



INFORME DE AVALUO proceso No 2017-1310 demandante Amanda Herminda Vargas Melo

Desde Medardo García García <medardogarciag@hotmail.com>

Fecha Mar 14/01/2025 10:51 AM

Para Juzgado 59 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl59bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivo adjunto (3 MB)

INFORME Y ANEXOS.pdf;

No suele recibir correo electrónico de medardogarciag@hotmail.com. [Por qué es esto importante](#)

Allego avalúo actualizado y solicitud fecha remate.

Amablemente,

MEDARDO GARCIA GARCIA
ABOGADO
CEL: 3106085895

**SEÑOR
JUEZ 59 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.
E.S.D**

**REF: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DIVISORIO
11001400305920170131000 de AMANDA HERLINDA VARGAS MELO
contra PIO HUMBERTO VARGAS MELO e ISAIAS VARGAS MELO.**

MEDARDO GARCIA GARCIA, igualmente mayor y vecino de esta ciudad, Abogado titulado y en ejercicio, identificado con la C. C. No 19.198.859 y T. P: 37.447 del C. S. de la J. con Celular: 3106085895 con correo electrónico: **medardogarciag@hotmail.com**, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la demandante dentro del proceso de la referencia, señora **AMANDA HERLINDA VARGAS MELO** me permito ALLEGAR EL DICTAMEN PERICIAL que contiene el avalúo actualizado del inmueble objeto de la litis, tal como lo solicito su señoría en auto anterior.

En consecuencia, me permito solicitar se fije nueva fecha para llevar la a cabo la venta del inmueble objeto de la litis, dado que se encuentran cumplidos los requisitos procesales para el efecto.

Anexo: avalúo comercial del inmueble objeto de la litis elaborado en diciembre 2024 por la perita evaluadora DANNY TAVERA TORO de la empresa AVALUOS CAPITAL.

Atentamente,



MEDARDO GARCIA GARCIA
C. C. No 19.198.859
T. P: 37.447 del C. S. de la J.
Celular: 3106085895
Correo electrónico: medardogarciag@hotmail.com



AVALUO COMERCIAL URBANO

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S - 864203

AVALUO TIPO FACHADA CONCEPTO DE VALOR	TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO RESIDENCIAL URBANO	CÓDIGO: DIC-231207
	UBICACIÓN: BARRIO - CHUNIZA/ LOCALIDAD – USME	FECHA: 27-12-2024
	BOGOTA DISTRITO CAPITAL - CUNDINAMARCA	

CARTA DE ENTREGA

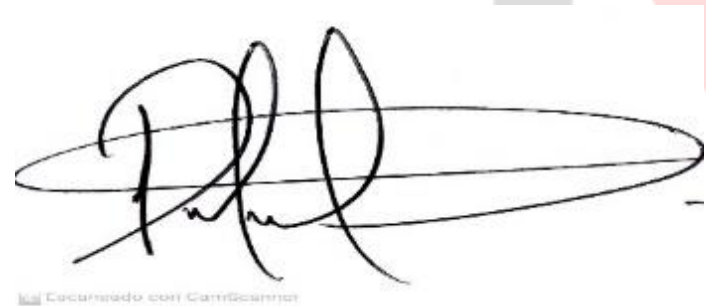
Respetada: AMANDA HERLINDA VARGAS MELO

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en la **CL 89 SUR No.3 A 14 ESTE** barrio **CHUNIZA** de la localidad **USME** de la ciudad de **BOGOTÁ – CUNDINAMARCA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **CIENTO SEIS MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$106.313.676).**

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Cordialmente,



DANNY TAVERA TORO
Avaluator RAA- Técnico en Avalúos
AVAL-1.128.441.805

AVALUO TIPO FACHADA CONCEPTO DE VALOR	TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO RESIDENCIAL URBANO	CÓDIGO: DIC-231207
	UBICACIÓN: BARRIO - CHUNIZA/ LOCALIDAD – USME	FECHA: 27-12-2024
	BOGOTA DISTRITO CAPITAL - CUNDINAMARCA	

TABLA DE CONTENIDO

INFORMACION GENERAL 1

- CODIGO DE VISITA Y FECHA DE VISITA
- SOLICITANTE Y TRAMITE
- TIPO DE INMUEBLE Y DIRECCION CATASTRAL
- UBICACIÓN EN MANZANA
- MUNICIPIO, BARRIO, LOCALIDAD Y UPZ
- TOPOGRAFIA, CARACTERISTICAS, ESTADO VIAL Y SITIOS DE INTERES ALEDAÑOS
- TRANSPORTE PUBLICO
- ESTRATIFICACION
- REDES DE SERVICIOS PUBLICOS
- UTILIZACION DEL BIEN
- COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA Y ACTUALIDAD EDIFICADORA

MARCO JURIDICO 2

- MATRICULAS INMOBILIARIAS Y CHIP CATASTRAL
- AVALUO CATATRAL Y FECHA
- ALINDERAMIENTO, PROPIETARIOS, ESCRITURAS Y NOTARIAS
- AREAS JURIDICAS Y FUENTES DE INFORMACION

DETERMINACION FISICA 3

- TIPO DE CONSTRUCCION, ESTILO ARQUITECTONICO Y USO ACTUAL
- VIDA UTIL, VETUSTEZ, REMANENTE Y FUENTES DE INFORMACION
- ESTADO DE LA CONSTRUCCION Y OBSERVACIONES
- MATERIALES, ENCHAPES, ACABADOS Y DEPENDENCIAS

AVALUO TIPO FACHADA CONCEPTO DE VALOR	TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO RESIDENCIAL URBANO	CÓDIGO: DIC-231207
	UBICACIÓN: BARRIO - CHUNIZA/ LOCALIDAD – USME	FECHA: 27-12-2024
	BOGOTA DISTRITO CAPITAL - CUNDINAMARCA	

