

178

		JUAN MANUEL AYALA NAVAS
		<i>18 AÑOS</i>

**AVALUO COMERCIAL INMUEBLE CASA.**



**CALLE 14 N° 10-13 / 10- 17 BOGOTA D. C.**

**AVALUO COMERCIAL**

**JULIO 2.020**

 <small>ISO / IEC 17024 - 2012 13 - OCP - 007</small>	 <b>COLONJAS</b>	<b>JUAN MANUEL AYALA NAVAS</b>  <i>18 AÑOS</i>
---	--	--

**ENCARGO VALUATOTIO: PROCESO DE PERTENENCIA JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO**

**1. METODOLOGIA:**

Para la determinación del valor comercial del inmueble de la referencia, se visitó formalmente el inmueble con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza. Se tuvieron presentes los siguientes aspectos generales y se identifican todos los factores tanto del inmueble como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden en el inmueble en estudio. El específico que permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble en mención y su entorno más significativo, usos actuales, futuros desarrollos y estado de conservación entre otros. El estudio se compone de evaluaciones de objetivo mensurable, además de subjetivos del valuador basado en 16 años de experiencia, en el conocimiento del mercado, lo cual es de vital importancia en la calificación y descripción.

**2. MEMORIA DESCRIPTIVA:**

<b>TITULO DE PROPIEDAD.</b>	<b>LINDEROS Y COLINDANCIA ESPECIFICOS:</b>
Escritura 978 del 05-04 de 1989 Notraria 13 del circulo de Bogotá	<b>Los escritos y los descritos en el informe de la presente pericia</b>
<b>SOLICITANTE: JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA</b>	<b>NORMA: anexa</b>

<b>Propósito del avalúo:</b> establecer el valor real comercial, edad de la construcción, estado de conservación y calidad de precio .	<b>DIRECCION DEL PREDIO CALLE 14 NO. 10 13 Y 10 17 BOGOTA D.C.</b>
	<b>NORMA: anexa</b>

**2.1. ASPECTOS JURIDICOS.**

<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 050C-1211629	<b>CHIP:</b> AAA0031HJZM
---	--------------------------

**2.2 TOPOGRAFIA, CONDICIONES FISIOGRAFICAS DEL TERRENO**

Topografía plana, terreno urbano urbanizado.
--

**3. ÁREAS:**

<b>ÁREA SUPERFICIARIA DE TERRENO: MTS.2</b>  137,4	<b>ÁREA CONSTRUCCION ARQUITECTONICA: MTS. 2</b>  274,8
--	--

**4. SERVICIOS PÚBLICOS**

<b>ACUEDUCTO :</b> SI	<b>ALCANTARILLADO:</b> SI	<b>ENERGIA :</b> SI
-----------------------	---------------------------	---------------------

559

 <small>ISO 9001:2015 13 - OCP - 007</small>	 <b>COLONJAS</b>	<b>JUAN MANUEL AYALA NAVAS</b>
		<b>18 AÑOS</b>

**4.1 PLANTAS DISTRIBUCION GENERAL DEL INMUEBLE**

<p><b>PRIMER NIVEL.</b> 2 locales internet y fotocopiado , área de restaurante que comprende área de cafetería y servicio, 2 baños, mesón de cafetería y cocina, área para nevera, escalera en caracol para acceso mezanine y escalera para acceso al segundo nivel. <b>SEGUNDO NIVEL.</b> Área de cafetería en el mezanine, área de oficina de administración, bodega. <b>TERCER NIVEL.</b> Bodega, tggerraza utilizada para e tanque de aguay pipeta de gas de uso exclusivo del restaurante Las Vegas.</p>
<p><b>5. DESTINACION ECONOMICA:</b> Comercial</p>
<p><b>6. VIAS PÚBLICAS Y ADYACENTES DE LA MALLA VIAL.</b> Avenida calle 19, avenida carrera 10a. Avenida Jimenez calle 13 y avenida caracas.</p>
<p><b>6.1. TRANSPORTE PÚBLICO:</b> Transporte colectivo desde todas las localidades de la ciudad.</p>
<p><b>7. FECHA VISITA TÉCNICA:</b> 8 y 12 JULIO DE 2.020</p>

**8. METODOLOGÍA:**

Para el método aplicado residual costo de reposición (resolución 620 igac.) realizamos los siguientes pasos:

- a. Recolección de Información.
- b. Trabajo de campo.
- c. Análisis de Información.
- d. Análisis del P.O.T. en la zona y sus decretos reglamentarios.
- e. Experiencia profesional.
- f. Revista Construdata N° 191 Unidad administrativade Catastro Distrital

<p><b>9. SISTEMA CONSTRUCTIVO:</b> Muros portantes</p>	<p><b>EDAD DE LA CONSTRUCCION:</b> Treinta y un años, <b>VIDAD REMANENTE :</b> treinta y nueve años</p>
--	---

**10. MATERIALES QUE CONFORMAN LA CONSTRUCCIÓN ARAQUITECTONICA**

El inmueble está construido de muros portantes. Su manposteria es en ladrillo tolete bloque combiana 4 y 5 . En el primer piso esta construido los pisos en baldoza cerámica, El segundo piso, pisos con baldoza cerámica. Placa de concreto impermeabilizada, cocina enchapada con balsoza cerámica, baños con aparatos sanitarios tradicionales con acabados y enchapados y la fachada pañetada y pintada con carpinteria metalica en rejas y cortinas. Todo el inmueble está totalmente pañetado y pintado.

