

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

**INFORME PERICIAL Y CONCEPTO COMERCIAL
VALOR BIEN INMUEBLE CALLE 147 No 12-87 APTO 503
BARRIO CEDRITOS
BOGOTÁ D.C.**

SOLICITADO POR:

JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO CIVIL DE BOGOTÁ

DEMANDANTE:

JOSÉ GUILLERMO PINILLA C.C. 17.172.861

DEMANDADA:

AMPARO OSORIO GUTIERREZ C.C. 24.709.683

ABOGADO DEL PROCESO:

DRA MYRIAM BOLAÑOS

INFORME PERICIAL:

**INGENIERO HUMBERTO DUQUE GARCÍA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
C.C. 19075924. MP. 18237 COPNIA
Humberto7575@gmail.com
CEL. 3124721208**

Bogotá Enero 8 de 2021

CONTENIDO

1-. OBJETO DEL DICTÁMEN Y CONCEPTO COMERCIAL

2.-UBICACIÓN

3-.DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4-.CONCEPTO COMERCIAL VALOR DEL INMUEBLE

5-. SOLICITUD INSPECCIÓN JUDICIAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

1. OBJETO DEL DICTÁMEN Y CONCEPTO COMERCIAL

Concepto Comercial con respecto al valor del inmueble ubicado en la calle 147 No 12-87 Apartamento 503 GJ 72 Barrio Cedritos, Ciudad de Bogotá D. C.

- ✓ Matrícula inmobiliaria 050N-20016075
- ✓ Identificación del predio: Chip AAA0114CXHK
- ✓ Cédula Catastral 146 22 25 151
- ✓ Código del sector 00851 8033 1001 05003
- ✓ ESTRATO 4
- ✓ AREAS:
 - Terreno: 43.60 m²
 - Construida: 84.90 m²
- ✓ Destino Catastral: RESIDENCIAL
- ✓ Propietario o contribuyente: JOSÉ GUILLERMO PINILLA, C. C. 17172861
(DATOS TOMADOS DE CATASTRO VIGENCIA 2020)

2. UBICACIÓN

Bien inmueble UBICADO en el Barrio Cedritos de la Ciudad de Bogotá, dirección arriba indicada.



3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda de un nivel con los siguientes componentes:

- ❖ ALCOBA PRINCIPAL CON CLOSET Y BAÑO
- ❖ ALCOBA AUXILIAR No 1. CON CLOSET
- ❖ ALCOBA AUXILIAR No 2. CON CLOSET
- ❖ SALA – COMEDOR.
- ❖ CHIMENEA.
- ❖ ÁREA DE LAVANDERÍA.
- ❖ COCINA CON DESPENSA
- ❖ CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO.
- ❖ BAÑO SOCIAL
- ❖ BAÑO PRINCIPAL
- ❖ GARAJE CUBIERTO
- ❖ DEPÓSITO
- ❖ ACABADOS:
 - Paredes en estuco y vinilo.
 - Cielo Raso en Dry Wall.
 - Pisos en tablilla de madera
 - Enchapes en porcelana.

Linderos del inmueble. Descritos en escritura del inmueble.

Vecindario

- Zona Residencial
- Zona Comercial
- Área Urbana
- Frente a vía principal
- Cómodas vías de acceso
- Supermercados
- Centros Comerciales
- Parques cercanos

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

- Transporte Público por Avenida Calle 147
- Colegios
- Bombas de gasolina
- Cancha de Baloncesto

VIAS Y TRÁFICO

- Avenida Calle 147.
- Avenida Carrera 9 NQS
- Avenida Carrera 7
- Avenida Carrera 19

