

**DICTAMEN PERTENENCIA RAD. No. 2022-00026-00**

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

Miércoles 29/03/2023 7:44 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Atlántico - Campo De La Cruz  
<j01prmpalcampocruz@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

DICTAMEN PERTENENCIA CON ANEXOS RAD. No. 2022-00026-00.pdf;

Barranquilla, marzo 29 de 2023

Señor(es):

**JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE CAMPO DE LA CRUZ- ATLANTICO**

**CORREO ELECTRÓNICO:** j01prmpalcampocruz@cendoj.ramajudicial.gov.co

**REFERENCIA : 08137408900120220002600.**  
**PROCESO : VERBAL DE PERTENENCIA.**  
**DEMANDANTE : GUSTAVO RAFAEL PAEZ CARRILLO.**  
**DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS DE ADANILO MANUEL PAEZ GONZALEZ, GREGORIO MANUEL, MIGUEL Y RICARDO PAEZ CARRILLO, HEREDEROS INDETERMINADOS 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  
C.C No. 72.234.380 de Barranquilla.  
PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA  
PERITO AVALUADOR- SECUESTRE CATEGORIAS 1,2 y 3  
EMAIL: javier.perito@hotmail.com  
CEL: 310 3574174  
DIR: CALLE 59 No. 21B-90 BARRIO LOS ANDES  
BARRANQUILLA-COLOMBIA



*Javier Augusto Ahumada Ahumada*

**CONTADOR PÚBLICO**

**Auxiliar de la Justicia**

**Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles**

---

*Campo de la Cruz, Marzo 29 de 2023*

*Señor(es):*

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAMPO DE LA CRUZ - ATLANTICO**

**CORREO ELECTRÓNICO:** [j01prmpalcampocruz@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalcampocruz@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**REFERENCIA : 08137408900120220002600.**

**PROCESO : VERBAL DE PERTENENCIA.**

**DEMANDANTE : GUSTAVO RAFAEL PAEZ CARRILLO.**

**DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS DE ADANILO MANUEL PAEZ GONZALEZ, GREGORIO MANUEL, MIGUEL Y RICARDO PAEZ CARRILLO, HEREDEROS INDETERMINADOS 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](mailto: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 por su ubicación, medidas y linderos.*

*1.2.2 Determinar la clase de construcción del bien inmueble y la antigüedad de la misma.*

*1.2.3 Establecer las mejoras realizadas al inmueble y la antigüedad de las mismas.*

*1.2.4 Determinar el estado de conservación del bien inmueble.*

*1.2.5 Determinar la destinación del bien inmueble.*

*Javier Augusto Ahumada Ahumada*

**CONTADOR PÚBLICO**

**Auxiliar de la Justicia**

**Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles**

---

*1.2.6 Determinar cualquiera otra situación que atañe al inmueble objeto del litigio y que sea de interés al proceso.*

## **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 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.*

*Además, en dicha visita pude constatar el tipo de edificaciones y/o construcciones existentes sobre el bien inmueble objeto del proceso y su tiempo de construcción, 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 y 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 OBJETO DE LA INSPECCION JUDICIAL POR SU UBICACION, MEDIDAS Y LINDEROS:**

**UBICACION:** *Este bien inmueble se encuentra situado en la banda norte de la calle 10, entre carreras 13 y 14, identificado en su puerta de entrada con el número 13-32, en jurisdicción del municipio de Campo de la Cruz, Departamento del Atlántico.*

##### **MEDIDAS Y LINDEROS:**

**NORTE:** *Mide 11.00 Metros y linda con predio que es o fue antes de JOAQUIN, TOMAS Y JOSE CUETO hoy de DIONISIO MARTINEZ.*

**SUR:** *Mide 9.80 Metros y linda con la Calle 10 en medio.*

**ESTE:** *Mide 33.00 Metros y linda con predio que es o fue antes de JOSE GONZALEZ hoy de JUSTO HERNANDEZ y/o HORTENCIA GONZALEZ.*

**OESTE:** *Mide 33.00 Metros y linda con predio que es o fue antes del MUNICIPIO DE CAMPO DE LA CRUZ hoy de RAMIRO PAEZ.*

**MATRICULA INMOBILIARIA No.** : 045-17599.

**REFERENCIA CATASTRAL** : 010001240030000.

##### **4.2 DETERMINACION DE LA CLASE DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE Y LA ANTIGÜEDAD DE LA MISMA:**

*Se trata de una casa de habitación que presenta terraza exterior con cerramiento en reja de hierro y techo una parte en plafón de concreto y otra en laminas plásticas sostenido en estructuras de hierro, con pisos en tablón rojo combinado con piedra china, en su fachada presenta puerta principal de entrada en madera y dos ventanas corredizas en aluminio y vidrio con rejas protectoras de hierro y una puerta auxiliar en latón que conduce a un aparta estudio interno a través de una caja de aire, internamente consta de sala, comedor, cocina enchapada a media altura con su mesón y lavaplatos, cuatro*

---

(4) habitaciones con sus puertas dos de ellas con closet, un baño social enchapado con sanitario y accesorios y división de ducha corrediza en aluminio y acrílico, sala de estar, patio amplio con pisos una parte en cerámica donde presenta un kiosco madera y palma donde presenta un cuarto utilizado como bodega, una jardinera y una alberca en concreto y otra en arena donde presenta sembrados arboles propios de la región tales como ciruela, guanábana, guayaba, anón y limón en la parte del fondo del patio presenta un chiquero y una parte con techo en teja sostenido en vigas de maderas y pisos en plantilla de cemento, un baño en obra negra con sanitario con pisos en plantilla de cemento y techo en zinc, una caja de aire lateral descubierta y con pisos en plantilla de cemento que conduce a un aparta estudio interno que presenta puerta principal de entrada en madera y una ventana corrediza metálica con reja de hierro, internamente consta un solo ambiente que presenta sala, una cocina enchapada a media altura con su mesón y lavaplatos, una habitación y un baño enchapado con su sanitario y accesorios, los pisos internos son en porcelanato y el techo en Eternit con cielo raso en la zona del cuarto. Los pisos internos de la vivienda principal son en cerámica y el techo en Eternit con cielo raso una parte en yeso cartón, otras en Eternit e icopor. En términos generales el bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación. Por sus características físicas y estado actual este inmueble presenta una construcción que data de hace más de treinta (30) años.

**4.3 MEJORAS REALIZADAS AL INMUEBLE Y ANTIGÜEDAD DE LAS MISMAS:**

<b>CLASE DE MEJORA</b>	<b>ANTIGÜEDAD</b>
<i>INSTALACION CERRAMIENTO DE LA TERRAZA</i>	<i>15 AÑOS</i>
<i>CAMBIO DE VENTANAS Y REJAS DE FACHADA</i>	<i>20 AÑOS</i>
<i>CAMBIO DE PISOS INTERNOS</i>	<i>15 AÑOS</i>
<i>CAMBIO DE TECHOS</i>	<i>6 AÑOS</i>
<i>CONSTRUCCION DE KIOSCO</i>	<i>2 AÑOS</i>
<i>CONSTRCCION APARTAMENTO INTERNO</i>	<i>3 AÑOS</i>
<i>CONSTRUCCION DE BODEGA</i>	<i>4 AÑOS</i>
<i>CONSTRUCCION DE ALBERCA</i>	<i>3 AÑOS</i>
<i>MANTENIMIENTO GENERAL</i>	<i>(ANUALMENTE)</i>

**4.4 ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE:**

*Por sus características físicas se pudo verificar que el bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación.*

**4.5 DESTINACIO DEL INMUEBLE:**

*El suscrito perito pudo constatar en forma personal y directa que el bien inmueble es de uso habitacional, donde residen el demandante señor **GUSTAVO RAFAEL PAEZ CARRILLO**, junto con esposa, hijos, nueras y nietos.*

**4.6. DETERMINACION DE CUALQUIERA OTRA SITUACIÓN QUE ATAÑE AL INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO Y QUE SEA DE INTERÉS AL PROCESO.**

**4.6.1. LA POSESION:** *En la visita realizada por el suscrito al bien inmueble objeto de litis, pude constatar que efectivamente el mismo se encuentra a cargo del demandante, según la información suministrada por los vecinos del sector, quienes me manifestaron que solo reconocen como señor y dueño del inmueble al señor **GUSTAVO RAFAEL PAEZ CARRILLO**.*

*Otro elemento constitutivo de posesión en este caso, podría estar representado en la antigüedad de la construcción principal la cual data de más de treinta (30) años.*

**5. CONCLUSION**

- *El bien inmueble objeto de inspección judicial quedó plenamente identificado por su ubicación, medidas y linderos, presentando concordancia plena y cierta con el descrito en la subsanación de la demanda, el certificado de tradición y escritura pública anexo al proceso.*
- *Sobre el bien inmueble objeto de inspección judicial se halla construido una casa de habitación y un aparta estudio interno que presentan unas aptas distribuciones de áreas, cuya construcción inicial data de hace más de treinta (30) años.*
- *El inmueble objeto de litis presenta las siguientes mejoras y antigüedad de las mismas:*

<b>CLASE DE MEJORA</b>	<b>ANTIGÜEDAD</b>
<i>INSTALACION CERRAMIENTO DE LA TERRAZA</i>	<i>15 AÑOS</i>
<i>CAMBIO DE VENTANAS Y REJAS DE FACHADA</i>	<i>20 AÑOS</i>
<i>CAMBIO DE PISOS INTERNOS</i>	<i>15 AÑOS</i>
<i>CAMBIO DE TECHOS</i>	<i>6 AÑOS</i>
<i>CONSTRUCCION DE KIOSCO</i>	<i>2 AÑOS</i>
<i>CONSTRCCION APARTAMENTO INTERNO</i>	<i>3 AÑOS</i>

*Javier Augusto Ahumada Ahumada*

**CONTADOR PÚBLICO**

Auxiliar de la Justicia

**Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles**

---

CONSTRUCCION DE BODEGA	4 AÑOS
CONSTRUCCION DE ALBERCA	3 AÑOS
MANTENIMIENTO GENERAL	(ANUALMENTE)

- *Por sus características físicas se pudo verificar que el bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación.*
- *El suscrito perito pudo constatar en forma personal y directa que el bien inmueble es de uso habitacional, donde reside el demandante señor **GUSTAVO RAFAEL PAEZ CARRILLO**, junto con esposa, hijos, nueras y nietos.*
- *Los posibles hechos más notorios de posesión de los demandantes sobre el bien inmueble objeto del proceso, están representados en que el mismo se encuentra a cargo del señor **GUSTAVO RAFAEL PAEZ CARRILLO** y además por la antigüedad de la construcción existente.*

#### **6. ANEXOS**

- *Certificado de Avalúo de conformidad con el Art 226 del C.G del P.*
- *Fotografías del inmueble.*
- *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.*

*Del señor 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 **GUSTAVO RAFAEL PAEZ CARRILLO** contra **HEREDEROS DETERMINADOS DE ADANILO MANUEL PAEZ GONZALEZ, GREGORIO MANUEL, MIGUEL Y RICARDO PAEZ CARRILLO, HEREDEROS INDETERMINADOS Y PERSONAS INDETERMINADAS**, que cursa en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Baranoa, Radicado bajo No. **08137408900120220002600**, 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.
4. PERITO TECNICO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES.
5. 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**

6. *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.*

<b>JUZGADO</b>	<b>RAD.</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>MATERIA</b>
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
9C.M.B	2014-260	Clínica de fracturas	Seguros Colpatria	Contable
3 C.M.B	2014-858	Coaafin	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
19C.M.B	2009-931	Iván Acosta	Banco Bbva	Contable
15 C.C.B	2016-681	Alexander Royero	Tecnosystem I.T	Contable
15 C.C.B	2016-682	Jean C. Vengoechea	Tecnosystem I.T	Contable
15 C.C.B	2016-522	Luis Restrepo Peláez	Tecnosystem I.T	Contable
19C.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 Zambrano	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**

---

7. 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 Y POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE.

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

NO ME ENCUENTRO INCURSO EN TALES CAUSALES.

9. 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.

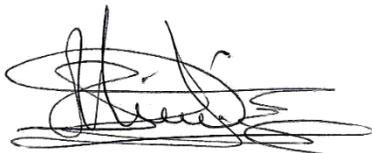
10. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

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

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

- CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA No. 045-17599 (Anexo al proceso).

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**

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA DE LA FACHADA DEL INMUEBLE (F-1)***



***VISTA DE LA FACHADA DEL INMUEBLE (F-2)***

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

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA DE LA FACHADA DEL INMUEBLE (F-3)***



***VISTA DE LA SALA COMEDOR DEL INMUEBLE (F-4)***

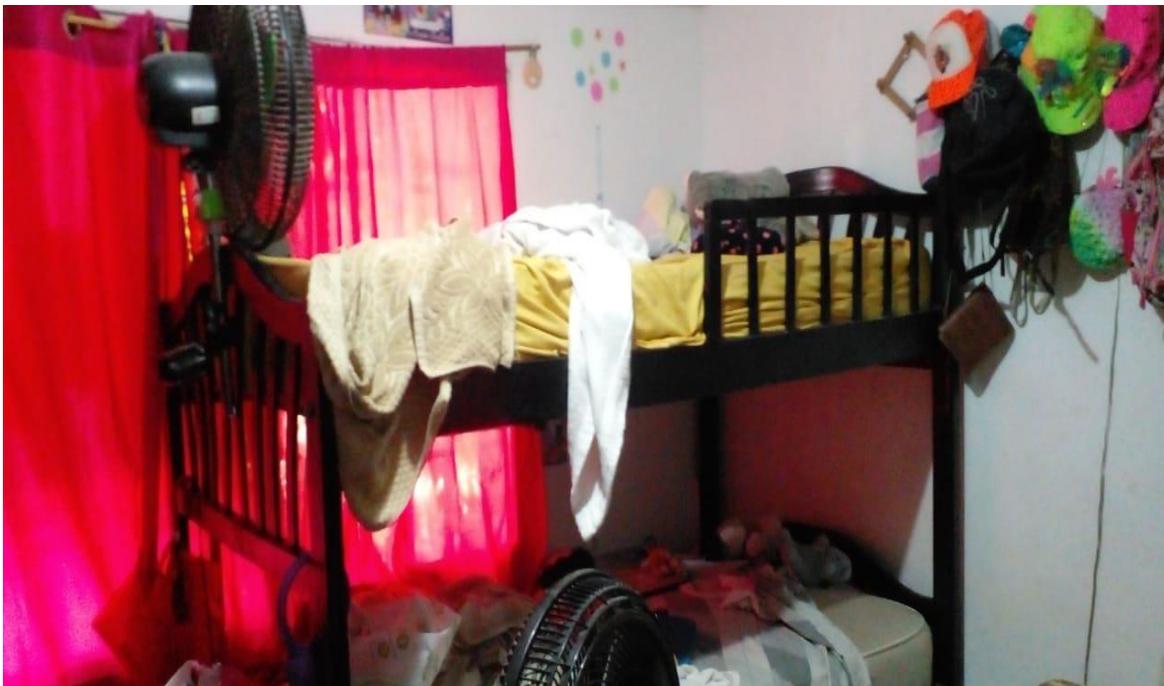
*Javier Augusto Ahumada Ahumada*  
**CONTADOR PÚBLICO**  
Auxiliar de la Justicia  
**Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles**

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA DE LA COCINA DE INMUEBLE (F-5)***



