

DICTAMEN PERICIAL PERTENENCIA RAD. No. 2021.00125-00

javier agosto ahumada ahumada <javier.perito@hotmail.com>

Vie 1/07/2022 11:30 AM

Para:

- Juzgado 16 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla <ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

DICTAMEN PERICIAL PERTENENCIA RAD. No. 2021-00125-00.pdf;

Barranquilla Julio 1 de 2022

Señor(a):

JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

CORREO ELECTRÓNICO: ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA : 08001-31-53-016-2021-00125-00
PROCESO : VERBAL (ACCION DE PERTENENCIA)
DEMANDANTE : CUSTODIA MARIT MOVILLA TAMARA
DEMANDADO : MARIA CONCEPCION THOMAS DE ROA Y PERSONAS INDETERMINADAS

ASUNTO : DICTAMEN PERICIAL

Respetados señores;

Por medio de la presente me permito enviarles en archivo adjunto formato PDF dictamen pericial junto con sus anexos dentro del proceso de la referencia.

Favor acusar recibido.

Atentamente,

*JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES
SECUESTRE CATEGORIAS 1,2 Y 3
CEL: 3103574174
EMAIL: javier.perito@hotmail.com
DIR: CALLE 59 No. 21B-90 BARRIO LOS ANDES
BARRANQUILLA- ATLANTICO*

Javier Augusto Ahumada Ahumada

CONTADOR PÚBLICO

Auxiliar de la Justicia

Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

Barranquilla, Junio 30 de 2022

Señor(a):

JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

CORREO ELECTRÓNICO: *ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co*

REFERENCIA : 08001-31-53-016-2021-00125-00
PROCESO : VERBAL (ACCION DE PERTENENCIA)
DEMANDANTE : CUSTODIA MARIT MOVILLA TAMARA
DEMANDADO : MARIA CONCEPCION THOMAS DE ROA Y
PERSONAS INDETERMINADAS

ASUNTO : DICTAMEN PERICIAL

JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.234.380 expedida en Barranquilla (Atlco), con lugar de notificaciones judiciales Calle 59 No. 21B-90 Barrio Los Andes de la ciudad de Barranquilla, con dirección electrónica javier.perito@hotmail.com, celular 3103574174, actuando en mi condición de perito avaluador técnico en el área de avalúo comercial y de renta de Inmuebles Urbanos y Rurales, debidamente inscrito en el Registro Nacional Avaluador de CORPOLONJAS, con la matrícula - afiliado No. R.N.A./C -05-1058, habilitado por parte del Consejo Superior de la Judicatura para el ejercicio del cargo, comedidamente y con mi acostumbrado respeto acudo ante su señoría, para presentar el dictamen pericial que me fue encomendado sobre el bien inmueble objeto de litis, basándome objetivamente en los aspectos y términos contenidos en el expediente, de la siguiente manera:

1. OBJETIVOS DEL DICTAMEN

1.1 GENERALES:

- 1.1.1 Constituir prueba que contribuya al normal desarrollo del proceso.*
- 1.1.2 Brindarle un apoyo técnico sobre el particular al Juez del conocimiento.*

1.2 ESPECIFICO:

- 1.2.1 Identificar el bien inmueble objeto de litis en mayor extensión por su ubicación, medidas y linderos.*
- 1.2.2 Establecer las mejoras realizadas.*
- 1.2.3 Determinar las medidas, linderos y nomenclatura del inmueble descrito en la diligencia y si efectivamente coincide con el referido en la demanda.*

Javier Augusto Ahumada Ahumada

CONTADOR PÚBLICO

Auxiliar de la Justicia

Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

1.2.4 Establecer si el bien inmueble objeto de litis es susceptible por la naturaleza del mismo de adquirirse por prescripción.

2. BASES DEL DICTAMEN

Para la elaboración del presente dictamen, el suscrito perito realizó una visita al bien inmueble objeto de la inspección judicial, a efectos de cumplir a cabalidad con los objetivos del mismo, utilizando para ello una cinta métrica de 30 metros para su medición, y efectué las consultas técnicas del caso para la identificación plena del inmueble, tal como la verificación de la información que aparece registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Gerencia de Gestión Catastral.

Además, en dicha visita pude constatar el tipo de edificaciones y/o construcciones existentes sobre el bien inmueble objeto del proceso a través de la observación física.

3. DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL DICTAMEN DEL PERITO

El suscrito perito en calidad de perito, se obliga de medio y NO de resultado, en el ejercicio de este dictamen, poniendo a disposición todo el cuidado, diligencia y prudencia en los términos que señala la ley.

El suscrito perito efectúa el presente dictamen pericial como Auxiliar de la Justicia en ejercicio del cargo de perito avaluador de bienes inmuebles, para lo cual presenté como anexos del mismo el documento idóneo que lo habilita para su ejercicio y la relación de procesos en la que ha sido designado como perito para la elaboración de dictámenes periciales en los últimos cuatro (4) años, de conformidad con lo establecido en el Art. 226 numerales 3 y 5 del C.G. del P.

Declaro que durante el ejercicio de mi actividad no he efectuado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje. (Numeral 4 artículo 226 Ley 1564 de 2012).

Certifico que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte que solicito el dictamen. (Numeral 6 artículo 226 Ley 1564 de 2012).

No me encuentro incurso en causal de exclusión del artículo 50 de la ley 1564 de 2012. (Numeral 7 artículo 226 del C.G. del P.).

Javier Augusto Ahumada Ahumada

CONTADOR PÚBLICO

Auxiliar de la Justicia

Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia y en general respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión. (Numerales 8 y 9 artículo 226 del C.G. del P.).

Mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

4. DESARROLLO

4.1 IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR SU UBICACION, MEDIDAS Y LINDEROS:

UBICACION: *Este bien inmueble se encuentra situado en la Carrera 1H No. 41B – 228 y Carrera 2 No. 41C–123–131, barrio Bella Arena, en jurisdicción del Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico.*

MEDIDAS Y LINDEROS:

NORTE: *Mide 8.90 metros, linda con la Carrera 2.*

SUR: *Mide 7.30 metros, linda con la Carrera 1H.*

ESTE: *Mide 29.00 metros, linda con predios identificados con las Referencias Catastrales No. 01090000046000305000000001 y 01090000046000530000000000, con nomenclaturas Carrera 1H No. 41B-220 y Carrera 2 No. 41C–121.*

OESTE: *Mide 29.00 metros, linda con predio identificado con las Referencias Catastrales No. 01090000046000320000000000 y 01090000046000660000000000, con nomenclaturas Carrera 1H No. 41B-236 y Carrera 2 No. 41C–137.*

INFORMACION JURIDICA:

MATRICULA INMOBILIARIA No. :040-2192750.

REFERENCIA CATASTRAL No.: 01090000046000310000000000.

4.2 ESTABLECER LAS MEJORAS REALIZADAS:

4.2.1 EN EL BIEN INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN:

Sobre el bien inmueble en mayor extensión se haya construido sobre la nomenclatura Carrera 1H No. 41B – 228 una casa de habitación con todas sus dependencias y anexidades con un apartamento interno, sobre la nomenclatura Carrera 2 No. 41C–123 un apartamento y sobre la nomenclatura Carrera 2 No. 41C–131 dos (2) apartamentos independientes uno en la primera planta y otro en la segunda.

4.2.2 EN EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LITIS:

El bien inmueble objeto de litis, se trata de una edificación de dos (2) plantas, donde se hayan construidos dos (2) apartamentos totalmente independientes el uno del otro.

El apartamento de la primera planta presenta terraza exterior con cerramiento en reja de hierro, con pisos den cerámica antideslizante, en su fachada presenta puerta principal de entrada en madera con su respectiva reja de hierro y una ventana corrediza en aluminio y vidrio con reja protectora de hierro, internamente consta de sala, comedor, cocina enchapada con su mesón y lavaplatos, hall de reparto, dos (2) habitaciones, un baño social enchapado con su sanitario y accesorios y un patio descubierto, los pisos internos son en cerámica y el techo en plafón de concreto, al lado derecho de la terraza presenta una escalera en concreto con acabados en cerámica y pasamanos en hierro que conduce al apartamento de la segunda planta.

El apartamento de la segunda planta presenta un pequeño balcón con cerramiento en reja de hierro con pisos en cerámica, en su fachada presenta puerta principal de entrada con su respectiva y una ventana en madera y vidrios, internamente dicho apartamento consta de sala, comedor, cocina enchapada con su mesón y lavaplatos, hall de reparto, dos (2) habitaciones, un baño social enchapado con su sanitario y accesorios y zona de labores con su lavadero, los pisos internos son en cerámica y el techo en Eternit con cielo raso parte en yeso cartón y parte en icopor.

