

Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

De: Ernesto Sanchez <ernestosanchezabogado@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 3 de mayo de 2021 3:28 p. m.
Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
Asunto: PROCESO DIVISORIO No. 2002 - 00344. ASUNTO: RADICACIÓN DEL AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO.
Datos adjuntos: 3 presentación avalúo -.pdf; AVALÚO CALLE 63F # 27-28.pdf

Doctora
GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
D.C.
E.S.D.

Referencia:

Proceso divisorio **No. 11001310303920020034400**

Demandante: ALVARO GUZMAN PEÑA

Demandados: BEATRIZ RODRÍGUEZ DE GIRALDO Y OTROS

Juzgado de origen. Juzgado 39 Civil del Circuito.

Asunto. Presentación del avalúo en cumplimiento al auto de fecha veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Respetada Señora Juez,

En cumplimiento al auto de fecha veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021), con este escrito allego en documento PDF, el avalúo del bien inmueble objeto de división teniendo en cuenta las previsiones legales del artículo 411 del Código General del Proceso.

El avalúo del bien inmueble objeto de división asciende al valor de **cuatrocientos cuarenta y seis millones novecientos diecisiete mil quinientos pesos moneda corriente (\$ 446.917.500).**

El perito evaluador que rinde avalúo se encuentra inscrito en la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, con el registro nacional de experto evaluador No. 282 - 3256.

Por lo anterior, solicito al despacho correr traslado a la parte demandada del avalúo presentado.

...

Atentamente,



LUIS ERNESTO SANCHEZ SAAVEDRA

C. C. No. 79.287.193

Tarjeta Profesional No. 165.409 del C. S. de la J.



NIT 901155072-4

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

AVALÚO COMERCIAL.

SOLICITADO POR:

DR. ERNESTO SÁNCHEZ

ELABORADO POR EL PERITO:

ING. SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ.

PREDIO:



CALLE 63F # 27-28

LOCALIDAD BARRIOS UNIDOS.

BARRIO SIETE DE AGOSTO.



NIT 901155072-4

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

CONTENIDO:

1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 del C.G.P.

2. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 2.1 Objeto del Avalúo.
- 2.2 Aspectos Legales.
- 2.3 Información del Avalúo.

3. INFORMACIÓN DEL VALUADOR.

- 3.1 Valuador Responsable.
- 3.2 Responsabilidad del Valuador.
- 3.3 Declaración de Cumplimiento.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

- 4.1 Delimitación del Sector.
- 4.2 Servicios Públicos.
- 4.3 Vías de acceso y movilidad.

5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

- 5.1 Localización.
- 5.2 Estado actual.
- 5.3 Conclusión de estado del inmueble.

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS.

7. METODOLOGÍA.

- 7.1 Hipótesis especiales del predio.
- 7.2 Metodología valuatoria empleada.
- 7.3 Sistema de ajuste.
- 7.4 Ideca.
- 7.5 Aclaraciones de la homogenización.

8. HOMOGENIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL.

9. VALOR TOTAL DEL AVALUÓ COMERCIAL.

10. CONCLUSIONES.

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.



NIT 901155072-4

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

1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 del C.G.P:

Artículo 226 C.G.P.

Identificación, Profesión y datos de Localización de los Peritos

INGENIERO: JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ

Matricula Profesional: 25255-294465 CND

Cédula de Ciudadanía: No. 80.033.256 de Bogotá D.C.

CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA

Abogado Universidad Cooperativa de Colombia

T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador.

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia.

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256.

Dirección del perito:

Carrera 5 # 16 – 14 Oficina. 706 de Bogotá, D. C.

Móvil: 3156337590.

Tel: 3346710.

Juramento: Manifiesto bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Acompaño los siguientes documentos que sirven de fundamento además otros que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito.

- No tengo publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.
- Los casos en los que he actuado como perito son:
- Participación en la elaboración de Avalúo Comercial del predio ubicado Carrera 110A N° 64-58 del barrio San Antonio de Engativá, Identificado con Matricula Inmobiliaria N° 50C-1775424 (Año 2020).
- Participación en la elaboración de Avalúo del predio para proceso Reivindicatorio ubicado en la Calle 47C sur N° 13-35 del barrio El Pinar de la localidad San Cristóbal en el municipio Cundinamarca (Año 2019).
- Participación en la elaboración de Avalúo Divisorio del predio ubicado en la Carrera 101B N° 23D-28 del barrio la Cabaña Fontibón de la localidad Fontibón, identificado con Matricula inmobiliaria N° 50C-585757 (Año 2020).

No se me ha designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General Del Proceso, en lo pertinente.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de los que hemos utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que hemos utilizado en el ejercicio regular de la profesión u oficio.



NIT 901155072-4

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

2. INFORMACIÓN BÁSICA.

2.1. OBJETO DEL AVALÚO:

Conocer el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 63F # 27-28, barrio Siete de Agosto de la localidad Barrios Unidos, dentro de la ciudad de Bogotá D.C.

Solicitante:	Dr. Ernesto Sánchez
Tipo:	Avalúo del inmueble.
Objeto:	Avalúo comercial.
Encargo Valuatorio:	Se solicita elaborar el avalúo comercial, del inmueble ubicado en la Calle 63F # 27-28, barrio Siete de Agosto de la localidad Barrios Unidos.