4. CONCEPTO COMERCIAL VALOR DEL INMUEBLE

4.0 AVALUO DEL INMUEBLE

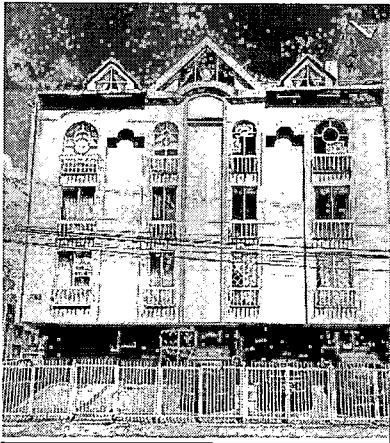
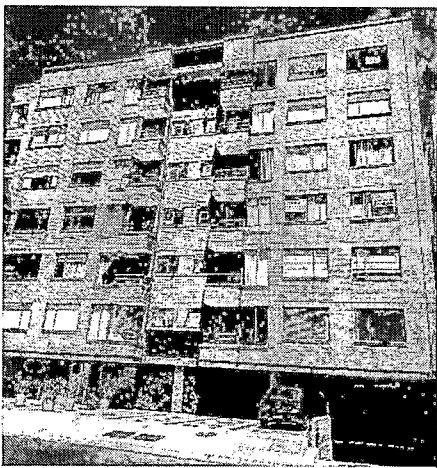
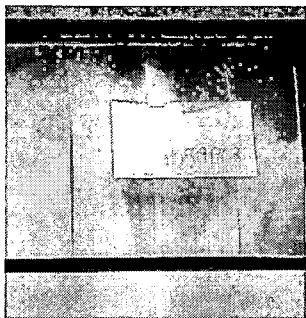
Hemos investigado el valor del m2 en el sector, en donde de acuerdo a la tabla anexa, el estrato predominante en el sector es el correspondiente al estrato 4 (fuente M2)

Se anexa tabla de la actividad urbanística predominante en el sector, cuyo uso predominante es el de residencial con un 50%, seguido del comercial 15% e institucional 15%. (Fuente M2)

Tipo de Actividad Urbanística:

Residencial.....	60%
Comercial.....	30%
Industrial.....	5%
Corporativa.....	5%

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VIVIENDA USADA EN LA ZONA

EDIFICIO EL PARQUE 	CALLE 146 K 12 	CALLE 145 K 14 
LOS ROSALES 	ESCANDINAVIA NORTE 	ESCANDINAVIA NORTE 

CUADRO RESUMEN DE OFERTA DE APARTAMENTOS EN LA ZONA

	CONTACTO	CELULAR	DIRECCION	PISO	AREA	M2	TOTAL	OBS
1,0	Mary Hernandez	320 849 3442	ESCND NRTE	5,0	85,00	3.294.117,65	280.000.000,00	SIN ASCENSOR
2,0	N. N.	311 860 6874	CL 147 12-95	5,0	61,50	4.065.040,65	250.000.000,00	SIN ASCENSOR
3,0	Valentina	305 357 5227	CL 147 12-95	3,0	62,00	4.193.548,39	260.000.000,00	SIN ASCENSOR
4,0	Julia de Bautista	88 70 451	Calle 146 k12	2,0	61,00	4.262.295,08	260.000.000,00	SIN ASCENSOR
5,0	Alejandro García	310 819 1763	ClI 147 12-87	4,0	95,00	3.789.473,68	360.000.000,00	SIN ASCENSOR
6,0	Willson Ruiz	318 850 5322	k 11 145 71	5,0	110,50	3.800.904,98	420.000.000,00	CON ASCENSOR
7,0	Alicia Bernal	314 478 0222	CL 145 K 14	7,0	160,00	3.000.000,00	480.000.000,00	CON ASCENSOR
	TOTAL/PROMEDIO \$/M2				635,00	3.637.795,28	2.310.000.000,00	

De acuerdo a la tabla arriba anexa, el valor promedio del m2 para el sector es de \$3.637.795

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

4.0- AVALUO PERICIAL

Valor del M2 del inmueble según el avalúo catastral:

area	\$/M2	Avalúo Catastral
84,90	2.905.571,26	246.683.000,00

Dada la vetustez del inmueble y por consiguiente de sus acabados, se establece el valor del m2 en \$3.600.000. Tres millones seiscientos mil COP. Para un valor total de:

\$305.000.000 trescientos cinco millones COP.