En términos generales el bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

El bien inmueble objeto de litis presenta una construcción que data de hace más diez (10) años.

4.3 DETERMINACIÓN DE LAS MEDIDAS, LINDEROS Y NOMENCLATURA DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA DILIGENCIA Y SI EFECTIVAMENTE COINCIDE CON EL REFERIDO EN LA DEMANDA:

4.3.1 MEDIDAS Y LINDEROS:

NORTE: Mide 4.30 metros, linda con la Carrera 2.

SUR: Mide 3.60 metros, linda con predio que hace parte del Lote en mayor extensión identificado con la nomenclatura Carrera 1H No. 41B-228.

ESTE: Mide 13.95 metros, linda con predio que hace parte del Lote en mayor extensión identificado con la nomenclatura Carrera 2 No. 41C-123.

OESTE: Mide 13.95 metros, linda con predio identificado con la Referencia Catastral No. 01090000046000660000000000, con nomenclatura Carrera 2 No. 41C-137.

4.3.2 NOMENCLATURA:

De acuerdo a la información suministrada por la OFICINA DE GERENCIA DE GESTIÓN CATATRAL DE BARRANQUILLA al bien inmueble objeto de litis le corresponde la siguiente nomenclatura: **CARRERA 2 No. 41C-131.**

4.3.3 SI EFECTIVAMENTE COINCIDE CON EL REFERIDO EN LA DEMANDA:

De acuerdo con la información obtenida por el suscrito en el trabajo de campo efectuado sobre el bien inmueble objeto de litis, apoyado en la suministrada por la OFICINA DE GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DE BARRANQUILLA y confrontada con la aportada por la apoderada judicial de la parte demandante tanto en su demanda como en la subsanación de la misma y el certificado de tradición anexo al proceso pude obtener los siguientes hallazgos:

- Con relación a la dirección del predio en mayor extensión señalada tanto en la demanda, su subsanación, como en el certificado de tradición anexo al proceso aparece registrada la siguiente: Carrera 1H No. 41B-22B Barrio Bella Arena. De acuerdo con la información obtenida en la visita realizada por el suscrito y corroborada con la suministrada por la OFICINA DE GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DE BARRANQUILLA la dirección es la siguiente: Carrera 1H No. 41B-228 Barrio Bella Arena.

De lo anterior, podemos colegir que existe un error de transcripción en el certificado de tradición del bien inmueble en mayor extensión cometido por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA, en el Folio de Matricula inmobiliaria No, 040-292750, consistente en que en vez de anotar al final el número Ocho (8) colocan la letra “B”, error este que fue literalmente transcrito en la demanda y en su subsanación, pudiéndose verificar que tal inconsistencia tiene su origen en la Escritura Pública No. 1.146 del 12 de agosto de 1.996 de la Notaria Décima del Circulo de Barranquilla.

- *Con relación a la dirección del predio en menor extensión señalada en la demanda aparece registrada la siguiente: Carrera 2 No. 41C-127 Apartamento 102 Barrio Bella Arena.*

De acuerdo con la información obtenida en la visita realizada por el suscrito y corroborada con la suministrada por la OFICINA DE GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DE BARRANQUILLA la dirección es la siguiente: Carrera 2 No. 41C-131 Barrio Bella Arena.

Por todo lo antes expuesto el suscrito perito se permite concluir que no existe coincidencia efectiva en la nomenclatura del inmueble (En mayor ni menor extensión) que aparece registrada en la demanda, su subsanación y el certificado de tradición anexo al proceso con la verificada en el trabajo de campo y suministrada por la OFICINA DE GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DE BARRANQUILLA.

4.4 ESTABLECER SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LITIS ES SUSCEPTIBLE POR LA NATURALEZA DEL MISMO DE ADQUIRIRSE POR PRESCRIPCIÓN.

De acuerdo con la verificación realizada por el suscrito pude constar que el bien inmueble objeto de litis, presenta una apta distribución de áreas, es de uso habitacional, la construcción tiene una antigüedad de más de diez (10) años, se encuentra en buen estado de conservación, no presenta ningún riesgo para los predios aledaños, no pertenece al estado sino a particulares, motivo por el cual por su naturaleza es susceptible de adquirir por prescripción adquisitiva de dominio.

5. CONCLUSION

- *El bien inmueble objeto de inspección judicial no presenta concordancia plena y cierta en sus medidas, linderos ni nomenclaturas (En mayor y menor extensión) con el descrito en la demanda y el certificado de tradición anexo al proceso.*
- *El bien inmueble objeto de litis si es susceptible por su naturaleza de adquirirse por prescripción adquisitiva de dominio.*

6. ANEXOS

- *Certificado de Avalúo de conformidad con el Art 226 del C.G del P.*
- *Fotografías del inmueble.*
- *Carta catastral ampliada del predio donde aparecen sus especificaciones.*
- *Certificado de idoneidad del suscrito expedido por CORPOLONJAS.*
- *Certificado de experiencia del suscrito expedido por CORPOLONJAS.*
- *Matrícula - afiliado No. R.N.A./C -05-1058 de CORPOLONJAS.*

En términos anteriores dejo rendido ante su despacho el dictamen pericial solicitado por su señoría, con la satisfacción del deber cumplido.

De la señora Juez,

Atentamente,



JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA
C.C. No. 72.234.380 de Barranquilla
R.N.A./C -05-1058 de CORPOLONJAS.

CERTIFICACIÓN DE AVALÚO DE CONFORMIDAD CON EL ART. 226 DEL C.G DEL P.

EL SUSCRITO PERITO

CERTIFICA

*Que el dictamen pericial efectuado dentro del proceso verbal de Pertenencia instaurado por **CUSTODIA MARIT MOVILLA TAMARA**, contra **MARIA CONCEPCION THOMAS DE ROA Y PERSONAS INDETERMINADAS**, que cursa en el Juzgado Dieciséis Civil Del Circuito de Barranquilla, Radicado bajo No 08001-31-53-016-2021-00125-00, fue elaborado de acuerdo a las siguientes declaraciones e informaciones:*

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA (PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES).
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
Calle 59 No. 21B-90 Barrio los Andes Barranquilla, Tel: 3464798. Cel: 3103574174. C.C. No. 72.234.380 R.N.A./C -05-1058 de CORPOLONJAS.
Email: javier.perito@hotmail.com.
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*
PERITO TECNICO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES.
- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*
NO HE EFECTUADO PUBLICACIONES.

Javier Augusto Ahumada Ahumada

CONTADOR PÚBLICO

Auxiliar de la Justicia

Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

JUZGADO	RAD.	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA
1 A. B	2010-202	Damaris Barreto	I.S.S y Otro	Contable
1 A. B	2011-228	Transp. La Carolina	D.E.I.P de B/quilla	Contable
9 C.M.B	2014-260	Clínica de fracturas	Seguros Colpatria	Contable
3 C.M.B	2014-858	Cooafin	Luis Gordon	Contable
23 C.C.B	2010-1119	Conalfe	Carlos de la Hoz	Contable
3 C.M.B	2014-688	Coaafin	Consuelo Blanco	Contable
P. Galapa	2017-218	Interc. Electrica S.A.	Jaime Alvar y otra	Contable
7 C.C.B	2012-241	Davivienda S.A	Jesús Torres Díaz	Contable
15 C.C.B	2016-758	Elcida Flórez	D.E.I.P de B/quilla	Contable
7 C.M.B	2014-465	Edif. Excelsior	Luis Mendoza	Contable
19 C.M.B	2009-931	Iván Acosta	Banco Bbva	Contable
15 C.C.B	2016-681	Alexander Royero	Tecosystem I.T	Contable
15 C.C.B	2016-682	Jean C. Vengoechea	Tecosystem I.T	Contable
15 C.C.B	2016-522	Luis Restrepo Palóez	Tecosystem I.T	Contable
19 C.M.B	2008-1067	Luciano Mejía	Trasnp. Saferbo	Contable
6 C.M.B	2015-1364	Inversiones Diayca	Pedro Villamizar	Contable
13 C.C.B	447-2015	Electricaribe	Elisa Abuchaibe	Avalúo
2 P.F. S	374-2014	Yeity Muriel	Alberto Romero	Avalúo
4. F.B	511-2011	Ledys Hernandez	Fany Hernandez	Avalúo
6 F. B	382-2014	Shirly Alba	Efrain Esquea	Avalúo
16 C.C B	2016-0387	Alexander Munive	Ramiro Insignares	Avalúo
5 C.M. S	2013-0034	Federico Revueltas	Gloria Gómez	Avalúo
16 C.C B	2016-0826	Rafael Nieves	Parrish y Cia	Avalúo
2 C.C S	2015-0568	Alexa de Alba	Juan Donado	Avalúo
J P.	2019-0007	Juan C. Rincón	H. Manuel Reales	Avalúo
5 PCCMB	2018-0064	Yisel Pinillos	Antonio	Avalúo
5 PCCMB	2018-0166	Rodolfo Jiménez	Asoc. Colombiana	Avalúo
4 PCCMB	2018-0198	Luz María Gómez	Asoc. Colombiana	Avalúo

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

NO HE SIDO DESIGNADO EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

NO ME ENCUENTRO INCURSO EN TALES CAUSALES.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

EL MÉTODO UTILIZADO EN EL CASO UBJETO DE ESTUDIO ES EL MISMO APLICADO EN CASOS SIMILARES.

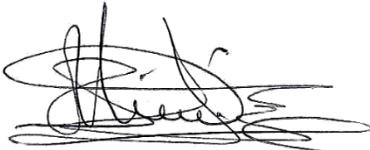
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

EL MÉTODO UTILIZADO EN EL CASO UBJETO DE ESTUDIO ES EL MISMO APLICADO EN CASOS SIMILARES.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria No.040-292750.
- Carta Catastral suministrada por La OFICINA DE GERENCIA DE GESTION CATASTRAL DE BARRANQUILLA.

Atentamente,



JA VIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA
C.C. No. 72.234.380 De Barranquilla
R.N.A./C -05-1058 de CORPOLONJAS.

Javier Augusto Ahumada Ahumada

CONTADOR PÚBLICO

Auxiliar de la Justicia

Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION SOBRE LA NOMENCLATURA CARRERA 1H No. 41B – 228



VISTA DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION SOBRE LA NOMENCLATURA CARRERA 2 No. 41C–123–131

**Calle 59 No. 21B-90 * tel. 3464798 – Cel. 310-3574174 - Email: javier.perito@hotmail.com
Barranquilla – Colombia**

Javier Augusto Ahumada Ahumada

CONTADOR PÚBLICO

Auxiliar de la Justicia

Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA DE LA PARTE DEL BIEN INMUEBLE A USUCUPIR (PLANTAS 1 Y 2) CARRERA 2 No. 41C–131.

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA DE LA SALA COMEDOR DEL INMUEBLE APTO DEL PRIMER PISO.



VISTA DE COCINA DEL INMUEBLE APTO DEL PRIMER PISO.

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA DEL HALL DE REPARTO APTO PRIMER PISO



VISTA HABITACION No. 1 DEL INMUEBLE APTO DEL PRIMER PISO.

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA HABITACION No.2 DEL INMUEBLE APTO DEL PRIMER PISO.



VISTA BAÑO SOCIAL DEL INMUEBLE APTO DEL PRIMER PISO.

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA BAÑO SOCIAL DEL INMUEBLE APTO DEL PRIMER PISO.



VISTA ESCALERAS QUE CONDUCEN AL APTO DEL SEGUNDO PISO.

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA DE LA SALA COMEDOR DEL INMUEBLE APTO DEL SEGUNDO PISO.



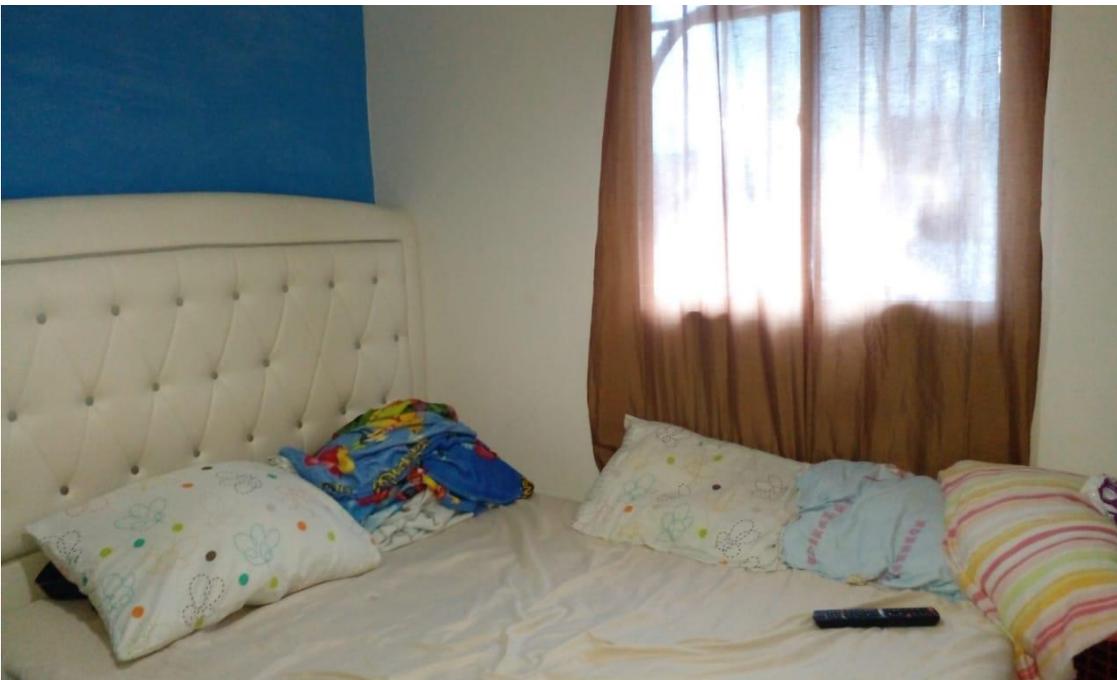
VISTA DE COCINA DEL INMUEBLE APTO DEL SEGUNDO PISO.

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA DEL HALL DE REPARTO APTO SEGUNDO PISO.



VISTA HABITACION No. 1 DEL INMUEBLE APTO DEL SEGUNDO PISO.

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C-123-131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA HABITACION No. 2 DEL INMUEBLE APTO DEL SEGUNDO PISO.



VISTA DEL BAÑO SOCIAL DEL APTO DEL SEGUNDO PISO

Javier Augusto Ahumada Ahumada
CONTADOR PÚBLICO
Auxiliar de la Justicia
Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles

CARRERA 1H No. 41B – 228 Y CARRERA 2 No. 41C–123–131, BARRIO BELLA ARENA, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.



VISTA ZONA DE LABORES APTO DEL SEGUNDO PISO

Bogotá, D. C, 3 de Febrero del 2022

A QUIEN INTERESE:

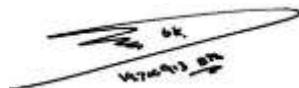
“CORPOLONJAS Y LONJANAP”

Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No.C492/96, con NIT 830085983-0 y 830060195-5 respectivamente:

CERTIFICAN

Certifican que **JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA**, Identificado con cedula de Ciudadanía **CC.72.234.380 DE BARRANQUILLA**, se encuentra inscrita en el registro Nacional de Avaluador de Corpolonjas y Lonjanap con el consecutivo **R.N.A/C-05-1058** desde el 30 de Diciembre del 2012 con vigencia hasta el 30 de Marzo del año 2023, Cumpliendo con seriedad, responsabilidad y honestidad en las labores asignadas de acuerdo a las políticas de la agremiación y con los requisitos de experiencia y vigencia. (Tramites régimen de transición, párrafo 1, artículo 6 Ley 1673/2013 y régimen académico, artículo 6, Ley 1673/2013).

La presente certificación se expide a los 03 días de Febrero del año 2022.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO

Presidente

Junta Directiva.

El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matrículas de la
**CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS**
"CORPOLONJAS"

CERTIFICA:

**JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA
CC.72.234.380 DE BARRANQUILLA**

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____

INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____

INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____

AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____

AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____

AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____

AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____

AVALUOS AMBIENTALES _____

NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____

AVALUO DE AUTOMOTORES _____

AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-05-1058** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Marzo del 2023**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 03 días del mes de Febrero del 2022.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
R.N.A. MATRICULA (DECRETO 2189 DE 1988 Y 5420 DE 1990)
S0014598

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS

JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA
C.C. 72.234.380 DE BARRANQUILLA
REGISTRO MATRICULA ASOCIADO No. R.N.A. /C-05-1058
VENCE: MARZO/30/2023

Esta Credencial es personal e intransferible, identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporación Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.
Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos
PBX: 5279798 - 4820888
Móvil: 312 4794638 - 3124797168
Bogotá D.C. Colombia

Carlos Alberto Peranquive Niño
1474913 878
CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente

gerencia@corpolonjas.com
VENCE: MARZO/30/2023

Apoyo Gremial y Profesional

www.corpolonjas.com 72.234.380

Se expide en Bogotá, D.C., a los 03 días del mes de Febrero del 2022.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva

Bogotá, D. C, 03 de Febrero del 2022

A QUIEN INTERESE

Asunto: Certificación

LA LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES “LONJANAP” Y LA CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS “CORPOLONJAS”, Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No. C-492/96 e inscritas en la Cámara de Comercio con los números S 0010727 Y S0014598.

Se dirige a ustedes por medio de la presente, certificando que el señor **JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA**, identificado con cedula de Ciudadanía **72.234.380 DE BARRANQUILLA**, realizó el Diplomado Integral de Avalúos en Septiembre del 2012 a Diciembre del 2012, con una duración de 120 horas teórico prácticas, obteniendo por el mismo el Registro Nacional de Avaluador **RNA/C-05-1058** y aprobando el siguiente contenido programático:

MODULO 1: LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL 388/97 E INCIDENCIA EN LOS AVALÚOS

- Ordenamiento Territorial y regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico.
- Componentes, Etapas del P.O.T. procedimiento de adopción.
- Decretos reglamentarios, manejo del espacio público (1504/98), unidades de actuaciones urbanísticas (Ley 810/2003.)
- Avalúos para fijar la compensación en tratamiento de conservación Dto. 154/98
- Transferencia de bienes fiscales Dto. 540/98
- Normas y procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles. Decreto reglamentario 1420/98 y Resolución I.G.A.C.
- Determinación del valor comercial.
- Unificación de las metodologías valuatorias en Colombia.
- De las personas naturales; jurídicas que realizan avalúos.
- Elaboración y controversia de los mismos.
- Avalúos efecto plusvalía, hechos generadores y estimación, participación y recaudo, cronograma.
- Impuesto y gravámenes del predial y valorización, hechos generadores.

Normas urbanísticas, licencias y sanciones urbanísticas Dct. 1052 - Dcto. 564/2006. Obligatoriedad y competencia.

Taller. Aplicación e interpretación de Normas urbanísticas.

MODULO 2: CONCEPTOS BASICOS DE AVALUOS

Que son ¿conceptos?

Clases ¿muebles-inmuebles?

Bienes por adherencia destinación.

Definición.

Investigaciones directas e indirectas.

Valor de uso contra valor de cambio.

Aspectos fundamentales en la elaboración de los avalúos.

Factores que inciden en el avalúo de lotes.

Factores que inciden en el avalúo de construcciones.

Métodos valuatorios (renta, mercado, reposición, residual) **POTENCIAL DE DESARROLLO**

Elementos necesarios para la información del Avaluador .

MODULO 3: AVALUOS URBANOS

Definición

Avalúo de lotes, áreas de cesión, índice de ocupación, índice de construcción área construible.

Derecho de superficie.

Usos del suelo.

Plan de desarrollo y código de construcciones.

Sistemas constructivos.

Taller práctico.

Avalúo general de un inmueble

Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 4: AVALUOS RURALES

Definición

Perímetro rural.

Clasificación del terreno según pendiente.

Tipos drenaje.

Clases de suelo.

Retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, Profundidad efectiva nivel de fertilidad.

Método valuatorio “Cultivos permanentes y semi permanentes”.

Plan de desarrollo.

Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 5: AVALUOS ESPECIALES

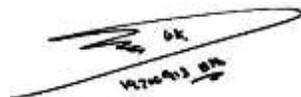
- Definición
- Avalúo de copropiedades, condominios y multifamiliares.
- Hospitales y clínicas.
- Método valuatorio Avalúos especiales.

MODULO 6: AVALUOS INDUSTRIALES

- Definición, conceptos generales.
- Obsolescencia técnica.
- Obsolescencia funcional.
- Componentes del avalúo, terreno, construcciones, maquinaria y equipo, valor en marcha, valor de los intangibles, "GOOD WILL"
- Metodología para avaluar el valor en marcha.
- Metodología para avaluar el "GOOD WILL"
- Avalúo total.
- Taller - práctica informe del avalúo.

Se expide a solicitud del interesado a los 03 días del mes de Febrero del año 2022.

Cordialmente;



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO

Presidente
Junta Directiva.