

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

---

**De:** Diego Roa <diegoroam@outlook.es>  
**Enviado el:** jueves, 15 de julio de 2021 4:46 p. m.  
**Para:** Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
**Asunto:** Memorial Rad. 2017-206  
**Datos adjuntos:** Actualización Dictamen Pericial.pdf

**Señor**

**Juez Cuarenta y Cinco (45) Civil del Circuito de Bogotá D.C.**

**E. S. D.**

**Ref.: Proceso Divisorio Ad-Valorem de Henry Perilla Gómez contra Martha Perilla Gómez y otros.**

**Rad. 2017-206.**

Obrando como apoderado de la parte demandante, me dirijo ante Usted y me permito allegar a su despacho, actualización del dictamen pericial, el cual fue realizado por el perito Uriel Eduardo Cardona Sierra, el cual según el informe indica que el valor actual del predio objeto de la división es de cuatrocientos cuarenta y dos millones siete mil setenta y tres pesos (\$ 442.007.073 m/cte.).

Lo anterior para su conocimiento y fines legales pertinentes.

**Atentamente,**

**Diego Armando Roa Muñoz.  
T.P. 296.881 del C.S. de la J.  
Tel: 245 4224 Ext. 1011.**

Señor

Juez Cuarenta y Cinco (45) Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E. S. D.

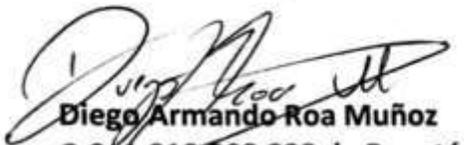
**Ref.: Proceso Divisorio Ad-Valorem de Henry Perilla Gómez contra Martha Perilla Gómez y otros.**

**Rad. 2017-206.**

Obrando como apoderado de la parte demandante, me dirijo ante Usted y me permito allegar a su despacho, actualización del dictamen pericial, el cual fue realizado por el perito Uriel Eduardo Cardona Sierra, el cual según el informe indica que el valor actual del predio objeto de la división es de cuatrocientos cuarenta y dos millones siete mil setenta y tres pesos (\$ 442.007.073 m/cte.).

Lo anterior para su conocimiento y fines legales pertinentes.

Atentamente,

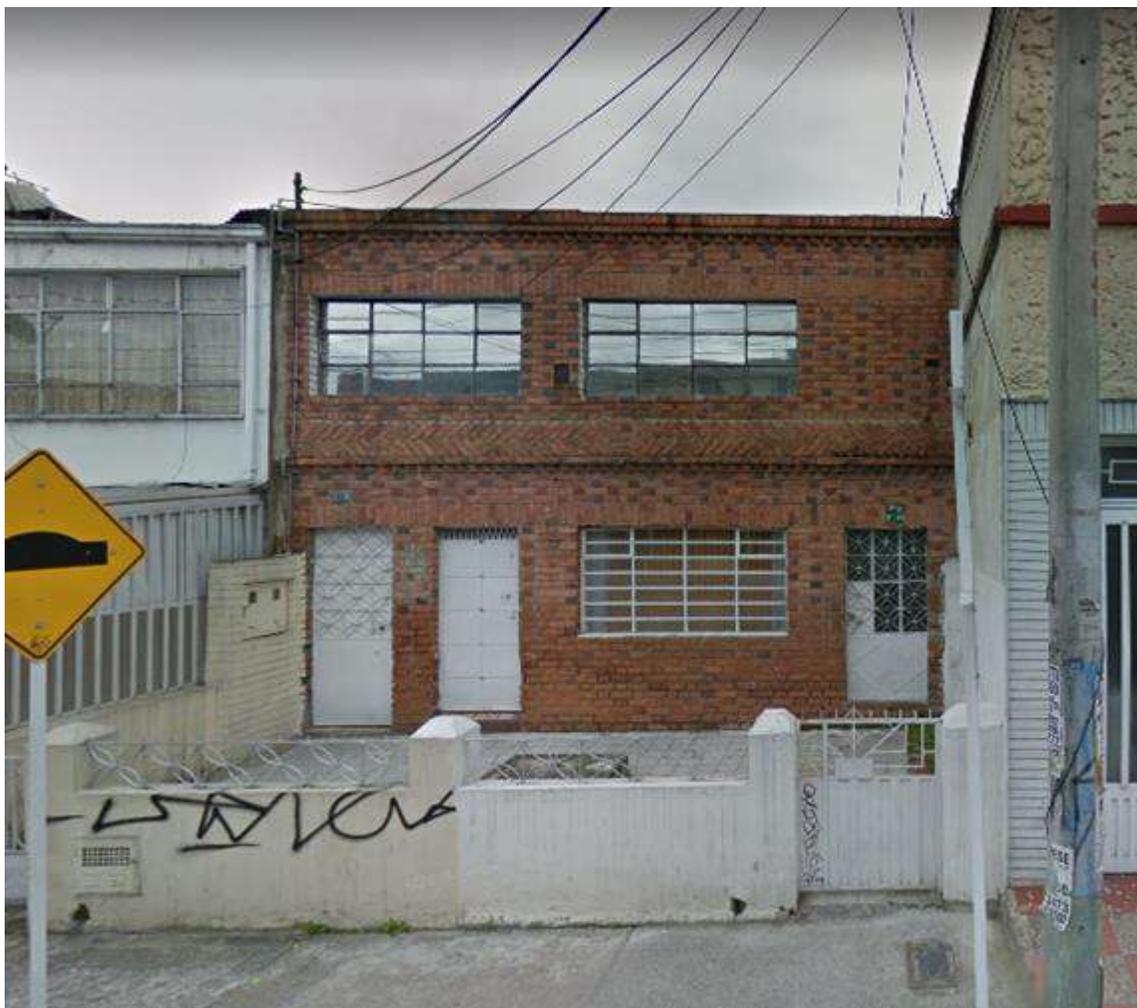
  
**Diego Armando Roa Muñoz**  
C.C. 1.010.208.228 de Bogotá  
T.P. 296.881 del C.S. de la J.

Diego Armando Roa Muñoz

[diegoroam@outlook.es](mailto:diegoroam@outlook.es)

319 3201341

**AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN  
LA KR. 27 A # 2 C - 15, BARRIO SANTA ISABEL**



**BASADO EN NORMAS DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE  
2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC**

## **CONTENIDO**

- 1.0 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
  - 1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
  - 1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
  
- 2.0 TIPO DE INMUEBLE**
  
- 3.0 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN, DESTINATARIO Y ALCANCE**
  - 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN
  - 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
  - 3.3 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN
  - 3.4 CRITERIOS PARA EL AVALÚO
  - 3.5 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
  
- 4.0 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**
  
- 5.0 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
  - 5.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
  - 5.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
  - 5.3 DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALÚO
  
- 6.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
  - 6.1 INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
  - 6.2 INFORMACIÓN DEL SECTOR
  - 6.3 LOCALIZACIÓN
  - 6.4 SERVICIOS PÚBLICOS
  - 6.5 USOS PREDOMINANTES
  - 6.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE
  - 6.7 VÍAS DE ACCESO
  - 6.8 ELEMENTOS DE LAS VÍAS DE ACCESO
  - 6.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN
  - 6.10 AMOBLAMIENTO URBANO
  - 6.11 ESTRATO SOCIECONÓMICA
  - 6.12 LEGALIDAD DEL SECTOR
  - 6.13 TOPOGRAFÍA
  - 6.14 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO
  - 6.15 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

## **7.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

- 7.1 TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO
- 7.2 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA U OTROS
- 7.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA
- 7.4 CÉDULA CATASTRAL
- 7.5 CHIP

## **8.0 INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

### **8.1 DEL LOTE**

- 8.1.1 TIPO DE LOTE
- 8.1.2 USO ACTUAL
- 8.1.3 UBICACIÓN
- 8.1.4 TOPOGRAFÍA
- 8.1.5 MEDIDAS
- 8.1.6 ÁREA DEL LOTE
- 8.1.7 FORMA
- 8.1.8 TIPOLOGÍA
- 8.1.9 SERVICIOS PÚBLICOS
- 8.1.10 LINDEROS