5-. SOLICITUD INSPECCIÓN JUDICIAL Y RESPUESTA A CUESTIONARIO

INSPECCION JUDICIAL

Solicito a su despacho decretar una inspección judicial sobre el inmueble materia de la reivindicación si es el caso mediante intervención de peritos con el objeto de constatar:

1. La identificación del inmueble.
2. establecer que es el mismo inmueble relacionado en la escritura de compraventa No 5081 del 22-07-2010.-
3. La posesión material por parte del demandante,
4. Verificar la posesión material que tienen las partes en dicho inmueble.
5. Las mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual del inmueble.
6. El avalúo comercial de las mejoras, determinar el valor de los frutos civiles que ha podido producir el citado inmueble desde el año 2000 hasta la fecha en que suscriben la experticia, y los que podrán seguir produciendo en el futuro, y lo mismo por los servicios públicos de agua, gas, luz, administración e indemnizaciones a que haya lugar.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Con respecto al cuestionario de arriba, presento las siguientes respuestas correspondientes a cada uno de los numerales:

- 1-. Ver datos del inmueble consignados en este informe pericial
- 2-. Se visitó en inmueble ubicado en la dirección descrita en escritura, certificado de tradición e información catastral con total coincidencia de datos.
- 3-. En la actualidad el inmueble está ocupado por: Guillermo Pinilla, Amparo Osorio y un joven de nombre Juan Guillermo Pinilla nacido en el año 1999, presentes el día de la visita al inmueble.
- 4-. José Guillermo Pinilla, Amparo Osorio, Juan Guillermo Pinilla, en ocupación material del inmueble. Con elementos de uso personal, ropa, calzado, implementos de aseo.
- 5-. No se detectó mejoras resientes al apartamento. Si bien su estado de conservación es bueno, con el deterioro normal de más de 20 años de uso. No hay mejoras en vías
- 6-.Se anexa el concepto comercial con el valor del mismo de acuerdo a la oferta en el sector. Con respecto a los frutos, estos se determinan por los meses transcurridos en el tiempo 2010 – 2020, el cual nos da un período de 10 años equivalente a 120 meses. Se debe aportar documento probatorio de este período.

El canon de arrendamiento para este apartamento se estima en \$26.408/m2, de acuerdo al promedio obtenido de la siguiente tabla.

	CELULAR	DIRECCION	PISO	AREA	M2	ARRNDO	OBS
1,0	300 219 0822	CL 147 12-95	2,0	50,00	28.000,00	1.400.000,00	SIN ASCENSOR
2,0	310 257 6344	calle 147 k 1	4,0	40,00	27.500,00	1.100.000,00	SIN ASCENSOR
3,0	310 250 9763	CL 147 12-95	1,0	52,00	24.038,46	1.250.000,00	SIN ASCENSOR
				142,00	26.408,45	3.750.000,00	

Valor canon de arrendamiento:

84,90	26.408,45	2.242.077,46
-------	-----------	--------------

Se estima el valor del canon de arrendamiento en \$2.242.000 incluida la administración.

El valor matemático de los frutos bajo el supuesto de una ocupación del 100% sería de:

FRUTOS	AÑO				VALOR	
CONCEPTO	INICIO	ACTUAL	AÑOS	MESES	canon arr	frutos
ARRENDAMIENTO	2.010	2020	10	120	2.242.077	269.049.296

Valor de los frutos por 10 años: \$269.049.296.

La administración y los servicios deben ser pagados por los usuarios, para lo cual se debe allegar al expediente recibos probatorios. .



REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

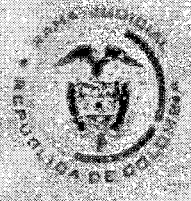
En caso de haberse efectuado mantenimiento o mejoras al inmueble por una de las partes, éstas deben ser respaldadas por recibos de mano de obra, materiales y administración.

