



694

MELBA S. SANTAFE GARZÓN
PERITO RAMA JUDICIAL

Señor

JUEZ 49 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REF: PROCESO DIVISORIO No. 1999-00534-00
DEMANDANTE. CESAR ROBERTO CABRERA PEÑA
DEMANDADO. SANDRA MARÍA OVALLE CABRERA Y OTROS

MELBA S SANTAFE GARZÓN, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de PERITO AVALUADO DE BIENES INMUEBLES dentro del proceso de la referencia, a su Señoría me permito presentar el Dictamen Pericial que a continuación se describa una vez estudiado y analizado el Avalúo Comercial del Inmueble efectuando la visita al predio en los siguientes términos, dando cumplimiento a lo ordenado por su digno despacho.

I. OBJETO DEL DICTAMEN.

Comprobar linderos, construcción actual, y actualizar el avalúo comercial

Respetuosamente manifiesto que el inmueble ubicado en la CRA 10 No. 2 A -10 de Bogotá, D.C., con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1261299, Cédula Catastral 2 A 9 17 Y CHIP AAA0032UKEP AAA0032UKEP de las características ya conocidas, se pudo establecer que no ha tenido mejoras, por el contrario, se advierte su continuo y permanente deterioro, como también, su total y absoluto abandono por parte de la parte demandada (SANDRA MARÍA OVALLE CABRERA Y OTROS) así como los ocupantes que viven en el inmueble, verificando esto en las fotos que se adjuntan.

La suscrito PERITO MELBA S. SANTAFE realizo varias visitas oculares, sin ser permitido el ingreso al predio por parte de sus ocupantes o en ocasiones por la PARTE DEMANDADA, por tal motivo solo se adjuntan fotos de la fachada del predio, y como se menciona anteriormente se evidencia el estado de deterioro del mismo.

En cuanto al Impuesto predial unificado, el señor de la parte demandante CESAR ROBERTO CABRERA PEÑA continua cancelando oportunamente dicha obligación de Referencia No. 110010132030200010012000000000 del inmueble de LA CARRERA 10

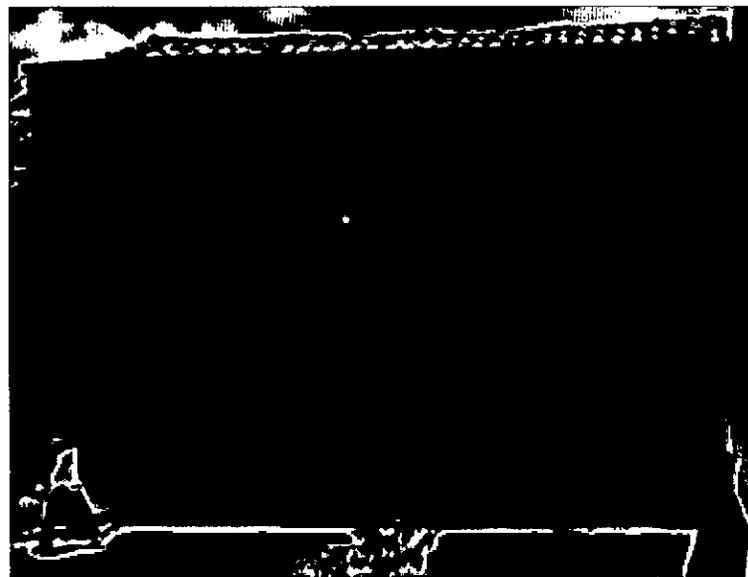
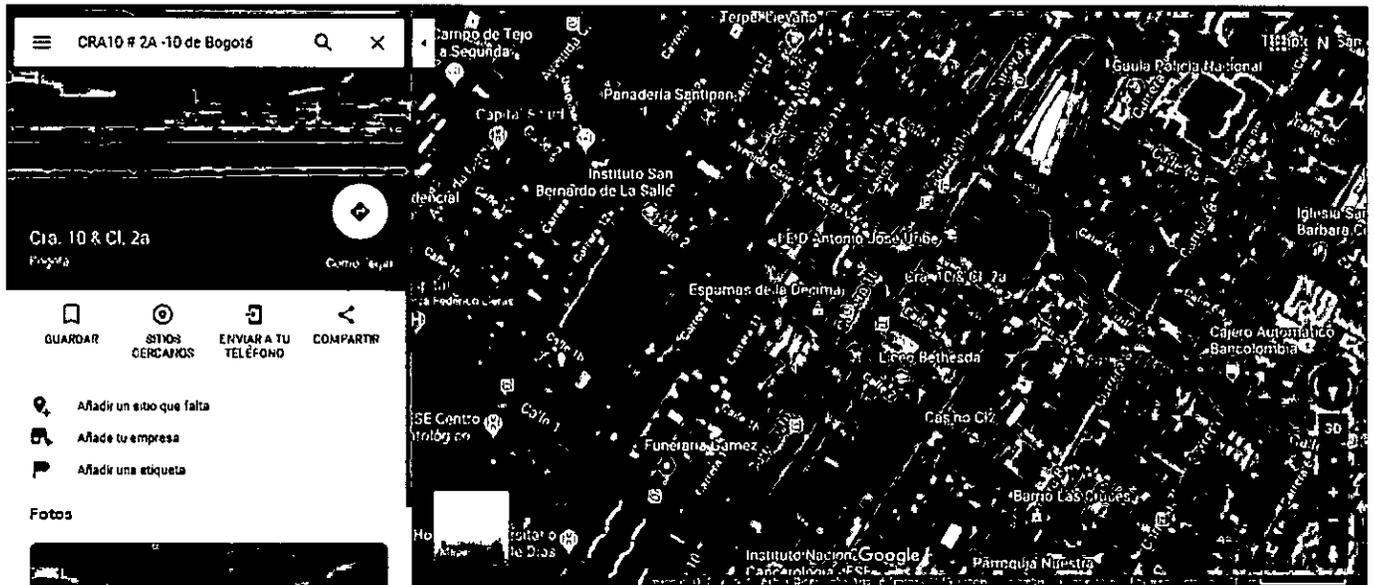