***VISTA HABITACION No. 1 DEL INMUEBLE (F-6)***

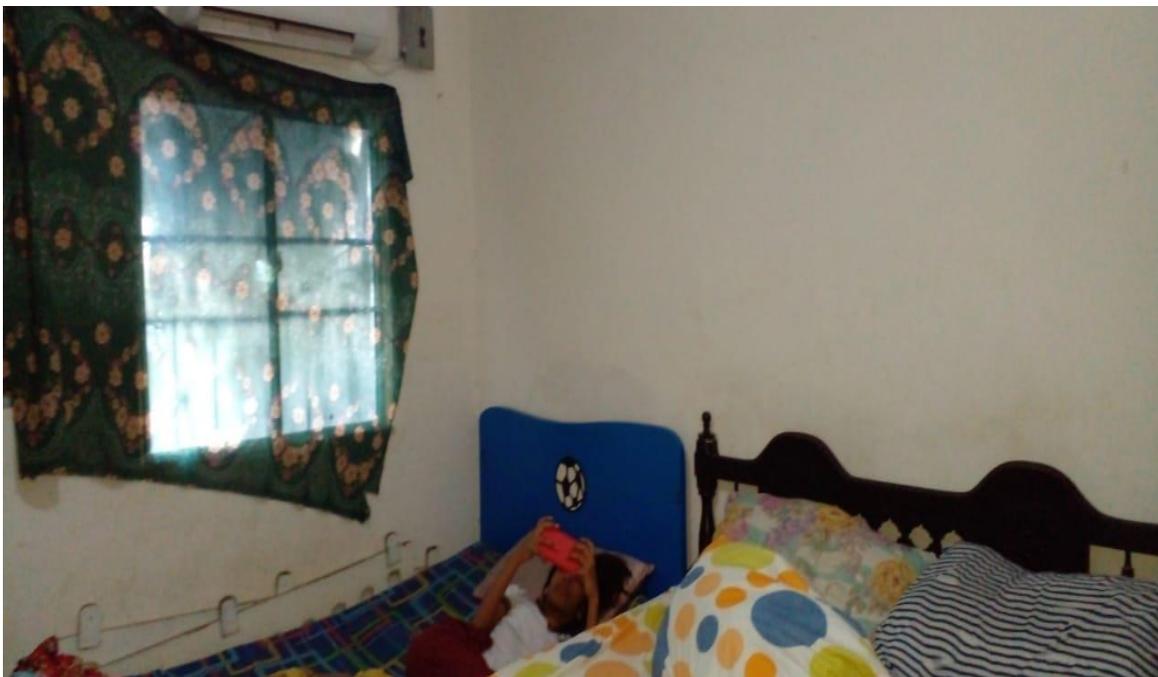
*Javier Augusto Ahumada Ahumada*  
**CONTADOR PÚBLICO**  
Auxiliar de la Justicia  
**Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles**

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA HABITACION No. 2 DEL INMUEBLE (F-7)***



***VISTA HABITACION No. 3 DEL INMUEBLE (F-8)***

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

---

*CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO*



*VISTA HABITACION No. 4 DEL INMUEBLE (F-9)*



*VISTA DEL BAÑO DEL INMUEBLE (F-10)*

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

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA DE LA SALA DE ESTAR DEL INMUEBLE (F-11)***



***VISTA DEL KIOSCO DEL INMUEBLE (F-12)***

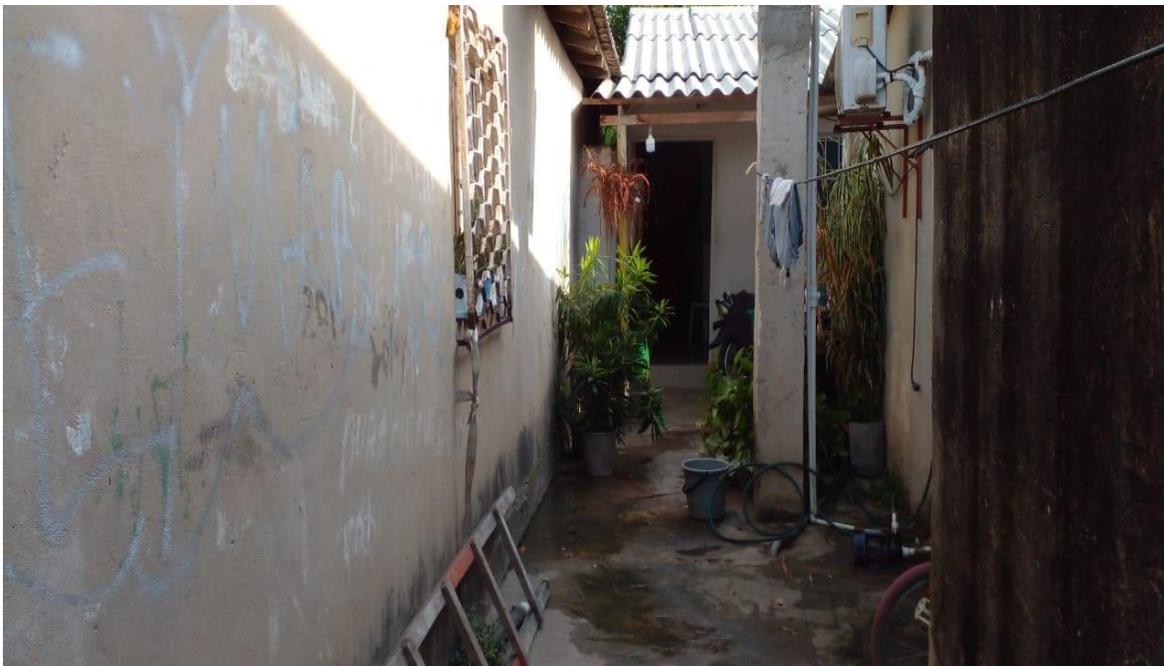
*Javier Augusto Ahumada Ahumada*  
**CONTADOR PÚBLICO**  
Auxiliar de la Justicia  
**Perito Contable – Avaluador de bienes Inmuebles**