En los anteriores términos doy por rendido este concepto comercial, quedando a entera disposición de los interesados para aclaraciones o ampliaciones al respecto.

Atte.

Ing. Humberto Duque G.
Ingeniero Civil Matr. 18.237
Auxiliar de la Justicia
C.c. 19075924

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA



República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Ejecutiva Seccional
de Administración Judicial
Bogotá - Cundinamarca

Centro de Servicios Administrativos

Licencia como Auxiliar de la Justicia



Vigencia de:
24/05/2013
Hasta:
24/05/2018
Valida únicamente
para posesión

Jesus Humberto Duque Garcia
C.C 19.075.924
Bogotá D.C 13/06/2013-Bogotá

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Sala comedor



Alcoba principal



cocina



Alcoba axiliar



REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

HALL Y SALA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SALA ADMINISTRATIVA
ING. HUMBERTO DUQUE G. AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Universidad Santo Tomás

Aprobada por las Leyes de la República de Colombia para otorgar Grados y Títulos Académicos,
Teniendo en cuenta que:

Jesús Humberto Duque García

Cursó y aprobó todos los estudios programados por la Universidad y llenó los requisitos exigidos
por los reglamentos, le confiere el Grado de

Ingeniero Civil

y lo declara idóneo para el ejercicio de su Profesión. En constancia de lo dicho, se firma y
sella este Diploma en Bogotá, D. E. a los 31 días del mes de Marzo de 1978

[Firma]
Rector de la Universidad

[Firma]
Decano de División

[Firma]
Decano de Estudios

Alcaldía Mayor de Bogotá, D. E.
Secretaría de Educación
Reconócese este Diploma para
todos los efectos legales.

[Firma]
Secretaría General

[Firma]
Firma del Graduado

Anotado al folio 6.º del libro 78
Bogotá, D. E. junio 7/78
[Firma]
Secretaría de Educación



THE UNIVERSITY OF STUTTGART
Die Universität Stuttgart

Federal Republic of Germany
Bundesrepublik Deutschland

CENTRE FOR INFRASTRUCTURE PLANNING
Zentrum für Infrastrukturplanung

Confers by this Document on
verleiht durch diese Urkunde

Humberto DUQUE GARCIA

date of birth
Geburtsdatum
27. 4. 1949

native country
Geburtsland
Colombia/Kolumbien

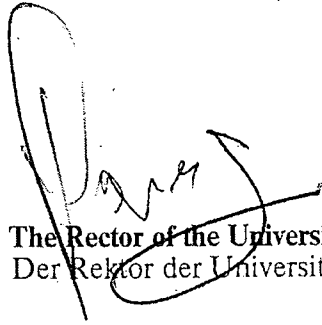
the Academic Degree of
den akademischen Grad

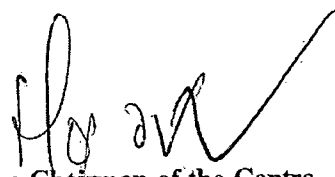
MASTER OF INFRASTRUCTURE PLANNING (M.I.P.)

**and certifies that he has successfully completed the post-graduate course Infrastructure Planning.
A certificate has been issued on the overall grade and the individual results of the main examination
including the master's thesis.**

und bestätigt, daß er den Aufbaustudiengang Infrastrukturplanung erfolgreich abgeschlossen
hat. Über das Gesamturteil und die Einzelurteile der Hauptprüfung einschließlich der
Abschlußarbeit wurde ein Zeugnis ausgestellt.

Stuttgart, the 21st August 1985
Stuttgart, den


The Rector of the University
Der Rektor der Universität


**The Chairman of the Centre
for Infrastructure Planning**
Der Vorsitzende des Zentrums
für Infrastrukturplanung

91
JUZ 7 CIVIL CTO BOG

FEB 8'21 PM12:20

SEÑOR
JUEZ SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
E. S. D.

