

220  
100

## IDONEIDAD

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**, en mi calidad de Auxiliar de la Justicia me permito realizar las siguientes manifestaciones, para dar cumplimiento de los Artículos 219 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del 226 del Código General del Proceso

1. Manifiesto bajo juramento que la firma del dictamen presentado es de mi puño y letra.
2. Que no me encuentro incurso en ninguna de las causales de impedimento establecidas en el artículo 50 Código General del Proceso, para actuar como perito en el proceso de la referencia.
3. El oficio o actividad especial es realizar cálculos financieros y avalúos basado en la experiencia obtenida en las siguientes entidades financieras:
  - Corporación de ahorro y vivienda del valle. (Ahorramas).
  - Corporación cafetera de ahorro (Concasa).
  - Cooperativa instituto nacional de finanzas y desarrollo.
  - Banco Central Hipotecario.
  - Avaluador de bienes urbanos, avalúo comercial y de rente, inmuebles rurales, avalúos industriales, avalúos especiales. (Corpolonjas de Colombia).
  - Perito evaluador bienes urbanos A.N.A con R.A.A
  - Universidad Santo Tomas, Facultad de economía (10 Semestres)
  - Perito en la antigua liste de la rama judicial en las especialidades de:
    - ✓ Experto financiero.
    - ✓ Perito evaluador de daños y perjuicios
    - ✓ Perito valuador de bienes muebles.
    - ✓ Perito evaluador de bienes inmuebles.
    - ✓ Experto evaluador de intangibles.
    - ✓ Perito evaluador de maquinaria pesada.
    - ✓ Perito evaluador de automotores.
4. Que acepto el régimen jurídico de responsabilidad
5. Manifesté así mismo que tengo los conocimientos necesarios para rendir el dictamen, y que cuento con la idoneidad y experiencia necesaria que me da la vida de profesional tal como consta en las fotocopias de los documentos anexos.
6. No he sido nombrado por el apoderado de la activa en otros procesos
7. Los documentos con base en los cuales se rinde el dictamen se encuentran adjuntos, se relacionan más adelante y fueron aportados por los solicitantes y verificados personalmente.
8. Para cualquier notificación mi dirección es Carrera 54 D No 188-41 , y el celular 313-245-8899.
9. No tengo publicaciones relacionadas con el dictamen pericial.

Ciudad	Corporación	Especialidad	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
	Juzgado 043				
	Civil de		PERITO		
BOGOT	Circuito de		AVALUADO		110013103043201501234
A	Bogotá D.C.*	Civil*	R DE	17/04/2018	00

			BIENES INMUEBLES		
BOGOT A	Juzgado 043 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES INMUEBLES	17/04/2018	110013103043201501234 00
BOGOT A	Juzgado 005 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE DAÑOS Y PERJUICIOS	10/04/2018	110013103005201500750 00
BOGOT A	Juzgado 006 Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	EXPERTO FINANCIER O - P	10/04/2018	110014003006201500958 00
BOGOT A	Juzgado 015 Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES INMUEBLES	28/11/2017	110014003015201701506 00
BOGOT A	Juzgado 006 Familia de Circuito de Bogotá D.C.*	Familia*	PERITO AVALUADO R DE BIENES INMUEBLES	18/09/2017	110013110006201200313 00
BOGOT A	Juzgado 042 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE DAÑOS Y PERJUICIOS	29/08/2017	110013103042201100626 00
BOGOT A	Juzgado 019 Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES MUEBLES	01/08/2017	110014003019201300736 00
BOGOT A	Juzgado 023 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES MUEBLES	28/07/2017	110014189023201300980 00
BOGOT A	Juzgado 062 Sección Tercera Administrativa de Bogotá D.C.*	Sección Tercera - Oral*	PERITO AVALUADO R DE DAÑOS Y PERJUICIOS	26/07/2017	110013331062201600194 00
BOGOT A	Juzgado 018 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	PERITO AVALUADO R DE BIENES INMUEBLES	06/07/2017	110013103018201500459 00
BOGOT A	Juzgado 050 Civil Circuito	Civil*	PERITO AVALUADO	09/06/2017	110013105050201300624 00