2.2. ASPECTOS LEGALES:

Propietario:	Lilia María Álvarez De Delvalle. C.C:10.377.476 Humberto José Álvarez Rodríguez. C.C:3.070.858 Everardo Rodríguez Bulla. C.C:10.377.478 Elizabeth Y Otros Diez Álvarez De Lievano. C.C:10.377.487
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1455031
Limitación a la propiedad:	No aplica.
Dirección Catastral:	Calle 63F # 27-28.
Coeficiente PH:	No aplica.
Matrícula:	N° 50C-1455031.
Chip:	AAA0086CDCN.
Observaciones:	No hay observaciones.



NIT 901155072-4

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

2.3 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Presentación del informe:	20 de Abril 2021.
Vigencia del avalúo:	Un año.

3. INFORMACIÓN VALUADOR.

3.1 VALUADOR RESPONSABLE.

Ing. José Salomón Blanco Gutiérrez.

3.2 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

La información de la presente valuación no será revelada a nadie distinto del solicitante y solo se hará con la autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Se prohíbe la publicación parcial o total del informe devaluación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

3.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

El valuador declara que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio.
- Los honorarios no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

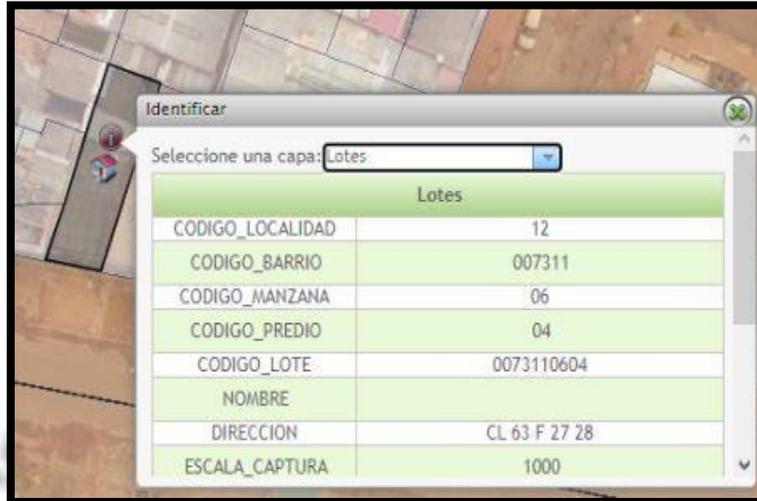


Ilustración 1: Delimitación de Lote Catastral.

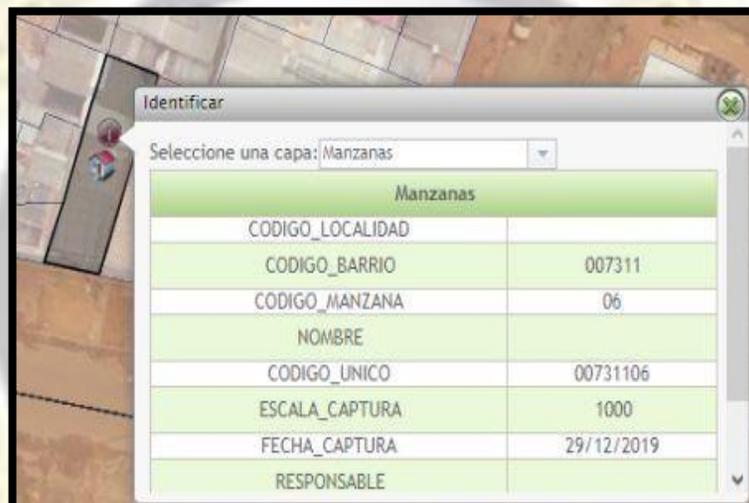


Ilustración 2: Delimitación de Manzana Catastral.

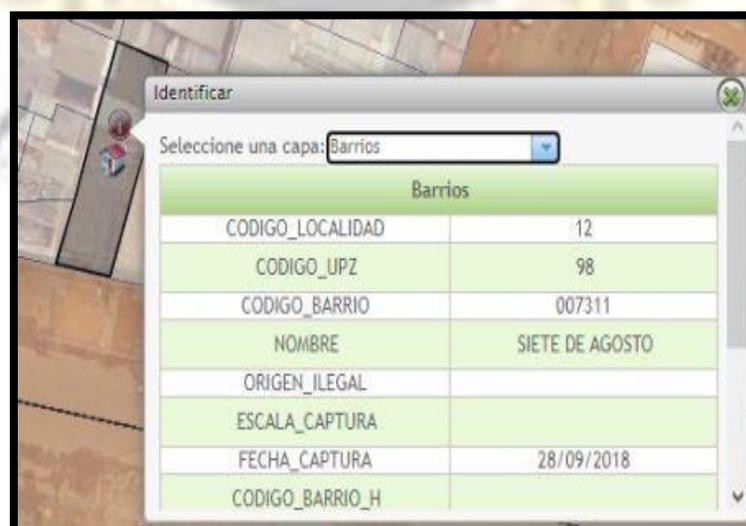


Ilustración 3: Delimitación de Barrios.