**11. APLICACIÓN DE FÓRMULAS PARA OBTENER RESULTADO MATEMÁTICO.**

De acuerdo a la **RESOLUCIÓN 620 DE 2008 IGAC. ARTÍCULO 4º.** Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, *normalmente para el terreno* , a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

 <p>ACREDITADO <b>ONAC</b> ISO / IEC 17024 : 2012 13 - OCP - 007</p>	 <p><b>COLONJAS</b></p>	<p><b>JUAN MANUEL AYALA NAVAS</b></p>
---	--	---

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

PARÁGRAFO.- Este método (técnica residual) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. Es la técnica valuatora que busca establecer el valor comercial del bien.

**CUADRO VALUATORIO DEL TERRENO (METODO RESIDUAL)**

	<b>MTS2 cuadrados</b>	<b>Precio \$ Costo/MT2.</b>	<b>VALOR PARCIAL TOTALS</b>	<b>TOTALS</b>
AREA COMERCIAL VENDIBLE VALOR TOTAL DE VENTAS PROYECTADAS V.T.V.P.	226,71	\$6.000.000,00	\$1.360.260.000,00	\$1.360.260.000,00
COSTOS DIRECTOS+ INDIRECTOS AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN ARQUITECTONICA U.	181,36	\$1.886.951,00	\$342.217.433,36	\$1.018.042.566,64
<b>UTILIDAD</b> <b>10%</b>			\$136.026.000,00	\$882.016.566,64
<b>PUBLICIDAD</b> <b>3%</b>			\$40.807.800,00	\$745.990.566,64
<b>VALOR DEL TERRENO V.T.</b>				<b>\$745.990.566,64</b>

**VALOR DEL TERRENO V.T.: SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS M./CTE.**

560

		<p><b>JUAN MANUEL AYALA NAVAS</b></p>
---	---	---

**RESULTADO DE APLICACIÓN DE FÓRMULAS.  
MÉTODO TECNICA RESIDUAL**

De acuerdo a la **RESOLUCIÓN 620 DE 2008 IGAC. ARTÍCULO 4º.** Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

**MÉTODO RESIDUAL. RESOLUCIÓN 620 DEL IGAC. PARA OPTENER VALOR DEL TERRENO**

$$V.T.V.P. - (C.T. + U.) = V.T.$$

- V.T.V.P.= VALOR TOTAL VENTAS PROYECTADAS
- C.T.= COSTO TOTAL (DIRECTOS + INDIRECTOS)
- U.= UTILIDAD
- V.T.= VALOR DEL TERRENO

**13. VALOR DE LA CONSTRUCCION ARQUITECTONICA FUNDAMENTO TECNICO Y  
FACTIBILIDAD RESOLUCION 620 TABLA FITTO Y CORVINI.**

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno

**Parágrafo.- Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**PARÁGRAFO.-** Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

**Clasificación por conservación tabla fitto y corvini = Clase 3:El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.**

VALOR TOTAL: UN MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA CENTAVOS M/CTE.

ITEM	DESCRIPCION	AREA MT 2	VLR. MT 2	VLR. TOTAL
1	VLR. DEL TERRENO	137,4	\$ 5.429.334,55	\$ 745.990.566,64
2	VLR. DE LA CONSTRUCCION	274,80	\$ 1.101.224,61	\$ 302.616.522,66
TOTAL				\$ 1.048.607.089,30

CUADRO VALUATORIO GENERAL

VALOR DEL M2 DE CONSTRUCCION OBRA NUEVA	\$1.886.951,00
AREA DE CONSTRUCCION EN M2	274,80
VALOR TOTAL DE OBRA NUEVA	\$518.534.134,80
MENOS DEPRECIACION FITTO Y CORVINI 29 AÑOS 41,64%	\$215.917.612,14
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUAL	\$302.616.522,66

CUADRO VALUATORIO DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

JUAN MANUEL AYALA NAVAS		

561

		<b>JUAN MANUEL AYALA NAVAS</b>
---	---	------------------------------------

VALOR DEL INMUEBLE \$ 1.048.607.089,30

**SON: UN MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA CENTAVOS M./CTE.**

**FUENTES DE INFORMACIÓN**

- Inspección técnica del inmueble objeto del avalúo
- certificado libertad.
- oficina de catastro.
- Resolución 620 de 2008 IGAC.
- P.O.T.

Revista construdata 193

**JUSTIFICACION Y CONSIDERACIONES FINALES.**

El informe de este avalúo se fundamentó con la técnica y **NORMAS ESTABLECIDAS POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**, se adelantó estudio de investigación de mercado nuevo y usado, se consultó a profesionales expertos en costos, se aplicaron los precios de la revista construdata , se aplicaron cálculos de metrologías de mercado, costo de reposición y residual. Obteniendo como resultado el costo comercial del inmueble

**VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE: Depreciación y apreciación o valor agregado por conservación y desarrollo urbano y arquitectónico.** Oferta y demanda.

El valor comercial de este inmueble es el área vendible, utilidad por inversión.

Este avalúo comercial se certifica con fundamento , resolución 620 septiembre/08 IGAC. Norma ISO 17024 Ley 1673 de 2.013

 <p>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES <b>ONAC</b> ORGANIZACIÓN NACIONAL DE ACREDITACIÓN ISO / IEC 17024 : 2012 13 - OCP - 007</p>	 <p><b>COLONJAS</b></p>	<p><b>JUAN MANUEL AYALA NAVAS</b></p>
---	--	---

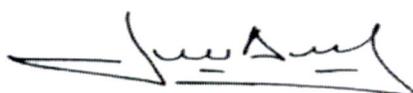
**Certificación:**

Que **JUAN MANUEL AYALA NAVAS** Perito Avaluador profesional **CERTICADO POR LA ORGANIZACIÓN NACIONAL DE ACREDITACION ONAC**. Quien realizó este estudio no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que desde nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pueden estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, o la valuación de una empresa en marcha.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de ética del Avaluador".