221  
200

de Bogotá D.C.*	R DE BIENES INMUEBLES
--------------------	--------------------------

Granada meta Proceso 2015-00260 Avalúo mejoras Vistahermosa.  
Socorro Santander, JUZGADO SEGUNDO (2) PROMSCUO DE FAMILIA 2016-107  
Juzgado segundo civil del circuito de ejecución proceso 2016-044 evaluador.  
Juzgado único civil del circuito de Moniquirá (Boyacá) 2018-026 avalúos, frutos civiles.  
Juzgado sesenta y cinco (65) civil municipal de Bogotá radicado: 2018 00247.  
juzgado veintinueve (29) civil circuito de Bogotá, RADICADO: 2017 0514. hipotecario  
juzgado 29 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-00534. hipotecario  
juzgado 41 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-00335. Hipotecario  
juzgado 28 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-00434 Hipotecario.  
juzgado 23 civil municipal de Bogotá, Proceso Rad. 2018-01010, Hipotecario.  
juzgado 79 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2016-521, Hipotecario.  
juzgado 17 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-433, Hipotecario.  
juzgado 2 civil del circuito de ejecución de Bogotá, Proceso Rad. 2002-912, Hipotecario.  
juzgado 47 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2012-259, Hipotecario.  
juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2013-00830, Hipotecario.  
juzgado 72 civil municipal de Bogotá, Proceso Rad. 2018-0970, Hipotecario.  
juzgado 48 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2013-762, Hipotecario.  
juzgado 28 civil del circuito de Bogotá, Proceso Rad. 2018-0315, Hipotecario.  
juzgado 30 civil municipal de Bogotá, RADICADO:2017 – 01688, pertenencia.  
juzgado 4 administrativo del circuito, radicado:11001-33-34-004-2017-0035000 Daños y Perjuicios.  
juzgado sexto (6) civil municipal de Bogotá d.c, exp. 2017 – 0380 mejoras.  
juzgado 26 civil circuito de Bogotá d.c, radicado: 2019-00619, mejoras.  
juzgado 3 civil del circuito de Sogamoso, radicado 2014-00189 avalúo.

Respecto del nombre de los apoderados que no se incluyen, se informa que no cuento con su nombre y si el Despacho lo considera pertinente y necesario, solicito respetuosamente que oficie a los diferentes Despachos Judiciales.

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**  
**C.C 19.474.728 de Bogotá**  
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Sr  
JUEZ SEGUNDO TRANSITORIO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.

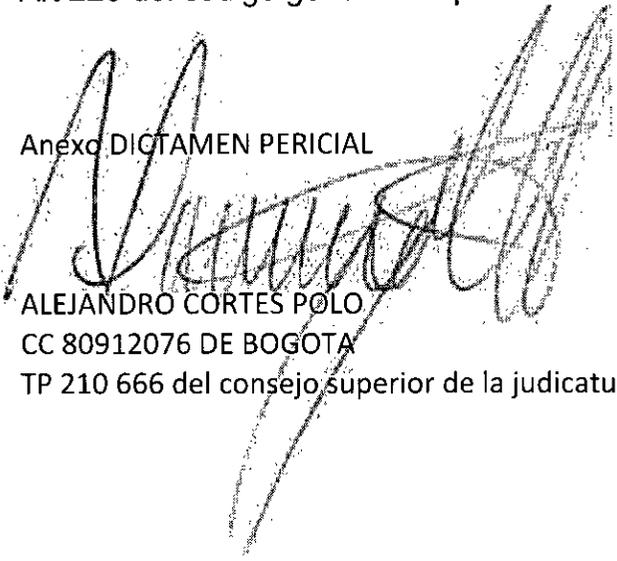
226  
201

REF: PROCESO 2013-623 proveniente del juzgado 22 civil del circuito  
11001310302220130062300

ASUNTO: PERITAZGO 11001310302220130062300

ALEJANDRO CORTES POLO, actuando como apoderado de la pasiva, por medio del presente escrito presento peritazgo conforme las condiciones y lineamientos del Art 226 del codigo general del proceso.