### **8.2 DE LA CONSTRUCCIÓN**

- 8.2.1 NÚMERO DE PISOS
- 8.2.2 DEPENDENCIAS
- 8.2.3 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN Y LOS ACABADOS
  - 8.2.3.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN
  - 8.2.3.2 ESPECIFICACIONES DE LOS ACABADOS
- 8.2.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN
- 8.2.5 ÁREA CONSTRUIDA
- 8.2.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN
- 8.2.7 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN
- 8.2.8 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

## **9.0 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

- 9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS
- 9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
- 9.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFACTACIONES
- 9.4 SEGURIDAD DEL SECTOR
- 9.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

## **10.0 CONSIDERACIONES GENERALES**

- 11.0 METODOLOGÍA VALUATORIA(S) EMPLEADAS Y MEMORIAS (S) DE CÁLCULO.**
  - 11.1 METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS
  - 11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGIA(S)
  - 11.3 INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS BIEN INMUEBLE
  
- 12.0 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**
  
- 13.0 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**
  
- 14.0 INDICADORES ECONÓMICOS**
  
- 15.0 FUENTES DE INFORMACIÓN**
  
- 16.0 CUADRO FINAL AVALÚO CONMERCIAL**
  
- 17.0 DECLARACIÓN DEL AVALUADOR**
  
- 18.0 VIGENCIA DEL AVALÚO**
  
- 19.0 ANEXOS**

# AVALÚO INMOBILIARIO

## 1.0 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

### 1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Henry Perilla Gómez

### 1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

C.C. # 19.274.616

## 2.0 TIPO DE INMUEBLE

El avalúo se refiere a un bien inmueble urbano.

## 3.0 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN, DESTINATARIO Y ALCANCE

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Este avalúo se realiza con fines judiciales y comerciales, por lo que su objetivo es hallar el valor de mercado más probable del inmueble avaluado, que sirva como base en el proceso divisorio que se adelanta en un Juzgado cuarenta y cinco Civil del Circuito y/o para una posible transacción de compraventa.

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Los destinatarios del avalúo son el señor Henry Perilla Gómez y el juzgado cuarenta y cinco Civil del Circuito

### 3.3 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Tal como se menciona en el objeto de la valuación, el encargo valuatorio se elabora con fines comerciales y judiciales, por lo que su alcance es el de establecer un valor de mercado a partir de la utilización de algunos de los métodos de valoración contemplados en la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y de dar cumplimiento a la aplicación de Normas Internacionales de Valuación **IVS** (International Valuation Standards), además de aplicar los marcos jurídicos según la ley 1673 de julio 9 de 2.013, Decreto 556 de 2.014 y Ley 1564 de 2.012 ( Código General del Proceso).

### 3.4 CRITERIOS PARA EL AVALÚO

Determinar a la fecha el valor comercial del inmueble avaluado, en las condiciones físicas y de mercado actual, a través del reconocimiento, análisis y ponderación de los

diferentes factores técnicos, económicos y comerciales que estén afectando su potencial participación en un mercado inmobiliario de libre oferta y demanda, en el momento de la realización del avalúo.

A partir de la inspección del bien inmueble, del reconocimiento y verificación de la documentación y datos técnicos, se determina las características y condiciones intrínsecas del bien: dimensiones y linderos, disposición, utilización actual y potencial del inmueble dentro de un mercado real y comparado con oferta, ventas, arriendos o avalúos de inmuebles similares dentro de zonas comparables. Así mismo se recorre e identifica el área de influencia inmediata y se determinan punto de interés circunvecino, infraestructura urbana, vías de acceso y transporte, la ocupación y el estado general del sector.

Adicionalmente se verifican ante las entidades correspondientes las normas y disposiciones legales vigentes y disponibilidad de servicios públicos.

### **3.5 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El presente avalúo se refiere a la determinación del valor comercial más probable del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero colombiano, con miras a determinar un valor de mercado.

### **4.0 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

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

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

La información suministrada por el cliente será confidencial, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Perito Avaluador, permanecerán como propiedad de la contratante. El Perito Avaluador no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el propósito del presente encargo valuatorio.

### **5.0 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**

## 5.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Julio 7 de 2.021

## 5.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Julio 12 de 2.021

## 5.3 DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALÚO

- Información predial del predio 2021
- Certificado de Tradición

## 6.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

### 6.1 INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

DATOS CATASTRALES INMUEBLE	
País de origen	Colombia
Departamento	Cundinamarca
Municipio	Bogotá D.C.
Localidad	14 – Los Mártires
UPZ	37 – Santa Isabel
Nombre catastral del Barrio	004108 – Santa Isabel
Nombre común del barrio	Santa Isabel
Dirección Catastral del inmueble	Kr. 27 A # 2 C - 15
Valor auto avalúo Predial 2021	\$ 372.870.000,00

### 6.2 INFORMACIÓN DEL SECTOR

La localidad de Los Mártires se encuentra ubicada en la zona céntrica de la ciudad, limita, al norte, con la localidad de Teusaquillo; al sur, con la localidad de Antonio Nariño; al oriente, con la localidad de Santa Fe, y al occidente, con la localidad de Puente Aranda. Esta localidad no tiene suelo rural. Los Mártires es la tercera localidad con menor extensión del Distrito.

La localidad de Los Mártires cuenta con dos (2) UPZ: La Sabana – **102**, y la **37** - Santa Isabel (donde se encuentra ubicado el inmueble motivo del presente informe).

La UPZ Santa Isabel – 37; Esta UPZ limita, por el norte, con la avenida de Los Comuneros (calle 6); por el oriente, con la avenida Caracas (carrera 14); por el sur, con

la avenida de La Hortúa (calle 1ª) y avenida Fucha (calle 8a sur), y por el occidente con la avenida Ciudad de Quito (carrera 30).

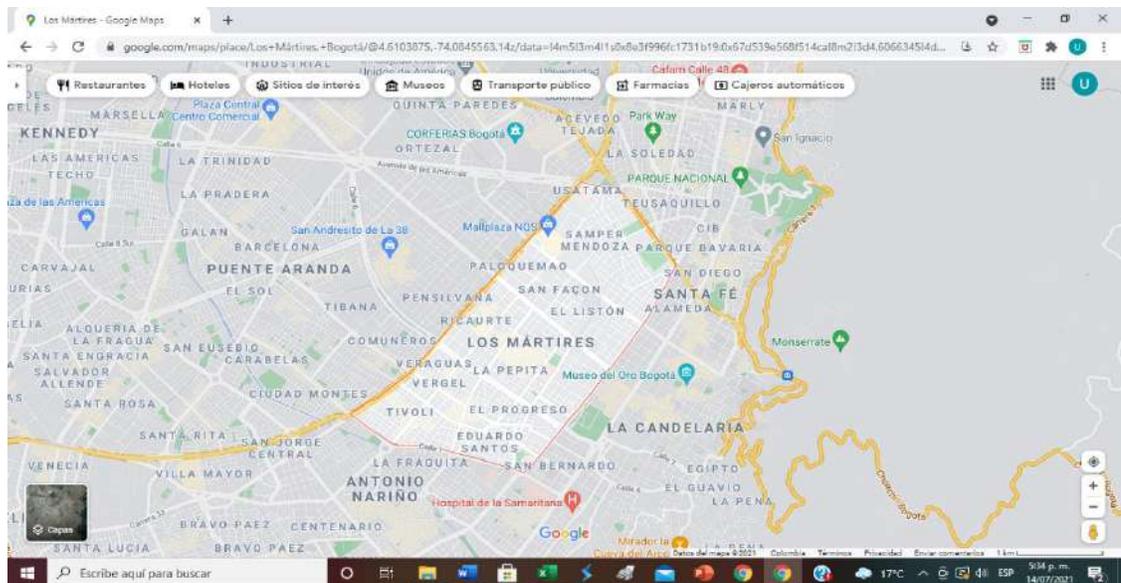
La UPZ Santa Isabel cuenta con veinticinco (25) barrios constituidos y legalizados; entre ellos el barrio Santa Isabel, del cual hace parte el inmueble motivo del presente informe. Barrio el cual limita al norte, Av. Cl 3ª; al sur, con la Cl 15; al oriente, con la Kr. 25 y al occidente, con la Av. Kr. 30.

El sector cuenta con acceso a servicios complementarios como tiendas de barrio, misceláneas, colegios, escuelas, centros de salud, supermercados, restaurantes, talleres entre otros. Los equipamientos comunales en algunos sectores de la UPZ son deficientes.

