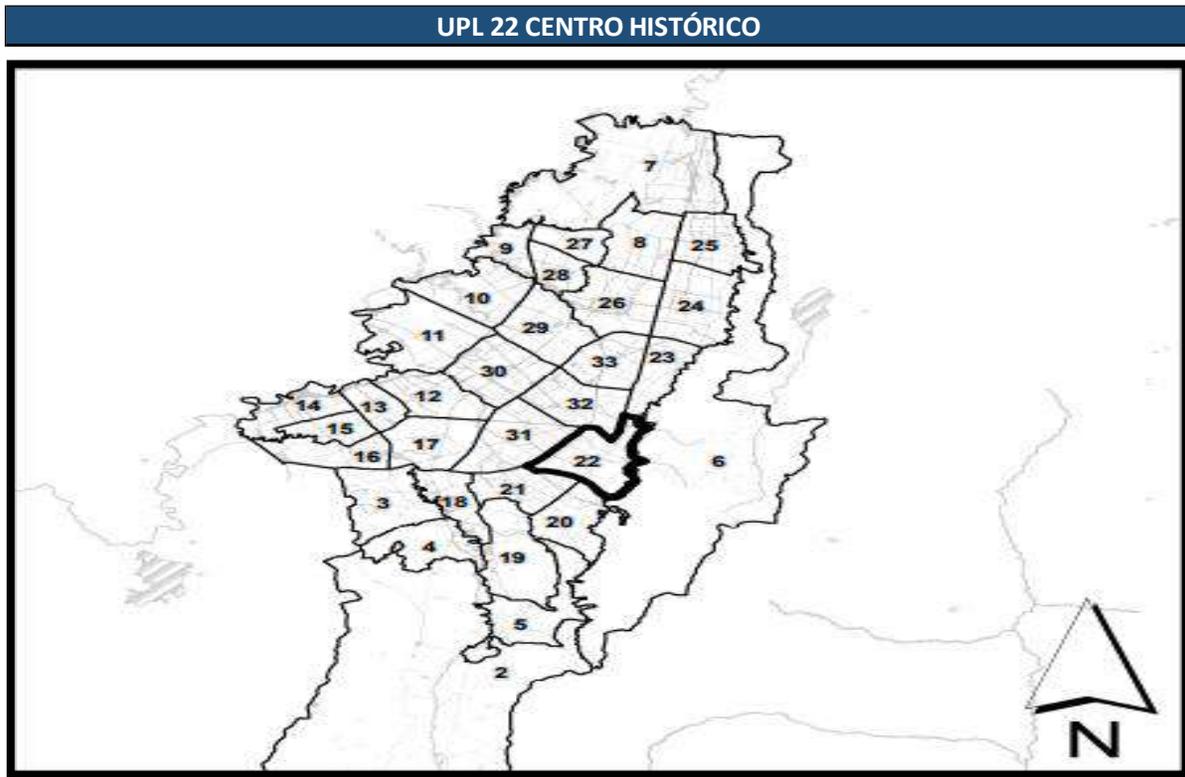
4.5 TOPOGRAFÍA : PLANA.

4.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

4.6.1 NORMA PRINCIPAL : **DECRETO 555 DE 2021 - NUEVO POT DE BOGOTÁ**

4.6.2 UNIDAD DE PLANEAMIENTO

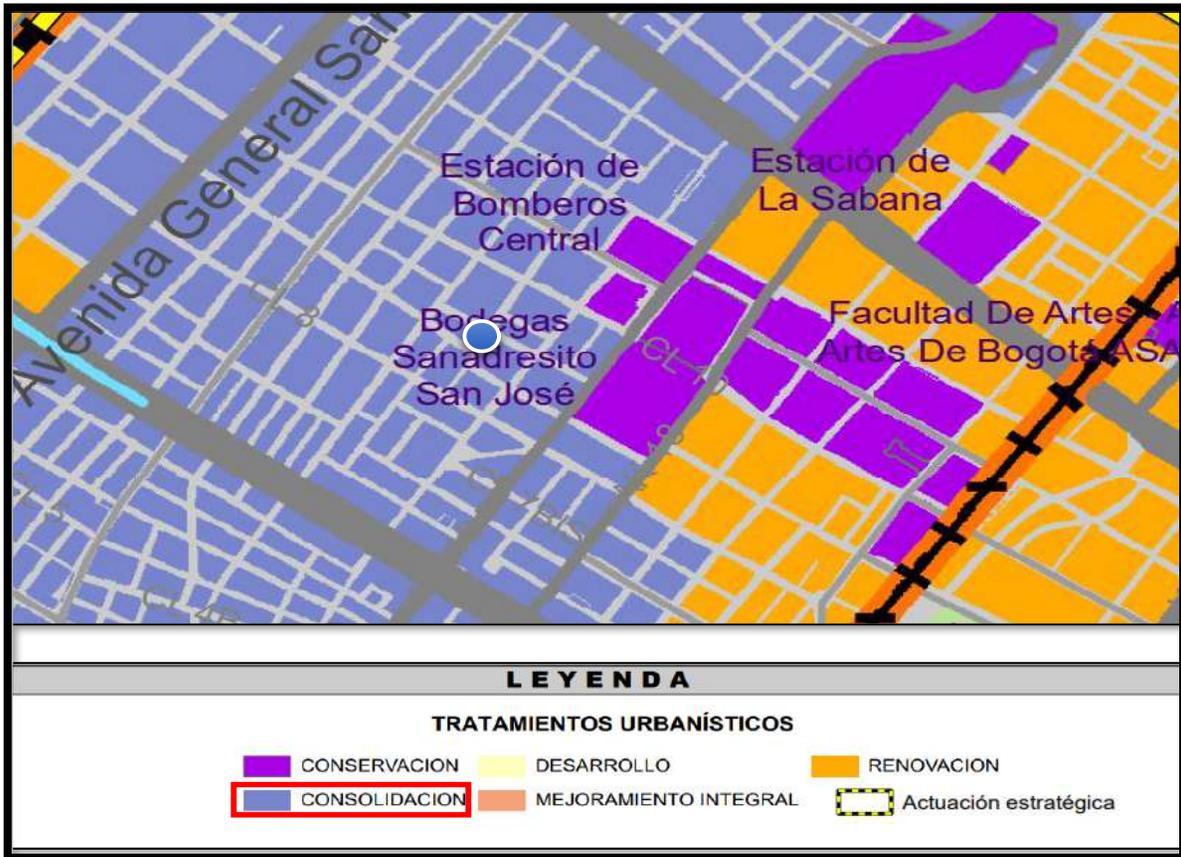
LOCAL : **22 CENTRO HISTÓRICO**



Fuente: Mapa de Norma - Decreto 555 de 2021.

4.6.3 TRATAMIENTO URBANÍSTICO : CONSOLIDACIÓN

Plano CU-5.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. SDP.

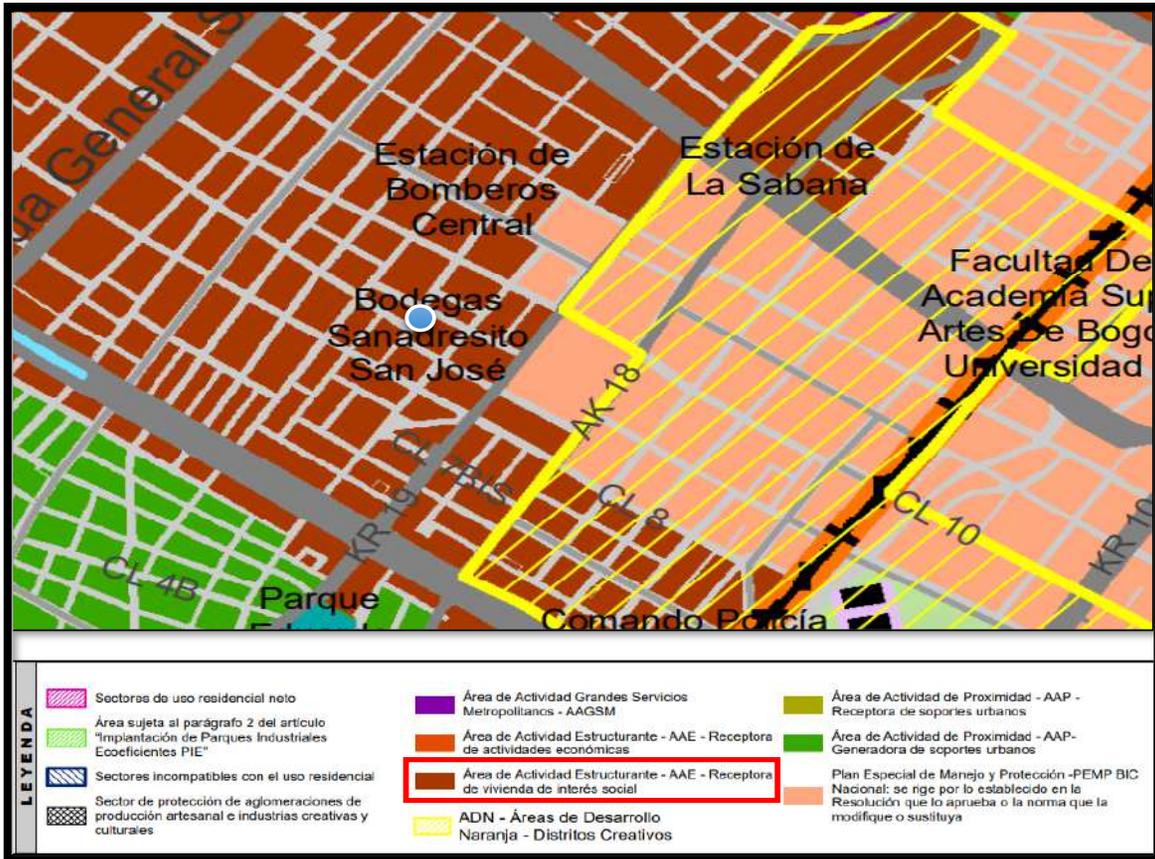


Artículo 308. Tratamiento urbanístico de consolidación. Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes ó planeados, mediante:

1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.
2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.

**4.6.4 ÁREA DE ACTIVIDAD : ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

Plano CU-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO SDP.



Decreto 555 de 2021. Art. 240. Área de Actividad Estructurante. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

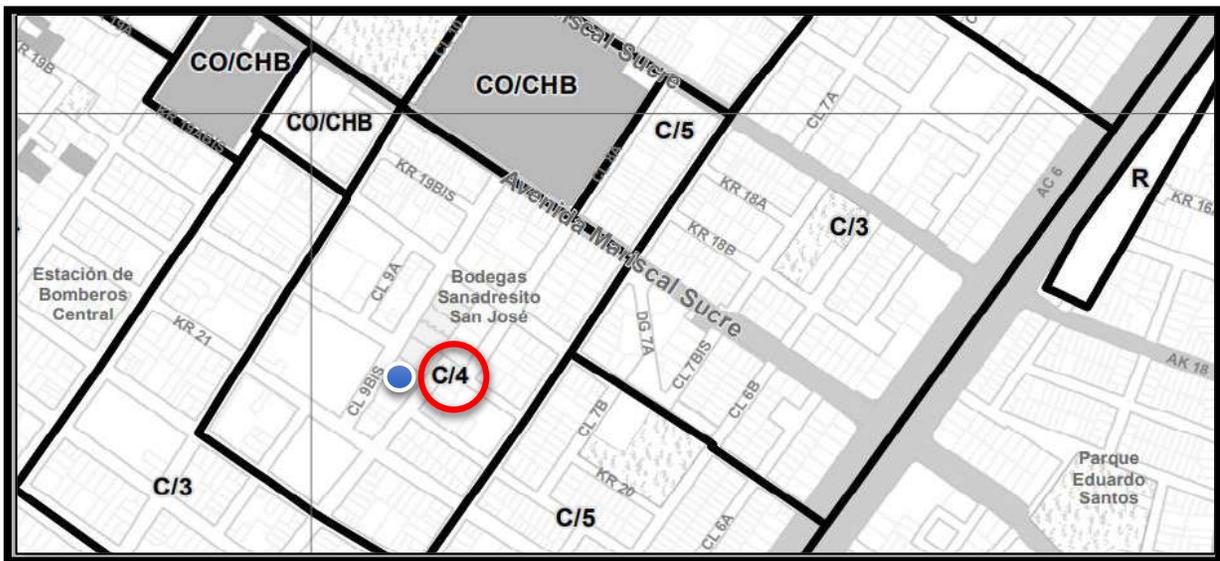
Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

4.6.5 EDIFICABILIDAD

1.1.1.1 TIPOLOGÍA : CONTINUA

1.1.1.2 ALTURA MÁXIMA : 4 PISOS

CU-5.4.22. SDP. Edificabilidad UPL 22. SDP. CONSOLIDACIÓN



DISPOSICIONES SEGÚN CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

TRATAMIENTO	SIGLAS
CONSOLIDACIÓN	C
CONSERVACIÓN	CO
RENOVACIÓN URBANA	R
DESARROLLO	D
MEJORAMIENTO INTEGRAL	MI
TIPOLOGÍA	
TIPOLOGÍA AISLADA	TA

Nota: Cuando no se indique TA, la tipología es continua



Plano CU-6. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA CREATIVA Y DE INNOVACIÓN. SDP.



EXISTENTE	PROYECTO	ESTRATEGIAS Y PROYECTOS
		<p>ESECI-2. Fortalecimiento de las zonas de aglomeración especializada que constituyen nodos económicos fundamentales de sus entornos territoriales y le dan su carácter y vocación productiva (zonas consolidadas como El Restrepo, el 12 de octubre, el 7 de agosto, el Ricaurte, Unilago, etc.).</p> <p>Grandes centros comerciales</p> <p>Cluster de comercio masivo</p> <p>Sectores de aglomeración económica especializada de producción artesanal</p> <p>Corazones productivos de escala urbana</p> <p>Gran ecosistema económico, productivo, verde e inteligente</p> <p>Cluster hotelero</p> <p>Cluster de actividades alrededor de los patio talleres del metro</p>

ESTRUCTURAS TERRITORIALES

Artículo 40. Estructuras Territoriales. Las Estructuras Territoriales establecen las pautas y orientan la actuación del suelo urbano y rural. Contienen apuestas que se materializan en normas e instrumentos, y que tienen como fin cumplir los objetivos y estrategias del presente Plan. Son estructuras territoriales las siguientes:

- Estructura Ecológica Principal.
- Estructura Integradora de los Patrimonios.
- Estructura Funcional y del Cuidado.
- **Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación.**

Artículo 100. Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación. La Estructura

Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas.