**JUAN MANUEL AYALA NAVAS**

C.C:19.253.235 Bogotá.

REGISTRO CORPOLONJA S.C.P. D.C. 00397

AVALUADOR CERTIFICADO POR  
ORGANIZACIÓN NACIONAL DE ACREDITACION (ONAC)  
NORMA ISO 17024 (LEY 1673 DE 2.013)  
RAA.ANA -AVAL 19253235

 <p>ONAC ISO 17024:2012 13 DCP-002</p>	 <p>COLONJAS</p>	<p>JUAN MANUEL AYALA NAVAS</p>
---	---	------------------------------------

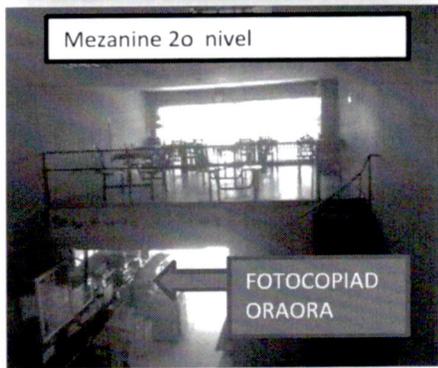
### RESEÑA FOTOGRAFICA



Predio colindante carrera 10a. No. 13 69



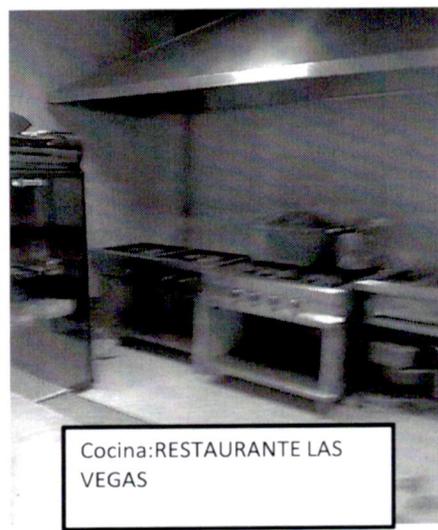
Predio colindante calle 13 No. 10 24/26/34



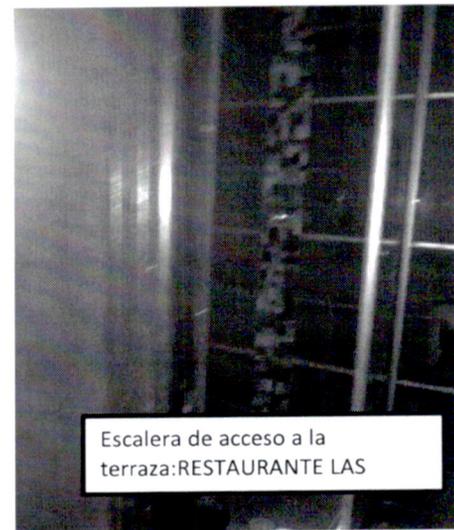
Mezanine 2o nivel



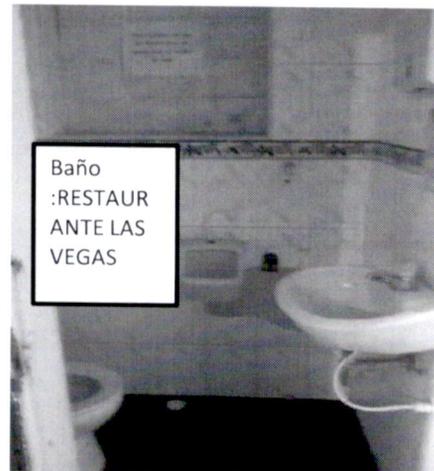
Escalera de acceso al 2o. nivel: RESTAURANTE LAS VEGAS



Cocina: RESTAURANTE LAS VEGAS



Escalera de acceso a la terraza: RESTAURANTE LAS VEGAS

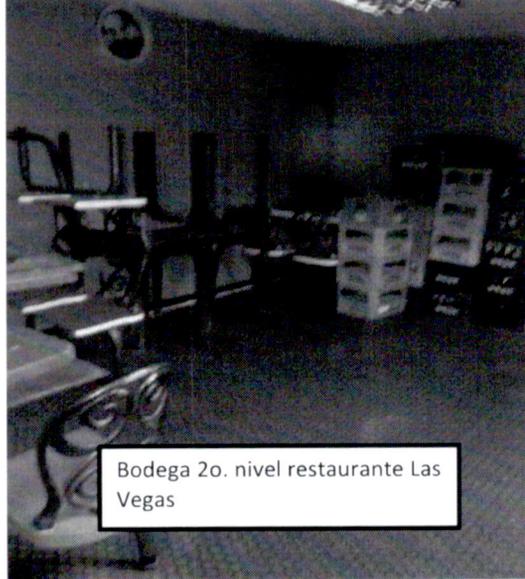


563

 <p>ONAC ISO 9001:2015 13-000-002</p>	 <p>COLONJAS</p>	<p>JUAN MANUEL AYALA NAVAS</p>



Mezon cafeteria:RESTAURANTE  
LAS VEGAS



Bodega 2o. nivel restaurante Las  
Vegas



Oficina restaurante Las Vegas



Oficina restaurante Las Vegas

564



PIN de Validación: b1df0a94



<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) JUAN MANUEL AYALA NAVAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19253235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19253235.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</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>	<b>Fecha</b> 08 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</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>	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</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>	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: b1df0a94



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>		23 Sep 2020	Régimen Académico
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>		23 Sep 2020	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>		23 Sep 2020	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>		23 Sep 2020	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, palenteológico y similares.</li> </ul>		23 Sep 2020	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>		23 Sep 2020	Régimen Académico

1061



PIN de Validación: b1df0a94



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



			Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</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>	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</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>	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</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>	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Regimen</b> 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 desde el 20 de Marzo de 2017 hasta el 19 de Marzo 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 párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CARRERA 69D #24C - 50  
 Teléfono: 3142945928  
 Correo Electrónico: [juanmanuelayalanavas@gmail.com](mailto:juanmanuelayalanavas@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: b1df0a94



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) JUAN MANUEL AYALA NAVAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19253235.