MELBA S. SANTAFE GARZÓN
PERITO RAMA JUDICIAL

No. 2 A -10 de Bogotá, D.C, con Folio de Matricula Inmobiliaria 050C-01261299, Cédula Catastral 2 A 9 17 Y CHIP AAA0032UKEP

- Estrato dos
- Tipo de propiedad particular
- Destino catastral 01 Residencial
-

II. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



III. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.



MELBA S. SANTAFE GARZÓN
PERITO RAMA JUDICIAL

DE LA CARRERA 10 No. 2 A -10 de Bogotá, D.C, Folio de Matricula
Inmobiliaria # 050C-01261299.



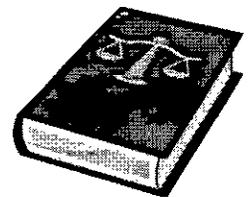
MÉTODOS DE MERCADO:

Es la técnica valuataria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo

.MÉTODO DE COSTO:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo especialmente para la construcción a partir de estimar el costo total para construir a precio de hoy, un bien semejante al del objeto del avaluo, y restarle la depreciación acumulada. Dentro de este proceso de depreciación se utilizaron en nuestro medio las conocidas tablas d Fitto-covini que tienen en cuenta no solo la edad de edificación si no su estado de conservación.

NOTA: las mejoras no se tuvieron en cuenta ya que no se pueden verificar porque no se permitió el ingreso al inmueble el día 13 de Enero



MELBA S. SANTAFA GARZÓN
PERITO RAMA JUDICIAL

a las 8:00 am, se verifica que el inmueble se encuentra en el mismo estado de conservación

VALOR DEL INMUEBLE A 2016 CRA 10 No. 2 A -10 de Bogotá, D.C \$270.523.095

TOTAL ÁREA DEL TERRENO	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	AVALUÓ CATASTRAL	INCREMENTO 30%	VALOR
304.00 M2	253.50 M2	\$208.095.000	\$62.428.095	270.523.095
			TOTAL	270.523.095

VALOR DEL INMUEBLE A 2021 CRA 10 No. 2 A -10 de Bogotá, D.C \$323.850.984

AÑO	VALOR	IPC %	VALOR	TOTAL
2017	\$ 270.523,00	4.09%	\$ 11.064.395,00	\$ 281.587.490,00
2018	\$ 281.587.490,00	3.18%	\$ 8.954.482,00	\$ 290.541.972,00
2019	\$ 290.541.972,00	3.80%	\$ 11.040.595,00	\$ 301.582.567,00
2020	\$ 301.582.567,00	1.67%	\$ 5.036.429,00	\$ 306.618.996,00
2021	\$ 306.618.996,00	5.62%	\$ 17.231.988,00	\$ 323.850.984,00

EL AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE ACTUALIZADO AL AÑO 2021 DE LA CARRERA 10 No. 2 A -10 de Bogotá, D.C ES POR UN VALOR DE: **TRESCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS \$ 323.850.984,00**

ANEXOS:

Certificado de libertad de Enero 17 de 2022



676

MELBA S. SANTAFE GARZÓN
PERITO RAMA JUDICIAL

Impuesto predial año gravable 2022 cancelado por el señor CESAR ROBERTO CABRERA PEÑA Parte DEMANDANTE del PROCESO.

DEL SEÑOR JUEZ. CON TODO EL RESPETO QUE SE AMERITE, dejo presentado actualización al avalúo del inmueble allegándolo con los requisitos del artículo 226 y siguientes.

Cordialmente,

MELBA S. SANTAFE GARZÓN
CC. No. 39.644.141 de BOGOTÁ
PERITO AUX. DE LA JUSTICIA
TEL:3133673502