REF: REINVINICATORIO

Demandante: GUILLERMO PINILLA OSORIO
Demandada: AMPARO OSORIO GUTIERREZ

PROCESO No 2019-600

MYRIAM CECILIA BOLAÑOS ORTIZ, reconocida en autos, actuando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante, y, estando dentro del término lega he indicado por el despacho con la presente me permito adjuntar el correspondiente informe pericial, para que se tenga en cuenta en su momento procesal.

Con lo anterior doy cumplimiento al numeral 5 del auto proveído por su despacho el día 16 de diciembre y estado del 18 del mismo mes y año en calendas.

Adjunto informe pericial en 14 folios

Del señor Juez, atte


MYRIAM CECILIA BOLAÑOS ORTIZ
C.C. No 41.719.393 de Bogotá
T.P. No 29.166 del C.SD. de la Judicatura

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTA, D. C.

08 FEB. 2021

EN EL DESPACHO HOY

Para Resolver

JOSE ELADIO NIETO GALEANO

(Secretario)



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

**Carrera 9 No. 11-45 Piso 5°
ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono No. 3376309**

Bogotá D.C. Febrero 8 de 2021
Oficio No. 0056

Señor (a) (es)
JUZGADO DIECINUEVE DE FAMILIA
Ciudad

REF. Verbal No. 110013103007201900600 00
DE: JOSÉ GUILLERMO PINILLA (C.C. N° 17.172.661)
CONTRA: AMPARO OSORIO GUTIÉRREZ C.C. N° 24.709.683

(Al contestar cite la anterior referencia)

Comedidamente me permito informarle (s) que este juzgado mediante auto de fecha diciembre dieciséis (16) de dos mil veinte (2020), ordenó oficiarles con el fin que en el término de veinte (20) días y a costa de la parte interesada, remitan con destino a este despacho y para el proceso de la referencia, copia de las diligencias radicado N° **11001-31-10-019-2019-00398-01**.

En consecuencia sírvanse proceder de conformidad.

Cordialmente,

JOSÉ ELADIO NIETO GALEANO
Secretario



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

**Carrera 9 No. 11-45 Piso 5°
ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono No. 3376309**

Bogotá D.C. Febrero 8 de 2021
Oficio No. 0057

Señor (a) (es)
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Ciudad

REF. Verbal No. 110013103007201900600 00
DE: JOSÉ GUILLERMO PINILLA (C.C. N° 17.172.661)
CONTRA: AMPARO OSORIO GUTIÉRREZ C.C. N° 24.709.683

(Al contestar cite la anterior referencia)

Comedidamente me permito informarle (s) que este juzgado mediante auto de fecha diciembre dieciséis (16) de dos mil veinte (2020), ordenó oficiarles con el fin que en el término de veinte (20) días y a costa de la parte interesada, remitan con destino a este despacho y para el proceso de la referencia, copias de los procesos que figuren en contra del Señor **José Guillermo Pinilla** siendo denunciante **Amparo Osorio Gutiérrez**.

En consecuencia sírvanse proceder de conformidad.

Cordialmente,

JOSÉ ELADIO NIETO GALEANO
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C.,

15 FEB. 2021

EXPEDIENTE No. 110013103007 - 2019 - 00600 - 00

Se incorpora al proceso el dictamen pericial presentado por la parte actora y elaborado a través de perito, el mismo se pone en conocimiento de las partes para los fines pertinentes.

De otra parte, se insta a la parte interesada para que proceda a retirar y tramitar los oficios librados dentro del presente asunto.

NOTIFÍQUESE,

SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Jeec.

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.	
La providencia anterior se notificó por estado No. _____ de	
hoy _____	a la hora de las 8:00 am
7 6 FEB. 2021	
JOSE ELADIO NIETO GALEANO	
SECRETARIO	