Los elementos de la Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación figuran en el Mapa CG-6 "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación" y CU-6 11 Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación" y se clasifican de acuerdo con el área de actividad en la que se localizan y según su función, de la siguiente manera:

Área de Actividad	Función en la ESECI
Estructurante	<p>Áreas geográficas que promueven la competitividad generando oportunidades de empleo y densificación residencial, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad.</p> <p>Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Proyectos Integrales de Vivienda. 2. Gran Ecosistema Económico y Productivo que contiene las economías de aglomeración diversificadas y especializadas consolidadas o por consolidar – Corazones Productivo de escala urbanas: <ol style="list-style-type: none"> a. Eje de servicios empresariales de la Avenida del Dorado. b. Los centros financieros y de servicios empresariales: Centro Internacional, Chapinero, Teleport y otros c. Áreas de Desarrollo Naranja - Distritos creativos, distritos culturales, Distrito en algún campo específico de las artes o la creatividad. 3. Economías de aglomeración con énfasis de especialización – Corazones productivos de escala urbana- compuestas por: <ol style="list-style-type: none"> a. Sectores de producción tradicional: El Restrepo, el 12 de octubre, el 7 de agosto, el Ricaurte b. Clusters de Tecnología: Unilago y otros a consolidar c. Clústers de comercio masivo (San Andresitos, San Victorino - Gran San, Unilago, La Alquería – Venecia, etc) d. Centros de Abasto Mayorista e. Grandes Centros Comerciales f. Clusterización de actividades relacionadas con la movilidad férrea, alrededor de los patio-talleres del metro y a lo largo de los corredores de Regiotram g. Cluster Hotelero y Zonas de Interés Turístico, incluyendo los Corredores inteligentes de turismo (COINT) y los elementos de las Estructuras Ecológica Principal e Integradora de Patrimonios, Cables, Plazas de Mercado y otras infraestructuras con especial vocación turística. 4. Centralidades económicas y de vivienda Lagos de Torca, Reverdecer del Sur y Tres Quebradas.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LAS MEJORAS

El predio cuenta con un **EDIFICIO MEDIANERO DE 4 PISOS** levantado por autoconstrucción en dos momentos: Inicialmente el primer y segundo piso y posteriormente el tercer y cuarto piso.

24



Toma de la fachada del inmueble

5.1 CONSTRUCCIÓN DE PRIMER Y SEGUNDO PISO:

5.1.1 FECHA DE CONSTRUCCIÓN - VETUSTEZ.

El primer y segundo piso del edificio se construyó en el año 1976 según la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, luego los dos pisos tienen una **vetustez de 46 años** (2022 – 1976).

Lote Bogotá D.C. Año 2022 (1 de 2)

Identificador unico del lote: 004110008019
 Disperso: No
 Unidad predial: 1
 Distrito: No
 Código Manzana: 004110008
 ● Mostrar información asociada

Acercar a Cómo llegar Compartir

Tabla de relaciones

Exportar a Formato Excel Exportar a Formato CSV

Tipo de Predio	Fecha Incorporación SIIC	Clase de Predio	Dirección Oficial	Marca Dirección	Tipo Dirección	Dirección S-I	Área Terreno	Área Construcción	Zona Homogénea Fiscal	Destino Económico	Vetustez
Particular	1996/12/31	Predio No Propiedad Horizontal	CL 9 BIS 20 01	Definitivo	Secundaria	CL 9 BIS 20 03	102.10000000000001	424.40000000000003	645321512124	Comercio en corredor comercial	1976

Fuente: UAED - www.mapasbogota.gov.co

5.1.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE PRIMER Y SEGUNDO PISO.

Según la información recolectada y lo verificado en la visita técnica realizada al predio por parte del presente perito, el día 28 de diciembre de 2022, **el primer y segundo piso** se levantaron con cimentación en ciclópeo y zapatas corridas, contrapiso en concreto, muros de carga en ladrillo combinados con columnas en concreto, entrepiso y cubierta de los dos pisos (en su momento: terraza) en placa de concreto.

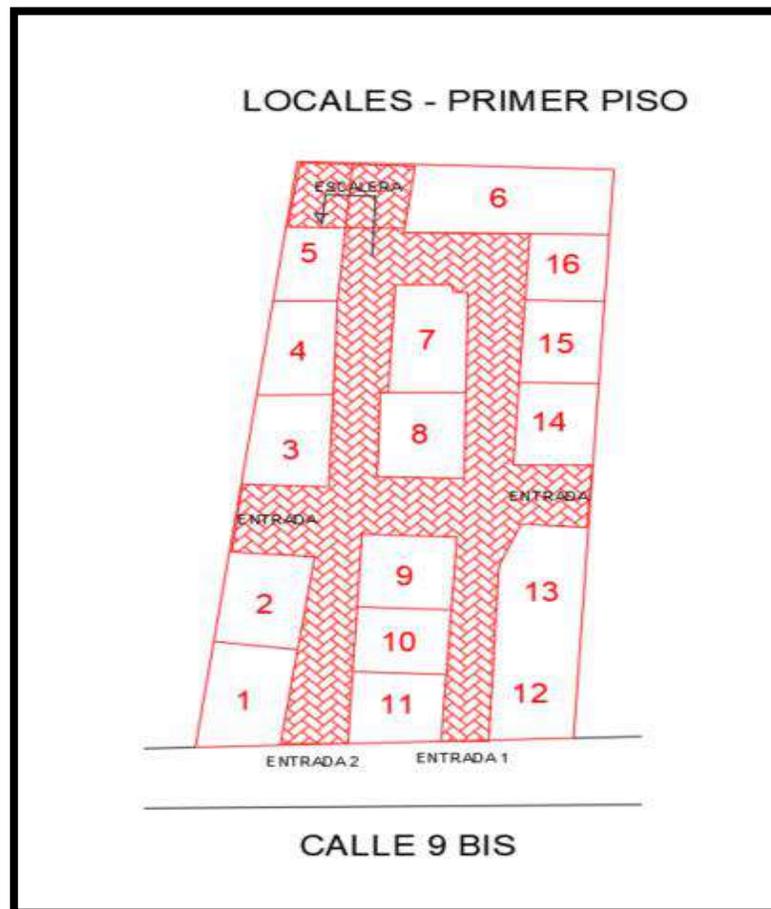
Originalmente el **Primer piso**, los locales se encontraban con muros perimetrales en ladrillo y reja, y pisos en tableta de granito. En el **segundo piso**: los locales contaban con división completa en muros de ladrillo a la vista y pisos en tableta de ladrillo y cemento.

En la actualidad la edificación cuenta con algunas **mejoras** tanto en primer como segundo piso, las cuales se describen más adelante.

5.1.3 DISTRIBUCIÓN DE PRIMER Y SEGUNDO PISO.

- **PRIMER PISO:** (16) cubículos comerciales (tipo “san Andresito”) numerados como locales: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

DISTRIBUCIÓN PRIMER PISO

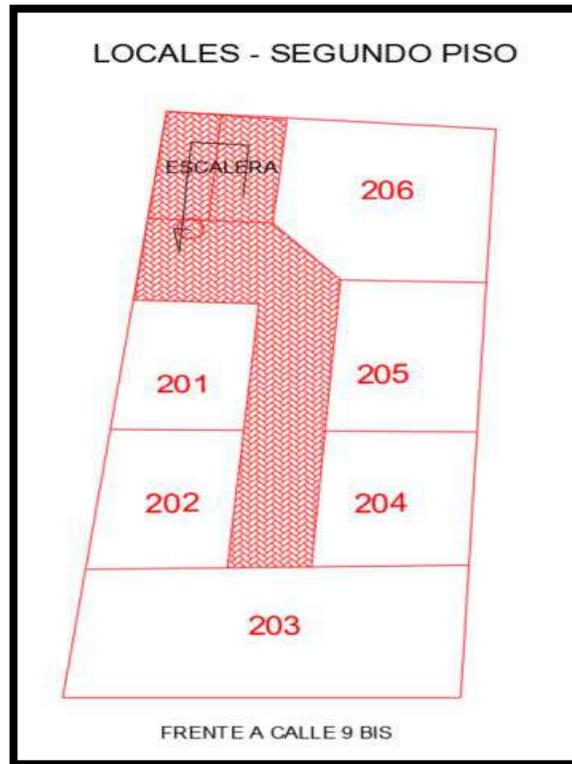


Fuente: Dibujo levantado por el Perito¹.

¹ Nota: El dibujo es un croquis de la distribución de los locales y no corresponde a un levantamiento topográfico.

- **SEGUNDO PISO:** (6) seis locales numerados actualmente como: 201, 202, 203, 204, 205 y 206.

DISTRIBUCIÓN SEGUNDO PISO



27

Fuente: Dibujo levantado por el Perito².

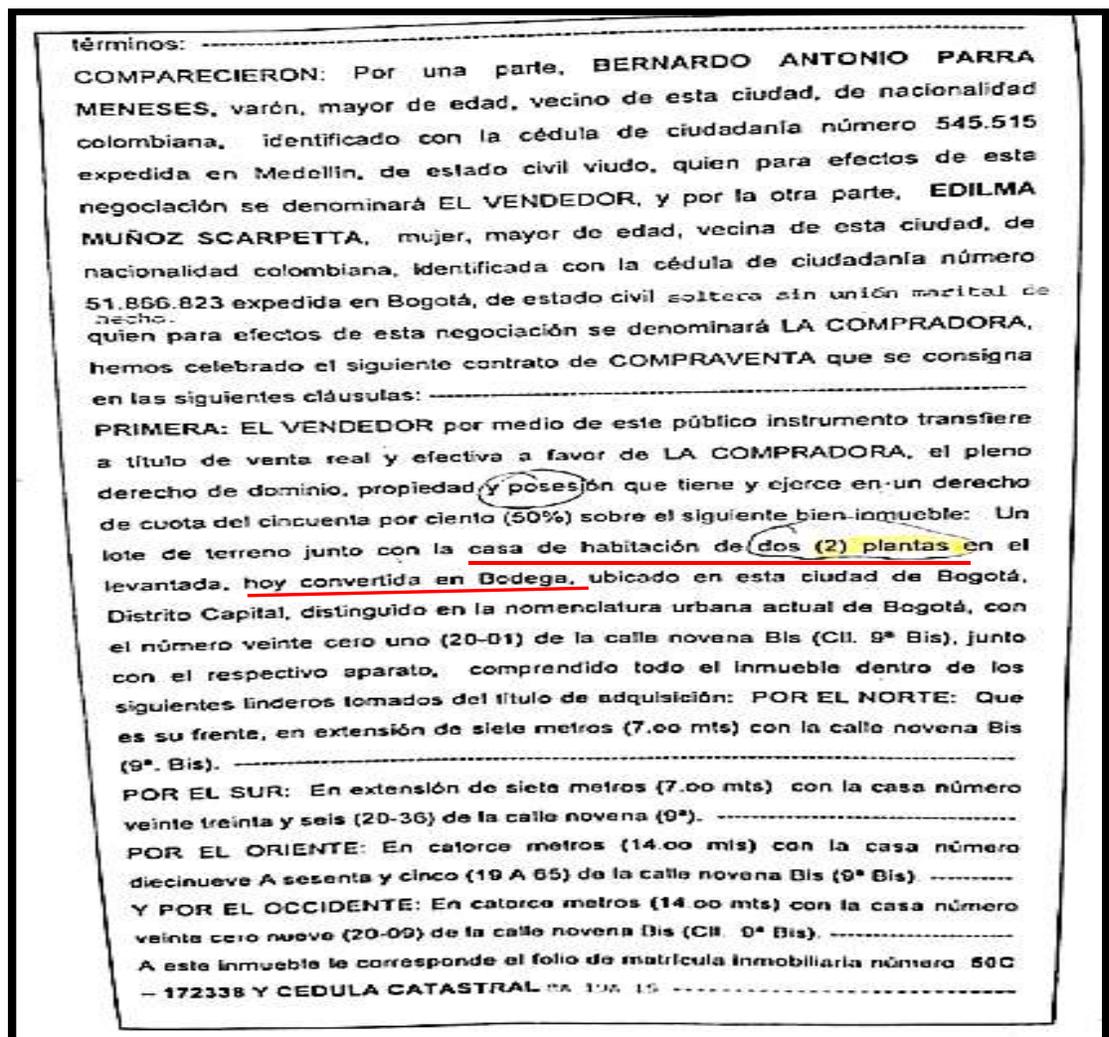
5.2 RECONOCIMIENTO DE MEJORAS.

Según manifiesta la solicitante del peritaje: señora EDILMA MUÑOZ SCARPETA para la fecha de la adquisición del 50% del inmueble por

² Nota: El dibujo es un croquis de la distribución y no corresponde a un levantamiento topográfico. Las líneas divisorias de locales dibujadas son aproximadas, dado que la mayoría de los locales se encontraban cerrados.

parte de ella a BERNARDO ANTONIO PARRA MENESES, la propiedad contaba con dos pisos construidos y **ya se encontraba convertida en una bodega** con locales tipo "San Andresito" tanto en primer como en el segundo piso; esta situación se confirma según lo descrito en la Escritura 1439 del 18-06-2009 Notaria 50 de Bogotá D.C,

IMAGEN ESCRITURA 1439 DEL 18-06-2009 NOTARIA 50 DE BOGOTÁ D.C



Pese a lo anterior la señora **EDILMA MUÑOZ SCARPETA** reconoce que en los últimos años se realizaron mejoras a los locales internos (cubículos tipo “San Andresito” en primer y segundo piso, y se construyó el tercer y cuarto piso. Todas estas mejoras se realizaron sin mandato o autorización de la propietaria EDILMA MUÑOZ SCARPETA. Dichas mejoras que se reconocen y se observaron por parte del perito se detallan a continuación:

5.2.1 MEJORAS EN PRIMER PISO.

Se instalaron rejas metálicas, vitrinas en vidrio y aluminio, algunas tabletas que faltaban en los pisos, techos en pvc con lámparas de incrustar luz blanca e instalaciones eléctricas generales. Según el estado y calidad de los materiales estas mejoras tienen una vetustez aproximada de 5 años.

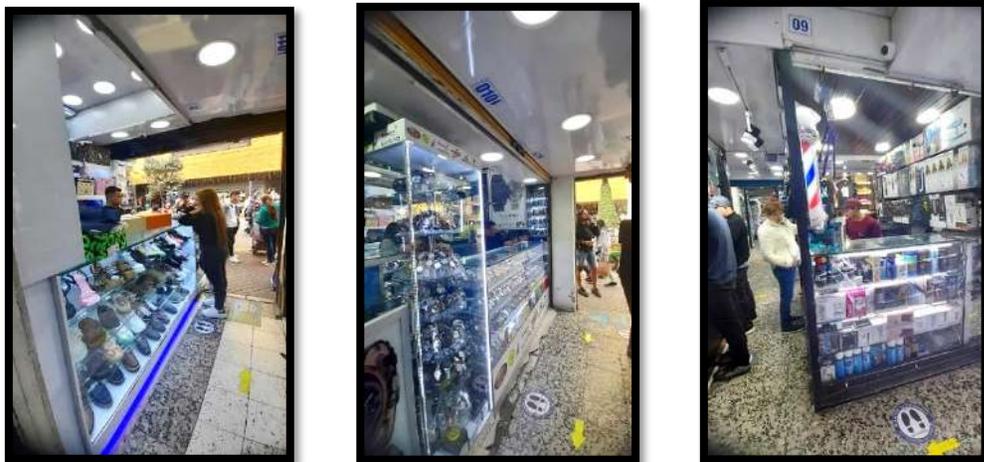


Foto actuales de locales en primer piso.