El(la) señor(a) JUAN MANUEL AYALA NAVAS 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

b1df0a94

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

566

**LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES**



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
MIEMBRO ACTIVO **CORPOLONJA** SCP.

*18 AÑOS*



**INFORMACION ARTICULO 226 CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

**1- IDENTIFICACION.**

Nombre: JUAN MANUEL AYALA NAVAS C.C. 19.253.235  
ANEXO C.C.

**2.- DIRECCION.**

DIAGONAL 61 B No. 20 - 51 BOGOTÁ D.C.  
MÓBIL: 3142945928  
CORREO: [juanmanuelayalanavas@gmail.com](mailto:juanmanuelayalanavas@gmail.com)

**3.- PROFESION.**

AVALUADOR 13 CATEGORIAS LEY 1673 DE 2.013

**ANEXOS**

**CERTIFICACIONES DE IDONEIDAD DE PERITO AVALUADOR.**

Certificación: diplomado en el área de avalúos urbanos rurales especiales y de maquinaria. CORPORACION UNIVERSITARIA IBEROAMERICANA.

Certificación. Pruebas ISO / IEC17024 de la ORGANIZACIÓN NACIONAL DE ACREDITACION. (LEY 1.673 DE 2013).

CERTIFICACION: R.A.A. AVAL. Auto reguladora nacional de avaluadores. (LEY 1.673 DE 2013).

DIPLOMADO GERENCIA FINANCIERA. UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

. EDUAMERICA FORMACION ACADEMICA 960 HORAS 13 CATEGORIAS LEY 1673 DE 2013

Y REGLAMENTARIAS

[juanmanuelayalanavas@gmail.com](mailto:juanmanuelayalanavas@gmail.com) DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C. CL.: 3142945928

**Lonja de la Sociedad Colombiana de Peritos Avaluadores**

JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
MIEMBRO ACTIVO **CORPOLONJA** SCP.

**18 AÑOS**

**4.-Avalúos últimos 10 años.**

PREDIO	DIRECCION	MAT. INMOBILIARIA	ENTIDAD/PROPIETARIO	AÑO
BODEGA	CALLE 64ª No. 28B-40 / 44	50C-89921	Marleny Bonilla	2010
LOTE 1	CALLE 2 N° 7 -03 MOSQUERA CUNDINAMARCA	50N-20428790	Mundial de tornillos	2012
LOTE	CARRERA 54 105 – 20 BOGOTA D.C	50C-388870	DIGENIAR CONSTRUCCIONES	2012
OFICINAS	CALLE 3 SUR 43 A 52 MEDELLIN ANTIOQUIA	001-1009937- 001-1009937	QUIRURGICOS LTDA.	2013
ACTUALIZACION DE ACTIVOS NORMAS NIIF 38 INMUEBLES	REGION DEL GUAVIO		CORPORACION AUTONOMA REGIONAL EL GUAVIO	2015
AVALÚO CON IMPLEMENTACION DE NORMAS NIIF	VEREDA SAN FRANCISCO MOSQUERA CUNDINAMARCA	50C40754	COLEGIO CAMPESTRE MARIE CURIE	2018
CIUDEDELA INDUSTRIAL SIBERIA	KILOMETRO 10+600 AUTOPISTA MEDELLIN	50N-20609736	TRAILER HERCULES LTDA	2015
EDIFICIO MARIA ISABEL BARRANQUILLA DPTO. ATLANTICO	CARRERA 49 C 102 – 169 APTO.305 PARQUEADERO 13	040-397001	DIGENIAR CONSTRUCCIONES	2016
TERRENO HOTEL HARMONY HALL HILL	DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	450-244474	COLPASION. S.A.S.	2016
INMUEBLE URBANO	CALLE 34 N. 29 -18 BOGOTA D.C	50C-277626	G2 M INGENIERIA SAS.	2018
LOTE MONTALVITO PARA LA CONCEPCION AUTOVIA NEIVA- GIRARDOT	CIUDAD ESPINAL DEPARTAMENTO TOLIMA	357 - 25944	CARDOSOSANDRA	2017
TERRENO PARA LA PLANTA DE TRAAMIENTO DE	PREDIO "EL ESPEJO" VEREDA CENTRO	160-45279	ALCALDIA DE PAIME CUNDINAMARCA	2019

[juanmanuelayalanavas@gmail.com](mailto:juanmanuelayalanavas@gmail.com) DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C. CL.: 3142945928

567

**LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES**

JUAN MANUEL AYALA NAVAS

MIEMBRO ACTIVO **CORPOLONJA** SCP.**18 AÑOS**

AGUAS RESIDUALES	PAIME CUNDINAMARCA			
AVALUOS MUEBLES E INMUEBLES CON IMPLEMENTACION DE NORMAS NIIF	ALCALDIA Calle 51 SUR # 7 - 35;		ALCALDIA DE TUNJUELITO	2017