NIT 901155072-4

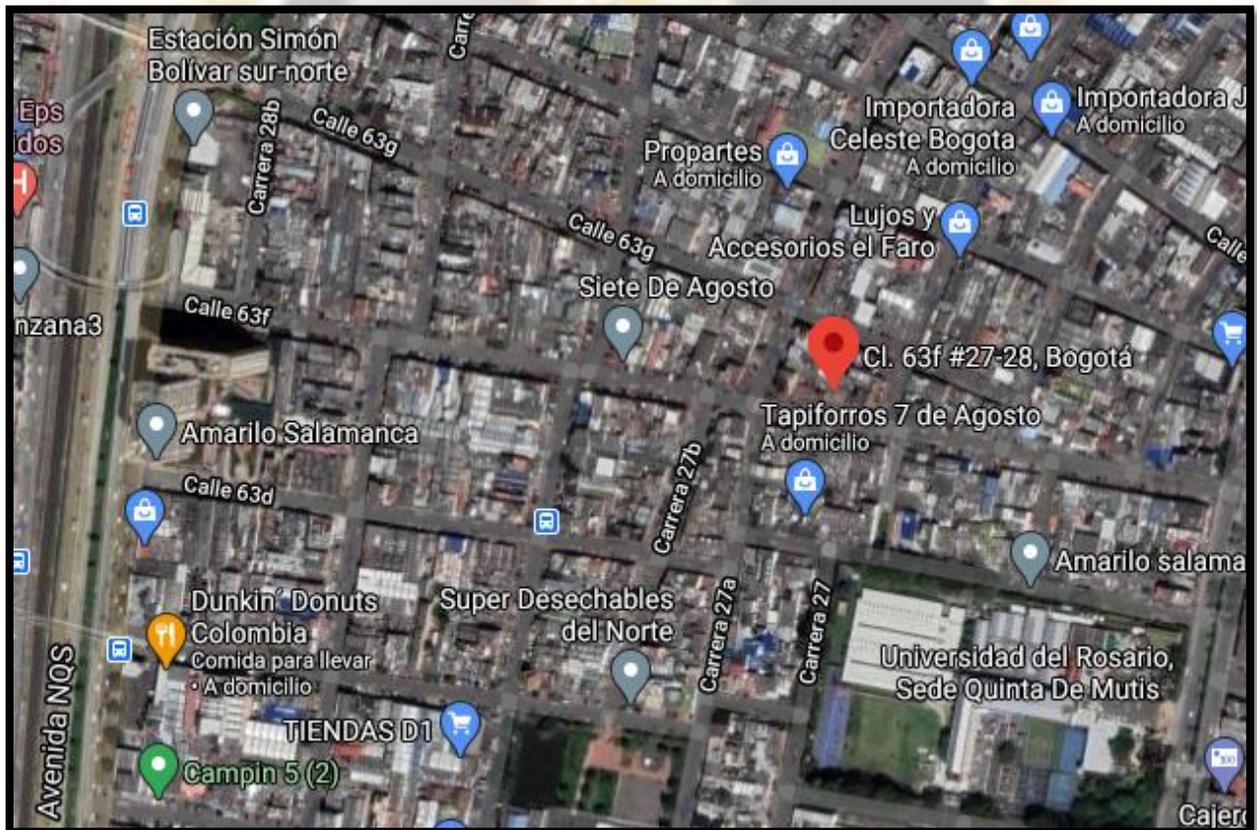
Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS:

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

4.3 VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD:

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado en la calle 63 F # 27-28 en la localidad Barrios Unidos, barrio Siete de Agosto. Como vías principales encontramos La Avenida Carrera 30, Avenida Carrera 24, y como vías secundarias podemos conseguir la calle 63f, la carrera 72a, la calle 63g, la calle 64. Para acceder al inmueble contamos con medios de transporte públicos tales como buses, taxis, sistema integrado del SITP, además de medios particulares como carros, motos, bicicletas entre otros. Alrededor del inmueble podemos conseguir variedad de comercio; droguerías, panaderías, cajeros, supermercados entre otros.





NIT 901155072-4

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

5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

5.1 LOCALIZACIÓN:

De acuerdo con la documentación recibida, y según la actual nomenclatura Urbana del Distrito, el predio se localiza en la Calle 63F # 27-28.

Localidad:	12-BARRIOS UNIDOS
Barrio Catastral:	007311- SIETE DE AGOSTO
Manzana Catastral:	00740635
Lote Catastral:	0074063509
UPZ:	98-LOS ALCAZARES
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.	

5.2 ESTADO ACTUAL:

- **ÁREA CONSTRUIDA:**

Cuenta con un área de 162,10 m².

- **CONSERVACIÓN:**

Regular.

- **LINDEROS:**

- **NORTE:** Colinda con la calle 63F.
- **SUR:** Colinda con el inmueble ubicado en la Calle 63G # 27-29.
- **ORIENTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la Calle 63F #27-34.
- **OCIDENTE:** Colinda con el inmueble ubicado en la Calle 63F # 27-24.