Nota: Ver REGISTRO FOTOGRÁFICO completo en ANEXOS.

5.2.2 MEJORAS EN SEGUNDO PISO.

Se cambiaron algunos de los pisos en tableta se realizó mantenimiento general de instalaciones y se pintó las cortinas metálicas de los locales. Según el estado y calidad de los materiales estas mejoras tienen una vetustez aproximada de 5 años.

30



Foto actuales de locales en segundo piso

5.2.3 MEJORAS (CONSTRUCCIÓN) EN TERCER PISO.

Sobre la placa originalmente construida se habilitó acceso al tercer piso mediante escalera en concreto; se colocaron pisos, muros perimetrales pañetados y pintados con su respectiva ventana en la fachada, se instalaron redes hidráulicas y eléctricas para la adecuación de dos baños terminados y se colocaron divisiones en drywall y superboard para separación de oficinas o bodegas y cielo raso en Icopor y aluminio. Según la información encontrada, esta construcción se realizó hace aproximadamente 32 años (2022-1990).



Foto actuales del tercer piso

5.2.4 MEJORAS (CONSTRUCCIÓN) EN CUARTO PISO.

Se construyó placa que lo separa del tercer piso, muros perimetrales, ventana en fachada, escalera metálica en caracol, cubierta en teja fibrocemento, cielo raso en madera y divisiones en drywall y superboard. Según la información encontrada, esta construcción se realizó hace aproximadamente 27 años.



Foto actuales del cuarto piso

5.3 SERVICIOS PÚBLICOS

El Inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Energía Eléctrica
- Acueducto,
- Alcantarillado
- Aseo Domiciliario

32

5.4 ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN.

ÍTEM	ÁREA (M2)
CONSTRUCCIÓN 1ER Y 2o. PISO	184,40
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 3er. PISO	96,40
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 4o. PISO	96,40
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:	377,20

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA adoptada: 377.20 m2.

6. MÉTODOS DE AVALÚO UTILIZADOS

Con el fin determinar el AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE, se utilizaron **TRES MÉTODOS VALUATORIOS RECONOCIDOS INTERNACIONALMENTE Y AVALADOS EN COLOMBIA** mediante la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" - IGAC. y el DECRETO NACIONAL 148 DE 2020.

33

6.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO PARA DETERMINAR VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

RESOLUCIÓN 620 DE 2008 - IGAC: *"Art. 1. 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. "*

DECRETO NACIONAL 148 DE 2020: Art. Artículo 1: Avalúo comercial. *Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.*

Teniendo en cuenta lo ordenado en el **Decreto Nacional 148 de 2020**, a través del Método de Comparación **se obtiene el VALOR M2 INTEGRAL DE EDIFICIO COMERCIAL, y el VALOR TOTAL DEL PREDIO "LA CASONA"**.

El **resumen del MÉTODO VALUATORIO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**, se observa a continuación:

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - EDIFICIOS COMERCIALES SECTOR LA PEPITA - RICAURTE - BOGOTÁ D.C

No.	FOTOGRAFIA	FUENTE	SECTOR	VALOR OFERTA	AJUSTE NEGOCIACIÓN	AJUSTE UBICACIÓN	AJUSTE ÁREA	AJUSTE CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	VR M2 INTEGRAL AJUSTADO	AREA CONST	OBSERVACIONES
1		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-edificio-de-apartamento-s-bogota-la-sabana/10278-121127271	LA PEPITA	\$3.500.000.000	0,95	1,45	1,05	0,90	\$8.881.250	513	Edificio de 41 años en muy buen estado, de 6 pisos. Primero y segundo piso Muy buen área comercial de exhibición y atención al público. Piso en baldosa. En segundo piso se encuentra además un baño. Piso en baldosa. Tercer piso Espacio amplio, RACK y un baño. Piso en porcelanato. Cuarto piso Bodega. Piso en porcelanato. Quinto piso Una bodega, comedor y dos baños. Espacio de cafetería y almuerzo amplio para empleados, piso en porcelanato. Sexto Área mas pequeña y cuarto de archivo. Piso en porcelanato. Escaleras con sensor de movimiento. No parqueaderos
2		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-la-pepita/412-M3108861	LA PEPITA	\$4.000.000.000	1,00	1,45	1,05	0,95	\$8.571.111	675	Excelente bodega con pisos en granito de alto trafico, potencial industrial y comercial. Doble acceso por diferente carrera, lo que facilita la logística. Sus portones cuentan con un ancho de 9m aproximadamente y altura de 4.55m y 3.5m. Área total 675m2. Medida de terreno: 10m frente por 55.5m fondo. Área libre 530m2. Altura libre costado occidente bodega 6.75m y costado oriente 5.12m. Área de 3 baños y zona de vestier primer nivel 25m2. Mezzanine de oficinas segundo nivel con dos baños 60m2. Mezzanine oficina, cocina, baño y patio tercer nivel 60m2. Entrada por dos carreras distintas. Apta para supermercados, fruver, comercio en general
3		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-la-pepita/2672-M3204382	RICAURTE - LA PEPITA	\$1.500.000.000	1,00	1,50	1,00	1,00	\$7.758.621	290	Se vende o se arrienda local comercial en san andresito san jose ricaurte, ubicado sobre la carrera 24 con 9, el local tienen un area construida de 290mts distribuido en dos niveles, area del lote 180mts, pisos en porcelanato, recién remodelado, areas libres, luz trifasica, baños en cada nivel, tiene uso para restaurantes, oficinas, bodegas, pequeñas empresas, comercio en general. Excelente vitrina sobre avenida principal, iluminado, transporte.
4		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-ricaurte/4830-M2850215	RICAURTE	\$3.999.999.999	0,95	1,50	1,05	0,83	\$9.211.987	536	Piso 1: Justo y Bueno – canon de arrendamiento \$ 7.200 mil pesos + iva. Local piso 1 y 2 \$ 2.100 mil pesos Local piso 1 local 3 buñuelos \$ 750 mil pesos Local piso 1 local 4 Avisos \$ 2 millones trescientos mil pesos. Local piso 1 local 5 Cajero Servibanca \$ 1 millón cuatrocientos mil pesos. Piso 2: Tipografía \$1 millón de pesos Piso 2: Oficina Ing. Civil Estructuras \$600 mil pesos Piso 2: Desocupado \$ 400 mil pesos Piso 3: Tipografía: \$ 850 mil pesos Piso 3: Sastrería \$ 650 mil pesos Piso 3 Oficina \$ desocupado. Piso 4: Aromáticas \$ 1 millón cien mil pesos. Piso 4 : Sastrería \$ 800 mil Rentando hoy en cuarentena \$ 18 millones trescientos cincuenta mil pesos. Localidad: Los Mártires. Estrato: 3 Ciudad: Bogotá Área privada: 536 metros
MEDIA ARITMÉTICA									\$8.605.742		
LÍMITE SUPERIOR:									\$9.211.987		
LÍMITE INFERIOR									\$7.758.621		
DESVIACIÓN ESTANDAR									\$622.428		
MAXIMO PERMITIDO IGAC: 7,50%									COEFICIENTE DE VARIACIÓN:	7,23%	
VALOR M2 INTEGRAL DE EDIFICIO:									\$8.600.000		

En el cuadro anterior se muestran:

1. **No. DE OFERTA:** Número consecutivo de oferta en la investigación de mercado realizada.
2. **FOTOGRAFÍA:** Foto del inmueble en oferta.
3. **FUENTE:** Datos de contacto para la consulta de cada OFERTA.
4. **SECTOR:** Sector donde se ubica el predio objeto de oferta inmobiliaria.
5. **VALOR OFERTA:** Precios de las ofertas publicados en el medio de consulta.
6. **AJUSTE FACTOR DE NEGOCIACIÓN:** Se aplica el criterio de afectación por la fuente, considerado por el Perito tomando la disposición del vendedor a ajustarse a una oferta cierta del comprador con ese **descuento**.
7. **AJUSTE FACTOR UBICACIÓN COMERCIAL:** Dependiendo de si el inmueble oferta tiene una similar, mejor o peor ubicación en comparación con el inmueble objeto de avalúo, se aplicará un factor: menor de uno si la oferta está mejor ubicada, igual a 1 si son similares, o mayor de 1 si la oferta está en un sector no tan comercial o industrial en comparación con el inmueble avaluado.
8. **AJUSTE FACTOR ÁREA:** Dependiendo de si el inmueble oferta tiene una mayor o menor área construida en comparación con el inmueble objeto de avalúo. Se aplicará un factor: menor de 1 si la oferta tiene menos área, y mayor de 1 si la oferta tiene más área.
9. **AJUSTE CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** Dependiendo de si el inmueble oferta tiene una mejores o peores características constructivas que el inmueble objeto de avalúo. Se aplicará un factor: menor de 1 si

la oferta tiene mejores características, y mayor de 1 si la oferta tiene peores.

10. **VALOR M2 INTEGRAL AJUSTADO:** Este valor se obtiene dividiendo el Valor Total de cada Oferta en su Área Construida respectiva y después de multiplicarlo por cada uno de los factores de homogenización.
11. **ÁREA CONSTRUIDA:** Corresponde al área de construcción de cada uno de los inmuebles oferta.
12. **OBSERVACIONES:** Se describe la información más importante de cada oferta.

36

En la parte inferior del cuadro, se realizan los **cálculos estadísticos ordenados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC. para el Método de Comparación o de Mercado.** Se calcula la **Media Aritmética o valor integral promedio de EDIFICIO COMERCIAL,** con los ajustes indicados anteriormente.

Con este valor de promedio se realizaron los cálculos para establecer la diferencia con cada variable para, a su vez, obtener cada uno de los argumentos de la fórmula con la que se calcula la desviación típica de la muestra:

$$s = \sqrt{\sum(X_i - X)^2 / (n - 1)}$$

Dónde:

s : Desviación típica o estándar

Xi : Cada uno de los valores de m2 integral construido ajustado

X : Promedio del precio por m2 integral construido ajustado

n : Cantidad de muestras.

El **coeficiente de variación** se obtiene:

Coeficiente de variación = s / X

Dónde:

s : Desviación típica o estándar

X : Promedio del precio por m2 integral construido ajustado

37

Aplicando las fórmulas anteriores sobre los datos del cuadro base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008³, artículo 11 inciso 4 que dice: ***“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.”***

Luego, son válidos los datos del mercado encontrados puesto que se ajusta con los establecidos en la norma, ya que el **coeficiente de variación** que se halló en el presente caso fue de **7,23%**.

De acuerdo con lo anterior: **Se adopta como VALOR M2 INTEGRAL DE EDIFICIO COMERCIAL: \$8.600.000=**

Luego el **VALOR TOTAL DEL PREDIO, POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN ES:**

³ http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION%20620+DE+2008.pdf

VALOR TOTAL PREDIO "LA CASONA" POR MÉTODO DE COMPARACIÓN			
ÍTEM	ÁREA CONSTRUIDA	VR. M2 INTEGRAL	AVALÚO COMERCIAL
EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"	377,20	\$8.600.000	\$3.243.920.000
VALOR TOTAL PREDIO "LA CASONA":			\$3.243.920.000

Con el fin de verificar el VALOR TOTAL DEL PREDIO "LA CASONA" obtenido por el método de Comparación, se utilizarán otros dos métodos valuatorios reconocidos internacionalmente y avalados en Colombia mediante la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC, con el fin de determinar el Avalúo de la Construcción.

6.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN - PARA DETERMINAR VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Con el fin de calcular el valor de la construcción se aplica el Método de Reposición establecido en la Resolución 620 de 2008 – IGAC:

"Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada."

6.2.1 COSTO DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS A PRECIO DE NUEVO

Para estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, se realizaron **PRESUPUESTOS DE OBRA** para cada tipo de edificación:

39

6.2.1.1 COSTO DE CONSTRUCCIÓN PRIMER Y SEGUNDO PISO – PRECIO A NUEVO

PRESUPUESTO LA CASONA CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2								
Cap.	Descripción	Unidad	Cant.	Vr. Unitario	Vr. Total	Vr. Capítulo	Fuente	Código
1	PRELIMINARES					\$7.017.384	3,00%	
1,1	DESCAPOTE MANUAL Y RETIRO E= 0.20 M APILE A 15 M + RETIRO.	m ²	92,20	\$17.404	\$1.604.649		PRECIOS ICCU 2022	1,31
1,2	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO DE CIMIENTOS CON ELEMENTOS DE PRESIÓN	m ²	92,20	\$11.445	\$1.055.229		PRECIOS ICCU 2022	1,41
1,3	RED ELÉCTRICA PROVISIONAL L=50M	und	1,00	\$3.023.226	\$3.023.226		PRECIOS ICCU 2022	1,43
1,4	CAMPAMENTO 9 M2	und	1,00	\$1.334.280	\$1.334.280		PRECIOS ICCU 2022	1,2
2	CIMENTACIÓN					\$41.581.950	17,79%	
2,1	EXCAVACIÓN MANUAL EN MATERIAL COMÚN H=0.0-2.0 M (INCLUYE RETIRO DE SOBRESANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	m ³	20,19	\$54.134	\$1.093.225		PRECIOS ICCU 2022	16,4
2,2	VIGA DE AMARRE EN CONCRETO 3500 PSI	m ³	8,19	\$793.623	\$6.503.582		PRECIOS ICCU 2022	2,7
2,3	ZAPATAS EN CONCRETO 3500 PSI (1X1X1,2)	m ³	12,00	\$741.560	\$8.898.720		PRECIOS ICCU 2022	2,8
2,4	CONCRETO CICLÓPEO 2000 PSI, 40% RAJÓN VIGAS	m ³	8,40	\$317.861	\$2.670.032		PRECIOS ICCU 2022	4,4
2,5	RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO MECÁNICAMENTE, H=0,4M	m ³	46,10	\$70.416	\$3.246.178		PRECIOS ICCU 2022	16,8
2,6	CONCRETO 3000 PSI PARA PLACA CONTRAPISO	m ³	23,05	\$484.600	\$11.170.030		PRECIOS ICCU 2022	8,30
2,7	REFUERZO MALLA ELECTROSOLADA 6MM	kg	768,29	\$10.413	\$8.000.183		PRECIOS ICCU 2022	4,23
3	ESTRUCTURA DE CONCRETO					\$31.387.487	13,43%	
3,1	COLUMNAS 3500 PSI	m ³	3,50	\$986.460	\$3.452.610		PRECIOS ICCU 2022	4,3
3,2	VIGA AÉREA 3500 PSI	m ³	0,00	\$1.022.587	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,26