**Fuente:**

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/14%20Localidad%20de%20Los%20M%20C3%A1rtires.pdf>

### 6.3 LOCALIZACIÓN



**Fuente:**

<https://www.google.com/maps/place/Los+M%C3%A1rtires,+Bogot%C3%A1/@4.6103875,-74.0845563,14z/data=!4m5!3m4!1s0x8e3f996fc1731b19:0x67d539e568f514ca!8m2!3d4.6066345!4d-74.0881945>

### 6.4 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con conexión domiciliaria de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas natural.

## 6.5 USOS PREDOMINANTES

El uso predominante del sector es el residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicio, especialmente sobre las vías principales.

## 6.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE

Las normas vigentes en la ciudad de Bogotá se encuentran consignadas en el Plan de mediante la Unidad de Planeamiento Zonal **UPZ 37 – Santa Isabel**, la cual se reglamentó según el Decreto Distrital # 169 de abril de 2.013 y actualizada bajo el Decreto Distrital # 481 de agosto de 2.018.

El inmueble se encuentra en el Sector 2, Subsector de Uso I, sector de Edificabilidad B, con Tratamiento de Consolidación y área de Actividad Residencial, con Modalidad de Densificación Moderada con zonas delimitadas de Comercio y Servicios.

### USO PRINCIPAL

Residencial en la modalidad unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

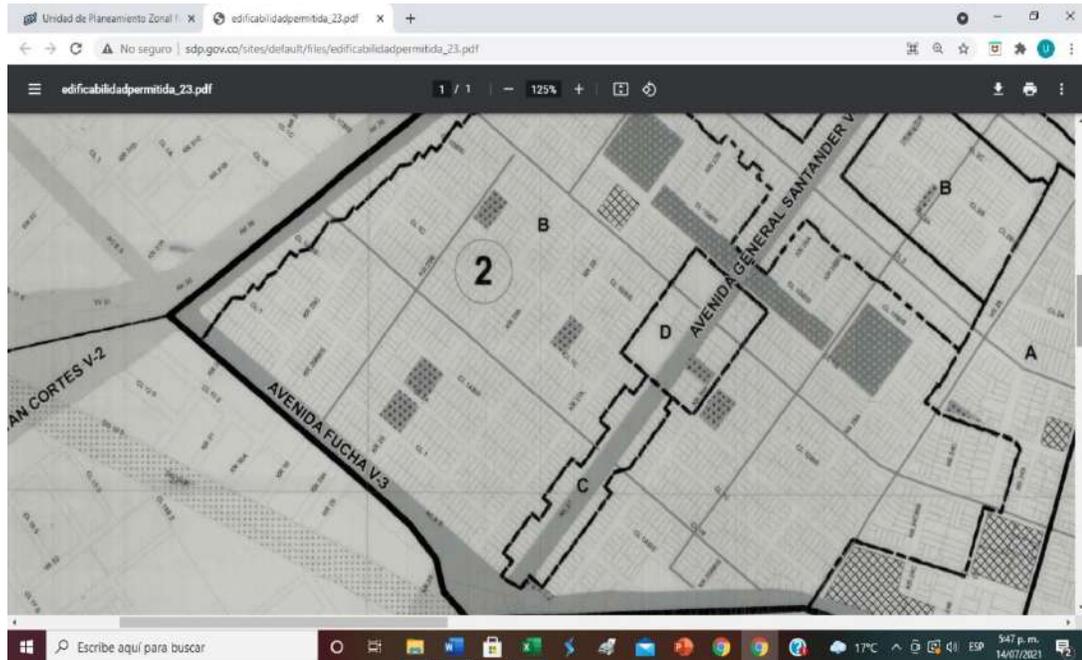
### USO COMPLEMENTARIO

Comercio Vecinal, Dotacional Equipamientos Colectivos y Servicios Personales.

**Nota:** Se adjunta uso del suelo

### VOLUMETRÍA

<b>Altura máxima (pisos):</b>	3
<b>Aislamiento posterior (mts)</b>	4
<b>Índice máximo de Construcción (I.C.):</b>	1,80
<b>Índice máximo de Ocupación (I.O.):</b>	0,6
<b>Semisótano:</b>	No
<b>Voladizos:</b>	0
<b>Antejardín (mts):</b>	3,5
<b>Tipología:</b>	Continua
<b>Subdivisión predial mínima:</b>	El inmueble no es susceptible de división



**CUADRO No. 1 EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 37 SANTA ISABEL**

	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN Modalidad Urbanística			SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN Modalidad con Densificación Moderada						SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN Modalidad con Densificación Moderada		SECTOR 4 RENOVACIÓN URBANA Modalidad Reactivable
	SUBSECTOR			SUBSECTOR						SUBSECTOR		SUBSECTOR
	A	B	C	A	B	C	D	E	F	A	B	UNCCO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,75	0,70	0,65	0,75	0,6 Nota 2	0,6 Nota 2	0,7 Nota 2	0,7 Nota 2	0,7 Nota 2	0,75	0,70	0,75
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1,50	2,10	1,50	2,50	1,80	2,50	2,80	2,10	2,10	2,50	2,10	2,3
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	2 pisos	3 pisos	2 pisos	3 pisos	3 pisos	4 pisos	4 pisos	3 pisos	4 pisos	3 pisos	3 pisos	3 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continúa	Continúa	Continúa	Continúa	Continúa	Continúa	Continúa	Continúa	Continúa	Continúa Nota 3	Continúa	Continúa
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTELARDO (metros)	Nota 1 No se Exige	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 2,80 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,00 mt	Nota 1 3,00 mt	Nota 1 No se Exige
SEMSOTANOS	SE PERMITEN Salvo en el área de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios del área de actividad residencial.											
VOLADIZOS	SE PERMITEN Aplós lo dispuesto en el Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementan, modifiquen o sustituyan.											
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite			No se permite						No se permite		No se permite

Fuente: [http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/edificabilidadpermitida\\_23.pdf](http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/edificabilidadpermitida_23.pdf)

## 6.7 VÍAS DE ACCESO

Al sector donde se encuentra el inmueble se puede acceder principalmente en sentido oriente occidente por las carreras 26, 27, 28, 29 y Troncal NQS o Avenida Ciudad de Quito; en sentido norte – sur por la Avenida Cl 3ª y las calles 2 B, 2ª y 1G, las cuales unen al sector con la malla vial de la ciudad.

## **6.8 ELEMENTOS DE LAS VÍAS DE ACCESO**

El sector cuenta con la franja de andenes y sardineles en concreto, con algunos tramos en tablón con granito. Algunas franjas de los andenes se encuentran empedradas. La franja vehicular cuenta con carpeta asfáltica.

Las luminarias están montadas sobre postes de concreto.

## **6.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Las franjas del andén y vehiculares antes mencionadas se encuentran en mal estado de conservación.

## **6.10 AMOBLAMIENTO URBANO**

### **PARQUES Y ZONAS VERDES**

El Sector en donde se encuentra el inmueble objeto de este estudio cuenta en su zona de influencia con los parques Santa Isabel, La Rábida, Veraguas y parque juegos infantiles. El amoblamiento urbano del sector es muy pobre en zonas verdes.

## **6.11 ESTRATO SOCIOECONÓMICO**

El inmueble se localiza en la manzana catastral 00410828, a la cual se le asignó el estrato tres (3) mediante decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 vigente a la fecha. El estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial según la Ley 142 de 1.994.

## **6.12 LEGALIDAD DEL SECTOR**

El sector cumple con las normas establecidas en el POT y debidamente reglamentado por los decretos que regulan el sector de la UPZ 37 – Santa Isabel.

## **6.13 TOPOGRAFÍA**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo es plano con pendiente inferior al 3%.

## **6.14 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO**

Para acceder al sector donde se encuentra el inmueble sujeto de este avalúo, se puede acceder al Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), más cercano a la estación de Santa Isabel (Transmilenio), a saber: Br. Granada Norte (Cl 2 – Kr. 29 b); Br. Santa Isabel Occidental (Av. NQS – Cl 1f); Br. La Asunción (Cl 3 -Kr. 30 A); Br. Veraguas (Cl 3 – Kr. 29 A); Parque zonal Santa Isabel (Kr. 29 – Cl 1g); Estación Santa Isabel (Cl 1f – Kr. 31) y Br, Santa Isabel (Cl 2 – Kr. 29 A), entre otros. El sector también cuenta con servicio de taxis.