Anexo DICTAMEN PERICIAL



ALEJANDRO CORTES POLO  
CC 80912076 DE BOGOTA  
TP 210 666 del consejo superior de la judicatura









PIN de Validación: ab6b3e43



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



225  
204

**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) JUAN MANUEL PIRA UMBARILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19474728, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19474728.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN MANUEL PIRA UMBARILA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Alcance	Fecha	Régimen
<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <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>	22 Jun 2018	Régimen de Transición

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 desde el 23 de Abril de 2018 hasta el 22 de Abril de 2020, 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: CARREA 54 D NUMERO 188-41 INT 3-303  
 Teléfono: 3132458899  
 Correo Electrónico: juanmpira@hotmail.com

**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)**



PIN de Validación: ab6b0a43

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

señor(a) **JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19474728.  
El(la) señor(a) **JUAN MANUEL PIRA UMBARILA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab6b0a43**

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 Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

226  
205

## **AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE**

**UBICACIÓN: CALLE 120 A NUMERO 6 -64**

**APARTAMENTO 702**

**BARRIO USAQUEN**

**EDIFICIO LANDAU PH**

**PROPIETARIO: VEGA PRIETO JUAN CARLOS  
CLAYREE BILEMA BALLESTEROS RIVERA**

**PERITO AVALUADOR: JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

**FECHA DEL INFORME: 01 OCTUBRE de 2020**

**CEL 310-564-9630 Email, juanmpira@hotmail.com**

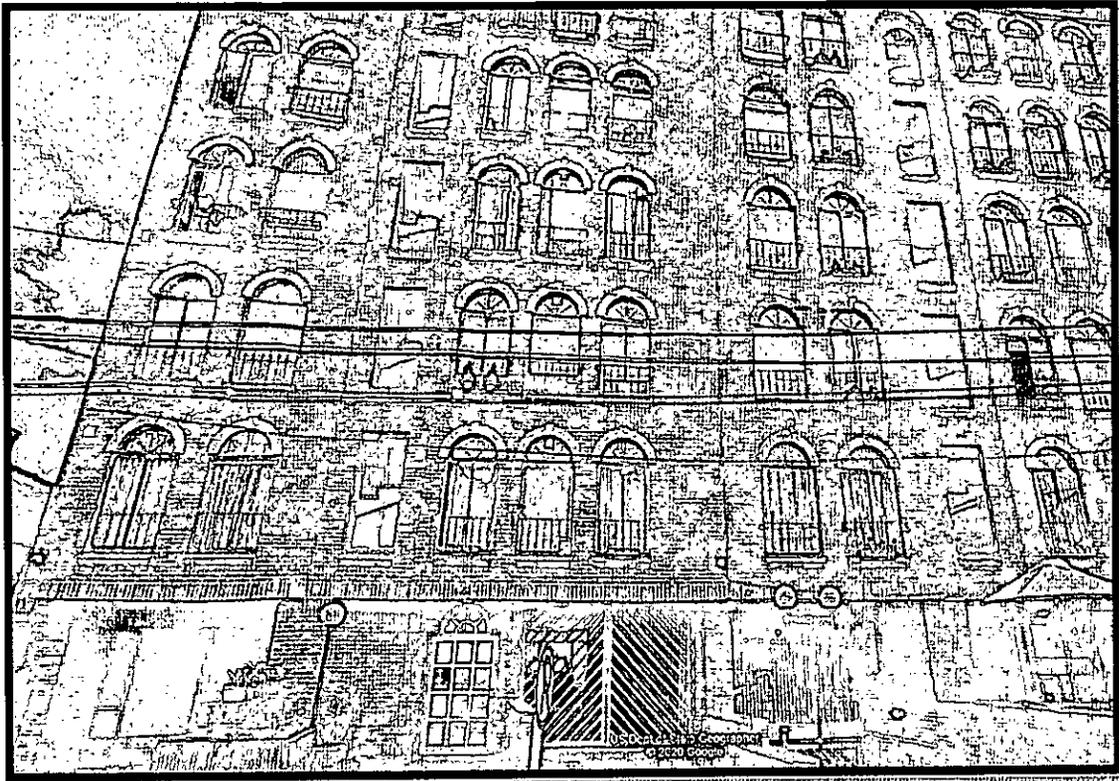
**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