3,3	VIGA CINTA 3500 PSI	m ³	0,00	\$1.017.513	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,27
3,4	ENTREPISOS CASETÓN (ALIGERADO) CON VIGAS, 3500 PSI H=0.30 m (SIN REFUERZO)	m ²	0,00	\$155.053	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,7
3,5	ESCALERA MACIZA 3500 PSI	m ³	1,70	\$1.158.193	\$1.968.928		PRECIOS ICCU 2022	4,13
3,6	ENTREPISO PLACA MACIZA 3500 PSI E=0.12 M	m ²	184,40	\$105.050	\$19.371.220		PRECIOS ICCU 2022	4,16
3,7	ACERO FIGURADO 60000 PSI	kg	798,20	\$8.262	\$6.594.728		PRECIOS ICCU 2022	4,22
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$37.166.619	15,90%	
4,1	MURO TOLETE COMÚN 0.25 M	m ²	224,10	\$114.913	\$25.751.773		PRECIOS ICCU 2022	5,41
4,2	MURO EN BLOQUE Nº 4 E= 0.10 M	m ²	25,00	\$44.547	\$1.113.675		PRECIOS ICCU 2022	5,25
4,3	MURO LADRILLO REJILLA 0.12 M, DOS CARAS A LA VISTA	m ²	0,00	\$84.448	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,43
4,4	LAVADA DE FACHADA	m ²	0,00	\$6.899	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,50
4,5	DOVELA, GROUTING 3000 PSI	m	0,00	\$13.671	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,52
4,6	PAÑETE LISO MUROS 1:5, E=1.5 CM PERIMETRAL	m ²	251,60	\$21.567	\$5.426.188		PRECIOS ICCU 2022	6,19
4,7	PAÑETE LISO PLACAS 1:5, E=2 CM	m ²	184,40	\$26.437	\$4.874.983		PRECIOS ICCU 2022	6,23
4,8	PAÑETE LISO MUROS 1:5, E=1.5 CM FACHADA + ANDAMIOS	m ²	0,00	\$26.437	\$0		PRECIOS ICCU 2022	6,23
5	CUBIERTA					\$0	0,00%	
5,1	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA METÁLICA Y DE BARRO (TUBO ESTRUCTURAL ABIERTO 4"x2", 15 MM)	m ²	0,00	\$67.848	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,32
5,2	TEJA DE BARRO	m ²	0,00	\$70.313	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,19
5,3	TEJA FIBROCEMENTO No. 8	m ²	0,00	\$42.095	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,24
5,4	TEJA PLÁSTICA No.6	m ²	0,00	\$51.354	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,26
5,5	TEJA TERMOACUSTICA TRAPEZOIDAL A360	m ²	0,00	\$72.193	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,43
5,6	CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL. 22; DS=90	m	0,00	\$61.708	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,38
5,7	TEJA DE ZINC	m ²	0,00	\$14.000	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,39
6	CARPINTERÍA EN MADERA					\$0	0,00%	
6,1	HOJA ENTAMBORADA PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.10	und	0,00	\$141.808	\$0		PRECIOS ICCU 2022	9,11
6,2	HOJA PUERTA ENTABLERADA TABLEX 0.76-1.0 M	und	0,00	\$208.052	\$0		PRECIOS ICCU 2022	9,13
6,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO ENTRADA	und	0,00	\$33.571	\$0		PRECIOS ICCU 2022	9,2

6,4	LOSA DE VIGUETAS Y ENCOFRADO	m ²	0,00	\$56.485	\$0		PRECIOS CYPE	EMF010
6,5	TABLERO ESTRUCTURAL DE MADERA PARA LOSA	m ²	0,00	\$56.051	\$0		PRECIOS CYPE	EMT010
7	CARPINTERÍA METÁLICA					\$24.805.548	10,61%	
7,1	PUERTA EN LÁMINA CAL 18 INC. ANTICORROSIVO	m ²	2,00	\$244.342	\$488.684		PRECIOS ICCU 2022	10,7
7,2	VENTANA LÁMINA CALIBRE 18 INC. ANTICORROSIVO	m ²	4,00	\$147.374	\$589.496		PRECIOS ICCU 2022	10,2
7,3	REJA BANCARIA EN VARILLA CUADRADA DE 1/2" INC. ANTICORROSIVO	m ²	12,00	\$170.146	\$2.041.752		PRECIOS ICCU 2022	10,16
7,4	CORTINA METÁLICA 3,0m x 2,2m LOCALES	und	16,00	\$1.355.351	\$21.685.616		PRECIOS CYPE	FDC010
7,5	PUERTA DE ALUMINIO	m ²	0,00	\$330.365	\$0		PRECIOS CYPE	PAI020
8	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					\$6.603.721	2,82%	
8,1	ACOMETIDA EN PVC 1/2" 5M	und	5,00	\$265.156	\$1.325.780		PRECIOS ICCU 2022	11,1
8,2	BAJANTE AGUAS LLUVIAS PVC 4"	m	12,00	\$40.607	\$487.284		PRECIOS ICCU 2022	11,4
8,3	PUNTO HIDRÁULICO PVC-P/PARAL 1/2"	und	8,00	\$76.365	\$610.920		PRECIOS ICCU 2022	11,16
8,4	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 3"	und	3,00	\$100.412	\$301.236		PRECIOS ICCU 2022	11,2
8,5	RED SUMINISTRO PVC 1/2"	m	40,00	\$14.677	\$587.080		PRECIOS ICCU 2022	11,23
8,6	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 4"	und	2,00	\$106.957	\$213.914		PRECIOS ICCU 2022	11,3
8,7	REGISTRO 1/2"	und	1,00	\$68.934	\$68.934		PRECIOS ICCU 2022	11,36
8,8	TANQUE PLÁSTICO ELEVADO 1000 LT (INCLUYE ACCESORIOS E INSTALACIÓN)	und	1,00	\$714.795	\$714.795		PRECIOS ICCU 2022	11,45
8,9	CAJA DE INSPECCIÓN DE 100X100	und	1,00	\$547.558	\$547.558		PRECIOS ICCU 2022	3,3
8,10	TUBERÍA AGUAS RESIDUALES PVC 4"	m	35,00	\$49.892	\$1.746.220		PRECIOS ICCU 2022	11,6
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$10.410.341	4,45%	
9,1	ACOMETIDA AÉREA 10 M. PVC	m	5,00	\$414.264	\$2.071.320		PRECIOS ICCU 2022	12,1
9,2	TUBERÍA EMT 1" DESCOLGADA	m	0,00	\$43.188	\$0		PRECIOS CYPE	IEO010
9,3	CANALIZACIÓN PVC CONDUIT	m	50,00	\$5.791	\$289.543		PRECIOS CYPE	IEO010
9,4	TUBERÍA CONDUIT EMT GALVANIZADA 1/2".	m	0,00	\$22.941	\$0		PRECIOS ICCU 2022	21,13
9,5	CABLEADO TENSIÓN NOMINAL	m	150,00	\$2.279	\$341.912		PRECIOS CYPE	IEH010
9,6	PANEL LED EMPOTRAR 12W	und	0,00	\$19.900	\$0		MERCADO	
9,7	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	und	16,00	\$124.131	\$1.986.096		CONSTRUDATA 202	PG 169

9,8	SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	und	20,00	\$147.335	\$2.946.700		CONSTRUDATA 202	PG 170
9,6	SALIDA TOMA DOBLE PVC COMPLETA	und	4,00	\$70.533	\$282.132		PRECIOS ICCU 2022	12,9
9,7	SALIDA TRIFÁSICA PVC COMPLETA	und	1,00	\$145.680	\$145.680		PRECIOS ICCU 2022	12,1
9,9	SALIDA LÁMPARA CONMUTABLE EMT COMPLETA	und	0,00	\$101.266	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,5
9,10	LÍNEA A TIERRA TABLERO GENERAL (VARILLA COOPER WELL)	und	1,00	\$311.235	\$311.235		PRECIOS ICCU 2022	12,20
9,11	TABLERO PARCIAL 4 CIRCUITOS	und	1,00	\$110.242	\$110.242		PRECIOS ICCU 2022	12,13
9,12	TABLERO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN	und	1,00	\$1.925.482	\$1.925.482		CONSTRUDATA 202	PG 171
9,13	TABLERO TRIFÁSICO 12 CIRCUITOS	und	0,00	\$260.234	\$0		CONSTRUDATA 202	PG 171
9,14	LÁMPARA 2X32 BAJO PLACA LÁMINA LATERAL INDUSTRIAL	und	0,00	\$88.532	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,21
10	INSTALACIONES DE GAS					\$0	0,00%	
10,1	ACOMETIDA GAS 1/2"	m	0,00	\$341.142	\$0		PRECIOS ICCU 2022	20,16
10,2	TUBERÍA COBRE 1/2" TIPO L (INCLUYE ACCESORIOS)	m	0,00	\$39.740	\$0		PRECIOS ICCU 2022	20,1
10,3	VÁLVULA DE BOLA GAS 1/2"	und	0,00	\$20.194	\$0		PRECIOS ICCU 2022	20,1
10,4	MEDIDOR DE GAS Y CAJA	und	0,00	\$557.084	\$0		MERCADO	
11	PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS					\$18.795.228	8,04%	
11,1	ALISTADO ENDURECIDO 1:3, E=0.04	m ²	0,00	\$47.825	\$0		PRECIOS ICCU 2022	13,1
11,2	ALISTADO PISOS 1:3, E=0.04	m ²	184,40	\$33.696	\$6.213.542		PRECIOS ICCU 2022	13,4
11,3	CERÁMICA PISO TRÁFICO 5, CALIDAD PRIMERA	m ²	25,00	\$67.376	\$1.684.400		PRECIOS ICCU 2022	14,41
11,4	PISO DUROPISO 33,8CM X 33,8 CM	m ²	92,20	\$42.100	\$3.881.620		HOME CENTER	
11,5	GUARDAESCOBA EN GRAVILLA	m	0,00	\$13.373	\$0		PRECIOS ICCU 2022	14,11
11,6	GUARDAESCOBA PINO CARIBE	m	0,00	\$12.565	\$0		PRECIOS ICCU 2022	14,14
11,7	JUEGOS INCRUSTAR (INCLUYE TOALLERO, PORTA ROLLO, JABONERA, CEPILLERA Y PERCHA SIMPLE)	und	2,00	\$141.424	\$282.848		PRECIOS ICCU 2022	14,30
11,8	TABLETA DE GRES 25X25 COLONIAL	m ²	92,20	\$58.874	\$5.428.183		PRECIOS ICCU 2022	14,25
11,9	REJILLA METÁLICA TRADICIONAL 3X2 SOSCO	und	5,00	\$12.360	\$61.800		PRECIOS ICCU 2022	14,31
12	BALDOSA CERÁMICA PISO-PARED 20X20 CALIDAD PRIMERA MUROS	m ²	15,00	\$67.341	\$1.010.115		PRECIOS ICCU 2022	14,1
11,10	PISO LAMINADO 8MM ROBLE	m ²	0,00	\$44.900	\$0		MERCADO	HOME CENTER
11,11	GUARDAESCOBA GRES Y CERÁMICA	m	20,00	\$11.636	\$232.720		PRECIOS ICCU 2022	14,17

ASESORÍA INMOBILIARIA INTEGRAL

11,12	ADOQUÍN DE ARCILLA 20X10X6CM	m ²	0,00	\$86.249	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,1
11,13	RELLENO GRAVILLA DE RÍO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	m ³	0,00	\$138.887	\$0		PRECIOS ICCU 2022	16,9
12	CIELO RASO					\$0	0,00%	
12,1	CIELO RASO PLANO DRYWALL (INCLUYE PINTURA)	m ²	0,00	\$59.906	\$0		PRECIOS ICCU 2022	15,5
12,2	ARMADURA MADERA Y MALLA	m ²	0,00	\$44.713	\$0		PRECIOS ICCU 2022	15,8
13	APARATOS SANITARIOS					\$1.984.004	0,85%	
13,1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO TANQUE (INCLUYE GRIFERÍA)	und	2,00	\$343.543	\$687.086		PRECIOS ICCU 2022	17,1
13,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS COLGAR (INCLUYE GRIFERÍA)	und	2,00	\$164.406	\$328.812		PRECIOS ICCU 2022	17,4
13,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN ORINAL DE LLAVE (INCLUYE GRIFERÍA)	und	1,00	\$452.687	\$452.687		PRECIOS ICCU 2022	17,7
13,4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DUCHA SENCILLA	und	1,00	\$99.239	\$99.239		PRECIOS ICCU 2022	17,11
13,5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAPLATOS DE SOBREPONER EN ACERO INOXIDABLE 120 X 60 cm (INCLUYE ACCESORIOS Y GRIFERÍA)	und	1,00	\$416.180	\$416.180		PRECIOS ICCU 2022	17,13
14	PINTURAS					\$10.334.665	4,42%	
14,1	IMPERMEABILIZACIÓN FACHADA EN SIKA TRANSPARENTE O SIMILAR	m ²	92,20	\$10.108	\$931.958		PRECIOS ICCU 2022	18,1
14,2	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	436,00	\$18.974	\$8.272.603		PRECIOS ICCU 2022	18,16
14,3	VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	130,80	\$8.640	\$1.130.104		PRECIOS ICCU 2022	18,23
15	PERSONAL					\$43.700.000	18,69%	
15,1	MAESTRO DE OBRA	mes	5,00	\$2.500.000	\$12.500.000			
15,2	OFICIAL	mes	5,00	\$1.600.000	\$8.000.000			
15,3	AYUDANTES X 4	mes	5,00	\$4.640.000	\$23.200.000			
						TOTAL COSTO DIRECTO		\$233.786.947

100,00%

Administración	8%	\$18.702.956
Imprevistos	5%	\$11.689.347
Utilidad	6%	\$14.027.217
IVA (Utilidad)	19%	\$2.665.171
TOTAL COSTO INDIRECTO		\$47.084.691

TOTAL PROYECTO	\$280.871.638
-----------------------	----------------------

Área total construida (m ²)	184,40
Valor (m ²) de construcción	\$1.523.165
VALOR (m²) DE CONSTRUCCIÓN A NUEVO ADOPTADO	\$ 1.524.000