- **ILUMINACIÓN:**

Buena, presenta luz natural y artificial.

- **DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN:**

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

5.3 CONCLUSIONES ESTADO DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de estudio, ubicado en la Calle 63F # 27-28 en el barrio Siete de Agosto, de la localidad Barrios Unidos, en la ciudad de Bogotá D.C.



NIT 901155072-4

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

- **FUNCIONALIDAD:**

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

- **ENTORNO:**

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

- **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Se destaca la presencia de inmuebles para uso comercial.

- **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**

Es óptima, disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos.

- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS:



Ilustración 1: En cercanía del inmueble encontramos un Olímpica.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 2: En cercanía de inmueble podemos conseguir un banco BBA.



Ilustración 3: A unas cuadras del inmueble podemos conseguir el CAI Siete de agosto.

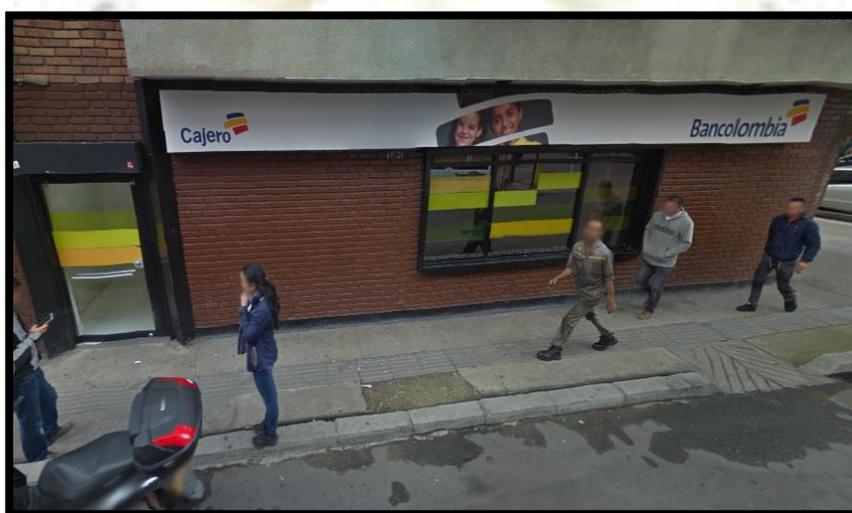


Ilustración 4: Cajero Bancolombia.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 5: Tienda D1.

7. METODOLOGÍA:

7.1 HIPÓTESIS ESPECIALES DEL PREDIO:

- **EL TAMAÑO:**

Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones, es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

- **LA FORMA:**

Rectangular. En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario; por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

- **USO:**

Residencial. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.



NIT 901155072-4

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

7.2 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA:

METODOLOGÍA COMPARATIVA HOMOGENIZACIÓN:

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el Estándar Internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIÓN PANAMERICANA DE A VALUADORES) y del I.S.V.C, (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE) se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

- **ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- **ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES:** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.



NIT 901155072-4

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

7.3 SISTEMA DE AJUSTE

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

VALORES ADOPTADOS PARA VENTA:

Valores de inmuebles en venta que se tomaron como muestras y se adaptaran para el avalúo comercial del inmueble en cuestión.

- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siete_agosto-det-6273818.aspx

Casa en Venta
Bogotá Siete de Agosto

\$ 750.000.000

Favoritos Usado

1/16

275,00 m² Habitaciones: 5 Baños: 5
Parqueaderos: 4

Ver Video

Calcula tu crédito Seleccióna un banco para calcular tu crédito

Calcular

Comparar Ver teléfono WhatsApp Ubicación

Área privada: 275,00 m ²	Área Const: 275,00 m ²	Precio m ² : 2.727.273/m ²
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: Más de 30 años
Piso No: 1°	Sector: Zona Chapinero	



NIT 901155072-4

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

- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siete_agosto-det-6107091.aspx

Casa en Venta Bogotá Siete de Agosto \$ 990.000.000
Usado



2/30

384,00 m² Habitaciones: 6 Baños: 6
Parqueaderos: 3

[Ver Video](#)

Calcula tu crédito Seleccióna un banco para calcular tu crédito

Calcular

Comparar Ver teléfono WhatsApp Ubicación

Área privada: 201,00 m ²	Área Const: 384,00 m ²	Precio m ² : 2.578.125/m ²
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: Más de 30 años
Piso No: 3º	Sector: Siete de Agosto	

- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siete_agosto-det-6098823.aspx

Casa en Venta Bogotá Siete de Agosto \$ 340.000.000
Usado



1/20

120,00 m² Habitaciones: 2 Baños: 1
Sin especificar

Calcula tu crédito Seleccióna un banco para calcular tu crédito

Calcular

Comparar Ver teléfono Ubicación

Área privada: 120,00 m ²	Área Const: 120,00 m ²	Precio m ² : 2.833.333/m ²
Admón: \$1	Estrato: 3	Estado: Remodelar
Antigüedad: 16 a 30 años	Piso No: 3º	Sector: Siete de Agosto



NIT 901155072-4

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

- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siete_agosto-det-3587548.aspx