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA BODEGA DEL INMUEBLE (F-13)***



***VISTA DE LA CAJA DE AIRE DEL INMUEBLE (F-14)***

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

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA FACHADA DEL APARTA ESTUDIO INTERNO (F-15)***



***VISTA DE LA SALA DEL APARTA ESTUDIO (F-16)***

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

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA COCINA DEL APARTA ESTUDIO (F-17)***



***VISTA HABITACION APARTA ESTUDIO (F-18)***

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

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



*VISTA DEL BAÑO DEL APARTA ESTUDIO (F-19)*



*VISTA DE LA ALBERCA DEL PATIO DEL INMUEBLE (F-20)*

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

---

***CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO***



***VISTA DEL FONDO DEL PATIO DEL INMUEBLE (F-21)***



***VISTA DEL FONDO DEL PATIO DEL INMUEBLE (F-22)***

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

---

*CALLE 10 No. 13-32 CAMPO DE LA CRUZ – ATLANTICO*



*VISTA DEL BAÑO UBICADO EN EL PATIO DEL INMUEBLE (F-23)*

Bogotá, D. C, 27 de Febrero del 2023

**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**

Que el señor **JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA**, Identificado con cedula de Ciudadanía **CC.72.234.380 DE BARRANQUILLA**, se encuentra inscrito 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 Marzo del año 2024, 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, parágrafo 1, artículo 6 Ley 1673/2013 y régimen académico, artículo 6, Ley 1673/2013).

La presente certificación se expide a los 27 días de Febrero del año 2023.



**CARLOS ALBERTO FERRANQUIVE 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**  
**C.C.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 2024**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

La presente certificación se expide a los 27 días de Febrero del año 2023.



**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**  
Presidente  
Junta Directiva.

**REGISTRO NACIONAL DE  
AVALUADOR PROFESIONAL**  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RNA No 91082855 DECRETO 2150/95 Y 1420/98

**LONJANAP**  
LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES  
PROFESIONALES

**CORPOLONJAS**  
CORPORACIÓN NACIONAL  
DE LONJAS Y REGISTROS

S0014598



**JAVIER AUGUSTO  
AHUMADA AHUMADA**  
C.C.72.234.380 DE BARRANQUILLA  
REGISTRO MATRICULA ASOCIADO No.  
R.N.A. / C - 05-1058  
VENCE: MARZO/ 30/ DE 2024

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 Valuadora.  
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

*CA*  
6k.  
197293 ON

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO  
Presidente

gerencia@corpolonjas.com  
VENCE: MARZO 30/2024

Apoyo Gremial y Profesional

www.corpolonjas.com



72.234.380

La presente certificación se expide a los 27 días de Febrero del año 2023.



**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**  
Presidente  
Junta Directiva.

Bogotá, D. C. 27 de Febrero del 2023

## **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 **CC.72.234.380 DE BARRANQUILLA**, realizó el Diplomado Integral de Avalúos en 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 - informe del avalúo.

La presente certificación se expide a los 27 días de Febrero del año 2023.



**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**  
Presidente  
Junta Directiva