1. INFORMACIÓN GENERAL

- AVALÚO NUMERO: DIC-231207.
- FECHA DE VISITA: 23-12-2024.
- SOLICITANTE / CONTRATANTE: Amanda Herlinda Vargas Melo.
- PROPOSITO / TRAMITE DEL INFORME: Valor Comercial.
- TIPO DE INMUEBLE: Apartamento residencial urbano.
- DIRECCION (CATASTRAL): Cl 89 Sur No.3 A 14 Este.
- UBICACIÓN EN MANZANA: Medianera.
- DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
- MUNICIPIO: Bogotá Distrito Capital.
- BARRIO: Chuniza.
- LOCALIDAD: Usme.
- UPZ: Usme - Entre nubes (05)
- BARRIOS ALEDAÑOS: Charala, Monteblanco, El Virrey, Gran Yomasa, La Reforma, Chapinerito.
- VIAS DE ACCESO: Calle 89 S, Carrera 8, Calle 90 S, Calle 87 B S, Calle 91 S.
- TOPOGRAFIA: Semi inclinada.
- ESTADO VIAL: Buena.
- TIPO DE VIA: Pavimentada.
- CARACTERISTICAS VIALES: Mixta.
- SITIOS DE INTERES: Cercano al Parque El Liban Sur, Colegio Ofelia Uribe De Acosta, Centro De Desarrollo Comunitario, Parque Virrey Sur, Colegio Federico García Lorca, Colegio Chuniza Famaco, Parque Chapinerito El Bosque, Colegio San José De Usme, Parque Valles De Cafam, entre otros.
- TRANSPORTE PUBLICO: Transmilenio, Sitp, Taxi, Transporte Privado.
- ESTRATO SOCIOECONÓMICO: El nivel predominante del sector corresponde a un estrato Dos (02) mediante decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es vigente a la fecha.
- REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS: Cuenta con servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas natural.
- UTILIZACION ECONÓMICA DEL INMUEBLE: El inmueble es de uso residencial (de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994).

AVALUO TIPO FACHADA CONCEPTO DE VALOR	TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO RESIDENCIAL URBANO	CÓDIGO: DIC-231207
	UBICACIÓN: BARRIO - CHUNIZA/ LOCALIDAD – USME	FECHA: 27-12-2024
	BOGOTA DISTRITO CAPITAL - CUNDINAMARCA	

- ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: Zona delimitada con inmuebles residenciales.
- COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA: Bueno acorde a la dinámica inmobiliaria del sector.

2. MARCO JURÍDICO

- MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S): 50S - 864203.
- CHIP CATASTRAL: AAA0025WLCX.
- AVALÚO CATASTRAL: No Suministrado.
- FECHA DE AVALÚO: No Suministrado.
- PROPIETARIOS:

NOMBRE	NUMERO DE DOCUMENTO
Amanda Vargas Melo	No Suministrado
Pio Humberto Vargas Melo	No Suministrado
Isaias Vargas Melo	No Suministrado

ESCRITURA APARTAMENTO	FECHA DE REGISTRO	NOTARIA	MUNICIPIO
1264	3/11/1987	27-Veintisiete	Bogotá D.C

ESCRITURA PÚBLICA RPH	FECHA DE REGISTRO	NOTARÍA	MUNICIPIO
6325	9/21/1985	27-Veintisiete	Bogotá D.C
COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL		No Suministrado	

- ÁREAS DOCUMENTACIÓN JURÍDICA:

ÁREA PRIVADA APARTAMENTO A.V	ÁREA CONSTRUIDA APARTAMENTO A.V	ÁREA CONSTRUIDA PREDIAL	ÁREA TERRENOS PREDIAL
43.59 mts 2	43.59 mts 2	No Suministrado	No Suministrado

FRENTE	FONDO
No Suministrado	No Suministrado

Información Extraída Del Avalúo anterior
--

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE:

- ÁREAS CONSTRUIDAS VISITA OCULAR NO TÉCNICA:

PISO 1	PISO 2	PISO 3	PISO 4
Visita Externa	Visita Externa	Visita Externa	Visita Externa

- TIPO DE CONSTRUCCION: Muros de Carga.

AVALUO TIPO FACHADA CONCEPTO DE VALOR	TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO RESIDENCIAL URBANO	CÓDIGO: DIC-231207
	UBICACIÓN: BARRIO - CHUNIZA/ LOCALIDAD – USME	FECHA: 27-12-2024
	BOGOTA DISTRITO CAPITAL - CUNDINAMARCA	

- USO ESPECIFICO: Bifamiliar.
- ESTILO ARQUITECTONICO: Moderno.
- VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE (AÑOS): 100.
- VETUSTEZ (EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN AÑOS): 39.
- REMANENTE (AÑOS): 61.
- VETUSTEZ EXTRAÍDA DE: Suministrado por el avalúo anterior.
- ALTURA DEL INMUEBLE (NIVEL): 4.
- ESTADO DE CONSERVACIÓN: De acuerdo con lo evidenciado por el técnico de reconocimiento en campo, el inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
- OBSERVACIONES / DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

El predio objeto de análisis es un apartamento residencial que no cuenta con afectaciones externas, por ende, externamente se encuentra en buen estado de conservación.

NORMA URBANA: SEGÚN DECRETO DISTRITAL 555 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021, POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C., EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR.

FECHA VIGENCIA INFORME: 27 DE DICIEMBRE DEL 2025 (LOS AVALÚOS TENDRÁN UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO, CONTADOS DESDE LA FECHA DE EXPEDICIÓN (NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO 422 DE MARZO 08 DE 2000 Y EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DE 1998, EXPEDIDOS POR EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO).

PERSONAS QUE PARTICIPARON EN EL INFORME VALUATORIO:

- Jairo Amézquita (Técnico de Reconocimiento en Campo).
- Danny Tavera (Perito Avaluador Área de Homogeneización, Análisis de Mercado y Certificación).
- Laura Catalina Rendon (Perito Avaluador Área de Homologación y Rastreo).
- Brayan Aníbal Padilla (Perito Avaluador Área de Homogeneización y Análisis de Mercado).
- Daniela Ramos (Área de Montaje y Redacción Informe Escrito).

CONCEPTO FINAL COMITÉ DE AVALUADORES:

Con el fin de establecer un valor comercial final razonable se cotejan los valores obtenidos mediante encuesta realizada al comité de la empresa, la conclusión del comité de evaluadores al momento de culminar el proceso de homogeneización para certificación del presente informe es que se consideran objetivos los valores y cálculos indicados de acuerdo con la oferta y demanda evidenciada en el proceso, (ARTÍCULO 9o. RESOLUCIÓN 620 DE 2008 CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. “La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor. El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados).

TABLA LIQUIDACION DE VALORES FINALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR M ² INTEGRAL	TOTAL
ÁREA PRIVADA	43,59	M ²	\$ 2.438.946	\$ 106.313.676,63
ÁREA GARAJE	N/A	M ²	\$ -	\$ -
ÁREA DEPOSITO	N/A	M ²	\$ -	\$ -
VALOR PROBABLE DEL INMUEBLE				\$ 106.313.676,63

CIENTO SEIS MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

MEMORIA DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE METODO COMPARATIVO DE MERCADO AREA PRIVADA IMUEBLES SOMETIDOS A RPH (DESTINACION SIMILAR)