6.2.1.2 COSTO DE MEJORAS EN PRIMER PISO – PRECIO A NUEVO

PRESUPUESTO LA CASONA MEJORAS PISO 1									
Cap.	Descripción	Unidad	Cant.	Vr. Unitario	Vr. Total	Vr. Capítulo	Fuente	Código	
1	PRELIMINARES						\$0	0,00%	
2	CIMENTACIÓN						\$0	0,00%	
3	ESTRUCTURA DE CONCRETO						\$0	0,00%	
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						\$0	0,00%	
5	CUBIERTA						\$0	0,00%	
6	CARPINTERÍA EN MADERA						\$0	0,00%	
7	CARPINTERÍA METÁLICA						\$0	0,00%	
8	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						\$0	0,00%	
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS						\$2.083.992	18,72%	
9,3	CANALIZACIÓN PVC CONDUIT	m	60,00	\$5.791	\$347.451		PRECIOS CYPE	IEO010	
9,5	CABLEADO TENSIÓN NOMINAL	m	150,00	\$2.279	\$341.912		PRECIOS CYPE	IEH010	
9,6	PANEL LED EMPOTRAR 12W	und	30,00	\$19.900	\$597.000		MERCADO		
9,7	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	und	0,00	\$124.131	\$0		CONSTRUDATA 202	PG 169	
9,8	SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	und	2,00	\$147.335	\$294.670		CONSTRUDATA 202	PG 170	
9,6	SALIDA TOMA DOBLE PVC COMPLETA	und	3,00	\$70.533	\$211.599		PRECIOS ICCU 2022	12,9	
9,7	SALIDA TRIFÁSICA PVC COMPLETA	und	2,00	\$145.680	\$291.360		PRECIOS ICCU 2022	12,1	
10	INSTALACIONES DE GAS						\$0	0,00%	
11	PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS						\$2.328.972	20,92%	
11,4	PISO DUROPISO 33,8CM X 33,8 CM (ADECUACIÓN Y REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA) VR/60%	m ²	92,20	\$25.260	\$2.328.972		HOME CENTER	POR SE REPARACIÓN SOLO ALGUNAS TABLETAS SE CAMBIAN, NO TODAS.	
12	CIELO RASO Y DRY WALL						\$6.721.453	60,37%	
12,1	CIELO RASO PLANO DRYWALL (INCLUYE PINTURA) ADECUACIÓN	m ²	92,20	\$59.906	\$5.523.333		PRECIOS ICCU 2022	15,5	
12,2	MURO DRYWALL DOBLE CARA 0.10 M (LINEAL) DIVISIONES	m	20,00	\$59.906	\$1.198.120		PRECIOS ICCU 2022	5,2	
13	APARATOS SANITARIOS						\$0	0,00%	
14	PINTURAS						\$0	0,00%	
COSTO TOTAL MEJORAS EN PRIMER PISO						\$11.134.417			

6.2.1.3 COSTO DE MEJORAS EN SEGUNDO PISO – PRECIO A NUEVO

PRESUPUESTO LA CASONA MEJORAS PISO 2								
Cap.	Descripción	Unidad	Cant.	Vr. Unitario	Vr. Total	Vr. Capítulo	Fuente	Código
1	PRELIMINARES					\$0	0,00%	
2	CIMENTACIÓN					\$0	0,00%	
3	ESTRUCTURA DE CONCRETO					\$0	0,00%	
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$0	0,00%	
5	CUBIERTA					\$0	0,00%	
6	CARPINTERÍA EN MADERA					\$0	0,00%	
7	CARPINTERÍA METÁLICA					\$7.470.780	49,20%	
7,4	CORTINA METÁLICA 2,8m x 2,1m	und	6,00	\$1.245.130	\$7.470.780		PRECIOS CYPE	FDC010
7,5	PUERTA DE ALUMINIO	m ²	0,00	\$330.365	\$0		PRECIOS CYPE	PAI020
8	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					\$0	0,00%	
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$1.873.768	12,34%	
9,3	CANALIZACIÓN PVC CONDUIT	m	30,00	\$5.791	\$173.726		PRECIOS CYPE	IEO010
9,4	TUBERÍA CONDUIT EMT GALVANIZADA 1/2".	m	22,00	\$22.941	\$504.702		PRECIOS ICCU 2022	21,13
9,5	CABLEADO TENSIÓN NOMINAL	m	90,00	\$2.279	\$205.147		PRECIOS CYPE	IEH010
9,6	PANEL LED EMPOTRAR 12W	und	10,00	\$19.900	\$199.000		MERCADO	
9,7	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	und	4,00	\$124.131	\$496.524		CONSTRUDATA 202	PG 169
9,8	SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	und	2,00	\$147.335	\$294.670		CONSTRUDATA 202	PG 170
9,6	SALIDA TOMA DOBLE PVC COMPLETA	und	0,00	\$70.533	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,9
9,7	SALIDA TRIFÁSICA PVC COMPLETA	und	0,00	\$145.680	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,1
9,9	SALIDA LÁMPARA CONMUTABLE EMT COMPLETA	und	0,00	\$101.266	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,5
10	INSTALACIONES DE GAS					\$0	0,00%	
11	PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS					\$0	0,00%	
12	CIELO RASO					\$5.565.267	36,65%	
12,1	CIELO RASO PLANO DRYWALL (INCLUYE PINTURA)	m ²	92,90	\$59.906	\$5.565.267		PRECIOS ICCU 2022	15,5
13	APARATOS SANITARIOS					\$0	0,00%	
14	PINTURAS					\$275.306	1,81%	
14,2	VINILO SOBRE MURO 2 MANOS (LINEAL)	m	50,22	\$5.482	\$275.306		PRECIOS ICCU 2022	18,24
COSTO TOTAL DE MEJORAS EN SEGUNDO PISO:						\$15.185.122		

6.2.1.4 COSTO DE CONSTRUCCIÓN - MEJORAS EN TERCER PISO – PRECIO A NUEVO

PRESUPUESTO LA CASONA MEJORAS PISO 3								
Cap.	Descripción	Unidad	Cant.	Vr. Unitario	Vr. Total	Vr. Capítulo	Fuente	Código
1	PRELIMINARES					\$0	0,00%	
2	CIMENTACIÓN					\$0	0,00%	
3	ESTRUCTURA DE CONCRETO					\$15.298.013	17,08%	
3,1	COLUMNAS 3500 PSI	m ³	1,75	\$986.460	\$1.726.305		PRECIOS ICCU 2022	4,3
3,2	VIGA AÉREA 3500 PSI	m ³	0,00	\$1.022.587	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,26
3,3	VIGA CINTA 3500 PSI	m ³	0,00	\$1.017.513	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,27
3,4	ENTREPISOS CASETÓN (ALIGERADO) CON VIGAS, 3500 PSI H=0.30 m (SIN REFUERZO)	m ²	0,00	\$155.053	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,7
3,5	ESCALERA MACIZA 3500 PSI	m ³	0,85	\$1.158.193	\$984.464		PRECIOS ICCU 2022	4,13
3,6	ENTREPISO PLACA MACIZA 3500 PSI E=0.12 M	m ²	96,40	\$105.050	\$10.126.820		PRECIOS ICCU 2022	4,16
3,7	ACERO FIGURADO 60000 PSI	kg	297,80	\$8.262	\$2.460.424		PRECIOS ICCU 2022	4,22
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$8.748.209	9,77%	
4,1	MURO TOLETE COMÚN 0.25 M	m ²	48,00	\$114.913	\$5.515.824		PRECIOS ICCU 2022	5,41
4,2	MURO EN BLOQUE N° 4 E= 0.10 M	m ²	33,83	\$44.547	\$1.507.025		PRECIOS ICCU 2022	5,25
4,3	MURO LADRILLO REJILLA 0.12 M, DOS CARAS A LA VISTA	m ²	0,00	\$84.448	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,43
4,4	LAVADA DE FACHADA	m ²	0,00	\$6.899	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,50
4,5	DOVELA, GROUTING 3000 PSI	m	0,00	\$13.671	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,52
4,6	PAÑETE LISO MUROS 1:5, E=1.5 CM PERIMETRAL	m ²	80,00	\$21.567	\$1.725.360		PRECIOS ICCU 2022	6,19
4,7	PAÑETE LISO PLACAS 1:5, E=2 CM	m ²	0,00	\$26.437	\$0		PRECIOS ICCU 2022	6,23
4,8	PAÑETE LISO MUROS 1:5, E=1.5 CM FACHADA + ANDAMIOS	m ²	0,00	\$26.437	\$0		PRECIOS ICCU 2022	6,23
5	CUBIERTA					\$2.314.050	2,58%	
5,1	CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL. 22; DS=90	m	37,50	\$61.708	\$2.314.050		PRECIOS ICCU 2022	7,38
5,2	TEJA PLÁSTICA No.6	m ²	0,00	\$51.354	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,26

ASESORÍA INMOBILIARIA INTEGRAL

6	CARPINTERÍA EN MADERA					\$416.104	0,46%	
6,1	HOJA PUERTA ENTABLERADA TABLEX 0.76-1.0 M	und	2,00	\$208.052	\$416.104		PRECIOS ICCU 2022	9,13
6,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO ENTRADA	und	0,00	\$33.571	\$0		PRECIOS ICCU 2022	9,2
7	CARPINTERÍA METÁLICA					\$12.306.177	13,74%	
7,1	PUERTA EN LÁMINA CAL 18 INC. ANTICORROSIVO	m ²	2,00	\$244.342	\$488.684		PRECIOS ICCU 2022	10,7
7,2	VENTANA LÁMINA CALIBRE 18 INC. ANTICORROSIVO	m ²	9,75	\$147.374	\$1.436.897		PRECIOS ICCU 2022	10,2
7,3	REJA BANCARIA EN VARILLA CUADRADA DE 1/2" INC. ANTICORROSIVO	m ²	8,00	\$170.146	\$1.361.168		PRECIOS ICCU 2022	10,16
7,4	CORTINA METÁLICA 3,0m x 2,2m	und	3,00	\$1.355.351	\$4.066.053		PRECIOS CYPE	FDC010
7,5	ESCALERA CARACOL	und	1,00	\$4.292.645	\$4.292.645		PRECIOS CYPE	SET010
7,6	PUERTA DE ALUMINIO	m ²	2,00	\$330.365	\$660.730		PRECIOS CYPE	PAI020
8	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					\$1.259.516	1,41%	
8,1	ACOMETIDA EN PVC 1/2" 5M	und	0,00	\$265.156	\$0		PRECIOS ICCU 2022	11,1
8,2	BAJANTE AGUAS LLUVIAS PVC 4"	m	0,00	\$40.607	\$0		PRECIOS ICCU 2022	11,4
8,3	PUNTO HIDRÁULICO PVC-P/PARAL 1/2"	und	2,00	\$76.365	\$152.730		PRECIOS ICCU 2022	11,16
8,4	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 3"	und	1,00	\$100.412	\$100.412		PRECIOS ICCU 2022	11,2
8,5	RED SUMINISTRO PVC 1/2"	m	20,00	\$14.677	\$293.540		PRECIOS ICCU 2022	11,23
8,6	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 4"	und	2,00	\$106.957	\$213.914		PRECIOS ICCU 2022	11,3
8,7	REGISTRO 1/2"	und	0,00	\$68.934	\$0		PRECIOS ICCU 2022	11,36
8,8	TANQUE PLÁSTICO ELEVADO 1000 LT (INCLUYE ACCESORIOS E INSTALACIÓN)	und	0,00	\$714.795	\$0		PRECIOS ICCU 2022	11,45
8,9	CAJA DE INSPECCIÓN DE 100X100	und	0,00	\$547.558	\$0		PRECIOS ICCU 2022	3,3
8,10	TUBERÍA AGUAS RESIDUALES PVC 4"	m	10,00	\$49.892	\$498.920		PRECIOS ICCU 2022	11,6
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$12.988.412	14,50%	
9,1	ACOMETIDA AÉREA 10 M. PVC	m	2,00	\$414.264	\$828.528		PRECIOS ICCU 2022	12,1
9,2	TUBERÍA EMT 1" DESCOLGADA	m	0,00	\$43.188	\$0		PRECIOS CYPE	IEO010
9,3	CANALIZACIÓN PVC CONDUIT	m	70,00	\$5.791	\$405.360		PRECIOS CYPE	IEO010
9,4	TUBERÍA CONDUIT EMT GALVANIZADA 1/2".	m	30,00	\$22.941	\$688.230		PRECIOS ICCU 2022	21,13

9,5	CABLEADO TENSIÓN NOMINAL	m	210,00	\$2.279	\$478.676		PRECIOS CYPE	IEH010
9,6	PANEL LED EMPOTRAR 12W	und	8,00	\$19.900	\$159.200		MERCADO	
9,7	PANEL RECTANGULAR LED 40W	und	5,00	\$120.000	\$600.000		MERCADO	
9,8	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	und	4,00	\$124.131	\$496.524		CONSTRUD ATA 202	PG 169
9,9	SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	und	4,00	\$147.335	\$589.340		CONSTRUD ATA 202	PG 170
9,10	SALIDA TOMA DOBLE PVC COMPLETA	und	4,00	\$70.533	\$282.132		PRECIOS ICCU 2022	12,9
9,11	SALIDA TRIFÁSICA PVC COMPLETA	und	0,00	\$145.680	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,1
9,14	TABLERO PARCIAL 4 CIRCUITOS	und	4,00	\$110.242	\$440.968		PRECIOS ICCU 2022	12,13
9,15	TABLERO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN	und	1,00	\$1.925.48 2	\$1.925.482		CONSTRUD ATA 202	PG 171
9,17	LÁMPARA 2X32 BAJO PLACA LÁMINA LATERAL INDUSTRIAL	und	2,00	\$88.532	\$177.064		PRECIOS ICCU 2022	12,21
9,18	SALIDA TIMBRE PVC COMPLETA	und	3,00	\$70.533	\$211.599		PRECIOS ICCU 2022	12,21
9,19	SALIDA TELÉFONO PVC COMPLETA	und	4,00	\$62.055	\$248.220		PRECIOS ICCU 2022	12,21
9,20	SISTEMA DE SEGURIDAD	und	1,00	\$5.000.54 7	\$5.000.547		PRECIOS CYPE	IDA010
9,21	SISTEMA DE TV	und	1,00	\$456.543	\$456.543		PRECIOS CYPE	IAA042
10	INSTALACIONES DE GAS					\$0	0,00%	
11	PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS					\$10.814.874	12,08%	
11,1	ALISTADO ENDURECIDO 1:3, E=0.04	m ²	0,00	\$47.825	\$0		PRECIOS ICCU 2022	13,1
11,2	ALISTADO PISOS 1:3, E=0.04	m ²	96,40	\$33.696	\$3.248.294		PRECIOS ICCU 2022	13,4
11,3	CERÁMICA PISO TRÁFICO 5, CALIDAD PRIMERA	m ²	20,00	\$67.376	\$1.347.520		PRECIOS ICCU 2022	14,41
11,4	PISO DUROPISO 33,8CM X 33,8 CM	m ²	0,00	\$42.100	\$0		HOMECE TER	
11,5	JUEGOS INCRUSTAR (INCLUYE TOALLERO, PORTA ROLLO, JABONERA, CEPILLERA Y PERCHA SIMPLE)	und	2,00	\$141.424	\$282.848		PRECIOS ICCU 2022	14,30
11,6	TABLETA DE GRES 25X25 COLONIAL	m ²	0,00	\$58.874	\$0		PRECIOS ICCU 2022	14,25
11,7	REJILLA METÁLICA TRADICIONAL 3X2 SOSCO	und	2,00	\$12.360	\$24.720		PRECIOS ICCU 2022	14,31
11,8	BALDOSA CERÁMICA PISO-PARED 20X20 CALIDAD PRIMERA MUROS	m ²	12,00	\$67.341	\$808.092		PRECIOS ICCU 2022	14,1
11,10	VINISOL PISO VINÍLICO	m ²	100,00	\$51.034	\$5.103.400		PRECIOS CYPE	RSS040
11,11	GUARDAESCOBA GRES Y CERÁMICA	m	0,00	\$11.636	\$0		PRECIOS ICCU 2022	14,17