**5.-Lista de casos en los que he sido designado en la elaboración de dictamen pericial**

MATERIA SOBRE CUAL SE VERSO EL DICTAMEN	APODERADO	JUZGADO	RADICACION
LESION ENORME AVALUO PERICIAL INMUEBLE	LISARDO BELTRAN	SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA	2018 0325
VERVAL REVINDICATORIO AVALUO PERICIAL TERRENO	WILLIAM LAVADO	NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO	2017 0335
EJECUTIVO SINGULAR AVALUO PERICIAL CASA	WILLIAM LAVADO	13 CIVIL MUNICIPAL	2010 1263
PRESCRIPCION ADQUICITIVA DE DOMINIO AVALUO PERICIAL CASA	DIANA RODRIGUEZ	39 CIVIL DEL CIRCUITO	2017 725
PRESCRIPCION ADQUICITIVA DE DOMINIO AVALUO PERICIAL CASA	DIANA RODRIGUEZ	43 CIVIL DEL CIRCUITO	2018 339
PRESCRIPCION ADQUICITIVA DE DOMINIO AVALUO PERICIAL CASA	DIANA RODRIGUEZ	35 CIVIL MUNICIPAL	2018 844
CONCILIACION AVALUO PERICIAL EDIFICIO	MARIA ERLY GARCIA VALDEZ	CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION	095410 2018
QUERRELLA AVALUO PERICIAL LOCALES	ANDRES ALEJO MONSALVE	INSPECCION POLICIA CHIA	102 2018
AVALUO PERICIAL CASA PERTENENCIA POR	CONSUELO BOCANEGRA	42 CIVIL	2016 842

[juanmanuelayalanavas@gmail.com](mailto:juanmanuelayalanavas@gmail.com) DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C. CL.: 3142945928

**LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES**



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
MIEMBRO ACTIVO **CORPOLONJA** SCP.

*18 AÑOS*

PRESCRIPCION EXTRAORDINAIA			
AVALUO PERICIAL CASA LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO	CONSUELO BOCANEGRA	22 DE FAMILIA	2018 593
SINGULAR AVALUO PERICIAL CASA	DANIEL GONZALO CHACON GALVIS	4° CIVIL MUNICIPAL IBAGUE	2011 0070
EXPROPIACION AVALUO PERICIAL APARTAMENTO	MARCELA AYALA	48 CIVIL DEL CIRCUITO	2014 0264
INTERDICCION AVALUO LOCALES COMERCIALE MEDELLIN	GILDARDO ACOSTA	JUZGADO 9° DE FAMILIA	2016 1547

6- No he sido designado en procesos anteriores por esta misma parte y este mismo apoderado.

7. No he sido incurso en las causales del artículo 50.

8. Declaro que en anteriores procesos he efectuado peritajes de la misma materia sin ninguna variación al respecto.

9. Los métodos que he utilizado en el ejercicio de esta profesión no han sido diferentes respecto a la norma sin ninguna variación.

10. Relación de los documentos para la información utilizados para la elaboración de este dictamen.

562

**LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES**



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
MIEMBRO ACTIVO **CORPOLONJA** SCP.

*18 AÑOS*

JUAN MANUEL AYALA NAVAS

C.C. 19.253.235 Bogotá.

REGISTRÓ CORPOLONJA S.C.P. D.C. 00397

CERTIFICADO NORMA ISO 17024 ICONTEC (ley 1673 2.013)

ACREDITADO POR LA ORGANIZACIÓN NACIONAL DE ACREDITACIÓN ONAC

RAA-AVAL19253235

DIRECCION DE NOTIFICACION: DIAGONAL 61 B 20 – 51

[juanmanuelayalanavas@gmail.com](mailto:juanmanuelayalanavas@gmail.com)

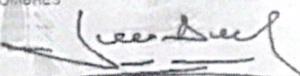
CEL.314 2945928

569

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
**CEDULA DE CIUDADANIA**

NUMERO **19.253.235**  
**AYALA NAVAS**

APELLIDOS  
**JUAN MANUEL**

NOMBRES  
  
 FIRMA



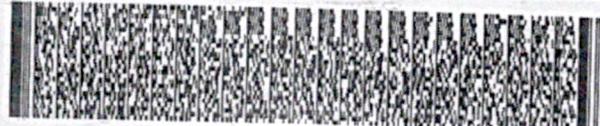

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **19-NOV-1954**  
**BOGOTA D.C**  
 (CUNDINAMARCA)  
 LUGAR DE NACIMIENTO

**1.66**      **O+**      **M**  
 ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**26-DIC-1975** **BOGOTA D.C**  
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
 REGISTRADOR NACIONAL  
 CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00352224-M-0019253235-20111223      0028776731A 2      1161635562



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
CORPOLONJA SCP.  
MIEMBRO ACTIVO



**DICTAMEN AVALUO PERICIAL  
PROCESO N° 2014-0414  
JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) Civil DEL CIRCUITO DE  
BOGOTA**

**SEÑOR JUEZ CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE  
BOGOTA**

SU SEÑORIA.