**AVALUO COMERCIAL**



**CALLE 120 A NUMERO 6 -64**

**APARTAMENTO 702**

**BARRIO USAQUEN**

**EDIFICIO LANDAU PH**

**28 SEPTIEMBRE de 2020**

**CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)**

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

222  
106

## TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETO DEL AVALUO.
2. INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE
3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.
5. ESTADO GENERAL DEL SECTOR.
6. REGLAMENTACION URBANISTICA
7. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
8. ASPECTO ECONOMICO.
9. CONSIDERACIONES DETERMINANTES
10. ESTUDIO DE MERCADO
11. METODOLOGIA
12. RESULTADO DEL AVALUO

## **1. OBJETO DEL AVALUO**

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se ha tenido en cuenta aquellos aspectos que a mi consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

## **2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

- a. **Tipo de inmueble:** Apartamento Urbano
- b. **Ubicación:** se encuentra ubicada en el barrio usaquen, edificio landau de Bogota. La construcción se desarrolla en un área de 77 metros cuadrados con matricula inmobilia 50N-20196536
- c. **Matrícula Inmobiliaria:** El inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20196536
- d. **Codigo Catastral:** número AAA0101SDCN

## **3. INFORMACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE**

### **a. Título de propiedad:**

Los actuales titulares son: la señora CLAYREE BILEMA BALLESTEROS RIVERA identificada con numero de cedula 40.404.139 y el señor JUAN CARLOS VEGA PRIETO identificado con el numero de cedula 80.504.579.

### **b. Determinación y Linderos:**

APARTAMENTO SETECIENTOS DOS (702): con número de Matrícula Inmobiliaria Número 50N-20196536 y Cédula Catastral número UQU 4976-702. Su acceso es por la

calle ciento veinte A (120 A) número seis - sesenta y cuatro (6-64) y está localizado en el Séptimo (7) piso del edificio. Tiene un área privada de setenta y siete metros cuadrados (77.00 M2.) y su coeficiente de copropiedad es de diez punto treinta y seis setenta y seis por ciento (10.3676%). Se determina por los siguientes linderos, muros comunes y de fachada de por medio: En línea recta entre los puntos A y B en distancia de seis metros ochenta centímetros (6.80 mts.), con vacío sobre los garajes localizados en el primer sótano. En línea quebrada entre los punto B y C en distancias sucesivas de cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), tres metros con y cuatro centímetros (3.34 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), cincuenta centímetros (0.50 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), tres metros con ochenta centímetros (3.80 mts), quince centímetros (0.15 mts.), cincuenta centímetros (0.50 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts.), con el lote marcado con el número seis - cincuen- ta y cuatro (6-54) de la calle ciento veinte A (120 A). En línea recta entre los puntos C y D en distancias de cuatro metros con setenta y cinco centímetros (4.75 mts.), con vacío sobre el antejardín del edificio. En línea quebrada entre los puntos D y A cierra en distancias sucesivas de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), tres metros con noventa centímetros (3.90 mts.), un metro cincuenta centímetros (1.50 mts.), cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts.), ochenta centímetros (0.80 mts.), y cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 mts.), con ascensor, hall y escalera comunes y apartamento setecientos uno (701) del mismo edificio. POR EL NADIR: Con placa común de concreto que lo separa del Sexto (6) piso. POR EL CENIT: Con placa común de concreto correspondiente a la cubierta del Edificio.