## 6.15 EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR

En el sector predominan las construcciones de 2 y 3 pisos. Entre las edificaciones importantes podemos destacar Colegio Bilingüe Cedan, parroquia Nuestra Señora de Las Lajas, Parroquia Santa Helena, Hospital clínica San Rafael, Colsubsidio, entre otros.

## 7.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

### 7.1 TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO

Ítem	Nombre	Cédula Ciudadanía	Porcentaje Proindiviso inmueble
1	Henry Perilla Gómez	19274616	88,889 %
2	Martha Perilla Gómez	51679623	5,556 %
3	Víctor Julio Perilla Gómez	17026267	5,556 %
<b>TOTAL</b>			<b>100,00%</b>

### 7.2 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA U OTROS

El inmueble fue adquirido mediante adjudicación de sucesión de **PERILLA SECUNDINO** y **CASILDA GÓMEZ DE PERILLA**, por las siguientes personas: **HENRY PERILLA GÓMEZ** con el 50% y **GUSTAVO PERILLA GÓMEZ** con el 50%, según sentencia proferida el día diez (10) de abril de 1991, por el Juzgado 15 de Familia de Bogotá, D.C.

Por adjudicación de sucesión del señor **GUSTAVO PERILLA GÓMEZ**, fueron beneficiarios en una novena parte cada uno los señores: **CARMEN ESTELLA PERILLA GÓMEZ**, **MIRYAM PERILLA GÓMEZ**, **MARTHA PERILLA GÓMEZ**, **VICTOR JULIO PERILLA GÓMEZ**, **LUIS HERNANDO PERILLA GÓMEZ**, **HUMBERTO ALFREDO PERILLA GÓMEZ**, **JAIRO ALONSO PERILLA GÓMEZ**, **JORGE ENRIQUE PERILLA GÓMEZ**, y

HENRY PERILLA GOMEZ, según sentencia 97-4368 del once (11) de octubre de 2.000, otorgada por el Juzgado 009 de Familia de Bogotá, D.C.

- **HENRY PERILLA GÓMEZ** mediante compraventa de derechos de cuota, adquirió el 33.333 % del 50% a CARMEN ESTELLA PERILLA GÓMEZ, MIRYAM PERILLA GÓMEZ, LUIS HERNANDO PERILLA GÓMEZ, HUMBERTO ALFREDO PERILLA GÓMEZ, JAIRO ALONSO PERILLA GÓMEZ y JORGE ENRIQUE PERILLA GÓMEZ, según Escritura Pública número **3193** del primero de noviembre de 2.016, protocolizada en la Notaría sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá, D.C.

### **7.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA**

50C-993227

### **7.4 CÉDULA CATASTRAL**

3B 27 A 3

### **7.5 CHIP**

AAA 0035BWPA

## **8.0 INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

### **UBICACIÓN**

#### **8.1 DEL LOTE**

Se trata de un lote medianero identificado como el lote **20** de la manzana **28**, urbanización Santa Isabel, barrio catastral Santa Isabel – **004108**, ubicado al costado occidental de la Kr. 27 A con la Cl 2 C, el cual cuenta con las siguientes características:

##### **8.1.1 TIPO DE LOTE**

Lote urbano urbanizado

##### **8.1.2 USO ACTUAL**

Vivienda.



## **ALCANTARILLADO**

Conexión al colector.

## **ENERGIA ELÉCTRICA**

Conexión domiciliaria.

## **GAS NATURAL**

Conexión domiciliaria.

### **8.1.10 LINDEROS**

Sus linderos según Catastro Distrital son:

Por el **Norte**: en distancias sucesivas de 8.00 metros con el predio con nomenclatura calle 3 No. 27 A-05, en 8.00 metros, con el predio con nomenclatura calle 3 No. 27 A-13, en 8.00 metros, con el predio con nomenclatura calle 3 No. 27 A-19; por el **Sur**: en 24.00 metros con el predio de nomenclatura Kr 27 A No. 2C-11; por el **Oriente**: en 7.30 metros con la carrera 27 A; y por el **Occidente**: en 7.30 metros con el predio de nomenclatura calle 2C No. 27 A-26.

## **8.2 DE LA CONSTRUCCIÓN**

Se trata de una construcción de especificaciones sencillas, la cual cuenta con las siguientes características:

### **8.2.1 NÚMERO DE PISOS**

Dos (2) pisos

### **8.2.2 DEPENDENCIAS**

#### **Primer piso**

Antejardín, sala - comedor, cinco (5) habitaciones, tres (3) baños, cocina, cocineta, patio interior y escaleras de acceso al segundo piso.

#### **Segundo piso**

Sala - comedor, cuatro (4) alcobas, dos (2) baños y cocina.

**Fuente:** Como no se tuvo acceso al inmueble, la información de las dependencias y los acabados fueron suministradas por el solicitante del avalúo (se aportaron imágenes del interior del segundo piso).

### **8.2.3 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN Y LOS ACABADOS**

El bien inmueble cuenta con las siguientes especificaciones constructivas y acabados:

#### **8.2.3.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN**

##### **CIMENTACIÓN:**

Cimientos corridos en concreto ciclópeo con viga de amarre en concreto

##### **ESTRUCTURA**

Muros de carga o portantes.

##### **FACHADA**

Conformada por ladrillo tolete a la vista, con ventanería en perfilería metálica y vidrios planos. Las puertas de acceso en estructura metálica. El cerramiento del antejardín se encuentra levantado en muros en concreto y puertas de acceso en estructura y lamina metálica.

##### **CUBIERTA**

En teja de fibrocemento sobre estructura en madera y el patio interno posterior se encuentra cubierto en teja translúcida sobre estructura en madera.

##### **PISOS**

En placa de concreto afinado

##### **ENTREPISOS**

Placa de concreto en baños y corredores y las demás dependencias con vigas y pisos en madera.

#### **8.2.3.2 ESPECIFICACIONES DE LOS ACABADOS**

##### **MAMPOSTERÍA**

Muros en bloque con pañete, estuco y pintura vinílica.

##### **CIELOS RASOS**

En pañete rustico, malla de vena con pintura vinílica.

## **PISOS**

En baldosín y madera.

## **BAÑOS**

Enchapes en baldosa, sanitario y lavamanos en porcelana.

## **COCINA**

Con enchapes en baldosa, mesones en concreto con enchape en baldosa

## **PUERTAS INTERIORES**

Estructura y laminas metálicas.

### **8.2.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN**

62 años aproximadamente.

**Fuente:** Certificado de Tradición.

### **8.2.5 ÁREA CONSTRUIDA**

202,58 m2 aproximadamente

### **8.2.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

El inmueble se encuentra en regular estado de conservación, la mayoría de sus acabados ya han cumplido con su vida útil. Su estructura necesita reforzamiento estructural (Norma sismorresistente **NSR -10**).

### **8.2.7 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN**

El inmueble cuenta con aceptables condiciones de iluminación.

### **8.2.8 CONDICIONES DE VENTILACIÓN**

El inmueble cuenta con aceptables condiciones de ventilación.

## **9.0 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVA**

### **9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS**

El bien inmueble no se encuentra en zona que amenace por inundación o remoción de masa.

## **9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El bien inmueble sujeto del presente informe, no se encuentra afectado por corredor ecológico y no presenta problemas por condiciones de salubridad.

## **9.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES**

El bien inmueble no se encuentra afectado por servidumbres, cesiones o afectaciones.

## **9.4 SEGURIDAD DEL SECTOR**

El sector no presenta problemas de seguridad que afecten el bien inmueble.

## **9.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

No se detectaron problemáticas socioeconómicas en la zona.

## **10.0 CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- De acuerdo con el encargo valuatorio el avalúo se realizó sin el ingreso al inmueble, por consiguiente, el avalúo se realizó con base en las imágenes que se suministraron del primer piso, documentos e información suministrada por el solicitante del avalúo.
- La información sobre distribución y dependencias del segundo piso fue suministrada por el solicitante del avalúo.
- El inmueble materia de estudio tiene como características principales el de ser un inmueble residencial.
- El valor comercial más probable se le asignó sobre el área construida suministrada por el solicitante del avalúo.
- El valor comercial más probable asignado se estableció teniendo en cuenta que es una construcción en obra blanca, la edad de la edificación, así como su estado de conservación y su comerciabilidad, además de las características tanto de diseño como de construcción.