ASESORÍA INMOBILIARIA INTEGRAL

11,12	ADOQUÍN DE ARCILLA 20X10X6CM	m ²	0,00	\$86.249	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,1
12	CIELO RASO Y DRYWALL					\$8.872.428	9,91%	
12,1	CIELO RASO PLANO DRYWALL (INCLUYE PINTURA)	m ²	0,00	\$59.906	\$0		PRECIOS ICCU 2022	15,5
12,2	CIELO RASO DURACUSTIC	m ²	96,40	\$79.609	\$7.674.308		PRECIOS ICCU 2022	15,4
12,3	MURO DRYWALL DOBLE CARA 0.10 M (LINEAL) DIVISIONES	m	20,00	\$59.906	\$1.198.120		PRECIOS ICCU 2022	5,2
13	APARATOS SANITARIOS					\$1.214.376	1,36%	
13,1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO TANQUE (INCLUYE GRIFERÍA)	und	2,00	\$343.543	\$687.086		PRECIOS ICCU 2022	17,1
13,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS COLGAR (INCLUYE GRIFERÍA)	und	2,00	\$164.406	\$328.812		PRECIOS ICCU 2022	17,4
13,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN ORINAL DE LLAVE (INCLUYE GRIFERÍA)	und	0,00	\$452.687	\$0		PRECIOS ICCU 2022	17,7
13,4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DUCHA SENCILLA	und	2,00	\$99.239	\$198.478		PRECIOS ICCU 2022	17,11
13,5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAPLATOS DE SOBREPONER EN ACERO INOXIDABLE 120 X 60 cm (INCLUYE ACCESORIOS Y GRIFERÍA)	und	0,00	\$416.180	\$0		PRECIOS ICCU 2022	17,13
14	PINTURAS					\$2.209.120	2,47%	
14,1	IMPERMEABILIZACIÓN FACHADA EN SIKA TRANSPARENTE O SIMILAR	m ²	0,00	\$10.108	\$0		PRECIOS ICCU 2022	18,1
14,2	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	80,00	\$18.974	\$1.517.920		PRECIOS ICCU 2022	18,16
14,3	VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	80,00	\$8.640	\$691.200		PRECIOS ICCU 2022	18,23
15	PERSONAL					\$13.110.000	14,64%	
15,1	MAESTRO DE OBRA	me s	1,50	\$2.500.00 0	\$3.750.000			
15,2	OFICIAL	me s	1,50	\$1.600.00 0	\$2.400.000			
15,3	AYUDANTES X 4	me s	1,50	\$4.640.00 0	\$6.960.000			
TOTAL COSTO DIRECTO						\$89.551.279	100,00%	
Administración						5%	\$4.477.564	
Imprevistos						4%	\$3.582.051	
Utilidad						5%	\$4.477.564	
IVA (Utilidad)						19%	\$850.737	
TOTAL COSTO INDIRECTO						\$13.387.916		
TOTAL PROYECTO						\$102.939.195		
Área total construida (m²)						96,40		
Valor (m²) de construcción						\$1.067.834		
VALOR (m²) DE CONSTRUCCIÓN - MEJORAS EN 3ER. PISO:						\$ 1.068.000		

6.2.1.5 COSTO DE CONSTRUCCIÓN - MEJORAS EN CUARTO PISO – PRECIO A NUEVO

PRESUPUESTO LA CASONA MEJORAS PISO 4								
Cap.	Descripción	Unidad	Cant.	Vr. Unitario	Vr. Total	Vr. Capítulo	Fuente	Código
1	PRELIMINARES					\$0	0,00%	
2	CIMENTACIÓN					\$0	0,00%	
3	ESTRUCTURA DE CONCRETO					\$15.254.590	22,78%	
3,1	COLUMNAS 3500 PSI	m ³	1,75	\$986.460	\$1.726.305		PRECIOS ICCU 2022	4,3
3,2	VIGA AÉREA 3500 PSI	m ³	0,00	\$1.022.587	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,26
3,3	VIGA CINTA 3500 PSI	m ³	0,00	\$1.017.513	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,27
3,4	ENTREPISOS CASETÓN (ALIGERADO) CON VIGAS, 3500 PSI H=0.30 m (SIN REFUERZO)	m ²	0,00	\$155.053	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,7
3,5	ESCALERA MACIZA 3500 PSI	m ³	0,00	\$1.158.193	\$0		PRECIOS ICCU 2022	4,13
3,6	ENTREPISO PLACA MACIZA 3500 PSI E=0.12 M	m ²	96,40	\$105.050	\$10.126.820		PRECIOS ICCU 2022	4,16
3,7	ACERO FIGURADO 60000 PSI	kg	411,70	\$8.262	\$3.401.465		PRECIOS ICCU 2022	4,22
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$8.748.209	13,07%	
4,1	MURO TOLETE COMÚN 0.25 M	m ²	48,00	\$114.913	\$5.515.824		PRECIOS ICCU 2022	5,41
4,2	MURO EN BLOQUE Nº 4 E= 0.10 M	m ²	33,83	\$44.547	\$1.507.025		PRECIOS ICCU 2022	5,25
4,3	MURO LADRILLO REJILLA 0.12 M, DOS CARAS A LA VISTA	m ²	0,00	\$84.448	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,43
4,4	LAVADA DE FACHADA	m ²	0,00	\$6.899	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,50
4,5	DOVELA, GROUTING 3000 PSI	m	0,00	\$13.671	\$0		PRECIOS ICCU 2022	5,52
4,6	PAÑETE LISO MUROS 1:5, E=1.5 CM PERIMETRAL	m ²	80,00	\$21.567	\$1.725.360		PRECIOS ICCU 2022	6,19
4,7	PAÑETE LISO PLACAS 1:5, E=2 CM	m ²	0,00	\$26.437	\$0		PRECIOS ICCU 2022	6,23
4,8	PAÑETE LISO MUROS 1:5, E=1.5 CM FACHADA + ANDAMIOS	m ²	0,00	\$26.437	\$0		PRECIOS ICCU 2022	6,23
5	CUBIERTA					\$11.097.008	16,57%	
5,1	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA METÁLICA Y DE BARRO (TUBO ESTRUCTURAL ABIERTO 4"x2", 15 MM)	m ²	100,00	\$67.848	\$6.784.800		PRECIOS ICCU 2022	7,32
5,2	TEJA DE BARRO	m ²	0,00	\$70.313	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,19
5,3	TEJA FIBROCEMENTO No. 8	m ²	100,00	\$42.095	\$4.209.500		PRECIOS ICCU 2022	7,24
5,4	TEJA PLÁSTICA No.6	m ²	2,00	\$51.354	\$102.708		PRECIOS ICCU 2022	7,26

5,5	TEJA TERMOACUSTICA TRAPEZOIDAL A360	m ²	0,00	\$72.193	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,43
5,6	CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL. 22; DS=90	m	0,00	\$61.708	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,38
5,7	TEJA DE ZINC	m ²	0,00	\$14.000	\$0		PRECIOS ICCU 2022	7,39
6	CARPINTERÍA EN MADERA					\$6.952.744	10,38%	
6,1	HOJA ENTAMBORADA PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.10	und	0,00	\$141.808	\$0		PRECIOS ICCU 2022	9,11
6,2	HOJA PUERTA ENTABLERADA TABLEX 0.76-1.0 M	und	2,00	\$208.052	\$416.104		PRECIOS ICCU 2022	9,13
6,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO ENTRADA	und	0,00	\$33.571	\$0		PRECIOS ICCU 2022	9,2
6,4	LOSA DE VIGUETAS Y ENCOFRADO	m ²	80,00	\$56.485	\$4.518.809		PRECIOS CYPE	EMF010
6,5	TABLERO ESTRUCTURAL DE MADERA PARA LOSA PARQUET	m ²	36,00	\$56.051	\$2.017.831		PRECIOS CYPE	EMT010
7	CARPINTERÍA METÁLICA					\$7.869.023	11,75%	
7,1	PUERTA EN LÁMINA CAL 18 INC. ANTICORROSIVO	m ²	22,00	\$244.342	\$5.375.524		PRECIOS ICCU 2022	10,7
7,2	VENTANA LÁMINA CALIBRE 18 INC. ANTICORROSIVO	m ²	7,00	\$147.374	\$1.031.618		PRECIOS ICCU 2022	10,2
7,3	REJA BANCARIA EN VARILLA CUADRADA DE 1/2" INC. ANTICORROSIVO	m ²	8,00	\$170.146	\$1.361.168		PRECIOS ICCU 2022	10,16
7,4	CORTINA METÁLICA 3,0m x 2,2m	und	0,00	\$1.355.351	\$0		PRECIOS CYPE	FDC010
7,5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO ENTRADA	und	3,00	\$33.571	\$100.713		PRECIOS ICCU 2022	9,2
8	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					\$0	0,00%	
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$919.871	1,37%	
9,1	ACOMETIDA AÉREA 10 M. PVC	m	0,00	\$414.264	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,1
9,2	TUBERÍA EMT 1" DESCOLGADA	m	0,00	\$43.188	\$0		PRECIOS CYPE	IEO010
9,3	CANALIZACIÓN PVC CONDUIT	m	30,00	\$5.791	\$173.726		PRECIOS CYPE	IEO010
9,4	TUBERÍA CONDUIT EMT GALVANIZADA 1/2".	m	0,00	\$22.941	\$0		PRECIOS ICCU 2022	21,13
9,5	CABLEADO TENSIÓN NOMINAL	m	90,00	\$2.279	\$205.147		PRECIOS CYPE	IEH010
9,6	PANEL LED EMPOTRAR 12W	und	10,00	\$19.900	\$199.000		MERCADO	
9,7	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	und	1,00	\$124.131	\$124.131		CONSTRUDATA 202	PG 169
9,8	SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	und	1,00	\$147.335	\$147.335		CONSTRUDATA 202	PG 170
9,6	SALIDA TOMA DOBLE PVC COMPLETA	und	1,00	\$70.533	\$70.533		PRECIOS ICCU 2022	12,9
9,7	SALIDA TRIFÁSICA PVC COMPLETA	und	0,00	\$145.680	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,1
9,9	SALIDA LÁMPARA CONMUTABLE EMT COMPLETA	und	0,00	\$101.266	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,5
9,10	LÍNEA A TIERRA TABLERO GENERAL (VARILLA COOPER WELL)	und	0,00	\$311.235	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,20
9,11	TABLERO PARCIAL 4 CIRCUITOS	und	0,00	\$110.242	\$0		PRECIOS ICCU 2022	12,13
10	INSTALACIONES DE GAS					\$0	0,00%	
11	PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS					\$3.248.294	4,85%	
11,1	ALISTADO ENDURECIDO 1:3, E=0.04	m ²	0,00	\$47.825	\$0		PRECIOS ICCU 2022	13,1

11,2	ALISTADO PISOS 1:3, E=0.04	m ²	96,40	\$33.696	\$3.248.294		PRECIOS ICCU 2022	13,4
11,3	CERÁMICA PISO TRÁFICO 5, CALIDAD PRIMERA	m ²	0,00	\$67.376	\$0		PRECIOS ICCU 2022	14,41
12	CIELO RASO					\$1.916.992	2,86%	
12,1	CIELO RASO PLANO DRYWALL (INCLUYE PINTURA)	m ²	20,00	\$59.906	\$1.198.120		PRECIOS ICCU 2022	15,5
12,3	MURO DRYWALL DOBLE CARA 0.10 M (LINEAL) DIVISIONES	m	12,00	\$59.906	\$718.872		PRECIOS ICCU 2022	5,2
13	APARATOS SANITARIOS					\$0	0,00%	
14	PINTURAS					\$2.209.120	3,30%	
14,2	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	80,00	\$18.974	\$1.517.920		PRECIOS ICCU 2022	18,16
14,3	VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	80,00	\$8.640	\$691.200		PRECIOS ICCU 2022	18,23
15	PERSONAL					\$8.740.000	13,05%	
15,1	MAESTRO DE OBRA	mes	1,00	\$2.500.000	\$2.500.000			
15,2	OFICIAL	mes	1,00	\$1.600.000	\$1.600.000			
15,3	AYUDANTES X 4	mes	1,00	\$4.640.000	\$4.640.000			
TOTAL COSTO DIRECTO						\$66.955.852	100,00%	

52

Administración	5%	\$3.347.793
Imprevistos	4%	\$2.678.234
Utilidad	5%	\$3.347.793
IVA (Utilidad)	19%	\$636.081
TOTAL COSTO INDIRECTO		\$10.009.900
TOTAL PROYECTO		\$76.965.752
Área total construida (m ²)		96,40
Valor (m ²) de construcción		\$798.400
VALOR (m²) DE CONSTRUCCIÓN MEJORA CUARTO PISO:		\$ 799.000

6.2.2 VALOR ACTUAL DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

Una vez obtenido el valor de las construcciones "a nuevo", se les debe aplicar la depreciación que han sufrido durante los años de uso, para obtener el **valor de las construcciones actuales (usadas)**.

A continuación, a cada uno de los valores de construcción a nuevo obtenidos en los PRESUPUESTOS realizados, se le aplica la depreciación acumulada, según las tablas de Fitto y Corvinni, para obtener el valor actual de las construcciones (usadas).

6.2.2.1 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE PRIMER Y SEGUNDO

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo		
TIPO CONSTRUCCIÓN	PRIMER Y SEGUNDO PISO	
VETUSTEZ	46	AÑOS
VIDA TÉCNICA	100	AÑOS
% DE EDAD		46%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		2,5
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	PRESUPUESTO	\$1.524.000
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	38,95	38,95%
VALOR ACTUAL M2 CONSTRUCCIÓN 1 Y 2 PISO:		\$930.402

6.2.2.2 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL DE LAS MEJORAS EN PRIMER PISO

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo		
TIPO CONSTRUCCIÓN	MEJORAS PRIMER PISO	
VETUSTEZ	5	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD		7%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		1,5
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	PRESUPUESTO	\$11.134.417
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	3,77	3,77%
VALOR ACTUAL MEJORAS PRIMER PISO:		\$10.714.649

6.2.2.3 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL DE LAS MEJORAS EN SEGUNDO PISO

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo		
TIPO CONSTRUCCIÓN	MEJORAS SEGUNDO PISO	
VETUSTEZ	5	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD		7%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		1,5
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	PRESUPUESTO	\$15.185.122
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	3,77	3,77%
VALOR ACTUAL MEJORAS SEGUNDO PISO:		\$14.612.643

54

6.2.2.4 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL DE LAS MEJORAS EN TERCER PISO

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN TERCER PISO	
VETUSTEZ	32	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD		46%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	PRESUPUESTO	\$1.068.000
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	45,60	45,60%
VALOR ACTUAL M2 CONSTRUCCIÓN 3ER. PISO:		\$580.992

6.2.2.5 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL DE LAS MEJORAS EN CUARTO PISO

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN CUARTO PISO	
VETUSTEZ	27	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD		39%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	PRESUPUESTO	\$799.000
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	40,30	40,30%
VALOR ACTUAL M2 CONSTRUCCIÓN 4o. PISO:		\$477.003

55

6.2.3 RESUMEN DEL VALOR ACTUAL DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

De acuerdo con los cálculos anteriores se obtienen los siguientes valores totales por construcción y mejora:

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS			
ÍTEM	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN 1ER Y 2o. PISO	184,40	\$ 930.402	\$ 171.566.129
MEJORAS 1er. PISO		GLOBAL	\$ 10.714.649
MEJORAS 2o. PISO		GLOBAL	\$ 14.612.643
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 3er. PISO	96,40	\$ 580.992	\$ 56.007.629
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 4o. PISO	96,40	\$ 477.003	\$ 45.983.089
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS:	377,20		\$ 298.884.139

6.3 MÉTODO RESIDUAL O DE POTENCIAL DE DESARROLLO - PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

Con el fin de calcular el valor del Lote para el predio de la Casona, se utilizó el **MÉTODO RESIDUAL O DE POTENCIAL DE DESARROLLO** establecido en la **Resolución 620 de 2008 – IGAC:**

56

Artículo 4º.- Resolución 620 de 2008 – IGAC.:

*“**Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- *Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es*

susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.”