UBICACIÓN	FUENTE	PISO	AREA	AREA LIB	No. GARAJES	No. DEPOSITOS	EDAD	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR GARAJE	VALOR DEPOSITO	VALOR COMERCIAL	VALOR M²	VALOR HOMOLOGADO
LA ANDREA	Código Fincaraíz: 10853620	1	52	0	0	0	+30	1	1	1	0	0	135.000.000	2.596.154	2.596.154
LA COMUNA	Código Fincaraíz: 10888455	3	44	0	0	0	+30	1	1	1	0	0	100.000.000	2.272.727	2.272.727
AURORA	Código Fincaraíz: 10998179	N/I	56	0	0	0	+30	1	1	1	0	0	143.000.000	2.553.571	2.553.571
CHUNIZA	3017510097	2	45	0	0	0	+30	1	1	1	0	0	105.000.000	2.333.333	2.333.333

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO ITEMS CANT.	N/I	43,59	0	0	0	39
---	-----	-------	---	---	---	----

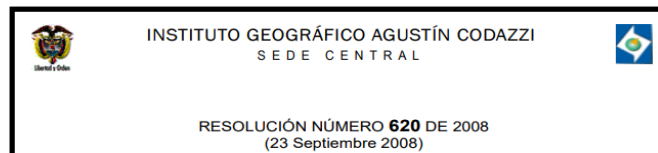
COEF AP/AC	100%
------------	------

PROMEDIO M²	2.438.946
PROMEDIO M² HOMOL.	2.438.946
DESVIACIÓN ESTANDAR	159.829
COEFICIENTE VARIACIÓN	6,55%

PROMEDIO DE VALOR POR MT 2
POSTERIOR AP/AC

LOS INMUEBLES SOMETIDOS A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEBEN SER TASADOS UNICAMENTE SOBRE LAS AREAS PRIVADAS ESTABLECIDAS EN DOCUMENTACION JURIDICA, NO OBSTANTE Y DE ACUERDO A LA DINAMICA INMOBILIARIA ACTUAL SE CONSIDERA NECESARIO ESTABLECER EL PORCENTAJE DIFERENCIAL DE LAS MISMAS TENIENDO EN CUENTA QUE LAS OFERTAS DE VENTA SUELEN REALIZARSE SOBRE LAS AREAS CONSTRUIDAS POR SER ESTAS MAYORES; DE ESTA MANERA SE GARANTIZA ESTABLECER UN VALOR RAZONABLE NETO UNICAMENTE PARA LAS AREAS PRIVADAS POR MT2.

\$ 2.438.946,47



LIMITE SUPERIOR: PROMEDIO + DESVIACION.
 LIMITE INFERIOR: PROMEDIO - DESVIACION.
 DESVIACION: DIFERENCIA DE VALORES ENTRE MUESTRAS.
 AP/AC: PORCENTAJE DIFERENCIAL DEL AREA PRIVADA SOBRE AREA CONSTRUIDA.

CALCULOS ESTADISTICOS FINALES

AREA CONSTRUIDA	44	VALOR TOTAL PROMEDIO	\$ 106.313.677
AREA PRIVADA	44	LIMITE SUPERIOR POR MT2	\$ 2.598.776
AREA LIBRE	0	LIMITE INFERIOR POR MT2	\$ 2.279.117
CANTIDAD GARAJES	0	LIMITE SUPERIOR TOTAL	\$ 113.280.626
CANTIDAD DEPOSITO	0	LIMITE INFERIOR TOTAL	\$ 99.346.727
VALOR AREA LIBRE	\$ -	LOS CALCULOS INDICADOS SON APROBADOS POR EL COMITÉ DE AVALUADORES DE LA EMPRESA EN REVISION GENERAL ESTADISTICA.	
VALOR GARAJES	\$ -		
VALOR DEPOSITOS	\$ -		
UNIDAD GARAJE	\$ 20.000.000	UNIDAD UTIL	\$ 3.000.000

CALCULOS BASE

LINKS / FUENTE DE SUMINISTRO OFERTAS DE MERCADO ADOPTADAS EN LA ZONA

1	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10853620
2	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10888455
3	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10998179
4	MERCADO EN LA ZONA

LAS MUESTRAS ADOPTADAS DE MANERA DIGITAL AL IGUAL QUE LOS LINKS ANEXOS CORRESPONDEN A PORTALES INMOBILIARIOS NACIONALES, AL MOMENTO DE LA REALIZACION DEL ESTUDIO LAS MUESTRAS ADOPTADAS SE ENCUENTRAN ACTIVAS. LAS MUESTRAS ADOPTADAS EN CAMPO CORRESPONDEN A INFORMACION RECOPIlada MEDIANTE SONDEO DE RECONOCIMIENTO REALIZADO.

OFERTA / PUBLICACION

INFORMACION DE UBICACIÓN Y DESCRIPCIONES

Apartamento en venta

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

La andrea, Bogotá, Bogotá, d.c.

Tenerife et. ii, La andrea, La andrea, ...

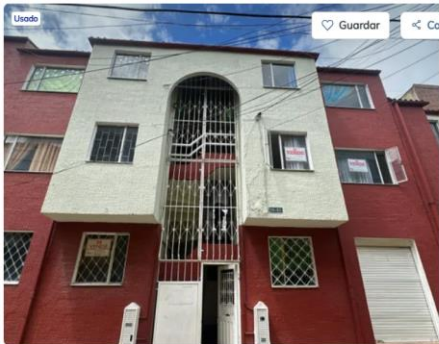
Ver más

Usado

Guardar

Compartir

Reportar



Galería

Mapa

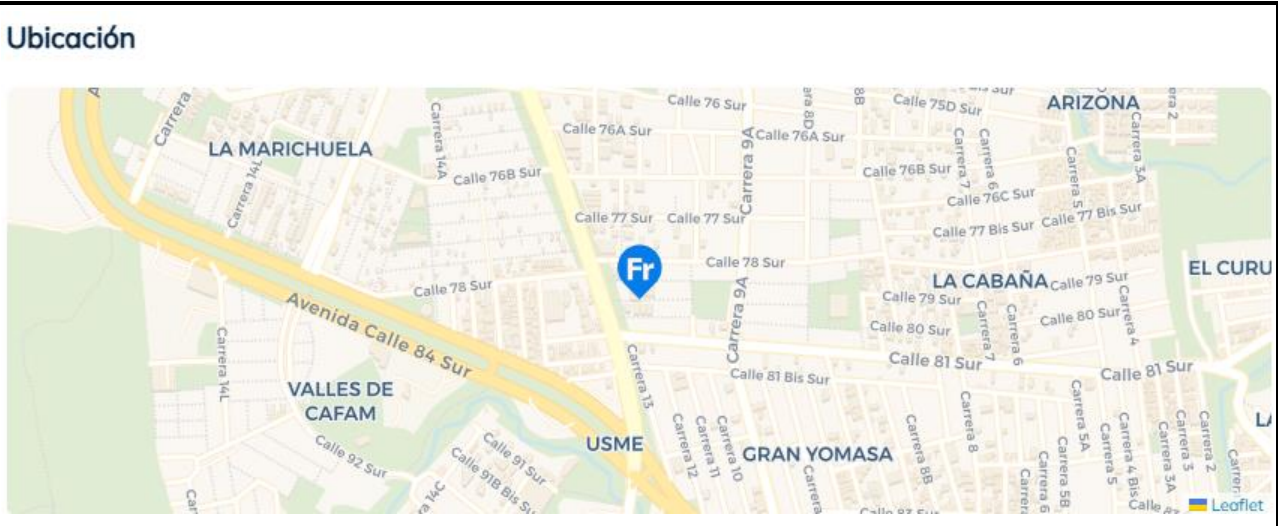
3 Hobs.