- En la fijación del valor comercial más probable se han tenido en cuenta la localización del Inmueble, sus condiciones de luminosidad, distribución interior y la disponibilidad de los servicios públicos.
- El valor comercial razonable asignado en este estudio practicado corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor más probable comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación y en el cual las partes hayan actuado con información suficiente.
- El Estudio practicado cuenta con la revisión de algunos aspectos de orden jurídico tales como titulación y normatividad, sin corresponder a un Estudio de Títulos.
- Para la fijación del valor comercial más probable del inmueble se tuvo en cuenta las normas y reglamentaciones existentes en el POT de Bogotá y la normatividad actual.

## **11.0 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S) Y MEMORIAS DE CÁLCULO.**

### **11.1 METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS**

Método Comparativo o de Mercado el cual consiste en analizar toda la información de Oferta en Venta o transacciones recientes de inmuebles (lotes y casas) similares dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas.

Posteriormente esta información se homogeniza debido a que los Inmuebles que hacen parte de las ofertas presentan diferentes características.

La homogenización se apoya en herramientas estadísticas tales como la Media Aritmética, la Desviación Estándar y los Coeficientes de Desviación y Asimetría, para tomar la decisión final.

### **11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)**

Se utilizó el método comparativo teniendo en cuenta que en el sector de influencia y sus zonas homogéneas se encontraron varias ofertas de inmueble similares tanto para venta como para arriendo.

Además, que los datos y las fuentes de las muestras son comprobables.

### **11.3 INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS BIEN INMUEBLE**

Tal como se observa en la “**TABLA 1. ESTUDIO DE MERCADO CASAS**”, se encontró en el sector una oferta aceptable de inmuebles usados para la venta similar al del objeto del avalúo, que nos permitió hacer los análisis y cálculos respectivos.

TABLA # 1. ESTUDIO DE MERCADO CASAS												
Ítem	Contacto	Código	Barrio	Área		Vr. Inmueble	Vr. m2	Hab.	Baños	Garajes	Estrato	Edad años
				Construida	Área lote							
1	Finca Raiz	4536216	La Fragua	175,00	168,00	\$ 500.000.000	\$ 2.857.142,86	10	4	3	3	> 30
2	Finca Raiz	4613635	Santa Isabel	250,00	168,00	\$ 550.000.000	\$ 2.200.000,00	5	5	2	3	> 30
3	Finca Raiz	6049208	La Fragua	280,00	175,00	\$ 479.999.000	\$ 1.714.282,14	3	2	0	3	16 a 30
4	Finca Raiz	4261814	La Fragua	164,00		\$ 470.000.000	\$ 2.865.853,66	7	2		3	> 30
5	Finca Raiz	6344002	Santa Isabel	216,00	176,00	\$ 450.000.000	\$ 2.083.333,33	6	3	1	3	> 30
6	Finca Raiz	4651601	Santa Isabel	288,00	178,00	\$ 530.000.000	\$ 1.840.277,78	8	4	0	3	16 a 30
7	Finca Raiz	6336258	Santa Isabel	260,00		\$ 550.000.000	\$ 2.115.384,62	4	4	2	3	>30
8	M2	5593-M2686115	Santa Isabel	276,00	172,50	\$ 560.000.000	\$ 2.028.985,51	5	3	2	3	> 30
9	M2	34-64721	Santa Isabel	258,00	172,00	\$ 560.000.000	\$ 2.170.542,64	5	3	2	3	> 20

**Nota:** Se anexa al presente informe información complementaria de cada uno de los inmuebles que aparecen en la presente tabla del estudio de mercado.

En la “**TABLA 2. HOMOGENIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO CASAS**”, se puede observar que el valor de mercado promedio después del análisis correspondiente es de **\$ 2.181.889,00** por metro cuadrado construido, con una Desviación Estándar de **\$ 87.011,00**, un Coeficiente de Asimetría de **-0,14760** y un Coeficiente de Desviación del **3,99%**, el cual se ajusta a los límites establecidos en la Resolución 620 del 2.008 del IGAC y que por consiguiente nos permite concluir que la muestra es válida. Por lo anterior, el valor promedio establecido es el valor comercial asignado al inmueble por metro cuadrado.

TABLA # 2. HOMOGENIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO CASAS									
Ítem	Código	Barrio	Área Construida	Vr. Inmueble	Vr. m2	Factor Negociación (5,0)	Factor Ubicación	Factor acabados	Vr. m2 Ajustado
1	4536216	La Fragua	175,00	\$ 500.000.000	\$ 2.857.142,86	\$ 2.714.285,71	0,90	0,95	\$ 2.320.714
2	4613635	Santa Isabel	250,00	\$ 550.000.000	\$ 2.200.000,00	\$ 2.090.000,00	1,20	0,90	\$ 2.257.200
3	6049208	La Fragua	280,00	\$ 480.000.000	\$ 1.714.285,71	\$ 1.628.571,43	1,30	1,00	\$ 2.117.143
4	4261814	La Fragua	164,00	\$ 470.000.000	\$ 2.865.853,66	\$ 2.722.560,98	0,90	0,90	\$ 2.205.274
5	6344002	Santa Isabel	216,00	\$ 450.000.000	\$ 2.083.333,33	\$ 1.979.166,67	1,30	0,85	\$ 2.186.979
6	4651601	Santa Isabel	288,00	\$ 530.000.000	\$ 1.840.277,78	\$ 1.748.263,89	1,30	0,90	\$ 2.045.469
7	6336258	Santa Isabel	260,00	\$ 550.000.000	\$ 2.115.384,62	\$ 2.009.615,38	1,15	0,95	\$ 2.195.505
8	5593-M2686115	Santa Isabel	276,00	\$ 560.000.000	\$ 2.028.985,51	\$ 1.927.536,23	1,20	0,90	\$ 2.081.739
9	34-64721	Santa Isabel	258,00	\$ 560.000.000	\$ 2.170.542,64	\$ 2.062.015,50	1,20	0,90	\$ 2.226.977
						MEDIA ARITMÉTICA			\$ 2.181.889
						DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 87.011
						COEFICIENTE DE DESVIACIÓN			3,99%
						COEFICIENTE DE ASIMETRÍA			-0,14760
						RANGO SUPERIOR			\$ 2.268.900
						RANGO INFERIOR			\$ 2.094.878

El mercado de los inmuebles analizados, oscila dentro de un rango superior de \$ **2.268.900,00** y un rango inferior de \$ **2.094.878,00**.

La diferencia entre un rango y el otro se debe a ubicación, edad, acabados, estado de conservación, áreas, garajes de los inmuebles.

Es importante resaltar que al precio de los inmuebles de la muestra se les aplico un factor comercial de negociación del **5,0 %**, teniendo en cuenta que la mayoría de los inmuebles de la muestra son negociables con ese descuento.

## **12.0 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**

Se encontró una aceptable oferta de inmuebles usados similares al del objeto del avalúo para venta, lo que permitió que el análisis requerido fuera confiable.

## **13.0 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Las perspectivas de valorización del inmueble a mediano y largo plazo son buenas, debido a que los inmuebles de estrato 2,3 cuentan con una buena rotación en el mercado inmobiliario, especialmente para inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas de uso residencial, cercanas a servicios complementarios, facilidad para el acceso al transporte publico y a vías zonales y metropolitanas de primer orden, como es el caso del inmueble que en este informe nos ocupa.

## **14.0 INDICADORES ECONÓMICOS**

<b>INDICADOR</b>	<b>CIFRAS</b>	<b>FECHA</b>
Dólar TRM	USD 3.829,46	Julio 12 de 2.021
UVR	284,42	Julio 12 de 2.021
DTF (EA) (%)	1,89 %	Julio 12 de 2.021
Salario mínimo	\$ 908.526,00	2.021
IPC (Índice Precios al Consumidor) (%)	- 0,05 %	Junio 2.021
PIB (Producto Interno Bruto) (%)	1,1 %	I trimestre 2.021

## **15.0 FUENTES DE INFORMACIÓN**

Se utilizaron las siguientes fuentes:

- Documentos suministrados por el solicitante del avalúo.
- Profesionales especializados.
- La zona de influencia.
- IGAC.