JUAN MANUEL AYALA NAVAS, mayor de edad, vecino y residenciado en Bogotá D. C, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.253.235 Perito en ejercicio, y de acuerdo a la ley 1673 DE 2.013 título III, artículo 4, literal C, con RAAV AVAL-19253235 expedido por la Corporación Auto reguladora Nacional de Avaluadores ANA y certificado como Perito activo en las categorías: Inmuebles urbanos

**DICTAMEN PERICIAL DEL PREDIO URBANO Calle 14 No. 10 – 13 / 17  
BOGOTA D.C.**

**MATRICULA INMOBILIARIA. 050C-01211629  
CODIGO CATASTRAL 03108 22 22 000 00000  
CHIP: AAA0031HJZM**

**I-JUSTIFICACION DE LA PERICIA**

El día 13 de marzo de 2.020 en inspección judicial ejecutada por el juzgado cuarenta y nueve civil del circuito al inmueble del predio urbano calle 14 no. 10 – 13 / 17 BOGOTA D.C, matricula inmobiliaria. **050C-01211629**, codigo catastral 03108 22 22 000 00000, CHIP: AAA0031HJZM fui posesionado como perito para adelantar PERICIA del inmueble de la referencia como consta en el proceso con radicación no. 11001-31-03-021-2014- 004140000. demandantes: **LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILO Y FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN**. el mismo dia obtube copias de la demanda de su costentacion, demanda de intervencion donde se practicaban los interrogantes,

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
**CORPOLONJA SCP.**  
MIEMBRO ACTIVO



acatando lo dispuesto y solicitado por el juzgado, me dirigí al inmueble el 8 de julio de 2.020 para su reconocimiento .

### **COLINDANTES DEL PREDIO OBJETO DE LA PERICIA**

tomando las medidas del frente de la fachada, fuí atendido por la señora **FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN**. el reconocimiento de este inmueble es mediante las fotos que aparecen en la reseña fotográfica del avalúo.

Posteriormente el día 12 de julio de 2.020 me dirigí al inmueble para el reconocimiento e inventario interno. Fui atendido por el señor **LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO** como consta en fotos que aparecen en la reseña fotográfica del avalúo. los resultados y la conclusión de este dictamen pericial obedecieron a la investigación inmobiliaria, catastral de linderos colindantes, estableciendo así lo ya escrito y descrito en lo que se refiere a nombre del propietario, identificación de la dirección real del inmueble y su entorno, así como el inventario y la distribución de las plantas del inmueble, el área superficial del terreno, áreas de construcción, sistemas constructivos, que fueron fundamentales para el cálculo valor del inmueble de acuerdo a las metodologías establecidas por la resolución 620 del **IGAC**.

### **II -OBJETO:**

**EL OBJETO DE ESTE DICTAMEN PERICIAL ES EL DE DETERMINAR LO SIGUIENTE:**

1-El apoderado del demandante **LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO** en la petición de la prueba pericial de la demanda principal dijo sobre su objeto.

2- En la contestación de la demanda de intervención Que se realice un estudio fotográfico del sitio, verifique los linderos, áreas y todas las especificaciones del inmueble objeto de la demanda.

**LA PERICIA** se rinde respondiendo todos y cada uno de estos pedimentos de ubicación, alindera miento, áreas y todas las especificaciones del inmueble acompañado de plano certificación catastral y certificado de libertad

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
CORPOLONJA SCP.

MIEMBRO ACTIVO



3-La demandante **FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN** solicita al perito lo siguiente.

**a-Identificar el inmueble por su nomenclatura área , cabida y linderos generales especiales especificar elementos jurídicos del predio**

Con la pericia rendida se responde claramente este interrogante.

**b-el auxiliar de la justicia, de que se compone el inmueble cuantos pisos, destinación y explotación económica acreditar con plano fotografías y demás descripciones.**

En esta pericia se especifican todas las áreas, según el plano catastral y se describe completamente el predio se aporta el álbum fotográfico o reseña fotográfica, en cuanto a la explotación económica se percibió por el perito tanto en la inspección judicial como en las visitas técnicas lo siguiente:

**Local uno (1)** denominado así en la pericia con una extensión de 10.80 mts.2 se encuentra destinado a un negocio de internet y fotocopiadora, servicios de notificaciones judiciales, correo 4 – 72 según aviso que se observa en la puerta de acceso y venta de pólizas es atendido por la señora gloria Elena Jiménez según respuesta que ella dio en la diligencia judicial.

**Local dos (2)** denominado así en la pericia, con una extensión de 18.48 mts.2 está destinado a un negocio de fotocopiadora e internet que según lo dijo la señora **EMILCE CORREDOR** en la diligencia de inspección judicial y es atendido por ella.

**Local tres (3)** denominado así en la pericia con una extensión de 263 mts.2.

**(Distribuidos en 244.8mts.2 de construcción y 18.20 mts.2. de área libre de terraza)**

Que es el resto del primer piso donde funciona un restaurante denominado **LAS VEGAS** atendido por la señora **DIANA LARGO** esposa del demandante el señor **LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO** según dijo en la inspección judicial, en el primer piso se encuentran varias mesas destinadas a la atención de los clientes de dicho restaurante, una cocina del restaurante, dos baños, un mesón de cafetería , un Mezanine con mesas destinado a la atención de los clientes de dicho restaurante, con escalera ubicada a mano izquierda de la entrada principal. Un segundo piso con acceso por escalera ubicada al fondo del primer piso, destinada a bodega, almacenamiento y

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
**CORPOLONJA SCP.**  
MIEMBRO ACTIVO



oficinas del restaurante, un tercer piso con una planta de distribución terraza y sitio para pipeta de gas.

**3- Se digan las condiciones del inmueble, indicada por la demádate o en la demanda intervención excluyente de los hechos de la demanda, como también el valor del terreno y la construcción.**

Sus condiciones jurídicas y de composición se indican en la pericia y documentación adjunta. la baldosa, pintura y todas las instalaciones están en regular estado de conservación. El valor de la construcción y el terreno se elaborado de acuerdo a las normas que para esta actividad valuatoria. Resolución 620 de 2008 I.G.A.C. ,1613 de 20013 y decreto 556 de 2014 y se indica en la pericia.