A continuación, se presenta el DESARROLLO POTENCIAL REALIZADO:

DESARROLLO POTENCIAL - LOTE LA CASONA				
Decreto 555 de 2021 - UPL 22 Centro histórico - Consolidación - Área de actividad Estructurante AAE - Receptora de vivienda de interés social				
ÁREA BRUTA PREDIO			98,00	m ²
AFECCIÓN VIAL	N/A	N/A	0,00	
ÁREA NETA URBANIZABLE			98,00	m ²
AISLAMIENTO POSTERIOR (Manual de normas comunes 2.2) H < 12m	N/A	Igual al posterior	0,00	m ²
ANTEJARDÍN		N/A	0,00	m ²
FRENTE			7,00	m
FONDO			14,00	m
VOLADIZOS	Se permite		0,60	m
ÁREA ÚTIL DEL PREDIO	100%		98,00	m ²
ÁREA BÁSICA DE CONSTRUCCIÓN			392,00	m ²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	1,00		98,00	m ²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO			4,00	pisos
ÁREA DE VOLADIZOS A PARTIR DEL PISO 2			4,20	
ÁREA CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO (Comercial)			92,20	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PISO 2 (Comercial de menor flujo)			96,40	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PISO 3 y 4 (Almacenamiento y oficinas)			96,40	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PISO 3 y 4 (Almacenamiento y oficinas)			96,40	m ²
TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMERCIAL ANTES DE CIRCULACIONES			381,40	m ²
ÁREAS DE CIRCULACIÓN PISO 1	40,0%		36,88	m ²
ÁREAS DE CIRCULACIÓN PISO 2	25,0%		24,10	m ²
ÁREAS DE CIRCULACIÓN PISO 3	15,0%		14,46	m ²
ÁREAS DE CIRCULACIÓN PISO 4	15,0%		14,46	m ²
TOTAL CIRCULACIONES			89,90	m ²
TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (-) CIRCULACIONES			291,50	m ²
ÁREAS VENDIBLE PISO 1			55,32	m ²
ÁREAS VENDIBLE PISO 2			72,30	m ²
ÁREAS VENDIBLE PISO 3			81,94	m ²
ÁREAS VENDIBLE PISO 4			81,94	m ²
ÁREA VENDIBLE			291,50	m ²

PARQUEADEROS (Art 389 AAP) + EN SERVIDUMBRE PARQUEO		N/A	0,00	m ²
UNIDADES DE PARQUEADEROS VENDIBLES (Automóviles, camionetas, camperos)	0	N/A	0,00	und
ÁREA DE COMERCIO Y ALMACENAMIENTO			291,50	m ²
ANÁLISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE LOCALES - 1ER PISO		De: Mercado	\$62.870.000	
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE LOCALES O BODEGAS - PISO 2		De: Mercado	\$7.500.000	
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE COMERCIO BODEGAS Y OFICINAS 3 Y 4 PISO		De: Mercado	\$5.720.000	
VENTAS COMERCIO PISO 1			\$3.477.968.400	
VENTAS COMERCIO PISO 2 (Menor flujo)			\$542.250.000	
VENTAS COMERCIO PISO 3 (Almacenamiento y oficina)			\$468.696.800	
VENTAS COMERCIO PISO 4 (Almacenamiento y oficina)			\$468.696.800	
TOTAL VENTAS			\$4.957.612.000	100,00%
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR POR m ² DE CONSTRUCCION PISO 1		De: Presupuestos	\$1.524.000	
VALOR POR m ² DE CONSTRUCCION PISO 2		De: Presupuestos	\$1.524.000	
VALOR POR m ² DE CONSTRUCCION PISO 3		De: Presupuestos	\$1.068.000	
VALOR POR m ² DE CONSTRUCCION PISO 4		De: Presupuestos	\$799.000	
VALOR TOTAL CONSTRUCCION PISO 1			\$140.512.800	
VALOR TOTAL CONSTRUCCION PISO 2			\$146.913.600	
VALOR TOTAL CONSTRUCCION PISO 3			\$102.955.200	
VALOR TOTAL CONSTRUCCION PISO 4			\$77.023.600	
COSTO MEJORAS PRIMER PISO (ADECUACIÓN DE LOCALES)		De: Presupuestos	\$11.134.417	
COSTO MEJORAS SEGUNDO PISO (ADECUACIÓN DE LOCALES)		De: Presupuestos	\$15.185.122	
ADICIONAL: REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL			\$100.000.000	
TOTAL COSTO DIRECTO			\$593.724.739	11,98%
INDIRECTOS				
GENERALES				
LICENCIA	2,00%	C.D	\$11.874.495	
SEGUROS	0,25%	C.D	\$1.484.312	
IMPUESTOS	0,20%	C.D	\$1.187.449	
SERVICIOS	0,50%	C.D	\$2.968.624	
HONORARIOS PROFESIONALES				
TOPOGRAFÍA	0,50%	C.D	\$2.968.624	
ESTUDIO DE SUELOS	0,80%	C.D	\$4.749.798	
DISEÑO	1,50%	C.D	\$8.905.871	
DISEÑO ESTRUCTURAS	1,20%	C.D	\$7.124.697	
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,60%	C.D	\$3.562.348	
DISEÑO ELÉCTRICO	0,60%	C.D	\$3.562.348	
PRESUPUESTO Y PROGRAMACIÓN	0,50%	C.D	\$2.968.624	
ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS				
INTERVENTORÍA (No requiere NSR-10 título I.1.2.1 pero I.1.2.2 básico)	1,00%	C.D	\$5.937.247	
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	6,00%	C.D	\$35.623.484	
GERENCIA DE OBRA	3,00%	VTAS	\$148.728.360	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	VTAS	\$148.728.360	
NOTARIALES	0,80%	VTAS	\$39.660.896	
FIDUCIARIOS	0,80%	VTAS	\$39.660.896	
FINANCIEROS	0,80%	VTAS	\$39.660.896	

VIGILANCIA Y ASEO	0,50%	VTAS	\$24.788.060	
GASTOS ENTIDAD FINANCIERA	2,50%	VTAS	\$123.940.300	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	1,108402003	C.D	\$658.085.690	13,27%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			\$1.251.810.428	25,25%
TOTAL COSTO CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL			\$60.000.000	1,21%
TOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN Y CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL			\$1.311.810.428	26,46%
UTILIDAD Y PREDIO			\$3.645.801.572	73,54%
UTILIDAD			\$694.065.680	14,00%
VALOR TOTAL DEL LOTE			\$2.951.735.892	
VALOR M2 DE LOTE:			\$30.119.754	
VALOR M2 DE TERRENO (REDONDEADO):			\$30.000.000	

Para poder determinar los valores de venta de locales y bodegas para el desarrollo Potencial, se realizó la siguiente **investigación de mercado**:

MERCADO VENTAS COMERCIO SAN ANDRESITO SAN JOSÉ							
N°	Link oferta	Área P	Valor \$	Ajuste	Valor \$ ajustado	\$/m2	Observaciones
1	https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/centro-comercial-puerto-principe/bogota/6256037	10,59	\$ 680.000.000	1	\$ 680.000.000	\$ 64.211.520	local muy acreditado con mezzanine y vitrina sobre la carrera veinte, en el Centro Comercial Puerto Príncipe , San Andresito San José, el centro comercial más grande y de mayor valorización y comercialización del sector.
2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/centro/bogota/7425974	13	\$ 800.000.000	1	\$ 800.000.000	\$ 61.538.462	LOCAL EN CENTRO COMERCIAL PUERTO PRINCIPE TIENE 13 M2 MUY BIEN UBICADO.

Media aritmética	\$ 62.874.991
VALOR ADOPTADO M2 (VENTAS)	\$ 62.870.000

MERCADO VENTAS COMERCIO SAN ANDRESITO SAN JOSÉ (PISO 2)							
N°	Link oferta	Área P	Valor \$	Ajuste	Valor \$ ajustado	\$/m2	Observaciones
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-la-estanzuela/271-M3344903	16	\$ 120.000.000	1	\$ 120.000.000	\$ 7.500.000	Local comercial ubicado en el segundo piso centro comercial. OPORTUNIDAD para comenzar tu propio negocio.

60

Media aritmética	\$ 7.500.000
VALOR ADOPTADO M2 (VENTAS)	\$ 7.500.000

MERCADO VENTAS COMERCIO SAN ANDRESITO SAN JOSÉ (BODEGAS Y OFICINAS 3ER. Y 4 PISO)							
N°	Link oferta	Área P	Valor \$	Ajuste	Valor \$ ajustado	\$/m2	Observaciones
1	https://losdelainmobiliaria.com/bodega-venta-bogota-dc/3791299	43,7	\$ 250.000.000	1	\$ 250.000.000	\$ 5.720.824	BODEGA EN CENTRO COMERCIAL PUERTO PRINCIPE. bodega en el Centro Comercial Puerto Principe, tiene un area de 43.70, el valor de la administración es de \$ 254.000 mensuales

Media aritmética	\$ 5.720.824
VALOR ADOPTADO M2 (VENTAS)	\$ 5.720.000

Habiéndose obtenido el VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS y el VALOR DEL TERRENO, se puede calcular el **VALOR TOTAL DEL PREDIO “LA CASONA”** POR LOS MÉTODOS DE COSTO DE REPOSICIÓN Y RESIDUAL O DE DESARROLLO POTENCIAL:

VALOR TOTAL DEL PREDIO POR LOS MÉTODOS DE COSTO DE REPOSICIÓN Y RESIDUAL			
ÍTEM	ÁREA	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	98,00	\$ 30.000.000	\$ 2.940.000.000
CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:			
CONSTRUCCIÓN 1ER Y 2o. PISO	184,40	\$ 930.402	\$ 171.566.129
MEJORAS 1er. PISO	GLOBAL		\$ 10.714.649
MEJORAS 2o. PISO	GLOBAL		\$ 14.612.643
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 3er. PISO	96,40	\$ 580.992	\$ 56.007.629
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 4o. PISO	96,40	\$ 477.003	\$ 45.983.089
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS:	377,20		\$ 298.884.139
VALOR TOTAL PREDIO "LA CASONA"			\$ 3.238.884.139

El anterior resultado es consistente y concuerda con el resultado obtenido por el método de comparación o de mercado que fue:

VALOR TOTAL PREDIO "LA CASONA" POR MÉTODO DE COMPARACIÓN			
ÍTEM	ÁREA CONSTRUIDA	VR. M2 INTEGRAL	AVALÚO COMERCIAL
EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"	377,20	\$8.600.000	\$3.243.920.000
VALOR TOTAL PREDIO "LA CASONA":			\$3.243.920.000

Por lo anterior, **SE ADOPTA COMO AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO:**

AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM	ÁREA	VALOR M2	TOTAL
AVALÚO DE TERRENO	98,00	\$ 30.000.000	\$ 2.940.000.000
CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:			
CONSTRUCCIÓN 1ER Y 2o. PISO	184,40	\$ 930.402	\$ 171.566.129
MEJORAS 1er. PISO	GLOBAL		\$ 10.714.649
MEJORAS 2o. PISO	GLOBAL		\$ 14.612.643
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 3er. PISO	96,40	\$ 580.992	\$ 56.007.629
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 4o. PISO	96,40	\$ 477.003	\$ 45.983.089
AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS:	377,20		\$ 298.884.139
AVALÚO COMERCIAL PREDIO "LA CASONA"			\$ 3.238.884.139

7. DECLARACIONES DEL AVALUADOR

- El presente Avalúo tiene una vigencia de UN AÑO (1), contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.
- No tengo interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
- No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.
- Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como evaluador profesional por más de 30 años.
- Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto Nacional 422 de 2000.

8. AVALÚO COMERCIAL PREDIO "LA CASONA"

**EDIFICIO COMERCIAL
CALLE 9 BIS No. 20-01
BARRIO LA PEPITA (SAN ANDRESITO SAN JOSÉ)
BOGOTÁ D.C. - 3 DE ENERO DE 2023.**

63

Liquidación de avalúo:

AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM	ÁREA	VALOR M2	TOTAL
AVALÚO DE TERRENO	98,00	\$ 30.000.000	\$ 2.940.000.000
CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:			
CONSTRUCCIÓN 1er Y 2o. PISO	184,40	\$ 930.402	\$ 171.566.129
MEJORAS 1er. PISO		GLOBAL	\$ 10.714.649
MEJORAS 2o. PISO		GLOBAL	\$ 14.612.643
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 3er. PISO	96,40	\$ 580.992	\$ 56.007.629
CONSTRUCCIÓN (MEJORAS) 4o. PISO	96,40	\$ 477.003	\$ 45.983.089
AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS:	377,20		\$ 298.884.139
AVALÚO COMERCIAL PREDIO "LA CASONA"			\$ 3.238.884.139

AVALÚO COMERCIAL: \$ 3.238.884.139=

**SON: TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS
OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA
CORRIENTE COLOMBIANA.**

Cordialmente,



Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS

Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia – IGAC. (RES. 639/2020).

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

9. VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS

EDIFICIO COMERCIAL
CALLE 9 BIS No. 20-01
BARRIO LA PEPITA (SAN ANDRESITO SAN JOSÉ)
BOGOTÁ D.C. - 3 DE ENERO DE 2023.

64

Liquidación de avalúo:

AVALUO COMERCIAL			
ÍTEM	ÁREA	VALOR M2	TOTAL
MEJORAS:			
MEJORAS 1er. PISO		GLOBAL	\$ 10.714.649
MEJORAS 2o. PISO		GLOBAL	\$ 14.612.643
MEJORAS 3er. PISO (CONSTRUCCIÓN)	96,40	\$ 580.992	\$ 56.007.629
MEJORAS 4o. PISO (CONSTRUCCIÓN)	96,40	\$ 477.003	\$ 45.983.089
TOTAL AVALÚO DE MEJORAS:			\$ 127.318.010

AVALÚO COMERCIAL: \$ 127.318.010=

**SON: CIENTO VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL DIEZ
PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

Cordialmente,

Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS

Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia – IGAC. (RES. 639/2020).