1 Baño

52 m²

\$ 135.000.000

Precio de Venta



Apartamento en venta

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

La comuna, Bogotá, Bogotá, d.c.

San Felipe, Portal rural ii, Casa loma, ...

Ver más

Usado

Guardar

Compartir

Reportar



Galería

Mapa

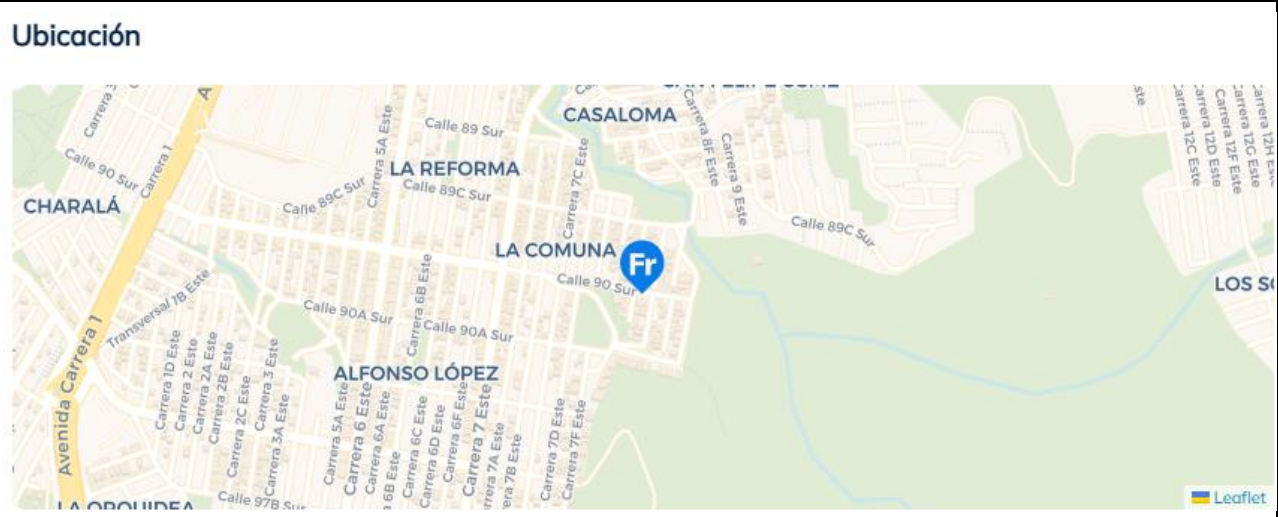
3 Hobs.

1 Baño

44 m²

\$ 100.000.000

Precio de Venta



OFERTA / PUBLICACION

INFORMACION DE UBICACIÓN Y DESCRIPCIONES

Apartamento en venta

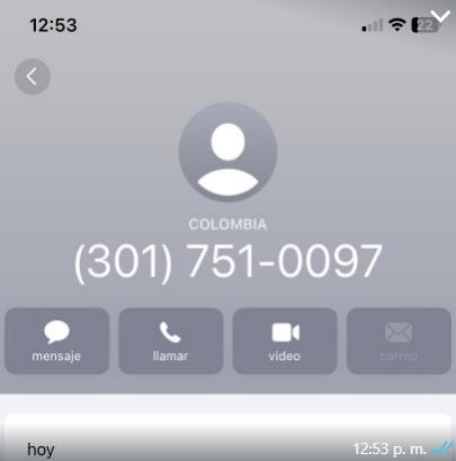
Ubicación Principal Ubicaciones asociadas
Aurora et. I, Bogotá, Bogotá, d.c. La aurora, Aurora et. I, Usme, Bogotá



2 Habs. 2 Baños 56 m²

\$ 143.000.000
Precio de Venta

Ubicación



JUSTIFICACION

PARA DETERMINAR UN VALOR PROMEDIO RAZONABLE POR MT2 DE AREA PRIVADA SE REALIZA UN ANALISIS DE MERCADO QUE CONTIENE 4 OFERTAS ADJUNTAS EN LA ZONA Y/O EN ZONAS ECONOMICAMENTE HOMOGENEAS TENIENDO EN CUENTA LA DESTINACION DEL INMUEBLE, EL USO ACTUAL, TOPOGRAFIA DEL SECTOR, ESTRATIFICACION, REDES DE SERVICIOS PUBLICOS ENTRE OTROS; EL COEFICIENTE DE VARIACION ARROJA UN PORCENTAJE DEL 6,55% POR TANTO SE ADOPTA EL PROMEDIO ESTABLECIDO, NO SE CONSIDERA NECESARIO APLICAR FACTORES DE HOMOGENIZACION.

FACTORES DE HOMOGENIZACION

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

- Cuando del comparable presenta **características MEJORES** que el sujeto de estudio, se debe aplicar un índice de corrección **MENOR que 1**.
- Cuando del comparable presenta **características INFERIORES** que el sujeto de estudio, se debe aplicar un índice de corrección **MAYOR que 1**.

3

Variables	Vivienda a valorar	Vivienda comparable	Variables	Coefficiente corrector
Edad	10	16	Edad	1.10
Superficie útil	125	85	Superficie útil	1.05
Habitaciones	2	3	Habitaciones	0.85
Cochera	Un auto	Un auto	Cochera	1.00
Zona verde (patio)	Si	Si	Zona verde	1.00
Cuartos de baño.	2	1	Cuarto de baño	1.05
Seguridad privada	Si	Si	Seguridad	1.00
Estado conservación	Buena	Buena	E. Conservación	1.00
Equipamiento urbano	Completo	Falta alcantarillado pluvial,		

- **Cálculo del Factor de Homologación por Ubicación en el Bloque o Manzana.** Este factor se aplica cuando existe diferencia notable en la ubicación entre el sujeto (inmueble a valorar) y el comparable. Se determina el factor utilizando los índices de la siguiente tabla, dividiendo la calificación del sujeto por la calificación del comparable:

Ubicación en la Manzana	Índice para uso Habitacional (Ipb)
Manzanero	1,20
Cabecero	1,15
Dos Frentes	1,05
Esquina	1,05
Medianero	1,00
Interior	0,85

$$F_{pb} = \frac{I_{pb} \text{ del Sujeto}}{I_{pb} \text{ del Comparable}}$$

- F_{pb} : Factor por Ubicación en el Bloque o Manzana
 I_{pb} del Sujeto : Índice para uso habitacional del Sujeto
 I_{pb} Comparable : Índice para uso habitacional del Comparable

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 86 y 87.