Casa en Venta
Bogotá Siete de Agosto \$ 750.000.000 Usado

300,00 m² Habitaciones: 4 Baños: 3
Parqueaderos: 4

Calcula tu crédito Selección un banco para calcular tu crédito

Comparar Ver teléfono WhatsApp Ubicación

Área privada: 250,00 m ²	Área Const: 300,00 m ²	Precio m ² : 2.500.000/m ²
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: 16 a 30 años
Piso No: 2°	Sector: Siete de Agosto	

- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siete_agosto-det-3701524.aspx

Casa en Venta
Bogotá SIETE DE AGOSTO \$ 1.200.000.000 Usado

480,00 m² Habitaciones: 5 Baños: 5
Parqueaderos: 3

Calcula tu crédito Selección un banco para calcular tu crédito

Comparar Ver teléfono Ubicación

Área privada: 302,00 m ²	Área Const: 480,00 m ²	Precio m ² : 2.500.000/m ²
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: Más de 30 años
Sector: Zona Norte		



NIT 901155072-4

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

7.4 IDECA.

La infraestructura de datos especiales (IDECA) de Bogotá, conocida como IDECA, se define como el conjunto de datos, estándares, políticas, tecnologías y acuerdos institucionales, que, de forma integrada y sostenida, facilitan la producción, disponibilidad ya acceso a la información geográfico del Distrito Capital, con el fin de apoyar su desarrollo social, económico y ambiental.

IDECA – VALOR DE REFERENCIA (METRO CUADRADO DE TERRENO)

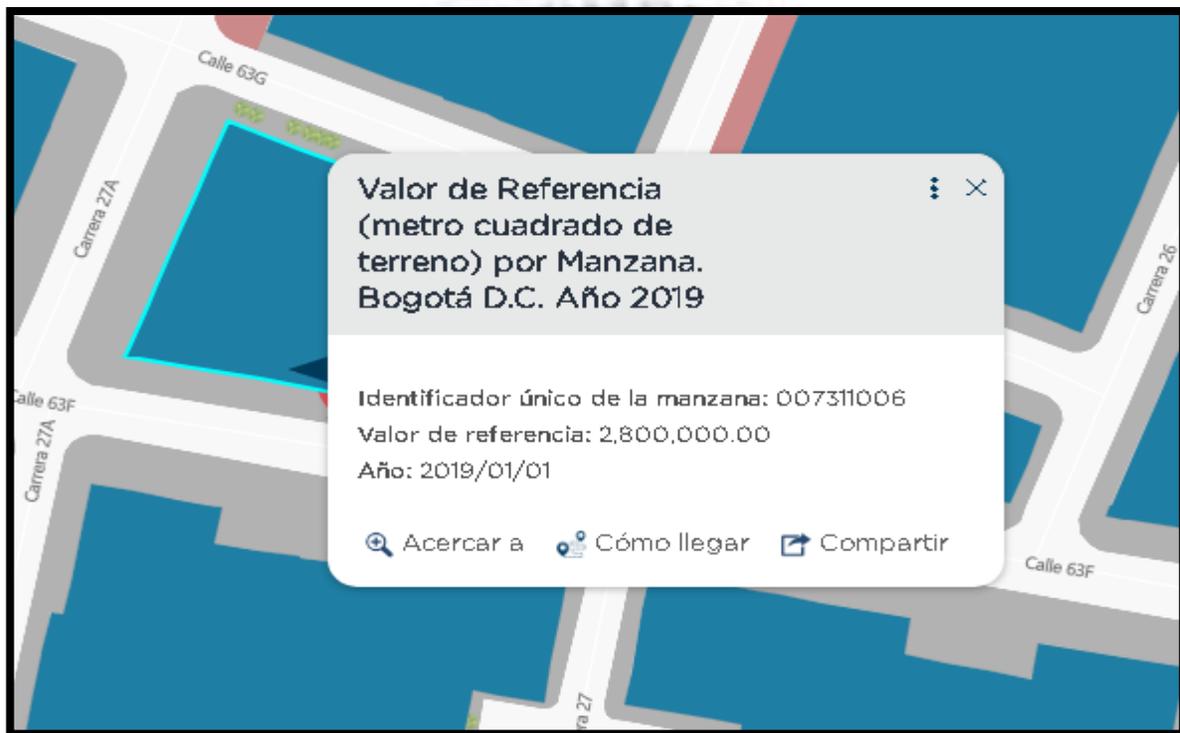


Ilustración 1: Podemos observar el valor de referencia por metro cuadrado en la Manzana, el cual es: \$2.400.000 valor que corresponde al terreno sin construcción.