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:**

El apartamento Setecientos dos (702) consta de Salón comedor, cocina, hall, baño auxiliar, alcoba auxiliar, hall de alcobas, alcoba principal con baño privado. Su altura libre es de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts.). GARAJES: Al apartamento Setecientos dos (702) corresponde para su uso exclusivo los Garajes números Once (11) y doce (12) localizados en el sótano del Edificio y que poseen servidumbre por estar uno detrás del otro

Ocupación **Actual:** El predio en la actualidad es vivienda de uso familiar.

**4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

Han sido suministrados los siguientes documentos:

- a) Certificado de tradición y libertad  
Matricula Inmobiliaria número 50N-20196536





zona ubicada entre la Calle 121 y la calle 16 y la carrera 7 a la carera 5.

## 5.2. Actividades Predominantes

### 5.2.1. Del Sector

Se denota actividad mixta, y predomina locales comerciales restaurantes.

### 5.2.2. De la Cuadra

Conjuntos residenciales de tipología heterogénea destinada para comercio.

## 5.3. Estratificación Socioeconómica

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00840701, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994

5.4 Vías de Acceso e Influencia al Sector

Calle 119, calle 121, calle 120 A, Carrera 6 , carrera 7.

5.5 Vías internas del sector.

Calle 120 A, carrera 6 A.

5.6. Vía Frente a la Propiedad

Calle 120 A.

5.7. Infraestructura urbanística

5.7.1. Vías en General

En buen estado.

5.7.2. Andenes

En concreto en buen estado de conservación.

5.7.3. Sardineles

En concreto en buen estado de conservación.

5.7.4. Alumbrado Público

Presenta un buen servicio por parte de la entidad encargada, con postes de alumbrado a distancias adecuadas.

5.7.5. Redes de Servicios Públicos

El sector cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural televisión por cable y telefonía.

5.7.6. Actividad Edificadora

Según visita a la zona se evidenciaron construcciones en proceso de buen nivel.

**6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Localidad:	01 USAQUEN
UPZ:	14 USAQUEN
Tratamiento:	Consolidación Urbanística

Área de Actividad:	Residencial
Modalidad:	Con Densificación Moderada
Decreto:	128 de 2002

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.**

7.1. Área

**77.00 M2.**

7.2. No. de Pisos

Uno (1) pisos.

7.3. Edad de la Edificación

Veintidós años (22) años, aproximadamente.

7.4. Estado de Conservación

Buena.

7.5. Especificaciones Constructivas (Materiales y Acabados)

ÁREA	DESCRIPCIÓN
Fachada	ladrillo
Estructura	Tradicional en muros de carga
Pisos	Cemento, enchapado.
Cubierta	placa
Techos	Placa en cemento.
Muros	En pañete paredes estucadas y pintadas
Puertas	De acceso es de seguridad.
Ventanas	En ángulos de hierro y vidrio.
Escaleras	Estructura tradicional en concreto duro piso.
Baños	Pisos y muros en cemento, todos enchapados de excelente calidad
Cocina	Pisos y muros en cemento, enchapes de buena calidad

**8. ASPECTO ECONÓMICO**

8.1. Oferta

Se considera alta.

8.2 Demanda

Dada la actividad del sector, se considera alta.

8.3. Comercialización

Las posibilidades de comercialización para este inmueble son buenas, el desarrollo de la actividad residencial cuenta con un potencial para su comercialización.

**9. CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Para este informe se tienen en cuenta las siguientes consideraciones generales.

- 9.1 La localización del inmueble, con ubicación específica en el barrio usaquen, sector de estrato socioeconómico tres (3).
- 9.2. La infraestructura urbanística del sector con malla vial en buen estado y zonas verdes.
- 9.3. Las actividades del sector residencial.
- 9.4. Las características del terreno, en cuanto a su área, forma, topografía, relación frente a fondo.
- 9.5. El área construida actual.
- 9.6. El estado de conservación actual.
- 9.7. El sistema constructivo y los materiales utilizados.
- 9.8. La distribución interna del predio.
- 9.9. El comportamiento transaccional de la zona.