Cálculo del Factor de Zona. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre el sujeto y el comparable, para ello se determina el factor a través de la aplicación de clasificaciones de zonas predefinidas, donde se califica cada una de ellas, y donde como en todos los casos es deseable que la selección de comparables siga la regla de que estos tengan la mayor cantidad de similitudes en sus características con respecto al inmueble que se está valorando.

$$F_z = \frac{Zona \text{ del Sujeto}}{Zona \text{ del Comparable}}$$

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 85 y 86.

- **Cálculo del Factor por Frente.** Compara los diferentes frentes del inmueble a valorar y del inmueble tipo.

$$F_{fr} = \sqrt[4]{\frac{Flv}{Flt}}$$

F_{fr} = Factor por frente a la vía
 Flv = Frente lote a valorar (sujeto)
 Flt = Frente lote tipo (comparable)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71 y 72.

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fa = Factor área
 Alt = Área del lote Comparable
 Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

El factor a aplicar se calcula:

$$F_n = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

- F_n : Factor de negociación
Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).
Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

- **Cálculo del Factor Tipo de Vía (Ftv).** Este factor valora el tipo de vía sobre la que se sitúa el lote a valorar.

$$F_{tv} = e^{((Vlv - Vlt) * -0,0646)}$$

- F_{tv} : Factor tipo de vía
 Vlv : Valor tipo de vía del lote a valorar (sujeto)
 Vlt : Valor tipo de vía del lote tipo (comparable)
0,0646 : Constante