- Catastro y Planeación Municipal de Bogotá D.C.
- Internet.
- Archivo del evaluador

## 16.0 CUADRO FINAL AVALÚO COMERCIAL

<b>AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO</b>			
<b>Kr. 27 A # 2 C - 15</b>			
<b>BARRIO SANTA ISABEL</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>AREA CONSTRUIDA M2</b>	<b>VALOR / M2</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
CASA	202,58	\$ 2.181.889,00	\$ 442.007.073,00
<b>Valor más probable del inmueble</b>			<b>\$ 442.007.073,00</b>

**Nota:** Valor ajustado al múltiplo inferior de mil más cercano

**SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SIETE MIL SETENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Cordialmente,



**URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA**

Perito evaluador

**AVAL RAA – 79141111**

Miembro adscrito a la lonja de propiedad raíz  
Avaluadores y Constructores de Colombia

## **17.0 DECLARACIÓN DEL AVALUADOR**

El evaluador no tiene intereses de ninguna índole en el inmueble valuado, más allá de los derivados de la contratación de servicios profesionales, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios.

Las declaraciones contenidas en este informe sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas y por tanto el presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

Los Honorarios no se basan en el reporte de un determinado valor que favorezca al solicitante, ni tienen ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

## **18.0 VIGENCIA DEL AVALÚO**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor del bien evaluado se conserven.

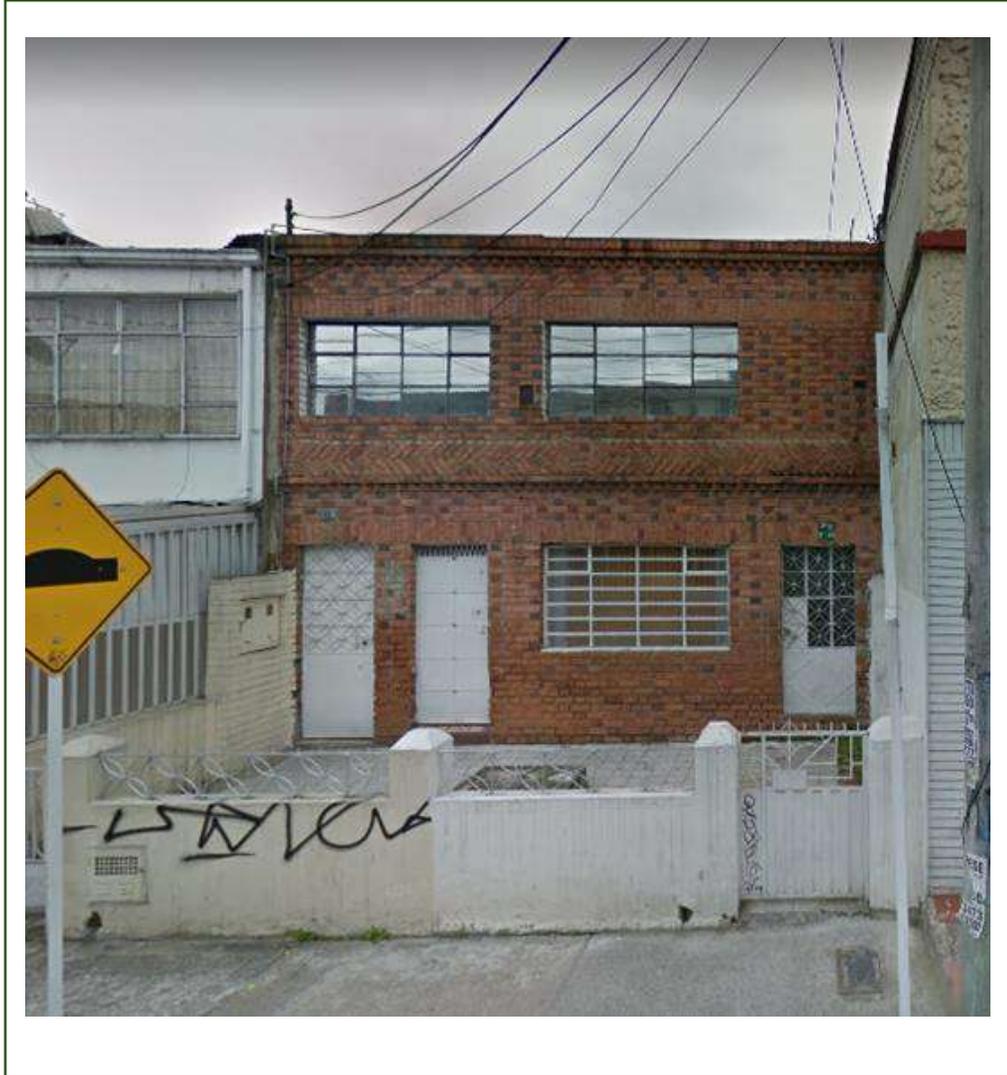
## **19.0 ANEXOS**

Se adjuntan a este informe el archivo de fotos del inmueble.

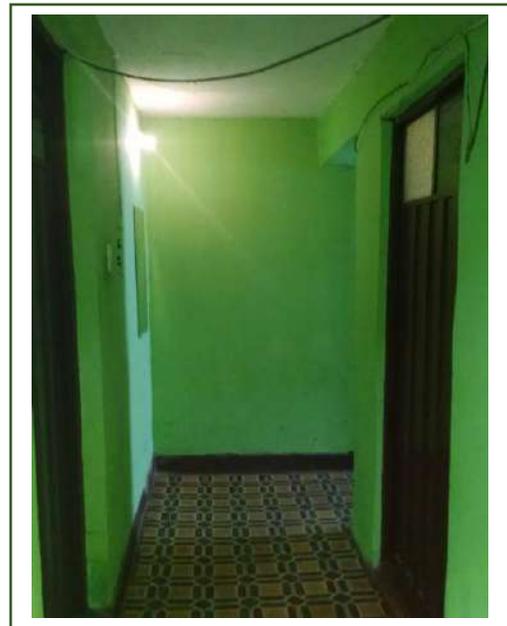
Certificación de registro RAA del Evaluador.

Pronunciamiento perito

**IMAGEN FACHADA INMUEBLE Kr. 27 A # 2 C - 15  
BARRIO SANTA ISABEL**



## IMÁGENES DEL INTERIOR DEL INMUEBLE







# ANEXOS ESTUDIO DE MERCADO

## CASA # 1



**Casa en Venta**  
Bogotá FRAGUA

**\$ 500.000.000**

Usado

175,00 m <sup>2</sup>	
Habitaciones: 10	
Baños: 4	
Parqueaderos: 3	
	<b>3114580214</b>

**Área privada:**

175,00 m<sup>2</sup>

**Área Const.:**

175,00 m<sup>2</sup>

**Precio m<sup>2</sup>:**

2.857.143/m<sup>2</sup>

**Estrato:**

2

**Estado:**

Bueno

**Antigüedad:**

Más de 30 años

**Sector:**

[Zona Sur](#)

[Ver otros inmuebles de Recorridos Inmobiliarios](#)

**Descripción Código**

**Fincaraiz.com.co: 4536216**

Casa para remodelar en el sector de la Fragua, ideal para inversionista constructor, autorizados 4 pisos, rodeado de vías principales, carrera 30, carrera 27, cerca al Polideportivo, magnifico transporte. Area de terreno 175.50 mts frente 7 mts x 24mts, cerca al colegio Atanasio Girardot. Para mayor información comunicarse con Martha Dueñas.

**CASA # 2****Casa en Venta**

Bogotá SANTA ISABEL

**\$ 550.000.000**

Usado

250,00 m <sup>2</sup>	
Habitaciones: 5	
Baños: 5	
Sin especificar	



**3114916098**

**Área privada:**

250,00 m<sup>2</sup>

**Área Const.:**

250,00 m<sup>2</sup>

**Precio m<sup>2</sup>:**

2.200.000/m<sup>2</sup>

**Estrato:**

3

**Sector:**

Zona Centro

[Ver otros inmuebles de RV  
Inmobiliaria](#)

**Descripción Código**  
**Fincaraiz.com.co: 4613635**

CASA Amplia de dos Niveles Sala Comedor Estudio Balcón Cocina Integral cinco Alcobas cinco Baños CBS Patio Piso en Madera Garaje Cubierto Excelentes Espacios Antejardín Cubierto cerca Av NQS Calle Tercera Transmilenio Bien Ubicada contacto EDUARDO RODRIGUEZ.