**4-Debera comprobar la existencia de servicios públicos que goce el inmueble.**

Eli inmueble goza de los siguientes servicios:

Acueducto, energía, gas alimenta do por pipeta

**5- Se diga cuál es el valor comercial del inmueble, en especial el 50% del inmueble De acuerdo al avaluó comercial el valor total del inmueble.**

**VALOR TOTAL: UN MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA CENTAVOS M./CTE.(\$1.000.048.689,30)**

**MATEMATICAMENTE EL 50% CORRESPONDE A:**

Quinientos millones veinte cuatro mil treientos cuarenta y cuatro pesos con sesenta y cinco centavos (\$500.024.344.65)

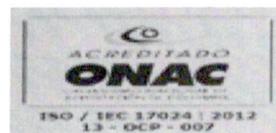
Para elaborar este informe se tuvieron en cuenta los siguientes documentos:

- 1- certificado de tradición y libertad..
- 2- Certificación catastral expedida por la Unidad especial de Catastro Distrital.
- 3- Plano de manzana catastral expedido por la Unidad especial de Catastro Distrital.
- 4- Visitas técnicas al inmueble.

Presidente.lonja@gmail.com  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
**CORPOLONJA SCP.**  
MIEMBRO ACTIVO



- 5- trabajo de campo.
- 6- Inventario e investigación de la construcción existente.

### III-SOLICITANTES:

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

#### 1.- VERIFICACION DE SERVICIOS PUBLICOS

En una de las visitas técnicas se verificaron los servicios públicos de acueducto con un solo contador para la totalidad del inmueble, energía de Codensa, con un solo contador para la totalidad del inmueble. Los anteriores funcionando normalmente.

El gas es suministrado por el sistema de pipeta de uso exclusivo del restaurante Las Vegas.

#### VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

El valor comercial del inmueble con valuación elaborada con fundamento técnico y legal es de: UN MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL OCHOCHENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA CENTAVOS M./CTE.

\$1.048.607.089,30

#### IV- CONDICIONES DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra en regulares condiciones tanto estructurales como de conservación arquitectónica.

Está construido en tres niveles.

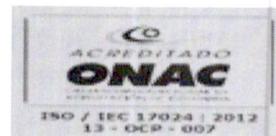
En el primer nivel tiene una planta de distribución así:

**Un local (1). AREA 10.80 MTS2** para fotocopiado, con un área cuyo acceso es por la nomenclatura urbana calle 14 No. 10 – 13 (placa y

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
**CORPOLONJA SCP.**  
MIEMBRO ACTIVO



nomenclatura que lo distingue al ingreso 10 -13), se observa computadores, dos fotocopiadoras

**Local (2) área 18.40** MTS2 de cuyo acceso es por la nomenclatura urbana calle 14 No. 10 – 17 (placa y nomenclatura que lo distingue al ingreso 10-17). EN Dicha área se encuentran varias fotocopiadoras y algunos monitores de computador.

**Local (3) área 263.mts2** cuyo acceso con la nomenclatura urbana calle 14 No. 10 – 17 (placa y nomenclatura que lo distingue al ingreso 10-17). Una escalera tipo caracol que da acceso al segundo nivel (Mezanine). Continuando al fondo por el primer nivel, se encuentran mesas tipo cafetería. Luego se encuentra un área de cocina y cafetería con su respectivo mobiliario, dos baños, un sitio para una nevera y escalera de acceso al segundo nivel.

En el segundo nivel se encuentra un área de bodega, un área para oficina y un baño.

En el tercer nivel una planta de distribución donde se encuentra un área para bodega, una terraza y el sitio para la pipeta de gas.

Este local ejerce netamente la actividad comercial de restaurante (LAS VEGAS) y cafetería.

## **V-NOMENCLATURA**

De acuerdo a la certificación catastral del 11 de marzo del 2.020, la dirección oficial (principal): es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio donde se encuentra instalada su placa domiciliaria, identificada con el número 10 – 13 de la calle 14 (como se aprecia de la reseña fotográfica). Tiene una dirección secundaria: “secundaria” es una puerta adicional que esta sobre la misma fachada “e incluye” el número 10 – 17 (como se aprecia de la reseña fotográfica) de la misma calle 14.

## **VI- USO: COMERCIAL**

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
**CORPOLONJA SCP.**  
MIEMBRO ACTIVO



## VII-AREAS

**El área total de la construcción ARQUITECTONICA es de 274.8 M2**

**CABIDA: AREA SUPERFICIAL PERIMETRAL 137.4 MTS.2**

## VIII-PROPIETARIO:

En análisis de documentos el propietario titular que aparece anotado tanto en la oficina de catastro como de instrumentos públicos es la Sociedad Bogotana de hules Ltda. NIT. 8907034508 (este análisis no representa es estudio de títulos).

El predio tiene una cabida superficial de terreno de 137.40 M2

## IX LINDEROS GENERALES SON:

**POR EL NORTE:** con una extensión de 5.90 metros lineales del paramento que lo separa de la calle 14.

**POR EL ORIENTE:** con una extensión de 12.40 metros lineales; 0.40 metros lineales lindando con el predio construido sobre el lote 023 distinguido con la nomenclatura urbana 10 - 11 de la calle 14 de la manzana (003108022), 1.70 metros lineales con el predio construido sobre el lote 026 con nomenclatura urbana 13 - 75 de la carrera 10ª. De la misma manzana (003108022), 0.50 metros, 1.90 metros, 0.40 metros, 1.70 metros, 0.50 metros, 6.40 metros, con el predio construido sobre el lote No. 027 de la misma manzana (003108022) distinguido con la nomenclatura urbana 13 - 69 de la carrera 10ª.