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

**II- DECLARACIONES BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO - ART. 226
DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.**

En cumplimiento al artículo 226 del Código General de Proceso Colombiano – CGP, EL SUSCRITO PERITO MANIFIESTO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO, las siguientes declaraciones e informaciones:

65

- Tal y como se expresó en el capítulo anterior (OBSERVACIONES DEL AVALUADOR) **EL DICTAMEN PRESENTADO ES INDEPENDIENTE, Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN PROFESIONAL.**
- Considero que el presente dictamen de Avalúo comercial es **CLARO, PRECISO, EXHAUSTIVO Y DETALLADO**, en él se explican los exámenes, métodos, e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos y científicos de las conclusiones.

INFORMACIÓN DEL PERITO: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

1. **IDENTIFICACIÓN:** C.C. No. 79.486.446
DIRECCIÓN: CALLE 98BIS No. 70C-39 (303/5) BOGOTÁ
TELÉFONO: 311 8100774
2. **PROFESIÓN E IDONEIDAD:**
 - **INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA** de la Universidad Distrital “Francisco José de Caldas”,
 - **ESPECIALIZACIÓN EN “GERENCIA DE EMPRESAS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS”** de la Universidad Externado de Colombia,

EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA

- **28 años de experiencia profesional,**
- Perito Auxiliar de la Justicia,
- Supervisor de Avalúos en el Catastro Distrital de Bogotá y
- Director de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- Docente de Postgrado en materia de Avalúos en la Universidad Piloto de Colombia
- Avaluador Independiente desde hace 30 años
- Docente en materia de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia.

FORMACIÓN ACADÉMICA RELACIONADA (Idoneidad)

- Diploma de Ingeniero catastral y Geodesta – 18 de diciembre de 1992.
- Acta de grado de Ingeniero Catastral y Geodesta - 18 de diciembre de 1992.
- Diploma de Especialización en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios – 26 de junio de 1996

EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA (Experiencia)

- Resolución de nombramiento – Oficial de Catastro III – 2 de abril de 1990.
- Certificación de contrato con Catastro Distrital: 0117 de 1993.
- Certificación de contratos con Catastro Distrital: 0074 de 2005 y 0082 de 1994.
- Certificación de Conferencista en la Sociedad Colombiana de Avaluadores - 30 de mayo de 1996
- Certificación de Docente en Avalúos de la Universidad Piloto de Colombia - 31 de mayo de 2004.
- Acta de Iniciación – Contrato 0427 con Catastro Distrital – Estimación de avalúos catastrales – 14 de julio de 2003
- Constancia de trabajo como evaluador para inmuebles del ICBF – Contrato con la Gobernación de Cundinamarca – Enero 7 de 2005.
- TARJETA PROFESIONAL.

3. **LISTA DE PUBLICACIONES:** NO tengo.

4. **LISTA DE CASOS EN QUE HE PARTICIPADO:**

PERITAJES RECIENTES:

- **Diciembre de 2021**
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PINCHOTE
PROCESO: **DIVISORIO PREDIO EL CASTILLO**
DEMANDANTES: CARMENZA ARENAS RODRÍGUEZ, ESPERANZA ARENAS RODRÍGUEZ Y VICENTE ARENAS RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MARCHA CECILIA ARENAS RODRÍGUEZ Y PEDRO PABLO ARENAS RODRÍGUEZ
Se realizó: DIVISIÓN DEL PREDIO EL CASTILLO Y CONCEPTO A DIVISIÓN PROPUESTA POR PARTE DEMANDANTE.

- **Octubre 15 de 2021**
ANÁLISIS DE DIVISIÓN MATERIAL REALIZADA EN PREDIO LA FLORESTA
PROCESO: **CONCILIACIÓN - DIVISORIO**
DEMANDANTES: LEIDY ROCÍO CASTILLO PATIÑO
DEMANDADOS: OTROS HEREDEROS PREDIO LA FLORESTA
Se realizó: DICTAMEN PERICIAL DE REVISIÓN DE LA DIVISIÓN MATERIAL REALIZADA para el PREDIO LA FLORESTA - MUNICIPIO DE SOCORRO - SANTANDER.

- **Marzo 23 de 2021**
JUEZ 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.
PROCESO: **DIVISORIO**
DEMANDANTE: GILMA YOLANDA GARZÓN
DEMANDADO: PABLO EMILIO HERNÁNDEZ CARVAJAL
Se realizó: DICTAMEN PERICIAL DE PROPUESTA DE DIVISIÓN MATERIAL para el PREDIO ubicado en la Calle 22 Sur No. 69-06 Bogotá D.C.

- **Marzo 31 de 2021**
JUZGADOS DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C- REPARTO
PROCESO: DEMANDA CIVIL DE DAÑOS Y PERJUICIOS
DEMANDANTES: ARENERA SAGAMASA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN

DEMANDADOS: SOCIEDADES DEVINORTE S.A EN
LIQUIDACIÓN y MINCIVIL S,A

Se realizó: DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL RURAL, AMBIENTAL Y DE INTANGIBLES ESPECIALES (DAÑOS Y PERJUICIOS) para FINCA SAGAMASA - PARCELA DIECIOCHO (18) VEREDA HATO GRANDE - MUNICIPIO DE SOPÓ (CUNDINAMARCA.

68

- **Noviembre 24 de 2020.**
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD – BARBOSA (SANTANDER)

PROCESO: SIMULACIÓN - RADICADO: 2019-0043
DEMANDANTES: GUILLERMO LONDOÑO VELÁZQUEZ
JUAN CAMILO LONDOÑO ALFARO.
DEMANDADOS: DARÍO PINZÓN ARIZA
JOSÉ LAUREANO PINZÓN ARIZA

Se realizó: AVALÚO COMERCIAL RETROACTIVO AL AÑO 2016 - casa esquinera - Carrera 7 No. 21- 04 y Calle 21 no. 9-16-18-24 Barbosa (Santander).

- **Noviembre 20 de 2020.**
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOCORRO- SANTANDER
Proceso Verbal:

SUMARIO DE IMPOSICIÓN DE
SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
Demandantes: LUIS MARÍA SOLANO GALVIS
LIGIA SANTOS GALVIS
Demandado: ADIOSTRO MUÑOZ DAZA

Se realizó AVALÚO DEL INMUEBLE, AVALÚO DE LA SERVIDUMBRE, Y AVALÚO DE INDEMNIZACIONES: DAÑOS Y PERJUICIOS.

- **Octubre 20 de 2020.**
JUZGADO DE SÁCHICA - BOYACÁ
Proceso: PERTENENCIA
Demandante: NESTOR LEANDRO SIERRA

Predio: CALLE 1 No. 2 - 57 Municipio Sáchica -
Boyacá

Se realizó dictamen de AVALÚO COMERCIAL.

- **Febrero 21 de 2020.**
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: RESPONSABILIDAD CIVIL – Exp. No. 11001-31-03-044-2019-00473
Demandante: ALCIRA BAQUERO MORA
Demandado: AUTONIZA S.A.
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)
- **Septiembre 13 de 2019**
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: **VERBAL (RECISIÓN POR LESIÓN ENORME)**
Demandante: JAIME AURELIO OCHOA TORRES
Demandados: ANDRÉS ERNESTO OCHOA ULLOA y
JUAN SEBASTIÁN OCHOA ULLOA.
DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL ACTUAL Y RETROACTIVO.
PREDIO RURAL: SAN LUIS - VEREDA EL HIGUERÓN MUNICIPIO DE ANAPOIMA - CUNDINAMARCA
- **6 de abril de 2018.**
JUEZ VEINTISIETE (27) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: **DIVISORIO No. 2017-00715**
Demandante: ANGELA MARÍA ATUESTA TAVERA
Apoderado parte demandante: MARÍA ESTHER OCHOA DE GUERRERO
Demandados: BLANCA BAUTISTA DE TAVERA
JOSÉ LIBARDO POVEDA
CARLOS ARTURO ATUESTA TAVERA
Apoderado parte demandada: JAIME HUMBERTO POVEDA PINEDA

Se realizaron los **AVALÚOS COMERCIALES** de los inmuebles ubicados en:
AK 28 No. 39A-04 y AK 28 No. 39A-08 Barrio La Soledad.

- **17 de agosto de 2018.**
JUZGADO: 01 Civil del Circuito de Zipaquirá
Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: ARMANDO HERNÁNDEZ
Demandado: MARYSOL ARCINIEGAS

Peritaje: AVALÚO DE PREDIO RURAL
Inmueble: Finca Villa Laura, Vereda Fonquetá, Municipio de Chía – (Cundinamarca).
Valor del Inmueble: \$893.950.506=

- **13 de Septiembre de 2017.**
Arreglo extrajudicial.
Accionante: ETELVINA REYES DE VALBUENA
Peritaje: AVALÚO DE PREDIO RURAL
Inmueble: Predio “El Jazmín” - Vereda Pajonales – Municipio de Pacho (Cundinamarca).
Valor del Inmueble: \$450.270.000=

- **6 de abril de 2017.**
Arreglo extrajudicial.
Accionante: CAMILO GUTIERREZ
Peritaje: Avalúo de predio Rural
Inmueble: FINCA JAMAICAL (LOTE No. 2 Subdivisión de Hacienda La Sierra) - Vereda: Rio Frio Oriental - Municipio: Tabio (Cundinamarca)
Valor del Inmueble: \$568.710.210=

- **13 de Septiembre de 2016.**
JUEZ CATORCE (14) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: PERTENENCIA: 2016 - 494
Demandante: BLANCA STELLA RAMIREZ
Apoderado demandante: DORA ESPERANZA JARAMILLO
Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE EPIFANIO RODRÍGUEZ ROSAS

Apoderado demandada: CURADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA – NO SE HA NOMBRADO.

Se presentó Avalúo de **CASA** ubicada en la **CALLE 52A SUR No. 37-40 / 38 BARRIO FÁTIMA .Bogotá, D.C.**

- **29 de Abril de 2016.**

JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

PROCESO: DIVISORIO No. 2016-365

Demandante: LUZ DORIS LÓPEZ GUTIERREZ

Apoderado demandante: DORA ESPERANZA JARAMILLO

Demandado: MARÍA INÉS LOPEZ, EDGAR LÓPEZ GUTIÉRREZ Y OTROS

Apoderado demandada: MARIA HILDA MUÑOZ MORA

Se presentó Avalúo de **CASA** ubicada en la **CARRERA 27A No. 63G-25 BARRIO: LA PAZ (7 de agosto) Bogotá, D.C.**

- **12 de noviembre de 2015.**

JUEZ DIECISÉIS (16) DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2013/ 334

Juzgado de Origen: SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Demandante: ZHI YONG SONG

Apoderado demandante: ANA LUCIA ORJUELA

Demandado: JHON JAIRO DE JESUS VIANA PRECIADO

Apoderado demandada: Demandado no nombró apoderado – Hubo arreglo extracontractual por cancelación total de la obligación.

Se presentó el Valor del inmueble: **LOCAL 213 CENTRO COMERCIAL ISERRA 100** ubicado en la **TRANSVERSAL 55 No. 98A-66** de la Ciudad de Bogotá D.C, de conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 516. del Código de procedimiento civil Colombiano, el cual fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 564 de 2012.

5. **NO he sido designado en procesos anteriores en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.**
6. **No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.**
7. **Los métodos y tipo de investigaciones** efectuados en el presente dictamen **son los mismos utilizados en otros peritajes rendidos.**
8. **Los métodos y tipo de investigaciones** efectuados en el presente dictamen **son los mismos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión.**

Cordialmente,



Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS

Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia – IGAC. (RES. 639/2020).

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

III - ANEXOS:

- 1. ARCHIVO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE**
- 2. ACREDITACIÓN DE AVALUADOR – REGISTRO RAA.**
- 3. CERTIFICADOS DE FORMACIÓN - IDONEIDAD Y EXPERIENCIA PERITO – ART. 226 CGP.**



PIN de Validación: be680b32



<https://www.raa.org.co>



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) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486446, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79486446.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be680b32



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be680b32



<https://www.raa.org.co>



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 de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

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.



PIN de Validación: be680b32



Fecha de inscripción
30 Jun 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 de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 98BIS 70C-39 IN 5 AP 303
Teléfono: 3118100774
Correo Electrónico: jairojcbillos@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486446.

El(la) señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS 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: be680b32



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

be680b32

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 Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.

VISTA DE FACHADA



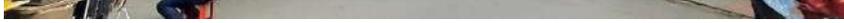
VISTA DEL SECTOR



CALLE 9 BIS - TOMA DE ORIENTE A OCCIDENTE



**ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.**



**CALLE 9 BIS - TOMA DE OCCIDENTE A ORIENTE.
VISTA DEL SECTOR**



CARRERA 20 - TOMA DE NORTE A SUR



CALLE 9 BIS - VISTA DE ACCESO Y COLINDANTES



**ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.**



**CALLE 9 BIS - VISTA DE COLINDANTES Y SECTOR COMERCIAL
VISTA DEL SECTOR**



CALLE 9 BIS - VISTA DE COLINDANTES Y SECTOR COMERCIAL



CALLE 9 BIS CON CARRERA 21 - SECTOR COMERCIAL



ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.



LA CASONA FRENTE A PUERTO PRINCIPE - PRINCIPAL CENTRO COMERCIAL DEL SECTOR
VISTA PRIMER PISO



ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.



VISTA PRIMER PISO



ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.



VISTA PRIMER PISO



ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.



VISTA SEGUNDO PISO



ESCALERA AL SEGUNDO PISO



ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.



ESCALERAS AL SEGUNDO PISO



ESCALERAS Y ACCESO SEGUNDO PISO

VISTA SEGUNDO PISO



VISTA GENERAL - BODEGAS 201 A 205



**ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.**



VISTA DE BODEGAS 201 A 205



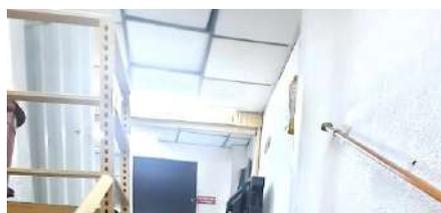
VISTA BODEGA 206

VISTA SEGUNDO PISO



ESCALERAS AL TERCER PISO

VISTA TERCER PISO



ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.



ESCALERAS DE ACCESO AL TERCER PISO

VISTA TERCER PISO



VISTA GENERAL DEL TERCER PISO



**ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.**



VISTA DE BODEGAS - TERCER PISO

VISTA TERCER PISO



VISTA DE BODEGAS - TERCER PISO



ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.



VISTA DE BODEGAS - TERCER PISO



BAÑO - TERCER PISO

VISTA TERCER PISO



BAÑO - TERCER PISO



ALTILLO



ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.



ESCALERA AL ALTILLO



VISTA DEL ALTILLO

EVIDENCIAS DE LA VISITA DEL PERITO



**ARCHIVO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL - EDIFICIO COMERCIAL "LA CASONA"
CALLE 9 BIS 20-01 - BARRIO LA PEPITA (SAN JOSÉ) - BOGOTÁ D.C.**