**10. ESTUDIO DEL MERCADO**

		VALORES	
Observaciones		Valor de Venta	Vr. Global
	Const.		M2.
Apartamento en Venta en Usaquén de 92m2 cerca al centro comercial Hacienda , Fundación Santa Fe,	92,00	\$ 485.000.000	\$ 5.271.739

231  
210

Apartamento ubicado en Barrio Usaquén, Usaquen, cuenta con un area de 122 metros cuadrados	122,00	\$ 560.000.000	\$ 4.590.164
Apartamento En Venta En Barrio Usaquén, de 115mtrs2. Cuenta con 2 cuartos, 2 baños + baño de servicio	115,00	\$ 570.000.000	\$ 4.956.522
Se vende hermoso apartamento en San Gabriel, cuenta con 63 metros cuadrados, tres alcobas amplias	63,00	\$ 300.000.000	\$ 4.761.905

Promedio M2.	\$ 4.895.082
Desviación Estándar	292.322
Coefficiente de Variación	5,97%
Coefficiente de Asimetría	0,61

**11. METODOLOGÍA**

Para determinar el valor del inmueble objeto de este avalúo se ha utilizado el método COMPARATIVO O DE MERCADO. Este método se ha aplicado según lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y según el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998.

**CALCULO DEL VALOR DEL M2 DEL INMUEBLE DE ACUERDO A SU USO:**

Se procedió a realizar un estudio de inmuebles en venta en el mismo sector o en sectores similares a donde se encuentra ubicado el predio objeto de la peritación y su valor promedio, con los cuales, desechando los valores que se alejaban ostensiblemente de la realidad.

VALOR METRO CUADRADO AREA CONSTRUIDA	AREA DE INMUEBLE	VALOR TOTAL
\$4.895.082	77	\$ 376.921.344
<b>VALOR TOTAL:</b>		\$ 376.921.344

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

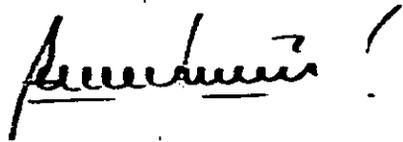
REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

## **12 INFORME DE VALUACIÓN**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2º. Del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del 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 se conserven.

**SON: El avalúo comercial total del inmueble es de \$ TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$376.921.344.)**



**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

C.C 19.474.728 de Bogotá

Auxiliar de la justicia

avaluador de bienes muebles e inmuebles

RAA AVAL-19474728

CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

232  
211

Apartamento usado en Usaquén, Bogotá de 92 m<sup>2</sup> \$485 millones -

Barrio Usaquén, Usaquén, Bogotá



Área 92 m<sup>2</sup>

Habitaciones 3

Baños 2

Parqueaderos 1

- Características
- Apartamento estrato 5

Código #simi638-2576

Apartamento en Venta en Usaquén de 92m2 cerca al centro comercial Hacienda , Fundación Santa Fe, Muy cerca de avenidas principales como calle ciento dieciséis, calle ciento veintisiete, calle cien , carrera novena, carrera séptima . Consta de Tres habitaciones, 2 baños, , sala comedor con chimenea, cocina integral, patio de ropa, un parqueadero , deposito.

CEL 310-564-9630 Email, [juannmpira@hotmail.com](mailto:juannmpira@hotmail.com)

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES  
REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Apartamento usado en Macae; Usaquén, Bogotá de 122 m<sup>2</sup> \$560 millones

Barrio Usaquén, Usaquén, Bogotá



Área 122 m<sup>2</sup>  
Habitaciones 3  
Baños 3  
Parqueaderos 2

- Características
- Apartamento estrato 4

Código #mjay-12966

Apartamento ubicado en Barrio Usaquén, Usaquén, cuenta con un área de 122 metros cuadrados, con una ubicación ideal para disfrutar con la familia, colegios, universidades, y centros comerciales. El apartamento cuenta con amplios espacios y con gran iluminación natural, cocina integral muy amplia, cuenta con sala - comedor y balcón donde podrán apreciar los atardeceres de la ciudad. Posee una excelente distribución con tres habitaciones con closet, la principal con balcón, walking closet y baño privado, tres baños, área de estudio, alcoba de servicio con baño, dos garajes cubiertos independientes.

CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

Apartamento usado en Usaquén, Bogotá de 115 m<sup>2</sup> \$570 millones ·

Barrio Usaquén, Usaquén, Bogotá



Área 115 m<sup>2</sup>

Habitaciones 2

Baños 2

Parqueaderos 2

- Características

Código #mjoy1-1474012

Apartamento En Venta En Barrio Usaquén, de 115mtrs2, Cuenta con 2 cuartos, 2 baños + baño de servicio, 2 parqueaderos, balcón, cocina estilo americano a gas, hall de alcobas, calentador a gas, zona de ropas.

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES  
REGISTRO MÁTRICULA No AVAL - 19474728  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Apartamento usado en Usaquén, Bogotá de 63 m<sup>2</sup> \$300 millones ·

Barrio Usaquén, Usaquén, Bogotá



Área 63 m<sup>2</sup>

Habitaciones 3

Baños 2

Parqueaderos 1

- Características

Código #wasi-1488386

Se vende hermoso apartamento en San Gabriel, cuenta con 63 metros cuadrados, tres alcobas amplias, segundo piso sin ascensor, conjunto antiguo de 25 años, muy bien distribuido de cocina pequeña pero muy iluminada, conjunto con parqueadero de visitantes.

CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

234  
2/3

REGISTRO FOTOGRAFICO

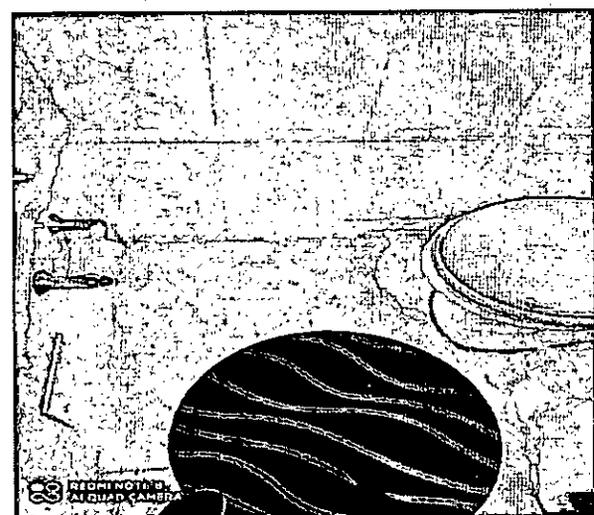
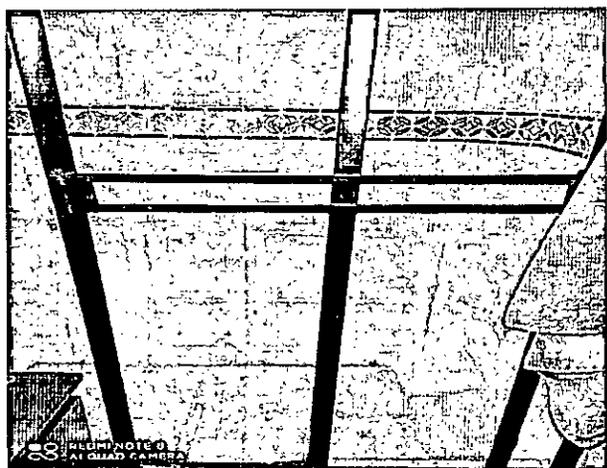
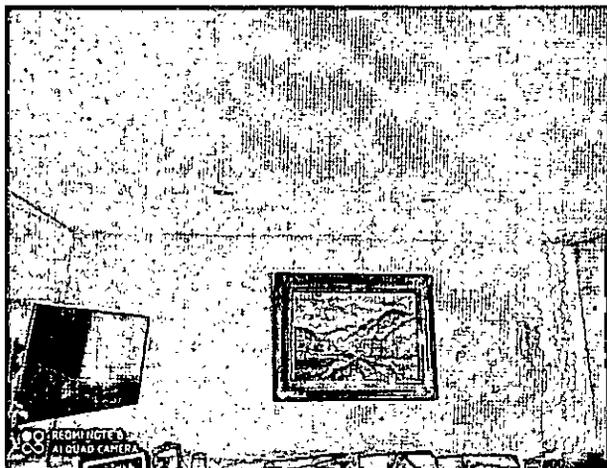
CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA



CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES  
REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

228  
214



CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA



MEJORAS

CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

936  
215

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

**CUENTA DE COBRO**

**JUAN CARLOS VEGA**

C.C. 80.804.879

Debe a:

**MARCO ANTONIO AGUIRRE**

C.C. 79.945.259 de Bogotá

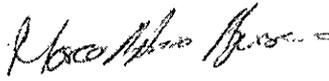
La suma de.....\$ 7.800.000

Por concepto de contrato laboral, arreglos locativos del apartamento calle 120 A # 6-64. 702.

- Pisos de madera, lijado postura \$ 5.000.000
- Baños enchapados \$ 1.600.000
- Tubería, cisternas \$ 1.200.000

SON: siete millones ochocientos mil pesos m/cte.

Atentamente,



310 7962944

**MARCO ANTONIO AGUIRRE**

C.C. 79.945.259 de Bogotá

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES

REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

237  
216

**CUENTA DE COBRO**

**JUAN CARLOS VEGA**

C.C. 80.804.879

Debe a:

**MARCO ANTONIO AGUIRRE**

C.C. 79.945.259 de Bogotá

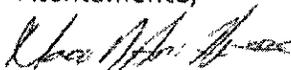
La suma de.....\$ 2.000.000

Por concepto de contrato laboral, mantenimiento del apartamento calle 120 A # 6 - 64. 702.

- Pisos de madera, lijado postura
- Baños enchapados
- Tubería, cisternas

SON: Dos millones de pesos m/cte.

Atentamente,



3107862944

**MARCO ANTONIO AGUIRRE**

C.C. 79.945.259 de Bogotá

CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES  
REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Bogotá D.C., Mayo 30 de 2016

**CUENTA DE COBRO**

**JUAN CARLOS VEGA**  
C.C. 80.804.879

Debe a:

**MARCO ANTONIO AGUIRRE**  
C.C. 79.945.259 de Bogotá

La suma de.....\$ 4.700.000

Por concepto de contrato laboral, arreglos locativos del apartamento calle 120 A #  
6-64. 702.

- Cambio de luces 50 bombillo \$ 200.000
- Pintura blanca almendra \$1.200.000
- Pintura veneciana \$1.500.000
- Pintura puertas de madera \$ 800.000
- Cableado general \$1.000.000

SON: Cuatro millones setecientos mil pesos m/cte.

Atentamente,

  
3107962941

**MARCO ANTONIO AGUIRRE**  
C.C. 79.945.259 de Bogotá

CEL 310-564-9630 Email, [juanmpira@hotmail.com](mailto:juanmpira@hotmail.com)

**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES  
REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Respecto de las mejoras realizadas por el señor JUAN CARLOS VEGA como mano de obra y certificadas por cuenta de cobro del señor MARCO ANTONIO AGUIRRE.

CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$14.500.000.00).

Por compra de materiales así:

1. Ferreteria Deposito Doce de Octubre factura 065 ..... \$ 1.620.000.
2. Ferreteria Deposito Doce de Octubre factura 001 ..... \$ 2.400.000.
3. Ferreteria Deposito Doce de Octubre factura 589 ..... \$ 7.600.000.

ONCE MILLONES SEISIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$11.620.000.)

Se pudo constatar y evidenciar en el registro fotográfico que si fueron realizadas por un valor total de mejoras por VEINTISEIS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$26.120.000.00)



**JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**

C.C 19.474.728 de Bogotá  
Auxiliar de la justicia  
avaluador de bienes muebles e inmuebles  
RAA AVAL-19474728