**CASA # 3**



venta casa

280,00 m <sup>2</sup>	
Habitaciones: 11	
Baños: 4	
Parqueaderos: 2	



**3167435543**

**Área privada:**

280,00 m<sup>2</sup>  
**Área Const.:**

280,00 m<sup>2</sup>

**Precio m<sup>2</sup>:**

1.714.282/m<sup>2</sup>

**Estrato:**

3

**Estado:**

Bueno

**Antigüedad:**

16 a 30 años

**Piso No:**

1º

**Sector:**

La Fragua

[Ver otros inmuebles de G&M GRUPO INMOBILIARIO SAS](#)

## **Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6049208**

Casa de 280m<sup>2</sup>, 11 habitaciones 4 baños, sala comedor amplia cocina integral con zona de lavandería, patio de ropas, terraza, parqueadero cubierto para 3 carros, zonas verdes muy linda en el sector (parque la fragua) iglesias, lo mejor de todo su ubicación y precio, cerca de la av 1 de mayo, kr 30, auto pista sur, estación de TransMilenio del Sena a menos de dos cuadras, estación del sitp a menos de una cuadra , kr 27, calle 8 sur aproveche \$479.999.000 info Michael o Laura de GYM GRUPO INMOBILIARIO.

## **CASA # 4**



**Casa en Venta**

Bogotá La Fragua

**\$ 470.000.000**

	Usado
164,00 m <sup>2</sup>	
Habitaciones: 7	
Baños: 2	
Sin especificar	



**3214952446**

**Área privada:**

164,00 m<sup>2</sup>

**Área Const.:**

164,00 m<sup>2</sup>

**Precio m<sup>2</sup>:**

2.865.854/m<sup>2</sup>

**Estrato:**

3

**Estado:**

Bueno

**Antigüedad:**

Más de 30 años

**Piso No:**

2º

**Sector:**

[La Fragua](#)

[Ver otros inmuebles de Inmobiliaria Rubén Quiroga](#)

**Descripción Código**

**Fincaraiz.com.co: 4261814**

Casa de dos niveles, primer nivel dos alcobas, sala comedora, dos cocinas sencillas, una grande y otra pequeña, dos baños, garaje y patio solar, segundo nivel consta de cinco alcobas, un closet, pisos en madera, un contador por cada servicio, cerca de la carrera 27 y al colegio Atanasio Girardot.

## CASA 5



### VENTA CASA

216,00 m <sup>2</sup>	
Habitaciones: 6	
Baños: 3	
Parqueaderos: 1	



**3012419860**

#### **Área privada:**

176,00 m<sup>2</sup>

#### **Área Const.:**

216,00 m<sup>2</sup>

#### **Precio m<sup>2</sup>:**

2.083.333/m<sup>2</sup>

#### **Estrato:**

3

#### **Antigüedad:**

Más de 30 años

#### **Piso No:**

3<sup>o</sup>

#### **Sector:**

[Zona Centro](#)

[Ver otros inmuebles de Leader Sellers Inmobiliaria](#)

## Descripción Código

**Fincaraiz.com.co: 6344002**

Presentamos esta Casa remodelada a solo unas calles de la NQS, cerca de parque, ubicada en el tradicional barrio de Santa Isabel, cuenta con TERRAZA techada, zona de lavandería, estudio y dos alcobas solo en el tercer piso, la fachada también está remodelada, cuenta con garaje dentro del inmueble, Casa Es Casa,

## CASA # 6



VENTA CASA

288,00 m<sup>2</sup>



Habitaciones: 8



Baños: 4



Sin especificar

**3214952446**



**3102854334**

**Área privada:**

178,00 m<sup>2</sup>

**Área Const.:**

288,00 m<sup>2</sup>

**Precio m<sup>2</sup>:**

1.840.278/m<sup>2</sup>

**Estrato:**

3

**Estado:**

Excelente

**Antigüedad:**

16 a 30 años

**Sector:**

[Santa Isabel](#)

[Ver otros inmuebles de Inmobiliaria Rubén Quiroga](#)

**Descripción Código Fincaraiz.com.co: 4651601**

BARRIO SANTA ISABEL 1 NIVEL 2 APARTAMENTOS INDEPENDIENTES CON sala comedor 2 alcobas cada uno, baño, cocina, zona de ropas o garaje, otro apartamento con entrada independiente con sala comedor doble, 4 alcobas, 3 closet-2 baños- cocina normal, patio de ropas cubierto, pisos en madera servicios, agua, luz, gas, estrato 3..

**CASA # 7**



CASA EN VENTA



260,00 m<sup>2</sup>

Habitaciones: 4



Baños: 4



Parqueaderos: 2

[Teléfono](#)

**(031)7448888**

**3103727777**

**Área privada:**

260,00 m<sup>2</sup>

**Área Const.:**

260,00 m<sup>2</sup>

**Precio m<sup>2</sup>:**

2.115.385/m<sup>2</sup>

**Estrato:**

3

**Estado:**

Bueno

**Antigüedad:**

Más de 30 años

**Piso No:**

2º

**Sector:**

[Zona Sur](#)

[Ver otros inmuebles de Bienco S.A](#)

## **Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6336258**

BIENCO 95418 vendo y cómoda casa ubicada en el barrio santa Isabel cuenta con 2 niveles distribuidos de la siguiente manera en su primer nivel podrás encontrar la entrada principal con reja que cuenta con parqueadero para 2 carros , la segunda entrada a la casa un parqueadero , sala-comedor, cocina tradicional, una habitación un espacio amplio que puede ser utilizado como sala auxiliar un patio bastante amplio, en su segundo nivel podrás encontrar 4 habitaciones amplia una de ellas con balcón exterior y sus respectivos baños cómodas vías de acceso y transporte público, ubicado cerca al Colsubsidio de santa Isabel VEN Y CONOCE TU PROXIMA VIVIENDA EN UNO DE LOS MEJORES SECTORES .

### **CASA # 8**



Área construida 276 m<sup>2</sup>

5 Habitaciones

3 Baños

3 Estrato

# Conoce este inmueble de CASA LUBER INMOBILIARIA

HERMOSA CASA EN SECTOR  
EXCLUSIVO, CERCA AVDA  
CARRERA 30. Y AVDA 6.  
ESTACION TRANSMILENIO, 2  
APARTAMENTOS  
INDEPENDIENTES Y TERRAZA  
AMPLIA CUBIERTA, 2  
ESTACIONAMIENTOS  
INDEPENDIENTES. 1 PARA  
CADA APARTAMENTO,  
ENTRADAS INDEPENDIENTES.

[Reportar](#)

Compartir:

## Datos principales del inmueble

Código inmueble

5593-M2686115

Barrio común

SANTA ISABEL

Precio

\$ 560.000.000

Antigüedad

Más de 20 años

Área construida

276 m<sup>2</sup>

Área privada

172 m<sup>2</sup>

Valor administración

\$ 20.000

Parqueaderos

2

# Características del inmueble

## Interiores

Ancho 7.50 m  
Tipo de cortinas ninguna  
Cuarto de servicio  
Parqueadero cubierto  
Hall de alcobas  
Equipado / amoblado  
Zona de lavandería  
Fondo 23 m  
Instalación de gas natural  
Closets 4  
Número de líneas telefónicas 0  
Calentador gas  
Tipo de casa tradicional  
Tipo de cocina lineal  
Tipo de comedor sala comedor  
Deposito 0

## CASA # 9



## CASA PARA VENTA

**5**Habitaciones

**3**Baños

## 3Estrato



### Conoce este inmueble de Julio Corredor Y Cía. Ltda.

Casa de dos plantas seis alcobas sala comedor cocina integral patio cubierto antejardín cerrado con reja parqueadero para dos carros Pisos en cerámica y madera laminada super iluminada Excelentes acabados

[Reportar](#)

Compartir:

### Datos principales del inmueble

**Fhono: 3182152607**

Código inmueble

34-64721

Barrio común

Santa Isabel

Precio

\$ 560.000.000

Antigüedad

Más de 20 años

Área construida

258 m<sup>2</sup>

Área privada

258 m<sup>2</sup>

Parqueaderos





## URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA

### DATOS GENERALES

Lugar y fecha de nacimiento: Salamina (Caldas), 03/09/1.957  
Cédula de Ciudadanía: 79.141.111 de Bogotá – Cundinamarca  
Dirección domiciliaria: Carrera 58 C No. 134 A 51, Interior 2, oficina 503.  
Celular/móvil: 313 4422093.  
Correo electrónico: [avaltec57@gmail.com](mailto:avaltec57@gmail.com)

### ESTUDIOS

**1.975** bachiller Colegio San pablo. Bogotá – Colombia.

**1.982** administración de Empresas EAN- Escuela de Administración de Negocios. 8vo semestre Bogotá – Colombia.

**1.997** Gerencia de empresas y Proyectos Inmobiliarios Especialización/Universidad Externado de Colombia.  
Asistente  
Bogotá – Colombia.