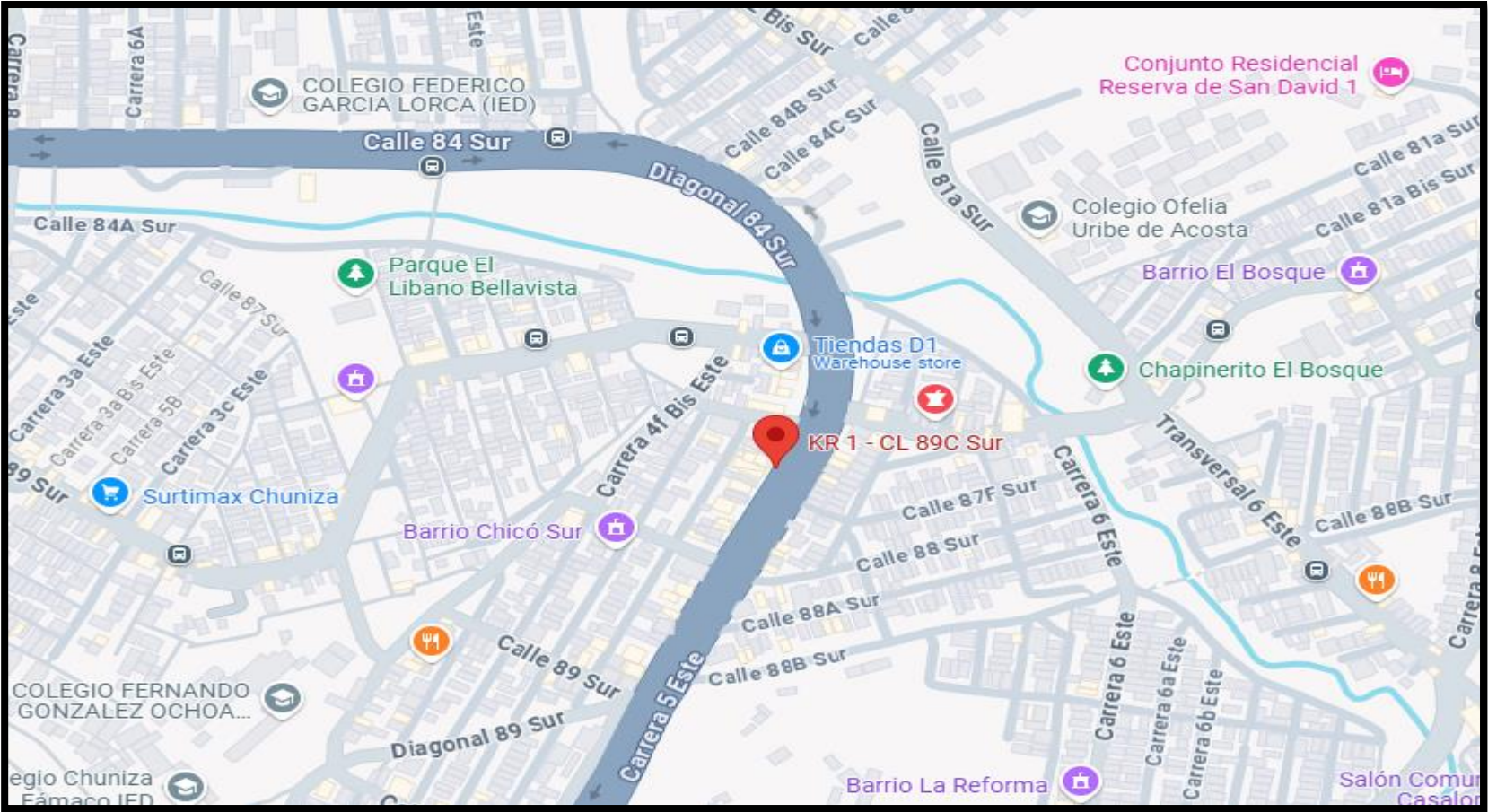
- **Cálculo del Factor Servicios.**

$$F_{s2} = e^{((Slv - Slr) * 0,03)}$$

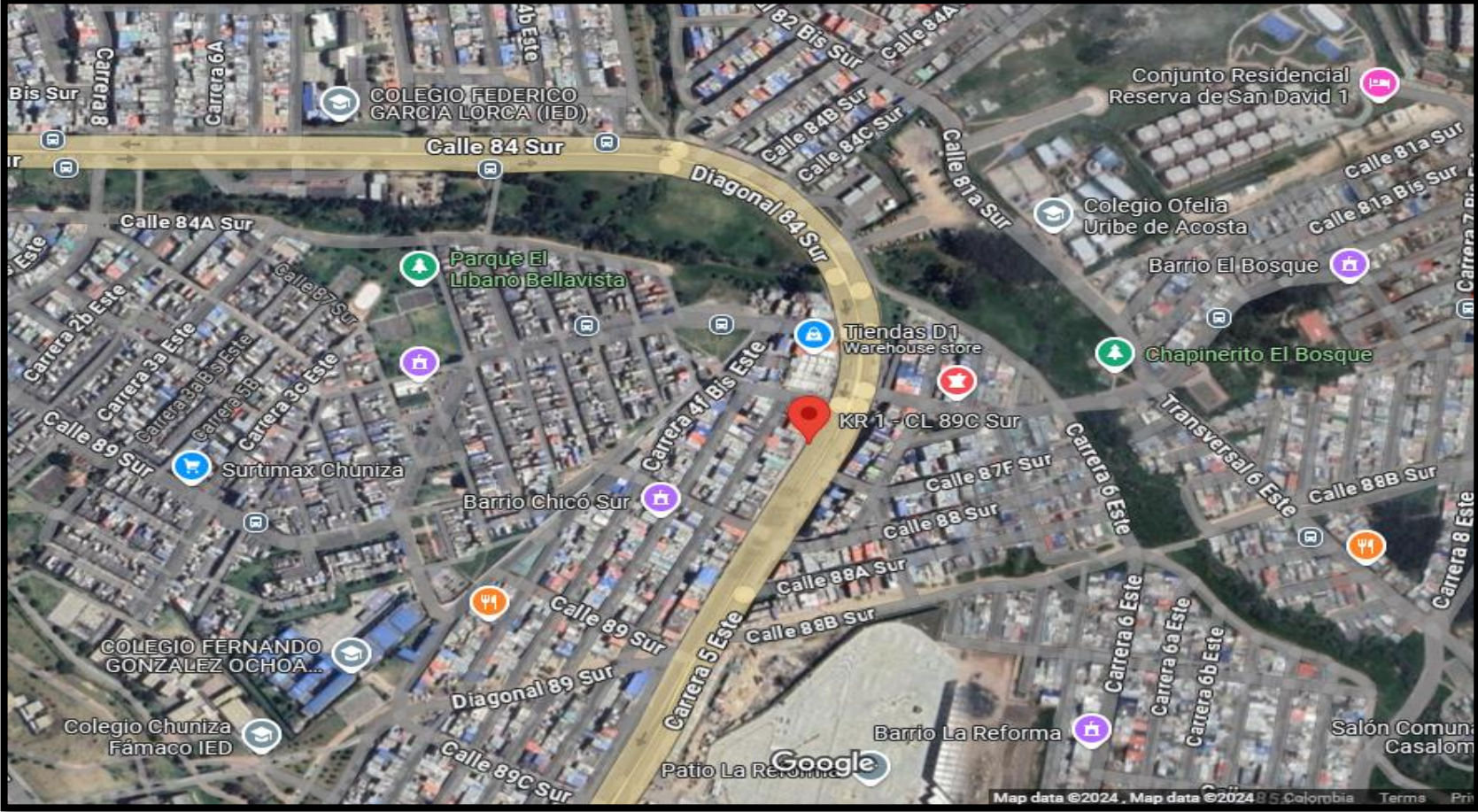
Siendo
 Slv = Servicios lote a valorar
 Slr = Servicios lote tipo

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 74 y 75.

MAPA DE UBICACIÓN GOOGLE MAPS HIBRIDO



MAPA DE UBICACIÓN GOOGLE MAPS SATELITAL



MAPA DE UBICACIÓN MAPAS BOGOTA



MAPA DE UBICACIÓN SINUPOT



REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL BIEN INMUEBLE



Edificio Osaka Trade Center
Calle 74 # 15-80 Int. 1 oficina 508 Bogotá D.C
Info@avaluoscapital.com.co - Cel: 3227852669



CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

EL DICTAMEN SUSCRITO POR EL PERITO DEBERÁ CONTENER, COMO MÍNIMO, LAS SIGUIENTES DECLARACIONES E INFORMACIONES:

DICTAMEN PERICIAL

En la ciudad de Bogotá a los **27** días del mes de **diciembre del año 2024**, **DANNY TAVERA TORO**, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con **C.C 1128441805** de Medellín actuando como evaluador de la Empresa **AVALÚOS CAPITAL S.A.S** con **NIT. 901.125.054-3**, la cual tiene una de sus sedes principales en la ciudad de Bogotá de conformidad con el certificado de existencia ubicada en **EDIFICIO OSAKA TRADE CENTER OFICINA 508-1 Calle 74 No. 15-80 Bogotá D.C** cuyos teléfonos son: **PBX – 3006170108 - 3227852669**, e-mail **CONTACTO@AVALUOSCAPITAL.COM**, página web **HTTP: HTTPS://AVALUOSCAPITAL.COM/** en referencia al presente avalúo, efectuamos las siguientes constancias:

El presente dictamen pericial presentado a su despacho es realizado por la empresa Avalúos Capital con la asignación a un profesional idóneo para su realización.

La actividad de la empresa **Avalúos Capital** está enfocada al sector valuatorio con profesionales certificados por el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)** en diferentes categorías. Para el presente dictamen se asignó al evaluador **DANNY TAVERA TORO** identificado con **AVAL-1128441805** con teléfono celular: **300-617-01-08** quien es profesional idóneo en dos categorías por el régimen académico, Para el desempeño de la actividad se acreditan los siguientes títulos académicos y documentos que certifican su experiencia profesional:

3: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

CATEGORIA NUMERO	TIPO	ALCANCE
CATEGORÍA 1	Inmuebles Urbanos:	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.
CATEGORÍA 2	Inmuebles Rurales:	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. 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.
CATEGORÍA 3	Recursos Naturales y Suelos de Protección:	Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal.
CATEGORÍA 4	Obras de Infraestructura:	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
CATEGORÍA 5	Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos:	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
CATEGORÍA 6	Inmuebles Especiales:	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
CATEGORÍA 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil:	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, mainframes, 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, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
CATEGORÍA 8	Maquinaria Y Equipos Especiales	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos.
CATEGORÍA 9	Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares:	Artes, Joyas.
CATEGORÍA 10	Semovientes y Animales:	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
CATEGORÍA 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio:	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
CATEGORÍA 12	Intangibles:	Marcas, Patentes, Secretos empresariales, Derechos autor, Nombres comerciales, Prima comercial, Otros similares.
CATEGORÍA 13	Intangibles Especiales:	Servidumbres.

ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACIÓN MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 26408 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

NOTA: Se anexan 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: No se han realizado publicaciones con respecto a este peritaje o algún otro en los últimos 10 años.