**POR EL SUR:** con extensión de 5.0 metros lineales con el predio construido sobre el lote 003 de la misma manzana (003108022), distinguido con la nomenclatura urbana 10 - 24, 10 - 26 y 10 - 34 de la calle 13 (avenida Jiménez).

**POR EL OCCIDENTE:** con extensión lineal de 24 metros que lo separan de predio que está construido sobre el lote No. 21 de la misma manzana (003108022).

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
**CORPOLONJA SCP.**  
MIEMBRO ACTIVO



### **Linderos local uno (1) Área 10.80 mts.2**

**NORTE:** con extensión lineal de 1.80 mts con la entrada con reja metálica que lo separan del paramento de la calle 14.

**POR EL ORIENTE:** con extensión lineal de 5.45 mts. que lo separa con muro de por medio del predio construido sobre el lote N° 23 de la manzana (003108022) hoy en remodelación.

**POR EL SUR:** Con extensión lineal de. 1.80 mts muro por medio que lo separa del área comercial del restaurante y cafetería Las Vegas.

**POR EL OCCIDENTE:** Con extensión lineal de 5.50 mts. muro común de por medio que lo separa del área comercial de fotocopiadoras.

### **LINDEROS LOCAL 2 CON UN AREA DE 18.48 mts2.**

**POR EL NORTE:** con extensión lineal de 3.30 mts. con paramento que lo separa de la calle 14 con reja metálica.

**POR EL ORIENTE:** con extensión lineal de 5.60 mts. con muro común divisorio que lo separa del área comercial del local uno (1) donde funciona las fotocopias Eric y mensajería.

**POR EL SUR:** con extensión lineal de 3.30 mts. con área comercial que lo separa del restaurante y cafetería Las Vegas.

**POR EL OCCIDENTE:** con extensión lineal de 5.6 mts. que lo separan de la construcción sobre el lote n° 21 de la manzana (003108022).

### **LINDEROS LOCAL TRES (3) CON UN AREA DE 263.30 mts2.**

**POR EL NORTE:** Con extensión lineal de 5.90 mts. Que lo separan con el área comercial de los locales de las fotocopiadoras locales 1 y 2.

**POR EL ORIENTE:** con extensión de medidas lineales sucesivas que lo separa de la construcción de los predios 023 y 027 de la manzana

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
**CORPOLONJA SCP.**  
MIEMBRO ACTIVO



(003108022) 12.40, 0.40, 0.50, 0.40 metros, 1.70 metros, 0.50 metros, 6.40 metros, con los predios construidos sobre los lotes No. 023, 026 y 027 de la misma manzana (003108022).

**POR EL SUR:** con extensión lineal de 5 mts. Que lo separa del predio construido sobre el lote No. 003 de la misma manzana (003108022).

**POR EL OCCIDENTE:** con extensión lineal de 18.40 mts. Que lo separa del predio construido sobre el lote No. 021 de la misma manzana (003108022).

#### **X- ELEMENTOS JURIDICOS Y UBICACIÓN CATASTRAL SOBRE PLANOS**

**PREDIO URBANO Calle 14 No. 10 – 13 / 17 BOGOTA D.C.  
MATRICULA INMOBILIARIA. 050C-01211629  
CODIGO CATASTRAL 03108 22 22 000 00000  
CHIP: AAA0031HJZM**

El predio objeto de esta pericia de acuerdo a la situación jurídica del inmueble hasta el día 11 de marzo, presenta ocho (8) anotaciones del documento en el certificado de tradición matricula inmobiliaria 50C-1211629. La descripción de cabida y linderos que aparecen en la escritura 978 del día 5 de abril de 1.989 de la Notaría 13 son los linderos originales del inmueble.

Por actualización catastral de acuerdo al CHIP AAA0031HJFM los linderos actuales se fundamentan de acuerdo al plano de la manzana catastral NO. 003108022, BARRIO CATASTRAL La capuchina localidad 03 manzana conformada por 28 lotes o predios expedida por la unidad administrativa especial de Catastro Distrital manzana comprendida por el norte con la calle 14, por el oriente por la carrera 10ª, por el sur con la calle 13 y por occidente la carrera 12.

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28



JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
**CORPOLONJA SCP.**

MIEMBRO ACTIVO



El inmueble de esta pericia es de uso comercial. En la información jurídica de catastro aparece como propietario del 100% del inmueble la persona jurídica Bogotana de Hules Ltda. Con NIT 8907034508.

La información física catastral de los inmuebles es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, donde se encuentra instalada la placa domiciliaria calle 14 No. 10 – 13 – código postal: 11032.

Dirección secundaria y/o incluye: “secundaria” es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e incluye “es aquella que está distinta de la dirección oficial. Calle 14 No. 10 – 17. Su dirección anterior es calle 14 No. 10 13. Su cedula catastral es A151034.

Destino catastral: 21 comercio con corredor. Su propiedad es particular.

#### **AVALUO COMERCIAL (anexo)**

**Dando conclusión a esta pericia ratifico que todo lo establecido y la totalidad es veraz y verdadero.**

**Juan Manuel Ayala Navas**  
**C.C. 19.253.235 de Bogotá**  
**RAA – ANA-AVAL19253235**

#### **ANEXOS DE LA PERICIA.**

- a- Avalúo comercial con reseña fotográfica**
- B-certificación catastral y certificado libertad**
- c- plano manzana catastral**
- d- información idoneidad del perito con anexos articulo 226 CGP.**
- e- RAA. DEL PERITO vigente**

[Presidente.lonja@gmail.com](mailto:Presidente.lonja@gmail.com)  
DIAGONAL 61 B 20 51 Bogotá D.C.  
Tels: 314 294 59 28