**2.019** técnico en Avalúos – Centro de altos Estudios Inmobiliarios.  
Bogotá - Colombia

## OTROS ESTUDIOS - SEMINARIOS

- 1.981** aplicación de los bienes de capital (Maquinaria amarilla) en el movimiento de suelos. COLCARIBE S.A. Bogotá – Colombia.
- Compactación de suelos. COLCARIBE S.A. Bogotá - Colombia.
- Estimación del tiempo de ciclo y eficiencia del trabajo con la aplicación de la maquinaria para movimiento de suelos. COLCARIBE S.A. Bogotá D.C. - Colombia.
- 1.982** marketing estratégico para bienes de capital (maquinaria amarilla) COLCARIBE S.A. Bogotá – Colombia.
- Aplicación de los diferentes tipos de maquinaria amarilla en el área de la Minería. COLCARIBE S.A. Bogotá – Colombia.
- 1.985** equipos de transporte en el movimiento de suelos. PRACO S.A. Bogotá Colombia.
- 1.990** Gerencia global y pensamiento estratégico. CISES. Bogotá – Colombia.
- 1.991** Planeación estratégica, calidad total y reingeniería. CISES. Bogotá – Colombia.
- 1.991** XIII CONGRESO NACIONAL DE FEDELONJAS- El mercado de arrendamiento Bogotá – Colombia.
- 1.992** avalúos de inmuebles. LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA. Bogotá – Colombia.
- 1.997** III SIMPOSIO INTERNACIONAL DE AVALUOS ESPECIALES – EMPRESAS DE SERVICIOS. LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA. Bogotá – Colombia.
- 1.998** técnicas para avalúos masivos (proyectos especiales estatales). LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA. Bogotá – Colombia.

**2.005** investigación de mercados. PROEXPORT COLOMBIA. Bogotá – Colombia.

**2.009** programa de formación exportadora SEIKY- PROEXPORT COLOMBIA.

## **CURSOS**

**2.011** evaluación preliminar de proyectos. SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA. Bogotá – Colombia.

Iniciación y planeación de proyectos. SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA. Bogotá – Colombia.

Planeación estratégica de proyectos. SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA. Bogotá – Colombia.

Medición y control de las actividades de un proyecto. SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA. Bogotá – Colombia.

Administración de proyectos. SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA Bogotá – Colombia.

Estrategias gerenciales. SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA. Bogotá – Colombia.

**2.021** curso como sustentar la presentación y contradicción del Dictamen Pericial LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

## **AGREMIACIONES**

Afiliado y miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia.

En los últimos cuatro (4) años, he realizado dictámenes periciales para Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá D.C., además de avalúos bajo normas NIIF empresariales de tipo urbanos, rurales, maquinaria y equipos, especiales, intangibles y otros.

Cuento con una experiencia de más de treinta (25) años en el sector valuatorio.

Bogotá, D.C., julio 12 de 2.021

Señor

**JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL  
DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.**

**Asunto:** Pronunciamiento perito

**Referencia:** Avalúo inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria # **50C-993227** y Chip # **AAA0035BWPA**

**Tipo de proceso:** Proceso divisorio

De acuerdo a lo solicitado y para dar respuesta a los requerimientos exigidos por el artículo 226 del Código General del Proceso, por este medio declaro lo siguiente:

1. Mi nombre es: **URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA**
2. Con Cédula de ciudadanía # **79.141.111** expedida en Bogotá, D.C.  
Número de Celular: 3134422093  
Número teléfono Fijo: 6134818  
Dirección residencia y oficina: Kr. 58C # 134 A 51, interior 2, oficina 503  
Email: avaltec57gmail.com e iajcsu81@hotmail.com
3. Profesión: Perito evaluador y Agente Inmobiliario.

Anexo:

- Diploma como técnico laboral por competencias en avalúos
- Hoja de vida
- Certificado actualizado del **RAA** (Registro abierto de Avaluadores) emitido por la **ANA** (Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores).
- Certificado de Miembro Adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia.
- Cédula de ciudadanía

4. En los últimos diez (10) años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. En los últimos dos (2) años, he realizado dictámenes periciales para los Juzgados 24 y 25 Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para el primero es un proceso verbal reivindicatorio donde el demandante es el señor Tulio Enrique Álvarez Lara y el demandado es la señora Jenny Smile Granados; para el segundo es un proceso declarativo por responsabilidad extracontractual donde el demandante es el señor Johnny Mauricio Valencia Urrea y el demandado es la señora María Isabel Roldan.

Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá D.C., proceso divisorio para venta de cosa común donde el demandante es el señor Carlos Alfonso Ruiz Camargo y los demandados son las empresas Productos Disanfer S.A.S., Cafesalud EPS y otros, para el juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, D.C.

He realizado también otros avalúos para el Juzgado Civil del Circuito del municipio de Funza Cundinamarca, proceso Declarativo de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio; Juzgado 2º Civil del Circuito de ejecución para un proceso Ejecutivo Hipotecario, entre otros.

Tengo experiencia en avalúos Urbanos, rurales, de maquinaria y equipos e intangibles especiales, por más de veinticinco (25) años ya sea a través de terceros o hechos en forma individual.

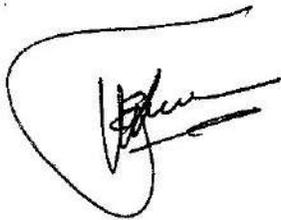
6. No me encuentro incurso en ninguna de los causales de exclusión de la lista prevista en el artículo 50 del Código General del Proceso.
7. Los únicos dictámenes periciales en los que he sido designado, son los consignados en el numeral cinco (5), y el que se encuentra en curso, donde se aplicaron las metodologías correspondientes a los avalúos Urbanos, según lo anotado en el numeral nueve (9).
8. Los peritajes siempre se han realizado teniendo en cuenta la resolución 620 de 23 de septiembre de 2.008, para la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, Instituto Geográfico Agustín Codazzi (**IGAC**).

Normas Internacionales de Valuación IVS, actualizadas a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en ingles IFRS y otros.

En consecuencia, los métodos, experimentos e investigaciones efectuadas en este peritaje no son diferentes a los rendidos en procesos anteriores.

9. Relaciono y adjunto los documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uriel Cardona Sierra', enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

**URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA**

Perito Avaluador  
AVAL **RAA** - 79141111



PIN de Validación: ae930a98



<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) **URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79141111, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79141111.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	25 Sep 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	10 Oct 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	10 Oct 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	10 Oct 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: ae930a98



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>		10 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		10 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>		11 Dic 2019	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>		10 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>		10 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>		10 Oct 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: ae930a98



Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>		10 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		11 Dic 2019	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 12 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 58C #134A-51, INTERIOR 2 APTO 503

Teléfono: 3134422093

Correo Electrónico: iajcsu81@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79141111.

El(la) señor(a) URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA 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.



PIN de Validación: ae930a98



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



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

**ae930a98**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO**  
[j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., 31 de agosto de 2021

Divisorio No. 2017 – 00206

De la actualización al avalúo comercial del bien objeto de subasta aportado por el extremo actor [20AportanActualizacionDictamen] se corre traslado a la contraparte por el término de tres (3) días.

NOTIFÍQUESE (2),

  
**GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA**  
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 088, del 1 de septiembre de 2021.

  
MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA  
Secretaria

**Se pone de presente a las partes que el expediente se encuentra escaneado en su integridad y podrán acceder al mismo, enviando solicitud al correo electrónico de esta sede judicial en ese sentido.**