5: En los últimos 4 años, la empresa Avalúos capital ha participado en la elaboración de los siguientes dictámenes periciales:

JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO DE LAS PARTES	MATERIAL DE DICTAMEN	RADICADO
JUZGADO DECIMO CINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI	DTE: GLORIA LUZ ACEVEDO GALLEGO CC. 31.406.826	DRA. LUCERO MUÑOZ HERNÁNDEZ	DIVISORIO	2028.1006.
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ, D.C., TRECE (13) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022).	HILDEBRANDO DÍAZ - MARLENY ALMANZA CABEZAS	NO SUMINISTRADO	DIVISORIO	2022-00141
JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ.	DEMANDANTE: AMIRA SÁNCHEZ DE LUNA. DEMANDADA: MARÍA CARMENZA AGUILAR PÉREZ.	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	11001310302 220190025600.
JUZGADO SESENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BOGOTÁ D.C.	DEMANDANTE: MARIA RITA MESA ESPINEL CC. 41.721.509 DEMANDADO: CONSTRUCTURA NACIONAL DE OBRAS CIVILES S.A.S. NIT. 860069879-4 Y	NO SUMINISTRADO	PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA EXTRAORDINARIA ADQUISITIVO DE DOMINIO	2018-00817
JUEZ SÉPTIMO CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS	DEMANDANTE: ALIPIO CRUZ BERNAL HOY JUAN CARLOS CARRILLO SCHONBURG DEMANDADO: JUAN FERNANDO BETANCOURT	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO ORIGEN JUZGADO 51 CIVIL MUNICIPAL	2017-00614
JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	HECTOR MARIO DUQUE – JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	WUILSON MOREIRA	PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL	2022-00021
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ – REPARTO -	DEMANDANTE: MARIA OBDULIA ALVARADO ROMERO CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 41.478.649 DEMANDADO: RICHA R LEONARDO MENDOZA SANCHEZ CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 80.146.439	DANIELLE TORRES PINILLA	CLASE DE PROCESO: DEMANDA ORDINARIA ACCION REIVINDICATORIA	RADICACIÓN POR MEDIO VIRTUAL ATENDIENDO A LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 6 DEL DECRETO 806 DE 2020.
JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI	DEMANDANTE: MARTHA LILIANA BARRERA DUARTE DEMANDADO: FRANCISCO JAVIER ORTEGA SOLANO	DEMANDANTE: MARÍA HELENA BELALCÁZAR MENDOZA. DEMANDADO: DAMARIS QUINTERO	PROCESO LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL	760013110008- 2022-00286-00
JUEZ(A) QUINTO (5) DE FAMILIA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ	DEMANDANTES: DIANA FERNANDA RODRIGUEZ DURANGO Y PAOLA ANDREA RODRIGUEZ ARANGO DEMANDADO: MARIA ROMELIA DUARTE AMAYA (CAUSANTE)	ALEXANDRA PATRICIA GUTIERREZ BELTRAN	SUBCLASE DE PROCESO: SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE	110013110000 520210040500
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA (REPARTO). E. S. D.	DEMANDANTE: ALEJANDRO ORTIZ LUGO DEMANDADO: LUZ MILA ORTIZ DE MACIAS, ISMAEL ENRIQUE MACIAS DIAZ	ABOGADO DEMANDANTE: JUAN ALBERTO MORENO PERILLA	REF.: DEMANDA DE DIVISIÓN MATERIAL.	NO SUMINISTRA
JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PURIFICACIÓN, TOLIMA.	DEMANDANTE: LIGIA HURTADO LUNA C.C. 40.660.164 DEMANDADO: JOSÉ DIMAS POMAR C.C. 19137841	NO SUMINISTRA	PROCESO: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL	RADICADO: 73-585- 31-84-001-2021-00132-00
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	NO SUMINISTRAN	NO SUMINISTRA	PROCESO: REIVINDICATORIO	110013103047- 2021-00170
JUZGADO 019 DE FAMILIA DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO: LIQUIDACIÓN SUCESORAL Y PROCESOS PREPARATORIOS	REPORTE: 11001311001920210073200

JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	11001-310-03-040-2020-00016-00
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ	DEMANDANTE: LEIDY TATIANA CORTES OSTOS Y OTRO DEMANDADO: LEIDY FERNANDA VALENCIA MARTÌN	NO SUMINISTRA	PROCESO VERBAL REIVINCATORIO	1100131030-25-2019-00639-00
JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO DIVISORIO	NO. 202-00039
JUZGADO 03 CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA	DEMANDANTE: CREZCAMOS S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO DEMANDADO: ISABEL CARREÑO FORERO	NO SUMINISTRA	PROCESO EJECUTIVO	4700140530032 0190047200
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE MONTERIA	DEMANDANTE: CREZCAMOS S.A. DEMANDADO: YUD ELEN VILLEGAS VELASQUEZ (CONYUGUE CARLOS ESTIK ROMAN RIOS)	NO SUMINISTRA	PROCESO EJECUTIVO	23001310300 220200009400
JUZGADO 15 DE FAMILIA DE BOGOTA	DEMANDANTE: NUBIA ARDILA – OLGA ARDILA DEMANDADO: JOSE RAFAEL ARDILA ROJAS	NO SUMINISTRA	PROCESO SUSECION	1100013110015 201800534
JUZGADO VEINTICUATRO DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C.	CAUSANTE: HUMBERTO BUITRAGO FANDIÑO	NO SUMINISTRA	PROCESO SUSECION	11001 31 10 024 201900768 00
JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C	DEMANDANTES: HENRY ANDRES BEJARANO, LUZ MIRYAM BEJARANO, VICTOR ALFONSO BEJARANO. DEMANDADO: LUIS MIGUEL BEJARANO CORTES	NO SUMINISTRA	PROCESO DIVISORIO DE MAYOR CUANTIA	110013103036 2022 – 00205 00
JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	DEMANDANTE: LUIS OMAR SANCHEZ MARTINEZ DEMANDADO: MIRTHA FABIOLA SANCHEZ MARTINEZ Y LUZ AMANDA SANCHEZ MARTINEZ	NO SUMINISTRA	PROCESO DIVISORIO AD- VALOREM	11001310301020230002200
JUZGADO 32 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO DIVISORIO	110013103032202 20043200
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOCAIMA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO VERBAL RESOLUCION DE COMPRAVENTA	202100273
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	VERBAL REIVINDICATORIO	11001-40-03-022-2021-01014-00
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SUBACHOQUE	DEMANDANTE: OSCAR ALBERTO OLARTE CASTRO DEMANDADO: JORGE VALENZUELA PASCUAS	NO SUMINISTRA	DIVISORIO (DECLARATIVO ESPECIAL)	NO. 201600114 –
JUZGADO DE CIRCUITO FAMILIA 12 CALI VALLE DEL CAUCA	DEMANTANTE: VANESSA RICO MOLINA	NO SUMINISTRA	LIQUIDACION CONYUGAL	760013110012-2020-0043-00
JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.	11001310302320220030700
JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	DEMANDANTE: EDGAR MARINO PRETEL OTERO DEMANDADO: CAROLINA PEREZ RODRIGUEZ	NO SUMINISTRA	DIVISORIO VENTA DEL BIEN COMÚN.	2022-112
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI	DEMANDANTE: LISBETH PATRICIA LENIS JARAMILLO DEMANDADO: CARLOS HUMBERTO LENIS JARAMILLO	NO SUMINISTRA	DIVISORIO-VENTA DE BIEN COMUN	76001400302820230000340

6: Manifestamos que a la fecha de la presentación del dictamen rendido por la empresa Avalúos Capital NO ha sido designado en procesos anteriores con las personas contratantes.