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

Las siguientes tablas de homogenización están compuestas por ocho (8) columnas las cuales son utilizadas para el desarrollo de la técnica valuatoria empleada, llamada metodología comparativa de homogenización. Esta tabla, garantiza que mediante las fórmulas matemáticas exactas se corrobore el valor comercial y de frutos civiles del bien teniendo como base un margen de coeficiente de variación máximo del 7,5 %, entre el valor promedio y la desviación de los valores probables, todos estos resultados derivados de las columnas que a continuación se explicaran de acuerdo con su funcionalidad y afectación total y parcial al valor final de las muestras; así:



NIT 901155072-4

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

CARACTERIZACIÓN DE MUESTRAS:

- **Columna número 1. (CÓDIGO):** Es un serial numérico mediante el cual se identifica sin margen de error los inmuebles utilizados como muestras para el desarrollo de la tabla de homogenización, este únicamente cuando se imposibilita la búsqueda de muestras físicas como primera opción en la investigación de inmuebles en el mismo barrio, localidad, sector, o UPZ del avaluado y toca recurrir a las muestras en páginas permitidas por la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. para este tipo de metodología.
- **Columna número 2.(CONTACTO):** El contacto, hace referencia a la forma de ubicar la fuente de la muestra, es decir, si la muestra es física se observara el número de contacto del titular del bien inmueble o la persona encargada de su venta o alquiler dependiendo de la solicitud valuatoria, por el contrario si la muestra es percibida de manera virtual se evidenciará el link correspondiente, todo esto, para darle un sentido probatorio veraz para evitar que a pesar del paso el tiempo la muestra se mantenga incólume y así el inmueble sea vendido y/o alquilado se logre establecer que sirvió en su momento como muestra por los valores que representó.
- **Columna número 3. (VALOR DEL M²):** El valor del m² es uno de los valores más importantes dentro de esta tabla, ya que es con el que se identifica la moda estadística, es decir, el valor del m² que más se repite en la búsqueda de muestras con características similares al objeto de avalúo. Mínimo cinco son las muestras de igual o similar área a la base del inmueble, que se deben escoger para la realización de la tabla de homogenización.
- **Columna número 4. (VALOR MUESTRA):** Es el valor comercial de venta o renta que indica el precio que se debe pagar por la adquisición del inmueble, esto está consignado en la página de internet hallada o la cotización formal que realiza en el cargado de la venta o alquiler de ese inmueble.
- **Columna número 5. (ÁREA M²):** El área del metro cuadrado evidencia el área de construcción total del inmueble muestra, importante para realizar la revisión de la diferencia en cuanto al área de nuestro inmueble a evaluar mediante el método del castigo, que consiste en sustraerle valor al inmueble si se evidencia que es mayor el área al del inmueble objeto de avalúo.

MÉTODO DE CASTIGO:

- **Columna número 6. (FACTOR TAMAÑO):** Esta columna intenta igualar el tamaño de la muestra ubicada, ya sea vía internet o físicamente, tomando como referencia el área en m² de la construcción objeto de avalúo y restándole valor a mayor diferencia de área, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se resta un porcentaje mínimo.



NIT 901155072-4

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

- **Columna número 7. (FACTOR UBICACIÓN):** Este factor intenta indicar la ubicación del inmueble respecto al de la muestra, es decir, si geoestacionariamente la muestra se encuentra cerca de características exógenas muy buenas, diferente al del objeto de avalúo se procede a restarle un valor mayor por esta desigualdad, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se resta un porcentaje mínimo.

- **Columna número 8. (VALOR HOMOGENIZACIÓN M²):** El valor homogenizado es el resultado de la resta del valor del metro cuadrado ubicada en la tercera columna de la tabla. Este es el valor final con el que se realiza el cálculo matemático para la búsqueda del promedio, la desviación el coeficiente, al igual que los valores comerciales máximo medio y mínimo.
 - **Promedio:** Es el valor de m² que resulta de las promediar estadísticamente las diferentes muestras con respecto al área y teniendo en cuenta la ubicación de estas mismas con el fin de encontrar el valor más probable del mismo, con respecto a las muestras tomadas y al de nuestro inmueble.
 - **Desviación:** La desviación estándar, es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. Mientras mayor sea la desviación estándar, mayor será la dispersión de los datos. La desviación estándar se puede utilizar para establecer un valor de referencia para estimar la variación general de un proceso.
 - **Coeficiente:** Es el límite máximo de variación en el que puede oscilar el promedio y la desviación de la homogenización, teniendo en cuenta que no puede superar el 7,5% este valor.



NIT 901155072-4

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

8. HOMOGENIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL:

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN									
CALLE 63F # 27-28 BARRIO SIETE DE AGOSTO									
AREA INMUEBLE REFERENCIA: 162,00 m2									
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR MUESTRA	AREA M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	VALOR HOMO M2		
6273818	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siet-e-agosto-det-6273818	\$ 2.727.273	\$750.000.000	275,00	1,1	0,9	\$ 2.700.000,00		
6107091	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siet-e-agosto-det-6107091	\$ 2.578.125	\$990.000.000	384,00	1,2	1	\$ 3.093.750,00		
6098823	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siet-e-agosto-det-6098823	\$ 2.833.333	\$340.000.000	120,00	1	0,9	\$ 2.550.000,00		
3587548	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siet-e-agosto-det-3587548	\$ 2.500.000	\$ 750.000.000	300,00	1,1	1	\$ 2.750.000,00		
3701524	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-venta/bogota/siet-e-agosto-det-3701524	\$ 2.500.000	\$1.200.000.000	480,00	1,2	0,9	\$ 2.700.000,00		
TAMAÑO	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR			PROMEDIO	\$ 2.758.750,00		
0-100	0,9	BUENO	0,9			DESVIACIÓN	\$ 180.433,51		
101-200	1	IGUAL	1			COEFICIENTE	6,54%		
201-300	1,1	REGULAR	1,1			VALOR MÁX	\$ 476.147.727,93		
>301	1,2					VALOR MEDIO	\$ 446.917.500,00		
						VALOR MÍN	\$ 417.687.272,07		

9. VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL:

CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS. (\$446.917.500,00)



NIT 901155072-4

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

Argumentación:

En la homogenización anterior podemos ver el promedio de metro cuadrado que es **DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$2.758.750)** y una desviación de **CIENTO OCHENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE (\$180.433)** de estos valores se sacan tres valores así:

VALOR MÁXIMO:

$$(\$2.758.750,00 + \$180.433,51) \times 162,00 \text{ m}^2 = \$476.147.727,93$$

VALOR MEDIO:

$$(\$2.758.750,00) \times 162,00 \text{ m}^2 = \mathbf{\$446.917.500,00}$$

VALOR INFERIOR:

$$(\$2.758.750,00 - \$180.433,51) \times 162,00 \text{ m}^2 = \$417.687.272,07$$

En razón a la ubicación, la cercanía a vías principales, las características de construcción, servicios públicos instalados, áreas de construcción reconocidas, el predio se encuentra debidamente legalizado mediante un sano y desinteresado criterio profesional, establezco tomar el valor medio que es: **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS. (\$446.917.500,00)**

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

El valor comercial para el inmueble ubicado en la Calle 63F # 27-28, barrio Siete de agosto, localidad de Barrios Unidos, en la ciudad de Bogotá D.C., es de; **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS. (\$446.917.500,00)**

10. CONCLUSIONES.

De acuerdo con lo anterior, el valor probable para la venta del inmueble ubicado en la Calle 63F # 27-28, barrio Siete de agosto, localidad de Barrios Unidos, en la ciudad de Bogotá D.C., es de: **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS. (\$446.917.500,00)**



NIT 901155072-4

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

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:

Asociación Lonja Nacional
de Propiedad Raíz y
Avaluadores de Colombia
"ASOLNALPRAC"
NIT.900.851.218-4

REGISTRO NACIONAL DE EXPERTO AVALUADOR

282-3256
REGISTRO NACIONAL DE EXPERTO AVALUADOR



VIGENCIA DE
15-05-2017

JOSE SALOMON BLANCO GUTIERREZ
C.C. 80.033.256

Cargos Inscritos

Perito Avaluador
Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales Vehiculos y transporte terrestre.

Perito Avaluador
Con normas NIIF Maquinaria industrial y equipos de cómputo Negocios Activos Financieros.

JENNIFER MESA CASTRO
Rep. Legal Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC"
Linea Unica Nacional PBX.2812313
Bogota, D.C.
Celular 3166231466

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES: JOSE SALOMON
APellidos: BLANCO GUTIERREZ

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
RICARDO H. MONROY CHURCH

UNIVERSIDAD: COOPERATIVA BOGOTA
FECHA DE GRADO: 15 dic 2012
FECHA DE EXPEDICION: 17 ene 2013

CONSEJO SECCIONAL: CUNDINAMARCA
TURJETA: 223911

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA
COPNIA



MATRÍCULA PROFESIONAL No.
25255-294465 CND
INGENIERO DE SISTEMAS

DE FECHA: 22/01/2015
JOSE SALOMON
BLANCO GUTIERREZ
C.C. 80033256
UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA

Juan David Zambrano
PRESIDENTE DEL CONSEJO



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: aae50a57



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

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

El señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80033256.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables	Fecha 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: aae50a57



<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha 17 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 17 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 17 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 17 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico 	<p>Fecha 26 Feb 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 17 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: aae50a57



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 17 Abr 2020	Régimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas , Patentes , Fondo de comercio	Fecha 26 Feb 2020	Régimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 17 Abr 2020	Régimen Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256.

El(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

Página 3 de 4



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: aae50a57



PIN DE VALIDACIÓN

aae50a57

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



NIT 901155072-4

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

Atentamente,

Ingeniero **JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**

Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256

Matricula Profesional 25255-294465 COPNIA

Abogado T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256





NIT 901155072-4

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

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



Ilustración 1: Se evidencia la entrada al inmueble.

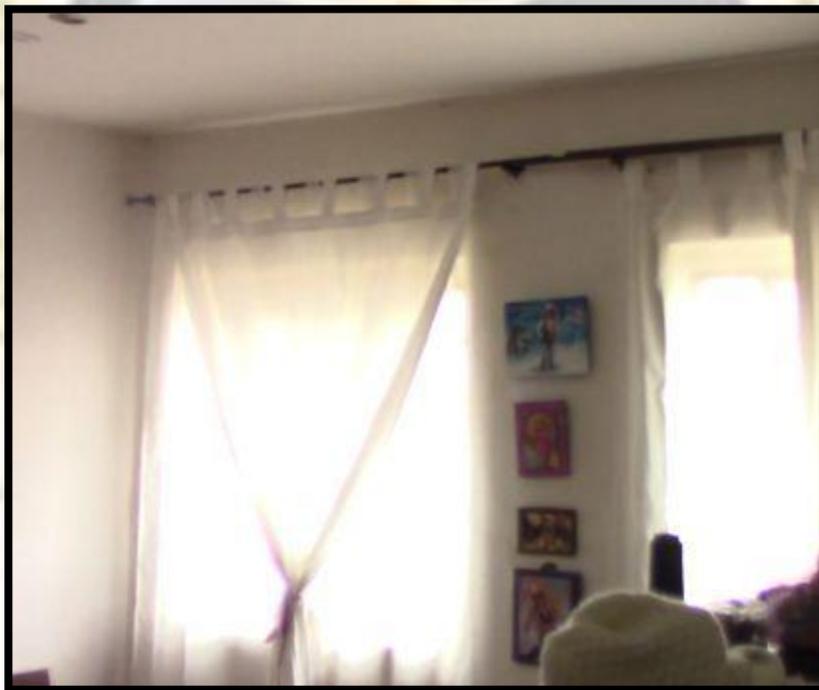


Ilustración 2: Se observa parte de una de las habitaciones del inmueble.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 3: Otra de las habitaciones del inmueble, la cual no se encuentra en buen estado.



pp

Ilustración 4: Parte del inmueble.



NIT 901155072-4

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



Ilustración 5: Podemos observar las escaleras, para subir al segundo piso.

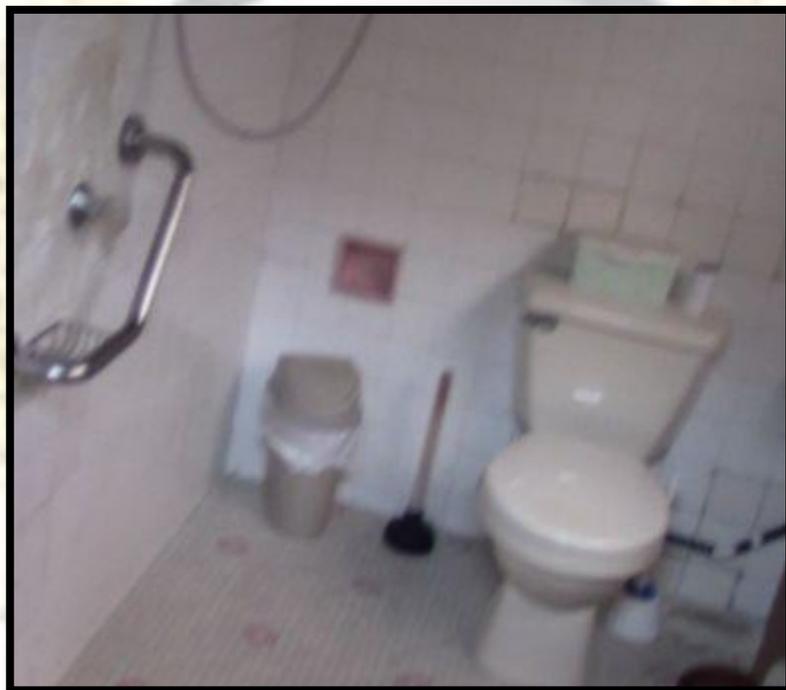


Ilustración 6: Baño del segundo piso.



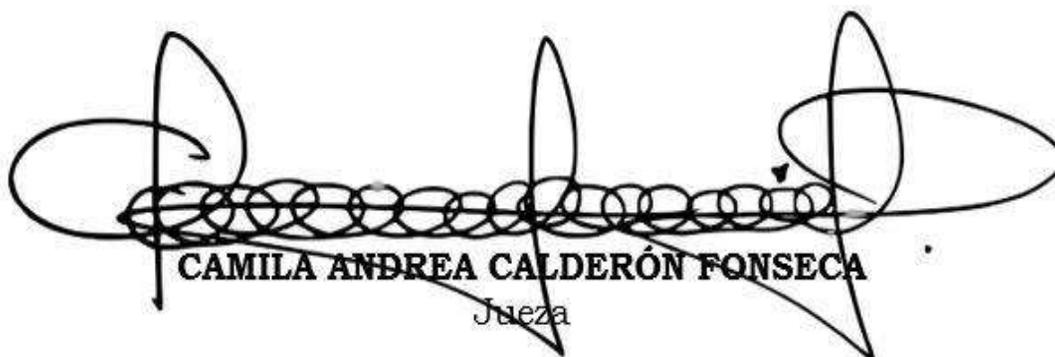
JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 27 de mayo de 2021

Divisorio No. 2002 – 00344

Del avalúo comercial rendido por el perito JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ allegado por el extremo demandante, se **CORRE** traslado a la contraparte por el término de tres (3) días.

NOTIFÍQUESE,



CAMILA ANDREA CALDERÓN FONSECA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. **055**, del **28 de mayo de 2021**.

Firmado Por:



CAMILA ANDREA CALDERON FONSECA
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 045 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-BOGOTÁ, D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**0de2e340335d9ffdcda9e3e69b89905b2f2bcc102c7d6d269
6877f25eeb16d3**

Documento generado en 27/05/2021 04:15:08 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**