7: Adicionalmente, la referida empresa NO se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

NOTA: 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. 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.

8: Las metodologías aplicadas en el presente informe NO son diferentes respecto a otros procesos de inmuebles con similares condiciones económicas.

LAS METODOLOGÍAS: están establecidas en la Resolución 620 de 2008 dentro del marco de la Ley 388 de 1997 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Capítulo I. Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

9: Las metodologías aplicadas en el presente informe NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

(Para tener en cuenta): El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones).

10: DOCUMENTOS QUE SIRVIERON PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE DICTAMEN:

- Certificado de tradición y libertad
- Certificación vigente del Registro Abierto de Avaladores
- Dictamen Pericial: (Se encuentra adjunto a la cartilla aportada)



DANNY TAVERA TORO
VALUADOR CERTIFICADO
R.A.A/1.128.441.805

BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL 27 DE DICIEMBRE DEL 2024

Respetados: JUZGADO CIVIL

Referencia: PROCESO DEMANDA DECLARATIVA ESPECIAL DE DIVISIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE.

DANNY TAVERA TORO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como perito evaluador, debidamente reconocido para tal fin por el Registro Abierto de Avaluadores que se anexa con el dictamen. Respetuosamente me dirijo a su despacho con el objeto de presentar el dictamen pericial que determina el valor del bien y el tipo de división que fuere procedente, con lo que me dispongo a presentar atendiendo lo enunciado.

Artículo 406. Partes. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama. (Subrayado fuera del texto original).

En atención a lo dispuesto por la norma procedo a cumplir con lo señalado de la siguiente manera:

- 1. EN CUANTO AL VALOR DEL BIEN:** Según lo evidenciado en el inmueble materia del litigio sobre el que se efectuó la inspección, se identifica con la matrícula inmobiliaria **50S - 864203**, código catastral **AAA0025WLCX**, ubicado en la **CL 89 SUR No.3 A 14** barrio **CHUNIZA**, localidad de **USME** de la ciudad de **BOGOTA D.C – CUNDINAMARCA**. Sobre el cual se aplicaron los criterios de evaluación utilizados y aprobados por la resolución 620 del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, apoyado con la memoria fotográfica, las memorias de cálculo, el mapa de ubicación y la investigación vecinal efectuada para concluir el resultado final, por lo que se logró determinar que el valor comercial del inmueble que se puede detallar en el informe valuatorio presentado.
- 2. EN CUANTO AL TIPO DE DIVISION:** El inmueble de matrícula inmobiliaria **50S - 864203**, **NO** es susceptible a división material, teniendo en cuenta la unidad mínima requerida en lo contemplado en el decreto 551 del año 2021 en lo que refiere a áreas y frentes mínimos, anexo a esto el fraccionamiento de la construcción existente afectaría a los demás copropietarios, por tanto, la división del inmueble debe realizarse por la venta comercial del bien.
- 3. EN CUANTO A LAS MEJORAS:** Estas no se determinan ni se incorporan al avalúo, toda vez que no es el objeto de la demanda.

El presente avalúo se efectúa a petición del contratante y se ajusta a la realidad de los elementos verificados al momento de realizar la inspección del bien mencionado y hace complemento con el trabajo de avalúo que se encuentra inserto en el cuaderno de la demanda. Esperamos haber cumplido con lo solicitado y poder colaborarles en otra oportunidad.



DANNY TAVERA TORO
VALUADOR CERTIFICADO
R.A.A/1.128.441.805

**CORPORACION LONJA GREMIAL NACIONAL DE
AVALUADORES**

NIT 901428971-3

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 1995 ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO LEGALMENTE REGISTRADA EN LA CAMARA DE COMERCIO MATRÍCULA NO.: 21-019552-21

CERTIFICA

Que AVALÚOS CAPITAL S.A.S identificado con NIT 901125054-3, se encuentra afiliado a esta Corporación en calidad de CORPORADO AGREMIADO, con especialidad en EMPRESA ESPECIALIZADA EN VALORACIÓN Y AVALÚOS desde el mes de diciembre de 2020 donde se establecen avalúos corporativos compuestos por el comité avaluador encabezado por la **CORPORACION LONJA GREMIAL NACIONAL DE AVALUADORES**.

se expide a los 11 días del mes de noviembre de 2022.

LAURA MARCELA ARISTIZABAL ARCILA
CEO – REPRESENTANTE LEGAL

CALLE 54 - 86 A 60
TEL: 312 238 63 36



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

DANNY TAVERA TORO

C.C. 1.128.441.805

ASISTÍOAL

**DIPLOMADO
DERECHO INMOBILIARIO**

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
DERECHO INMOBILIARIO LEY 1579 DE 2012
FUNDAMENTOS Y DERECHOS DE LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO
PROPIEDAD URBANA Y RURAL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
REGIMEN DE SANCIONES, LA HIPOTECA

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9267 - LIBRO 672
DICIEMBRE 05 DEL 2023
BOGOTÁ - COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



MIEMBROS DE:



**El suscrito Presidente Ejecutivo
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**

CERTIFICA

Que la firma AVALÚOS CAPITAL S.A.S., cuyo Representante legal es el doctor **DANNY TAVERA TORO**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 629.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios de actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide el presente certificado a trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo.

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

Elaboró: A.D.T.



La Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX", representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

**CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES**

CERTIFICA

Que **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No.1.128.441.805 expedida en Medellín, culminó con éxito el programa de formación especializado en negocios inmobiliarios en finca raíz, adquiriendo el conocimiento necesario para compraventa, arriendos y remates judiciales; su estado actual es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" y cuenta con el **REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO (R.N.C.I) 2002-1085**.

Dado en Bogotá a los 11 días de agosto del 2023.

DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL

www.lonjanacionaldeavaluadores.co
Bogotá, Colombia
Cel: 312 426 9082- 314 434 8746



PIN de Validación: a8860a3a



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128441805, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Junio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128441805.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DANNY TAVERA TORO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
07 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
07 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares



PIN de Validación: a8860a3a

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, fondo de comercio, otros similares.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8860a3a



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 72 H 1 N° 24 A - 40

Teléfono: 3006170108

Correo Electrónico: dannitavera70@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúo urbano y en Avalúo rural - INTE

Técnico laboral por competencias en Auxiliar de avalúos y liquidación - Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANNY TAVERA TORO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128441805

El(La) Señor(a) DANNY TAVERA TORO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a8860a3a

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 nueve (09) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal