

1100131030412019040500 APORTE NUEVO AVALÚO INMUEBLE PROCESO DIVISORIO Y/O VENTA DE LA COSA EN COMÚN

zuluaga_zuluaga zuluaga <zuluaga_zuluaga@outlook.com>

Jue 11/01/2024 9:08

Para: Juzgado 41 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jony paul rasmussen <jonyrasmussen@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (9 MB)

1100131030412019040500 NUEVO EXPERTICIO DIVISORIO FAMILIA MELGAREJO.pdf; PERITAJE DRA ROCÍO MUNAR.pdf;

Señora:

JUEZ CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO
Y/O VENTA DE LA COSA COMUN

DEMANDANTES: ROSA ELVIRA MELGAREJO LEÓN, VICTOR RAMÓN
MELGAREJO LEÓN y ANA MELGAREJO de MORENO

DEMANDADO: JULIO EDUARDO MELGAREJO AREVALO

RADICADO: 1100131030412019040500

Ref.: APORTE NUEVO AVALUO INMUEBLE

Cordial saludo.

Por medio del presente mensaje de texto; como apoderado de la parte demandante me permito radicar memorial y aporte de avalúo del inmueble objeto de la controversia; para que obre en el expediente para los fines pertinentes.

De la Señora Juez.

Atentamente.

RUBÉN ZULUAGA MAYA.

C.C. 19.310.939

T.P. 33.198 del C.S.de la J.

De: zuluaga_zuluaga zuluaga <zuluaga_zuluaga@outlook.com>

Enviado: jueves, 7 de diciembre de 2023 16:11

Para: jony paul rasmussen <jonyrasmussen@hotmail.com>

Asunto: Día que asiste la perito para avalúo ordenado

Muy buen día doctor Rasmussen, espero se encuentre muy bien

Por favor le informa a su cliente el señor Julio Melgarejo, que la perito; pasará el día 16 de diciembre de 2023, en las horas de la mañana (aproximadamente entre 9 y 10 am), para hacer la experticia del predio, según ordenó el juzgado 41 civil del circuito.

Cordialmente

ZULUAGA & ZULUAGA ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

Calle 45 # 9-42 Oficina 404 Bogotá D.C.

Teléfono: 57(1) 3382007



DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

AVALUO COMERCIAL

UBICACIÓN : KR 96A No. 24C -68

CIUDAD : BOGOTÁ D.C.

BARRIO : PUERTA DE TEJA.

ELABORADO POR : Doris del Rocío Munar Cadena
R.A.A. AVAL-40020610
ISO 17024 ONAC Lonja de Propiedad Raíz
Registro Nacional de Lonja No. 40020610/02000
Colegio Nacional de Avaluadores

SOLICITADO POR : Dr. Rubén Zuluaga.

FECHA : Enero 10 de 2023.



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

OBJETIVO.

El objetivo del presente estudio es determinar el valor comercial actualizado del inmueble ubicado en la Carrera 96A No. 24C-68 de Bogotá D.C. desarrollando el siguiente contenido:

1. METODOLOGIA DE VALUO
2. METODOLOGIA DE INVESTIGACION
3. INFORMACION GENERAL INMUEBLE
- 4- TITULACION
5. HISTORIA Y CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION
6. VIAS DE ACCESO Y UBICACIÓN
7. ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA
8. INFRAESTRUCTURA URBANA
9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
10. NORMATIVIDAD DEL SECTOR
11. DESCRIPCION CONSTRUCCION
12. LINDEROS
13. SERVICIOS
14. OBSERVACIONES PARTICULARES
15. OBSERVACIONES DEL SECTOR
16. AVALUO
17. CERTIFICACION DEL AVALÚO

1. METODOLOGIA DE AVALUO

- Se realizó visita al inmueble el día 16 de diciembre de 2023.
- Se tuvieron en cuenta las normas establecidas en la Resolución 620 del 23 septiembre de 2008 IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1.998, Ley 1673 de 2013 y demás normas concordantes.
- Para el estudio de Avalúo de este predio se utilizó el método de comparación directa de mercados, de predios que se encuentran en venta en el sector y alrededores teniendo en cuenta la similitud de la construcción de las muestras analizadas y su ubicación.
- Igualmente se analizaron las tablas estadísticas registradas en Catastro Distrital sobre el valor comercial del suelo en este sector, desde el año 2012 hasta el año 2023.
- En el estudio realizado, se llevó a cabo un análisis estadístico considerando la desviación estándar y el coeficiente de variación con el objetivo de obtener



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

una mayor seguridad en las muestras. La desviación estándar es una medida de dispersión que indica cuánto se alejan los valores individuales de la media. Al calcular la desviación estándar, podemos comprender mejor la variabilidad de los datos y determinar si los valores están cercanos o dispersos. Un coeficiente de variación más bajo indica una menor variabilidad relativa, lo que implica una mayor uniformidad y confiabilidad de los resultados.

- El tipo de construcción, el estado de conservación, la vetustez son otros aspectos importantes que se tuvieron en cuenta.

2. METODOLOGIA DE INVESTIGACIÓN

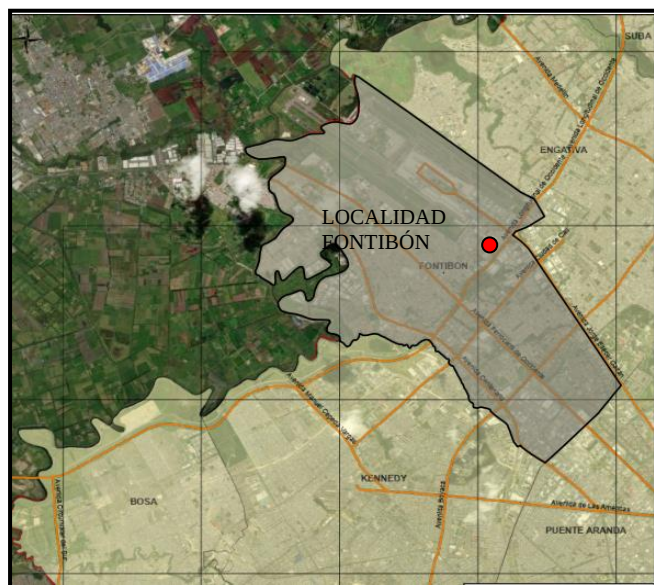
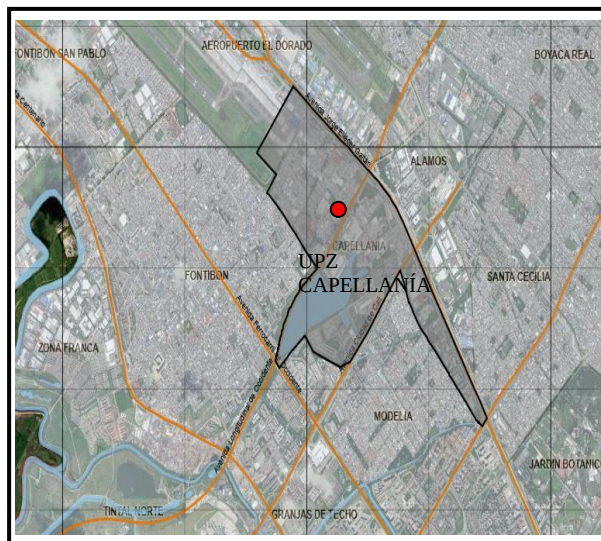
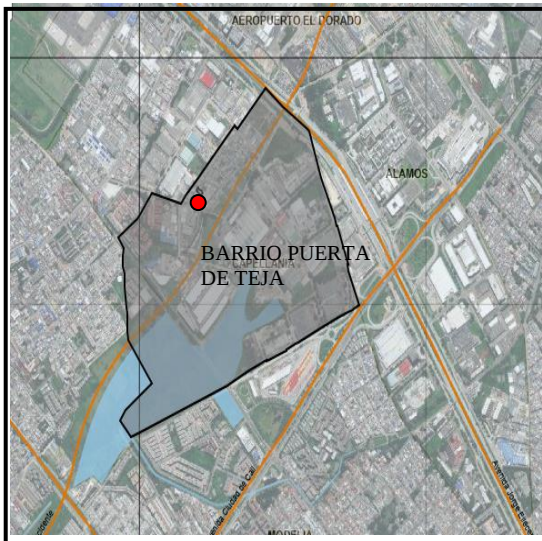
- Para determinar el valor comercial del inmueble y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por el Gobierno Nacional y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó la metodología de comparación y análisis por estudio de mercado, método que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y/o comparables con el que es objeto de avalúo. Propiamente se obtuvieron ofertas de inmuebles ubicados en el área de influencia. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: ubicación específica, área privada, características de la construcción, edad, estado de conservación, entre otros aspectos.
- Se realizó un estudio del valor del metro cuadrado en el municipio de Fontibón y sector de Capellanía, el muestreo se redujo a cinco (5) inmuebles de similares características. Por medio del método comparativo de mercado y teniendo en cuenta el área, ubicación, estado, adecuación, se realizó la tabla estadística, para así obtener un valor real por metro cuadrado.
- Reportes de la Cámara de Construcción Colombiana (Camacol) y revista Construdata en la que se promedian valores del metro cuadrado, dependiendo del tipo de construcción, estado, clase y uso.
- Estudio de normatividad del sector.
- El valor del metro cuadrado construido, se halló mediante el método de costo reposición, tomando el valor actual de este tipo construcciones y depreciándolo de acuerdo a su estado y vetustez por medio de las tablas de Fito Corvini.



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

3. INFORMACION GENERAL INMUBLE

Clase de Predio	:	Casa- lote unifamiliar.
Barrio Catastral	:	Puerta de teja.
UPZ	:	75 - Fontibón
Localidad	:	Fontibón
Matrícula Inmobiliaria	:	50C-148110.
Chip Catastral	:	AAA0078HUWF.
Cédula catastral	:	D 43 95 1.
Manzana	:	00640418.
Lote	:	0064041814.
Uso actual	:	Habitacional.





Carrera 96A No. 24C-68

Carrera 96A 24C- 72
Carrera 96A 24C- 80

Predio Rural San Ignacio





DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

4. TITULACIÓN.

4.1 Propietarios:

Julio Eduardo Melgarejo Arévalo.
Rosa Elvira Melgarejo León.
Ana Leonor Melgarejo de Moreno.
Víctor Ramón Melgarejo León.

4.2 Título de Adquisición:

Julio Eduardo Melgarejo Arévalo y Rosa Elvira Melgarejo por medio de la sentencia del 06-12-1984 del juzgado 19 civil del circuito de Bogotá.
Ana Leonor Melgarejo de Moreno y Víctor Ramón Melgarejo León, por medio de compraventa del 50% mediante escritura número 4088 del 03-09-1998 de la Notaria 55 de Bogotá.

4.3 Gravámenes

No se observa anotaciones sobre gravámenes

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

El barrio Puerta de Teja se encuentra ubicado ente la Av. El Dorado, calle 23D y entre las carreras 94 a 97, de la ciudad de Bogotá. Es un barrio que combina casa tipo tradicional con bodegas industriales, interiormente se observan casas de tipo tradicional y a sus afueras está rodeado de una gran variedad de comercio.

Este sector está conformado por aproximadamente 1.590 predios cifras tomadas del Ideca.gov.co.

Entre las haciendas más conocidas y recordadas por antiguos habitantes están: Puerta de Teja, La Selva, La Laguna, La Giralda, La Fonegra, El Chircal, Batavia y Villa María

Este sector cuenta también con varios lotes sin construir.



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades



5.1 Delimitación del Sector





DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

Norte: barrio San José de Fontibón.

Sur: barrio Ferrocarril Fontibón.

Oriente: Av el dorado de pormedio con el barrio los Alamos.

Occidente: barrio Ferrocarril Fontibón.

6. VIAS DE ACCESO Y UBICACION

El barrio Puerta de Teja de Fontibón, cuenta con vías de acceso como la Avenida Ferrocarril, vía esta que conecta con Fontibón, cuenta también con el corredor vial de la Av. Ciudad de Cali, Av. El Dorado ó Calle 26, vía que atraviesa la ciudad de oriente a occidente, Av. La Esperanza.

Según certificado este inmueble no está zona de reserva vial, si presenta ampliación sobre varios inmuebles desde la carrera 96Bis B y carrera 96



Fecha: 04/01/2024 11:17:58 a. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 96A 24C 68 (KR 96A 24C 72, KR 96A 24C 80)

ASUNTO: Zona de Reserva Vial (Según POT 190)

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: H7.

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

DOCUMENTO GRATUITO

Este reporte no se constituye en un concepto oficial de la SDP sino que es de carácter informativo. La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades



7. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Este inmueble en particular cuenta con estrato 3, mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019





DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades



Fecha: 03/01/2024 03:32:55 p. m.

Señor(a)
USUARIO

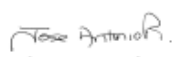
Dirección: KR 96A 24C 68
CHIP: AAA0078HUWF
Localidad FONTIBON

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00640418, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,



JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132

8. INFRAESTRUCTURA URBANA

- Vías : Sí, buen estado las vías interiores y las principales.
- Andenes : Sí, en regular estado.
- Sardineles : Sí.
- Señalización : Sí.
- Servicios Públicos : Acueducto, Alcantarillado, Energía, Teléfonos y Alumbrado Público.
- Transporte Público : Buen transporte público por la ciudad de Cali, Avenida Ferrocarril de occidente, calle 26 y Av Esperanza.

9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) alertó que el país vive una desaceleración en las compras de viviendas del 64% desde febrero del año



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

2023. La construcción VIS ocupa en este momento el 70% de la construcción del país, el 22% en clase medias y media alta y tan solo un 8% en clase alta.¹

Actualmente el sector edificador aporta cerca de 4,5 puntos al PIB nacional y genera 4 millones de empleos, mientras que en años anteriores a 2019 representaba el 13,5% del PIB.

Igualmente las altas tasas de interés, los altos costos de los insumos en la construcción han afectado el desarrollo urbanístico.

Todo lo anterior conlleva a una caída de los precios en las viviendas nuevas y usadas.

10. NORMATIVIDAD DEL SECTOR.

Modalidad: Densificación moderada

Área de Actividad: Industrial y comercial, compatible con habitacional

Zona: zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, decreto: 443 de 2011 ficha: 2

Edificación: Edificaciones unifamiliares y bodegas industriales, establecimiento de uso comercial.

Tratamiento Urbanístico: Renovación.

Sector en actuación estratégica sujeto a lo dispuesto en el libro V. Actuaciones estratégicas. Art. 474 al Art. 484 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Zona de influencia directa aeroportuaria En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

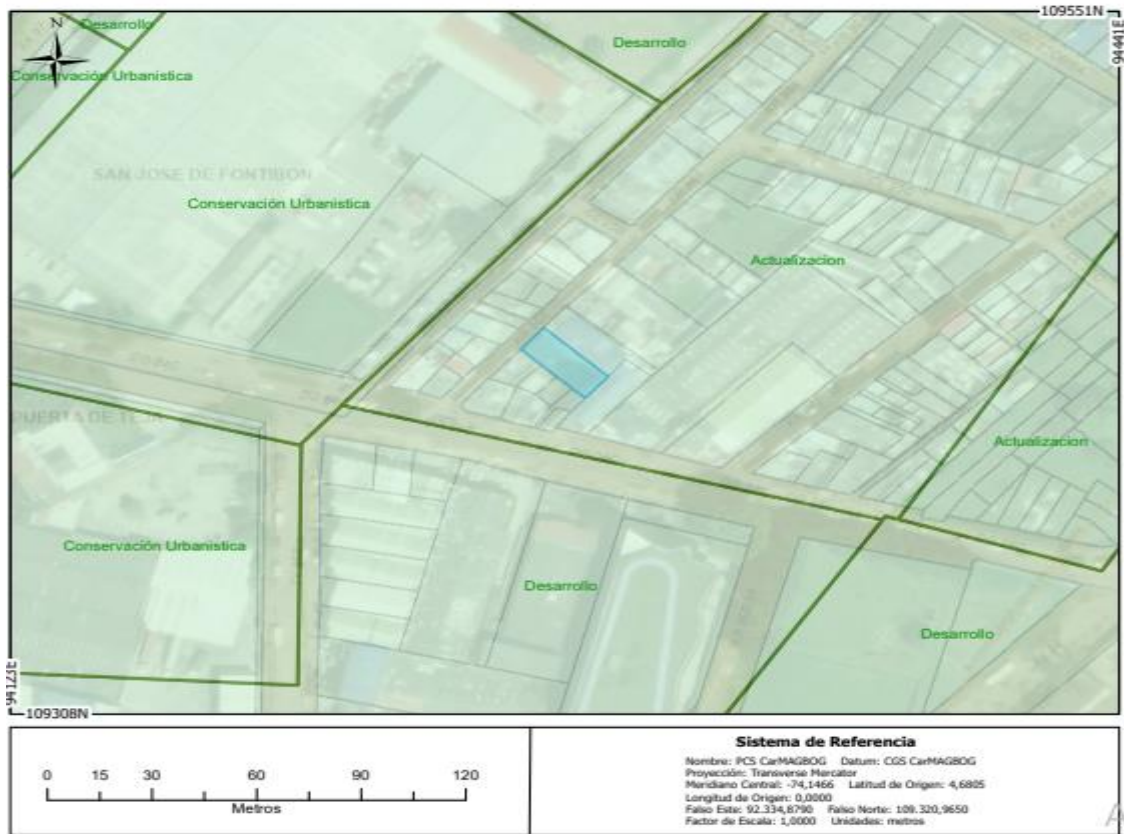
Zona de influencia indirecta aeroportuaria: Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

¹ Informes 115 Camacol y Nuevo Siglo Marzo 16 de 2023.



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

Usos Permitidos KR 96A 24C 26



Categoría: Principal

NOMBRE	USO ESPECÍFICO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
INDUSTRIA	1. Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos. Poca generación de empleo. Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos. No requiere servicios de infraestructura especiales ni produce ruidos, olores, ni afluentes contaminantes.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
INDUSTRIA	2. Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos. Abastecimientos de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de carga y descarga y un sistema vial adecuado. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidades de acceso por transporte público. Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como los "puntos de venta", restaurantes, establecimientos bancarios, etc.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	

Categoría: Complementario

NOMBRE	USO ESPECÍFICO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
COMERCIO LOCAL	1A. 1. Venta de Bienes. a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como: fruterías, panaderías, productos lácteos, expendio de carnes y pescado, salameñaría, rancho, licores y bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares. b. Venta de artículos varios de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares. 2. Venta de Servicios. a. Servicios personales tales como: sesterías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadoras de calzado y similares. b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías y similares. c. Elaboración casera de galletas, ponques, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avíos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

NOMBRE	USO ESPECIFICO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
COMERCIO LOCAL	1B a. Ventas al detal en almacenes no especializados, de artículos tales como: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares. b. Video-tiendas y similares. c. Reparación de artículos de radio, televisión y similares. Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidos todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
COMERCIO ZONAL	2B Venta de Bienes. a. Venta de maquinaria liviana, herramientas y similares. b. Exhibición y puntos de venta al por mayor de artículos y acabados para la construcción: artefactos sanitarios, artículos de fontanería, artículos eléctricos, de ferretería y cerrajería, artículos cerámicos y metálicos para arquitectura y ornamentación, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeración de uso doméstico, que requiere de bodegas, depósitos de madera y otros materiales de construcción. c. Venta de artículos y herramientas para uso agropecuario, de jardinería y similares. d. Almacenes de repuestos: eléctricos, electrónicos, repuestos automotores y similares. e. Exhibición y venta de vehículos. Venta de Servicios a. Servicios recreativos: Tabernas, bares y Discotecas, juegos de salón, de billar y electrónicos de habilidad y destreza. b. Servicios automotores, estaciones de servicio completo servitecas, talleres de reparación automotriz. c. Servicio de seguridad privada y servicios privados de ambulancia.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
COMERCIO ZONAL	2A Venta de Bienes a. Venta de alimentos y bebidas en supermercados y similares. b. Venta de textiles tales como: almacenes de ropa, telas, paños, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares. c. Venta de calzado y artículos de cuero tales como: carteras, chaquetas y similares d. Venta de artículos de la industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares. e. Venta de artículos cerámicos, plásticos, metálicos, de vidrio y similares. f. Venta de artículos electrodomésticos, lámparas y similares. g. Venta de artesanías, joyas, relojerías, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades, tiendas de arte, marquerías. h. Venta de artículos para oficina. i. Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares. j. Venta de artículos de la industria fonográfica. Venta de Servicios a. Servicios financieros: sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, casas de cambio, bolsas de valores y similares. b. Servicios turísticos, hoteleros y de alimentos: hostales y hosterías, agencias de viajes, restaurantes, bares, restaurantes, similares. c. Servicios culturales: salas de cines, cinematecas, café teatro, galerías, exposiciones de artes y similares. d. Servicios educativos: centros de enseñanza y capacitación complementaria (distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal). e. Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de: instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares. f. instalaciones y artículos de oficina y similares. g. Programadoras de televisión con estudios y similares. h. Venta de chance. i. Exhibición y puntos de venta al detal de artículos y acabados para la construcción. j. Estaciones de servicio de llenado.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
OFICINAS	0 Oficinas	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	

Carrera 30 25 90 Hso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

Fecha: 03/01/2024 03:44:08 p. m.

11. DESCRIPCION CONSTRUCCIÓN





DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

11.1 Descripción de áreas.

Área Lote	:	437.08 m ² .
Construcción casa antigua	:	50.34 m ² .
Construcción Apto	:	44.40 m ²
Construcción casa 1	:	66,24 m ² .
Construcción cobertizo	:	66.87 m ²

11.2 Dependencias

Casa Antigua: Patio interior, dos alcobas amplias, cocina, ropas, baño.

Apartamento : Sala comedor, estudio, hall, una habitación, cocina, baño y área de lavadero.

Casa 1: Sala, cocina, dos alcobas, baño, patio cubierto y un cuarto

Cobertizo: Espacio para parqueo, depósito

11.3 Estructura

Muros en ladrillo cocido y bloque, vigas y columnas.

11.4 Acabados

Pisos : casa antigua alcobas en tableta común patio en cemento, casa 1 y apartamento en tableta cerámica y tableta granito, escaleras en tableta granito, pisos de terraza en cemento, cobertizo en tableta granito y retal baldosa.

Techos : Pañete, estuco pintura y apartamento en listón madera.

Cubiertas : teja de asbesto – cemento y teja luz, en áreas de patio cubierto y cobertizo en teja de asbesto y cemento.

Muros : muros estucados y pintados.

Baños : casa antigua con pisos en tableta, división de ducha en acrílico muros enchapados en cerámica y con tres servicios y mueble. Baños de casa y apartamento con muros enchapados, y tres servicios , sin división de ducha.

Puertas : Puertas en madera antigua en casa y madera con chapas en las demás construcciones.

Ventanas : con vidrio y marco metálica.

Cocinas : muros semi- enchapados, mesones enchapados y lavaplatos en acero inoxidable.

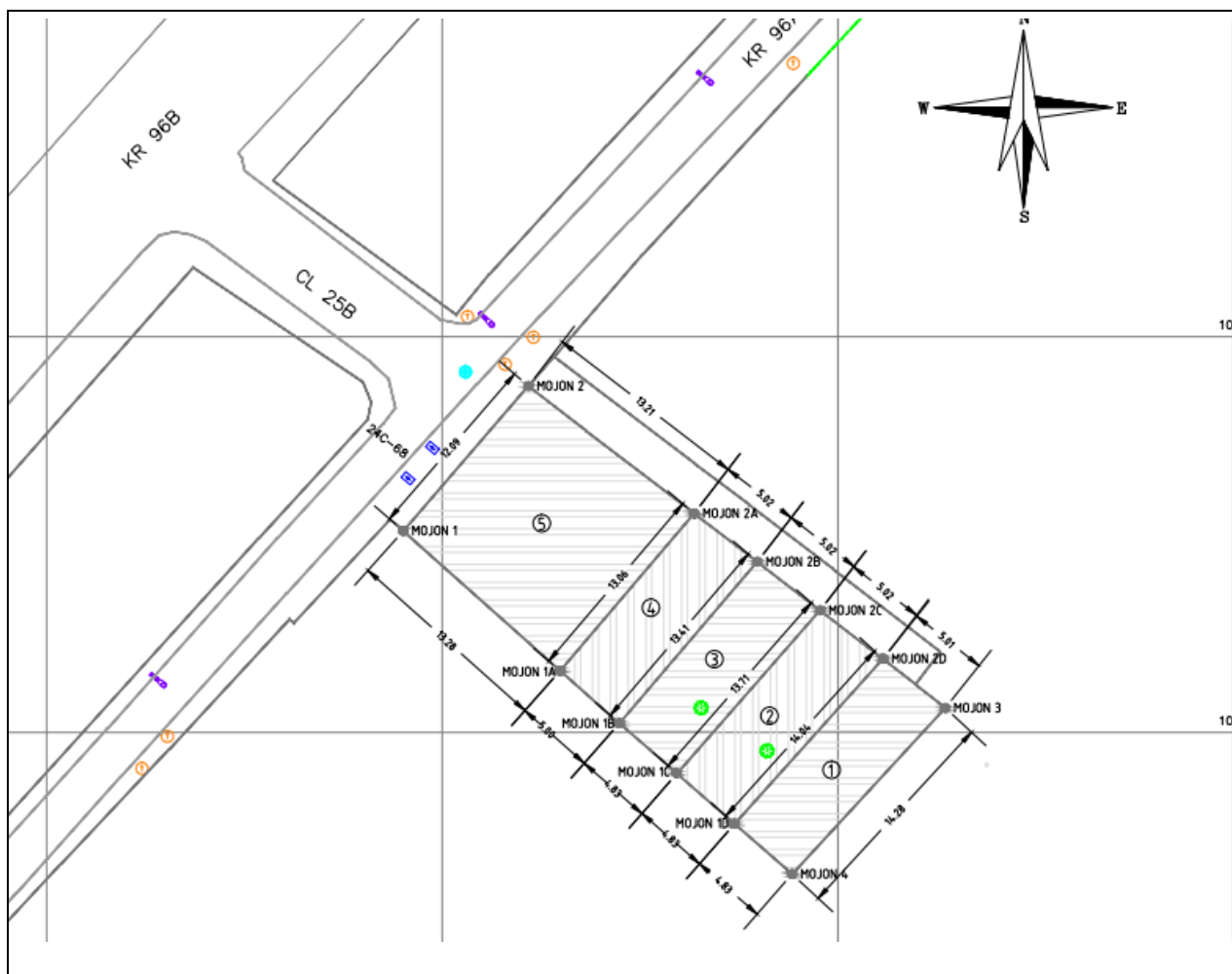
Accesorios : No.

11.5 Vetustez.

Según Catastro Distrital este inmueble tiene una vetustez de 60 años, con remodelaciones y construcciones nuevas.



12.1 Linderos Particulares: Tomados del plano topográfico y verificados en la visita, escritura 3.636 del 21 de agosto de 1976 de la notaría sexta del círculo de Bogotá, en la que se especifica se cede la entrada de 2.00 metros a favor de las compradoras Ana Leonor Melgarejo y Víctor Ramón Melgarejo.



Occidente: En distancia de 12.09 metros con la carrera 96 A.



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades



13. SERVICIOS

- Acueducto : Sí.
- Eléctricos : Sí.
- Gas natural : Sí.

14. OBSERVACIONES PARTICULARES

Se trata de un inmueble tipo unifamiliar conformado por un cobertizo, área de lote sin construir, una casa antigua con remodelación, una casa nueva y un apartamento remodelado con entrada independiente.

15. OBSERVACIONES DEL SECTOR

- Clase : Habitacional.
- Categoría : Media
- Vecindario : Habitacional, industria y comercial.
- Desarrollo : Medio.



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
RAA 40020610
Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

- Comercialización : Media.
- Topografía : Plana.
- Valorización : Media.

16. AVALÚO

Para la determinación del precio comercial y justo del inmueble objeto de estudio, se trabajaron y analizaron aproximadamente 10 muestras en todo el sector de Capellanía en Fontibón, con características de uso habitacional, de las cuales se descartaron las que estaban muy por debajo o muy por encima de la media aritmética.

Se eligieron cinco (5) muestras ubicadas en el sector de la UPZ Capellanía.

Se realizó la tabla estadística teniendo en cuenta su promedio, su coeficiente de variación que nos permite la confiabilidad de las muestras. Cuando su coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5% la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, para este caso nos dio un coeficiente de variación del **3.43%** ampliamente permitido según la resolución 620 de 2.008 del IGAC.



Se consultó en Catastro Distrital el valor comercial del metro cuadrado del suelo en este sector y su proyección para el año 2023, el cual realizó un incremento de



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

más del 3%, con valor del suelo en \$2.000.000 metro², pero según los estudios de comparación de mercado, para este año su valorización no ha alcanzado al 1.5% y en otros casos su tendencia ha sido a la baja. El valor del suelo se tomó de acuerdo al estudio realizado, dando un valor de \$1.940.740 m².

El valor del metro cuadrado construido, se halló mediante el método de costo reposición, tomando el valor actual de una construcción de las características del inmueble en estudio y depreciándolo de acuerdo a su estado y vetustez por medio de las tablas de Fito Corvini.

TABLA DE COMPARACIÓN DE MERCADOS.

INMUEBLES	CARACTERÍSTICAS	Vr. Total (\$)
  	138 m² Dos apartamentos, Garajes cubierto y área de antejardín o parqueo Estrato 3	530.000.00
  	150 m² Tres apartamentos, Garaje cubierto, buenos acabados Estrato 3	480.000.000
  	156 m² Esquinera Con local, garajes, y apartamento.	550.000.000



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA
 RAA 40020610
 Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20
 Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

  			271 m ² Casa unifamiliar Conformado por cuatro apartamentos	700.000.000
  			268 m ² Casa Unifamiliar Conformado por cuatro Apartamentos Independientes Garaje para dos carros	800.000.000

carrera 96 A No. 24C-68

TABLA DE ANALISIS ESTADISTICA (C. Mercado)

DIRECCION	CARACTERÍSTICAS	FUENTE	VR. TOTAL	VR. DEPURADO	AREA m ²	VR/m ²	Fc ESTADO	FC. AREA	FC. UBICACIÓN	VR. NETO /m ²
Capellanía	predio unifamiliar	3107788932	530.000.000	500.000.000	150	3.333.333	0,98	1,02	1,05	3.498.600
Capellanía	predio unifamiliar	3173480664	480.000.000	460.000.000	150	3.066.667	1,00	1,02	1,03	3.221.840
Capellanía	predio unifamiliar	3204214121	550.000.000	520.000.000	156	3.333.333	1,00	1,00	1,00	3.340.000
Capellanía	predio unifamiliar	3156974008	700.000.000	680.000.000	271	2.509.225	1,10	1,08	1,08	3.219.436
Capellanía	predio unifamiliar	3108649856	800.000.000	770.000.000	268	2.873.134	1,02	1,05	1,08	3.323.297

Promedio m ²	3.320.635
Desv. Estándar	114.078
Coeficiente de variación	0,034354318
Coeficiente de asimetría	1,093167512

Valor de la Construcción casa nueva

Valor (\$) de la Edificación casa Nueva	
Área Construida en uso m ²	66.24
Vida remanente	93
Calificación	2.0
Depreciación: 91 /100	0,91
Factor Depreciación	2.0
Valor (\$)/m ² Nuevo	1.650.000



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

Valor Depreciado: \$ 1.650.000 $(1-0.0673) = \$ 1.538.955$	
Valor construcción	\$ 101.940.379

Valor de la Construcción casa antigua

Valor (\$) de la Edificación casa 50.34 m ²	
Área Construida en uso m ²	50.34
Vida remanente	40
Calificación	4.0 reparaciones importantes
Depreciación	60
Factor Depreciación	53.94
Valor (\$)/m ² Nuevo	1.650.000
Valor Depreciado: \$1.650.000 $(1-0.5394) = \$ 759.990$	
Valor construcción	\$ 38.257.897

Valor construcción apartamento

Valor (\$) de la Edificación casa 44.40 m ²	
Área Construida en uso m ²	44.40
Vida remanente	70
Calificación	2.5
Depreciación	2.5
Factor Depreciación	26.01
Valor (\$)/m ² Nuevo	1.650.000
Valor Depreciado: \$1.650.000 $(1-0.2601) = \$ 1.220.835$	
Valor construcción	\$ 54.205.074

Valor construcción Cobertizo

Valor (\$) de la Edificación cobertizo 66.87 m ²	
Área Construida en uso m ²	66.87
Vida remanente	65
Calificación	3
Depreciación	35
Factor Depreciación	37.45
Valor (\$)/m ² Nuevo	800.000
Valor Depreciado: \$800.000 $(1-0.3745) = \$ 500.400$	
Valor construcción	\$ 33.461.748



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

Por tratarse de un bien inmueble tipo unifamiliar, de acuerdo a la resolución 620 de 2.008 artículo 10 capítulo II, se debe analizar lo valores de terreno y construcción independientemente.

El valor del terreno se determinó a través del valor total del metro cuadrado en el estudio de comparación de mercados, que equivalía a \$ 3.320.635 (incluyendo el terreno y la construcción). A este valor se le restó el valor del metro cuadrado de la construcción promedio casa nueva y apartamento \$ 1.379.895 lo que resultó en un valor del terreno en \$ 1.940.740 por m².

Valor Total Inmueble

Descripción	Área (m²)	Valor (\$)/ m²	Valor Total (\$)
Lote	437.08	1.940.740	848.258.639
Construcción casa nueva	66.24	1.538.955	101.940.379
Construcción casa antigua	50.34	759.990	38.257.897
Construcción apartamento	44.40	1.220.835	54.205.074
Construcción cobertizo	66.87	500.400	33.461.748
Total			1.076.123.737

Valor aproximado a pesos 1.076.123.700

Son: MIL SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL SETECIENTOS PESOS M/cte.

17. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro en la propiedad en cuestión.
2. El Reporte ha sido elaborado en conformidad con los estándares de ética y conducta profesional.
3. De acuerdo al artículo 19 del Decreto 1420 este avalúo tiene una vigencia de un año.

Anexos:

- Fotos del predio.



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

RAA 40020610

Calle 64 1-20 Cel. 3152468402 Calle 64 No. 1-20

Perito Rama Judicial- IGAC- Supersociedades

- Certificado de Tradición.
- Consolidado de Ubicación.
- Norma urbanística.
- Art. 226 C.G.P.

DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

C.C. 40.020.610

M.P. 030010712 COPNIA

Registro Abierto de Avaluador AVAL-40020610 Ley 1673 de 2013.

Acreditada con ISO 17024 ONAC. Lonja Colombiana de propiedad Raíz.

Miembro Colegio Nal. de Avaluadores.

Miembro de la Cámara Nal. de Avaluadores Profesionales.

Perito Rama Judicial

Perito Supersociedades- IGAC



Fachada



Alcoba Ap Nuevo



Estudio Ap Nuevo



Sala. Ap Nuevo



Ropas Ap nuevo



Ropas Ap nuevo



Alcoba Ap nuevo



Apartamento Hall



Sala- Comedor Ap.



Baño Ap.



Cocina Ap.



Casa antigua.



Cocina casa antigua



Ropas- casa antigua



Ropas- casa antigua



Patio- casa antigua



Baño- casa antigua



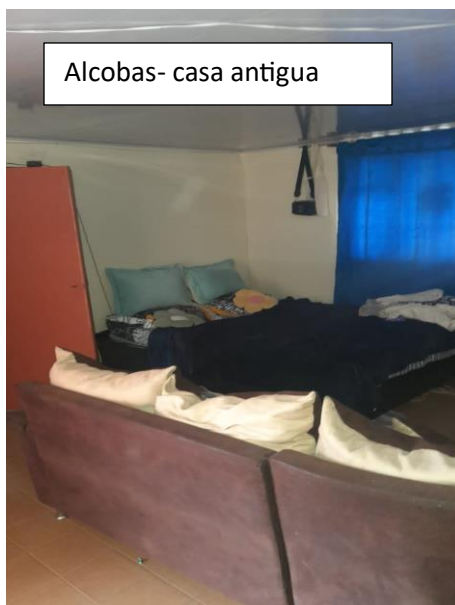
Alcobas hall- casa antigua



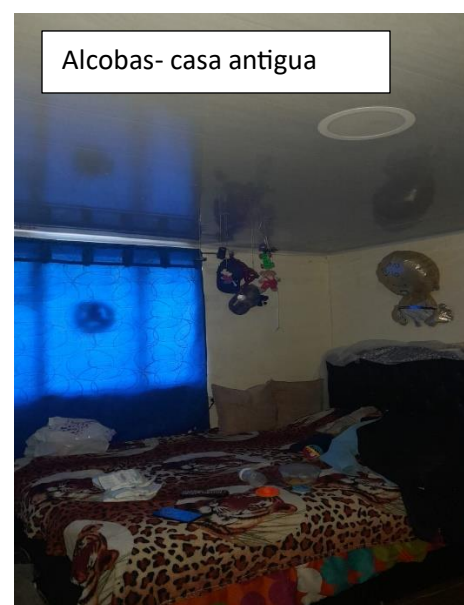
Casa antigua



Alcobas- casa antigua



Alcobas- casa antigua



Alcobas- casa antigua



Alcobas- casa antigua



Casa antigua



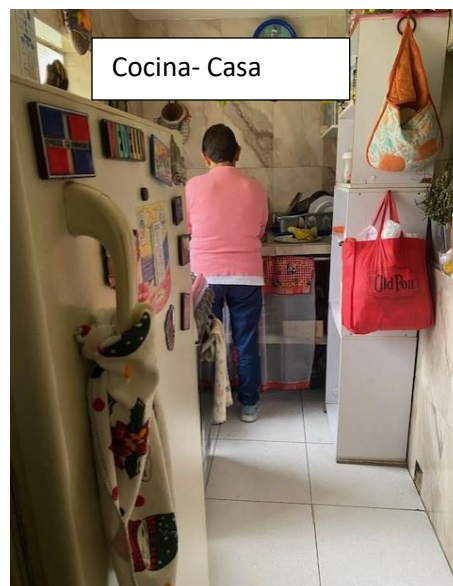
Alcobas- casa antigua



Casa Nueva



Sala -Casa Nueva



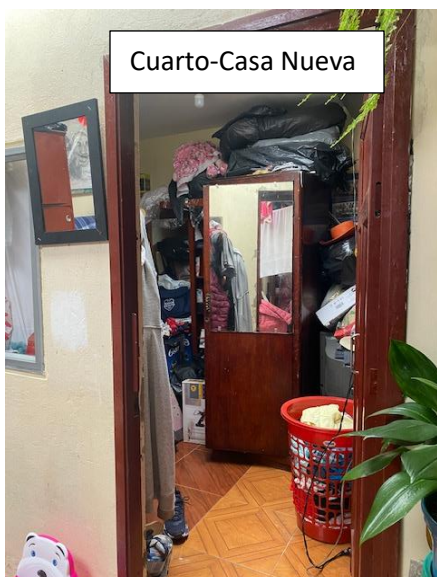
Cocina- Casa



Hall -Casa Nueva



Patio cubierto-Casa Nueva



Cuarto-Casa Nueva

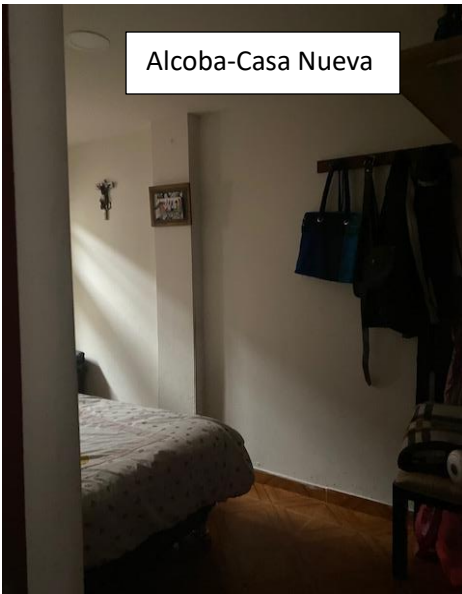


Sala-Casa Nueva

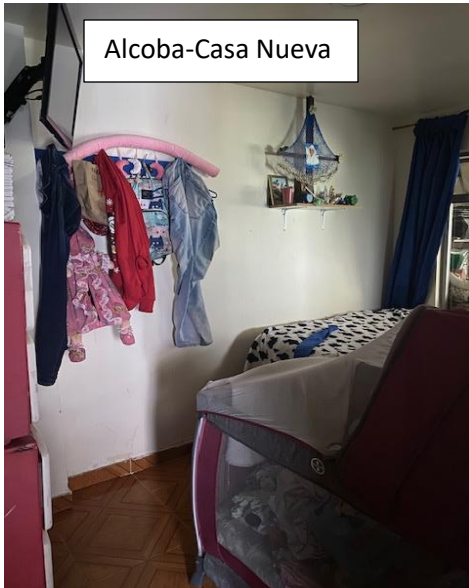


Sala-Casa Nueva

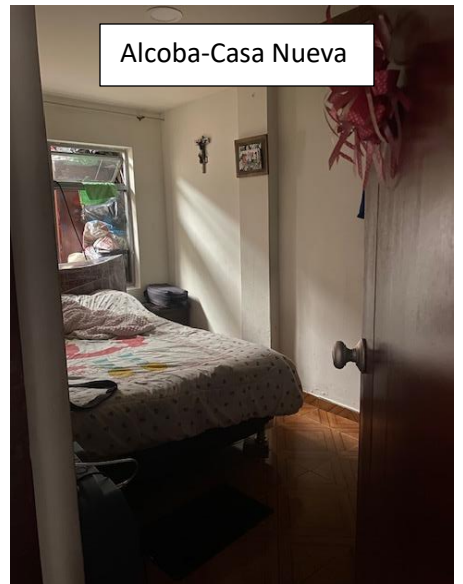
Alcoba-Casa Nueva



Alcoba-Casa Nueva



Alcoba-Casa Nueva



Cuarto-Casa Nueva



Patio cubierto Casa Nueva



Escaleras a terraza Casa Nueva



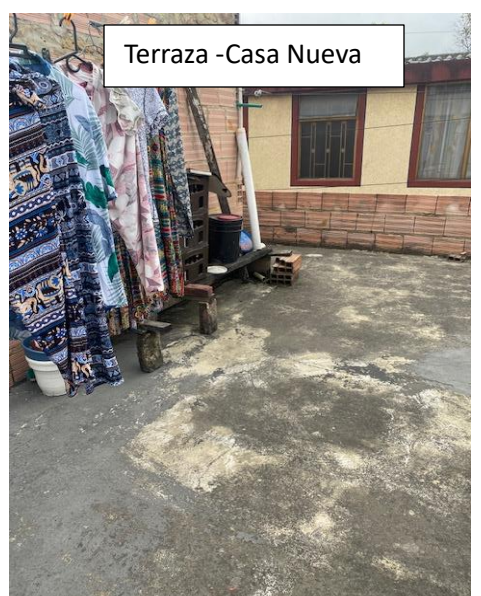
Terraza -Casa Nueva

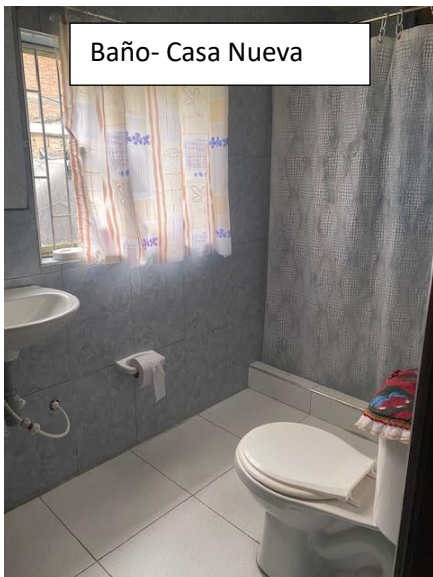


Terraza -Casa Nueva



Terraza -Casa Nueva





Baño- Casa Nueva



Terraza -Casa Nueva



Terraza -Casa Nueva



Cobertizo



Cobertizo-



Depósito -Cobertizo



Fachada lateral casa nueva



Área sin construir



Área sin construir



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231218674986884410

Nro Matrícula: 50C-148110

Pagina 1 TURNO: 2023-841017

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 02:25:33 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 25-05-1973 RADICACIÓN: 1973-30954 CON: DOCUMENTO DE: 23-05-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0078HUWFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE LINDA ASI POR EL NORTE EN 18.00 METROS CON PROPIEDAD DE ROBERTO HERRERA POR EL SUR EN 18.00 METROS CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR ORIENTE EN 19.00 METROS CON PROPIEDAD DE INES DE VILLA Y POR EL OCCIDENTE CON PROPIEDAD DE SANTIAGO GARCIA CALLE DE POR MEDIO...SE ACTUALIZA AREA APROXIMADA DE 509.10 M2 Y CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 1566 DE 06-06-2006 NOTARIA 64 DE BOGOTA, DECRETO 1711 DE 06-07-1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) KR 96A 24C 68 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SAN IGNACIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-05-1945 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1310 del 09-04-1945 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TORRES PEDRO

A: MELGAREJO RAMON

X

A: ORTEGON MACEDONIO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-12-1945 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3918 del 13-11-1945 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$140

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231218674986884410

Nro Matrícula: 50C-148110

Pagina 2 TURNO: 2023-841017

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 02:25:33 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTEGON MACEDONIO

A: MELGAREJO RAMON

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-09-1985 Radicación: 85123538

Doc: SENTENCIA 0 del 06-12-1984 JUZG 19 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MELGAREJO ESTUPI/AN VICTOR RAMON

A: MELGAREJO AREVALO JULIO EDUARDO

CC# 19254575 X

A: MELGAREJO LEON ROSA ELVIRA

CC# 20540170 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-11-1998 Radicación: 1998-94823

Doc: ESCRITURA 4088 del 03-09-1998 NOTARIA 55 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$27,500,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MELGAREJO AREVALO JULIO EDUARDO

CC# 19254575

DE: MELGAREJO LEON ROSA ELVIRA

CC# 20540170

A: MELGAREJO DE MORENO ANA LEONOR

CC# 41317733 X

A: MELGAREJO LEON VICTOR RAMON

CC# 17081325 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-06-2006 Radicación: 2006-60518

Doc: ESCRITURA 1566 del 06-06-2006 NOTARIA 64 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MELGAREJO AREVALO JULIO EDUARDO

CC# 19254575

A: MELGAREJO DE MORENO ANA LEONOR

CC# 41317733

A: MELGAREJO LEON ROSA ELVIRA

CC# 20540170

A: MELGAREJO LEON VICTOR RAMON

CC# 17081325

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-09-2019 Radicación: 2019-71360

Doc: OFICIO 3411 del 16-08-2019 JUZGADO 041 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO 20190040500

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231218674986884410

Nro Matrícula: 50C-148110

Pagina 3 TURNO: 2023-841017

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 02:25:33 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: MELGAREJO DE MORENO ANA LEONOR

CC# 41317733

DE: MELGAREJO LEON ROSA ELVIRA

CC# 20540170

DE: MELGAREJO LEON VICTOR RAMON

CC# 17081325

A: MELGAREJO AREVALO JULIO EDUARDO

CC# 19254575 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-11357	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 08-10-1998
X INCLUIDA VALE. GVA. AUX14.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 08-10-1998
ESPECIFICACION CORREGIDA VALE. GVA.A UX14.			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: C2011-3998	Fecha: 31-03-2011
ESPECIFICACION CORREGIDA VALE. JSC.AUXDEL5.C2011-3998.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-841017

FECHA: 18-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL

Fecha: 03/01/2024 03:31:46 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 96A 24C 68
CHIP: AAA0078HUWF
Código Lote: 0064041814

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del predio

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT, con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





KR 96A 24C 68

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	09 -
Barrio Catastral:	006404 - PUERTA DE TEJA
Manzana Catastral:	00640418
Lote Catastral:	0064041814
UPZ:	115 - CAPELLANIA
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL12 - Fontibón
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
Tratamiento (POT 555):	RENOVACION
Altura máxima (POT 555):	
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estrategica (POT 555):	Distrito Aeroportuario-Engativá-Fontibón
UPZ (POT 190):	115 - CAPELLANIA
Sector Normativo (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Uso (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: ZID Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización



Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización:	Nombre: PUERTA DE TEJA Estado: 1 Decreto:22 07/02/1963
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	090705B001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institución distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protección SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital áreas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)



Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Fecha: 03/01/2024 03:44:08 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 96 A 24 C 26 (KR 96A 24C 30)

ASUNTO: Usos Permitidos (Según POT 190)

De manera atenta se informa que el predio presenta la siguiente información asociada a los usos permitidos:

Tratamiento: A - Actualizacion
Área de Actividad: ZID - Zona Industrial
Tipo Uso: 02
No. Decreto: 735 de 1993 y 325 de 1992
Altura:
Tipología:
Volumetría: 3
Aislamiento: C
Categoría:
Espacio Público: C
Tipo de Eje:
Observaciones:

En las siguientes páginas se detalla la ubicación del predio y la información complementaria respecto a la norma urbana que afecta el predio.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.





Usos Permitidos KR 96A 24C 26

Convenciones

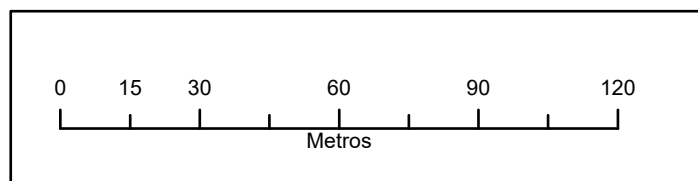
- Predio Seleccionado
- Bien de Interés Cultural
- Acuerdo 6
- Lotes Adición

Referencia Espacial

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74,1466	Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000	
Falso Este: 92.334,8790	Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000	Unidades: metros

Categoría: Principal

NOMBRE	USO ESPECIFICO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
INDUSTRIA	1 Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos. Poca generación de empleo. Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos. No requiere servicios de infraestructura especiales ni produce ruidos, olores, ni afluentes contaminantes.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
INDUSTRIA	2 Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos. Abastecimientos de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidades de acceso por transporte público. Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como los "puntos de venta", restaurantes, establecimientos bancarios, etc.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	

Categoría: Complementario

NOMBRE	USO ESPECIFICO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
COMERCIO LOCAL	1A 1. Venta de Bienes. a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como: fruterías, panaderías, productos lácteos, expendio de carnes y pescado, salsamentaria, rancho, licores y bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares. b. Venta de artículos varios de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares. 2. Venta de Servicios. a. Servicios personales tales como: sasterías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadoras de calzado y similares. b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías y similares. c. Elaboración casera de galletas, ponques, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	

NOMBRE	USO ESPECIFICO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
COMERCIO LOCAL	1B a. Ventas al detal, en almacenes no especializados, de articulos tales como: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares. b. Video-tiendas y similares. c. Reparacion de articulos de radio, television y similares. Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidos todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automoviles y autopartes.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
COMERCIO ZONAL	2B Venta de Bienes. a. Venta de maquinaria liviana, herramientas y similares. b. Exhibicion y puntos de venta al por mayor de articulos y acabados para la construccion: artefactos sanitarios, articulos de fontaneria, articulos electricos, de ferreteria y cerrajeria, articulos ceramicos y metalicos para arquitectura y ornamentacion, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeracion de uso domestico, que requiere de bodegas, depositos de madera y otros materiales de construccion. c. Venta de articulos y herramientas para uso agropecuario, de jardineria y similares. d. Almacenes de repuestos: electricos, electronicos, repuestos automotores y similares. e. Exhibicion y venta de vehiculos. Venta de Servicios a. Servicios recreativos: Tabernas, bares y Discotecas, juegos de salon, de billar y electronicos de habilidad y destreza. b. Servicios automotores, estaciones de servicio completo servitecas, talleres de reparacion automotriz. c. Servicio de seguridad privada y servicios privados de ambulancia.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
COMERCIO ZONAL	2A Venta de Bienes a. Venta de alimentos y bebidas en supermercados y similares. b. Venta de textiles tales como: almacenes de ropa, telas, panos, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares. c. Venta de calzado y articulos de cuero tales como: carteras, chaquetas y similares d. Venta de articulos de la industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares. e. Venta de articulos ceramicos, plasticos, metalicos, de vidrio y similares. f. Venta de articulos electrodomesticos, lamparas y similares. g. Venta de artesanias, joyas, relojerias, platerias, adornos, porcelanas, antiguedades, tiendas de arte, marqueterias. h. Venta de articulos para oficina. i. Venta de instrumenal tecnico, cientifico, fotografico, de dibujo, de precision e instrumentos musicales y similares. j. Venta de articulos de la industria fonografica. Venta de Servicios. a. Servicios financieros: sucursales bancarias de ahorro y credito, companias de seguros, agencias de finca raiz, casas de cambio, bolsas de valores y similares. b. Servicios turisticos, hoteleros y de alimentos: hostales y hosterias, agencias de viajes, restaurantes, bares, restaurantes, similares. c. Servicios culturales: salas de cines, cinematecas, cafe teatro, galerias, exposiciones de artes y similares. d. Servicios educativos: centros de ensenanza y capacitacion complementaria (distintos a los establecimientos de educacion escolarizada o formal). e. Servicios tecnicos de mantenimiento y reparacion de: instalaciones y articulos del hogar, uso domestico y similares. f. instalaciones y articulos de equipos de oficina y similares. g. Programadoras de television con estudios y similares. h. Venta de chance. i. Exhibicion y puntos de venta al detal de articulos y acabados para la construccion. j. Estaciones de servicio de llenado.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
OFICINAS	0 Oficinas	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	



NOMBRE	USO ESPECIFICO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
INSTITUCIONAL	2 Asistenciales: Centros de salud zonales, clínicas, ancianatos y hogares de paso. Educativos: Colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, seminarios y conventos. Administrativos: Alcaldías Menores y en general los establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración territorial de los servicios administrativos de los órdenes Distrital o nacional; embajadas, consulados, notarías y centros de información tributaria. Culturales: Centros culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicos. De seguridad: estaciones y subestaciones de policía y bomberos y centros de atención al fuego (CAF). De Culto: Iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
INSTITUCIONAL	1 Asistenciales: Centros de salud dispensarios, salacunas y centros comunales: Educativos: Guarderías y Jardines infantiles. De seguridad: Centros de atención Inmediata (CAI). De culto: Capillas de barrio y salas de culto.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	

Categoría: Compatible

NOMBRE	USO ESPECIFICO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
VIVIENDA	0 Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	
INDUSTRIA	3 Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas. Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes que produce. Debido a su alto impacto, se trata de un uso compatible en las Zonas Industriales y prohibido en las demás áreas de actividades y zonas. La supresión del uso industrial derivado de las actividades de las industrias de la Clase III que se califiquen como altamente contaminantes, aun las situadas en determinadas Zonas Industriales, y su traslado a otras zonas o lugares del territorio Distrital donde sea controlable su impacto ambiental, se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el presente acuerdo sobre supresión de usos compatibles.	SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION DCTO 619/2000	



DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA
Cámara Colombiana de Avaluadores Profesionales
RAA AVAL-40020610
Calle 64 1-20 3152438402

RESPECTO AL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Respuesta: Mi identificación, que se encuentra al pie de mi firma es: Doris del Rocío Munar Cadena, C.C. 40.020.610 de Tunja.

Este dictamen pericial fue realizado por mí.

2. Dirección, ubicación y demás datos que faciliten la ubicación del perito.

Tal y como se observa en el encabezamiento de las hojas del dictamen pericial, está mi dirección: Calle 64- No.1-20, teléfonos: 315-24438402

3. La profesión oficio, arte o actividad especial ejercida de quien rinde el dictamen y documentos que soporten la respectiva experiencia profesional o artística. Profesional en ingeniería agronómica, Técnica topógrafa, Avaluadora Profesional

Documentos que soportan mi experiencia:

- Certificación R.A.A. Registro Abierto Avaluador de la Aureguladora Nacional de Avaluadores (Ley 1673 de 2013).
- Certificación del Consejo Superior sobre especialidades como auxiliar de Justicia.
- Certificación CONSULCAD, sobre levantamientos topográficos.
- Certificación de Competencias laborales sobre bienes inmuebles de la Lonja de propiedad Raíz. (SABER LONJA).
- Certificación de la Lonja, da la Colombiana de Registro de avaluadores e Inmobiliarios Profesionales.
- Certificación de Fedetasadores y Formación y Evaluación.
- Certificación del Banco AV Villas como avaluador.
- Curso de manejo del programa AUTOCAD para dibujo y levantamientos topográficos.
- Curso de QGIS creación e incorporación de mapas.

4. Lista de publicaciones relacionadas con el tema de peritaje, si la tuviere.

Respuesta: No tengo publicaciones sobre el tema de avalúos.

5. Lista de algunos procesos con Intervención de perito Agrimensor. topógrafo y experto en bienes Inmuebles urbanos y rurales : **PERITO de BIENES INMUEBLES** DURANTE LOS ULTIMOS CUATRO (4) AÑOS.

1. Proceso Ordinario Declarativo de Alejandro Blanco Ramírez Contra Javier Enrique Osorio Martínez Presentado ante el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá.

2. Proceso Divisorio de Sara Myriam Afanador Contra Ana Estefanía Afanador y otra Juzgado 35 Civil del circuito.

3. Proceso de pertenencia María Luisa Herrera Morales, Flor herrera Morales, Isabel Herrera Morales y demás personas indeterminadas. Juzgado 11 Civil Municipal.

Abogada: Mery Raquel Buitrago

4. Proceso Declarativo Unión Marital de Hecho de Jorge Ignacio Álvarez Contra Yolanda García que se lleva en el juzgado 18 de Familia.

5. Proceso Pertenencia Santiago Melo Morales contra Jorge Rodríguez Liévano. Juzgado 61 Civil Municipal.

6. Proceso Declarativo de Blanca Lilia Murcia Rodríguez contra José Omar Hernández Giraldo. Presentado ante el Juzgado 41 Civil Circuito de Bogotá.



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

Cámara Colombiana de Avaluadores Profesionales

RAA AVAL-40020610

Calle 64 1-20 3152438402

Abogado Demandante: Antony Cruz.

7. Liquidación de Unión Marital de Hecho de Jorge Ignacio Álvarez Mendoza Contra Yolanda García. Juzgado 18 de Familia.

8. Declarativo Reivindicatorio de Fundación San Juan de Dios en liquidación fundación FDR en liquidación y Hospital Universitario Clínica san Rafael. Juzgado 51 Civil del Circuito. Abogado: Maira Gómez.

9. Pertenencia- Reivindicatorio de María Cecilia García contra Carlos Andrés López y Vanesa López: Juzgado 44 Civil del Circuito.

Abogada: Leonor del Carmen Acuña.

10. Pertenencia Antonio Alberto Civetta Rincón Contra Antonio D'anna y Rafael Arturo Sánchez Zaccaro. Presentado ante el juzgado 30 Civil del Circuito.

11. Verbal resolución de contrato de Anturium Consulting contra Jaime Sanabria y otros. Juzgado 21 Civil del circuito

12. Pertenencia de María Helena Sánchez Pinto contra Lucila Escobar Patiño Otros y personas indeterminadas. Juzgado 16 Civil Municipal.

13. Divisorio ICBF Contra Arcadio Conto Obregón Sociedad STHG Properties S.A.S., Administradora Colombiana de Pensiones Colpensiones, Alcaldía de Bogotá – Departamento Administrativo Del Espacio Público, Asobancaria Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA

14. Divisorio de Hernando Bernal Reyes Contra Segundo Tunjo Neuta y otros, que cursa en el juzgado 35 Civil del Circuito.

15. Resolución de contrato de Anturium Consulting contra Jaime Sanabria y otros. Juzgado 20 civil del Circuito.

6. Designación en procesos anteriores o en curso por la misma parte o apoderado y objeto del dictamen.

Respuesta: No tengo un proceso con el mismo apoderado que se lleva actualmente.

7. Si está incurso en causales del artículo 50.

Respuesta: No me encuentro incurso en ninguna de las causales de impedimento contenidas en el artículo 50.

8. Si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son diferentes a peritajes de anteriores procesos y que versan sobre la misma materia, en tal caso explicar justificación variación.

Respuesta: Investigaciones indicadas en el dictamen pericial.

9. Si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son diferentes a los utilizados en el ejercicio regular de la profesión, en tal caso explicar justificación variación.

Respuesta: No para este caso en particular no se necesitan estudios adicionales a los explicados y analizados en el dictamen.

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

Respuesta: Adjuntos en el dictamen.

JURAMENTO:



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

Cámara Colombiana de Avaluadores Profesionales

RAA AVAL-40020610

Calle 64 1-20 3152438402

Bajo la gravedad del juramento manifiesto al Despacho que “mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional”.

Atentamente,

DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

C.C. 40.020.610 de Tunja.

R.A.A. AVAL-40020610.



PIN de Validación: b5af0d6c



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40020610, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-40020610**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA** 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
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Ene 2022

Régimen
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
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b5af0d6c



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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Régimen
Régimen Académico

- 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Régimen
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
12 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

Página 2 de 4



PIN de Validación: a9110a84



- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 09 de Marzo de 2018 hasta el 08 de Marzo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 64 NO. 1 - 20 APTO 201-9
Teléfono: 3152438402
Correo Electrónico: rociomunar@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN
Ingeniera Agrónoma - Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 40020610

El(la) señor(a) DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a9110a84

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 3 de 4



PIN de Validación: a9110a84




Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Certifico que **DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA** identificada con C.C. No. **40.020.610** de Tunja, ha prestado los servicios de Avaluadora de BIENES INMUEBLES URBANOS en la ciudad de Bogotá y algunos municipios a nivel Nacional, para el Banco desde diciembre de 2.002 y hasta la fecha de expedición de la presente certificación.

Se expide la presente certificación a solicitud de la interesada a los tres (03) días del mes de mayo de 2.018.

Atentamente,

JUAN EDILBERTO GARAVITO LEÓN
Director de Apoyo Logístico y Administrativo
Vicepresidencia Administrativa
Teléfono 2419600 Ext. 5957
garavitoj@bancoavvillas.com.co

OFICINA JUDICIAL

338

Rad. 33048

EL COORDINADOR DE LA SECCION DE ARCHIVO
CORRESPONDENCIA Y PUBLICACIONES
DE LA OFICINA JUDICIAL DE BOGOTÁ - CUNDINAMARCA

HACE CONSTAR:

Que el (la) señor(a) **DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 40.020.610 de Tunja, se encuentra inscrito(a) en la lista de Auxiliares de la Justicia período 2000 - 2005 aprobada el 15 de marzo de 2001, como: Perito Avaluador de Bienes Inmuebles, Perito Avaluador de Bienes Muebles, Experto Agrícola, Ingeniero Agrónomo y Técnico en Topografía, de la misma manera ha venido figurando en las listas desde el año 1992 a la fecha en forma ininterrumpida.

Examinada la información existente en nuestros archivos magnéticos, a la fecha no registra sanción alguna.

Se expide la presente constancia en Bogotá D.C., a los dieciocho (18) días del mes de octubre del dos mil uno (2.001), a solicitud escrita del interesado(a).

JOSE MOISES CASTIBLANCO URQUIJO

Calle 19 No. 6-48 Tel. 2 81 00 08 - 2 81 94 59 Fax. 2 81 84 23

Consejo Superior de la Judicatura
Unidad de Registro Nacional de Auxiliares y Auxiliares de la Justicia

CERTIFICACION

La suscrita, coordinadora del centro de servicios administrativos jurisdiccionales para los juzgados civiles, laborales y de familia certifica:

Que la señora **DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA**, identificada con Cédula de ciudadanía No. **40.020.610**, de acuerdo a la información que reposa en los archivos físicos y el sistema de Auxiliares de la Justicia, se pudo establecer que figura inscrita en la Lista de Auxiliares de la Justicia para la ciudad de **BOGOTÁ**, desde el 01 de julio de 1992, en la actualidad cuenta con una licencia por el periodo comprendido entre el 1 de Abril del 2017 al 1 de Abril del 2019, y los oficios que registra a la fecha son:

PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES
PERITO AVALUADOR DE MAQUINARIA PESADA
PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES
AGRIENSOR
EXPERTO AGRICOLA
AGRONOMO

Sus funciones como Auxiliar de la Justicia, están reguladas por el Código General del Proceso y el Acuerdo N° PSSA 15-10448, proferidos por la H. Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura; por tal motivo estos oficios no tienen ningún vínculo laboral con la Entidad.

La presente constancia se expide en Bogotá D.C., el 06 de Diciembre del 2017, a solicitud escrita de la señora **DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA**.

JENNY ANDREA BORRERO BARRERA

Elaboró: AJC

República de Colombia

CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALUADORES E INMOBILIARIOS PROFESIONALES

"CAMALONJAS NACIONAL"

Certificado de Existencia y Representación Legal de La Cámara de Comercio No. 90009474 de 1998 Bajo el No. 00019241 del libro I de las Entidades Sin Animo de Lucro y Decreto 1420 de 1998 NIT: 830-056-284-7

a: **DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA**
C.C. No. 40.020.610 DE TUNJA

LE EXPIDE EL REGISTRO-LICENCIA PROFESIONALIZADA
N° 40.020.610-02-00064 RL la
Por ser profesional Especializado en:
Avalúos e Inmobiliaria

- Al CUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS EXIGIDOS EN EL DECRETO No. 1420/98. (REGISTRO EN LONJA)
- POR HABER OBTENIDO LA CAPACITACION TEORICA Y PRACTICA EXIGIDA DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD DE CAMALONJAS
- POR CUMPLIR CON UNA EXPERIENCIA SUPERIOR A TRES (3) AÑOS EXIGIDA DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD DE CAMALONJAS

REGISTRO NACIONAL AVALUADOR OFICIAL
N° 02088587

GERENCIADO POR CAMALONJAS NACIONAL ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

NOTA: Para su validez debe acreditar Vigencia de seguro y estar por CAMALONJAS NACIONAL Bogotá D.C. 01 de Agosto de 2002

Presidente Nacional NIT: 830-056-284-7

Secretario Nacional

Bogotá, Junio 13 de 2017

A QUIEN LE INTERESE

Con la presente certificamos que la Señora **DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.020.610 de Tunja, nos presta el servicio de Avalúo de Inmuebles a nivel Nacional desde el año 2009 a la fecha.

Distinguiéndose por ser una persona correcta en su labor y entregando información confiable para la Compañía.

Atentamente,

GUILLERMO ELÍAS CRIADO
Gerente Manufacturas Eliot S.A.S
Dirección Cra 62 No. 17 - 61
Teléfono 4464300 Ext. 621.



EL ORGANISMO DE CERTIFICACION DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES

Otorga el certificado de competencias a:

Doris Del Rocio Munar Cadena

40020610 / AIU-000947-RN-22

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo con el Esquema-CE-E-02 bajo las normas:

NSCL 210302015 VRS 1 08/05/2020 Caracterizar bienes inmuebles de acuerdo con normativa valuatoria
NSCL 210302012 VRS 2 08/05/2020 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de otorgamiento:	9 de Marzo de 2018
Fecha Vigilancia 1:	8 de Marzo de 2023
Fecha Vigilancia 2:	8 de Marzo de 2024
Fecha Vigilancia 3:	8 de Marzo de 2025
Fecha de Vencimiento:	8 de Marzo de 2026

Verifica la validez de este
Certificado aquí.

Erik Uliana Cubillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026
Versión: 04
2021.12.08



Certifica que la Sra.

DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA
C.C. 40.020.610

Es Usuario Capacitado en:

CURSO VIRTUAL BASICO DE APUS

Conforme a los cursos dictados virtual desde la Ciudad de Bogotá,
Con una intensidad de cinco (5) horas teóricas.

Se firma en constancia a los siete (7) días del mes de Octubre de 2020

Daniel Enrique Vega Castillo
Jefe de Unidad Construdata

Escaneado con CamScanner

Carlos Alberto López Ramírez, Especialista en Patología de la construcción
hace constar que el señor(a)

Doris Del Rocio Munar Cadena

C.C. 40020610

Asistió al Seminario Taller Virtual para Avaluadores.

PATOLOGÍA BÁSICA PARA LA CONSTRUCCIÓN.

Organizado y programado por Avalúos 620 y Displanarte Planos
Realizado los días 13, 20, 27 de febrero y 6 de marzo de 2021 con una
duración de 12 horas.

CARLOS ALBERTO LOPEZ RAMIREZ.
Constructor en Arquitectura e Ingeniería.
M.P. 05850011858 ANT.
Perito avaluador reg. RAA 98487971
Especialista en Patología de la construcción.
Master en peritación, restauración y reparación de edificaciones



Carlos Alberto López Ramírez
Gerente Técnico

3007902361
displanarte@gmail.com

Certifica

Que:

DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA
CC: 40020610

Asistió al Taller Virtual, Cohorte V,
Taller de QGIS para Avaluadores, Prediadores Catastrales y Planificadores del Territorio
realizado entre los días octubre 31 al 28 de noviembre del 2020, con una duración de 30 horas.



Dario Daván Izquierdo Ochoa
Gerente

Sergio Alfredo Fernández Gómez
Avaluador Profesional y Facilitador
Sergio_atg@hotmail.com RAA: AVAL-7159242



Seagrario
Sociedad para el Ecto Agrario S.A.S.

Palмира - Valle del Cauca - Colombia - www.seagrario.com.co



N.I.T. 79.428.507-8

CERTIFICA QUE:

Rocio Munar Cadena

Asistió y participó en el curso de AutoCAD 14 con una duración de 45 horas en sus niveles básico, avanzado y 3D

Santafé de Bogotá D.C., Mayo 14 de 1998

APLICACIONES DIGITALES
DIRECTOR *Rosa María Martínez*
ROSA MARÍA MARTÍNEZ

INSTRUCTOR *Jhon Fredy Pérez R.*
JHON FREDY PÉREZ R.

Escaneado con CamScanner



CAMALONJAS NACIONAL

"LONJA DE LONJAS"
CAMARA COLOMBIANA DE REGISTRO DE AVALUADORES E INMOBILIARIOS PROFESIONALES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL:
No. S0009474 CAMARA DE COMERCIO-98 NIT 830-056-284-7
Entidad sin Ánimo de Lucro

REGISTRO DE AVALUADOR NACIONAL
(Decreto 1420 de 1998)
PRIVADO DE LONJA

EL SUSCRITO PRESIDENTE DE
CAMALONJAS NACIONAL

CERTIFICA QUE:

El Avaluador afiliado y Registrado en esta Lonja: Ingeniera MUNAR CADENA DORIS DEL ROCÍO con Cédula de Ciudadanía No. 40'020.610 de Tunja, cuenta con REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR oficial, gestionado por CAMALONJAS NACIONAL, ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO S.C. No. 02-088587, y con REGISTRO DE AVALUADOR NACIONAL DE LONJA (de CAMALONJAS NACIONAL) No. 40'020.610/02-00064 el cual está Vigente hasta el 30 de DICIEMBRE DE 2016. Su especialidad Avaluador según Registro y archivo, según documentación aportada es en: AVALUOS: URBANOS, RURALES, AMBIENTALES Y ESPECIALES, con un desarrollo profesional Avaluador de 18 años, con ejecución de 774 evaluos registrados por él, desde el año 2002, en los Departamentos, de Cundinamarca, Meta, Cundinamarca, Boyacá

NOTA: Revisada la Documentación interna en esta organización, se observó que ha realizado Seminarios de actualización en Avalúos Urbanos, Rurales y Ambientales, con intensidad de 74, 65 y 46 horas respectivamente.

La presente certificación se expide a solicitud del Interesado a los dos (2) días del mes de Febrero de 2016, para trabajos valuatorios que se lo requieran como persona natural.

Cordialmente,

Victor Adriano Hernández Vargas
Ing. VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS
Presidente de Camalontas Nacional,
c.c. Carpeta Archivo del Afiliado

Bogotá D.C., Avenida Jiménez No. 5-30 Oficina 611, Teléfono 3340757 3103234790
Ibagué Tolima: Calle 12 No. 2-81 Of 211 Tel 2636754 3103234790
CAMALONJAS: Cundinamarca, Tolima, Guad, Bogotá, Occidente, Meta y Orinoquia
e-mail: camalontas@yahoo.com; victoravaluador@yahoo.es

Bogotá, Octubre 11 de 2002

CONSULCAD LTDA CERTIFICA:

Que la Ingeniera DORIS ROCÍO MUNAR CADENA identificado con la Cédula de ciudadanía. No 40'020.610 de Tunja (Boyacá), trabajó en esta empresa, realizando estudios topográficos con sistema GPS y con estación topográfica en el periodo comprendido de Febrero de 1997 hasta Diciembre de 2001.

Certificado expedido a los once días del mes de Octubre de 2002

Atentamente

Pedro Gabriel Castelblanco
CONSULCAD LTDA
PEDRO GABRIEL CASTELBLANCO
Gerente General.

BOGOTÁ, D.C. CRA 8 No 66-43 Of 302 TELÉFONOS: 345 2996 - 345 7392

"FEDETASADORES DE FORMACION Y EVALUACION"

Certificado de Existencia y Representación Legal
No. 50050483 de Cámara de Comercio de Bogotá
Entidad sin Animo de Lucro (Constituida por Acta del 6 de Octubre de 2015)

**EL SUSCRITO PRESIDENTE DE
FEDETASADORES DE FORMACION Y EVALUACION**

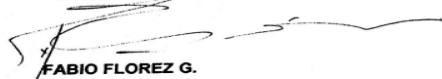
HACE CONSTAR:

Que revisados los archivos de esta Federación, se encontró que la ingeniera **DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA**, registrado en Lonja (CAMALONJAS NACIONAL 02-088567) con Cedula de Ciudadanía No. **40'020.610** de **Tunja**, ha realizado gestiones de evaluación en las actividades de Avalúos **URBANOS, RURALES Y ESPECIALES** por intermedio de los Capítulos y/o Lonjas Federados, (debidamente registrados de antemano en la S.I.C.) que conforman esta agremiación o Federación, dentro de los aspectos realizados se tienen acumulado **750 Horas**, en las actividades de avalúos indicadas.

Tanto Los Capítulos como las Lonjas Federadas a "FEDETASADORES DE FORMACION Y EVALUACION", somos entidades dedicadas a la Formación y evaluación de Avaluadores e Inmobiliarios, y no realizamos avalúos de ninguna índoles.

La presente constancias se expide en Bogotá, a los 23 días del mes de Septiembre de 2016, a solicitud del Interesado.

Cordialmente



FABIO FLOREZ G.
Presidente de
FEDETASADORES DE FORMACION Y EVALUACION

c.c. Carpeta:

Bogotá, Avenida Jiménez No. 5-30 Oficina 611 (edificio Sotomayor) , Celular 3103234790

ravito@banc

Scanned with CamScanner

CERTIFICADO
COLEGIADO
MES

**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL DE
AVALUADORES**

NIT: 9014854819
PERSONERÍA JURÍDICA 55-00000000002280.12



Sabaneta, Antioquia, enero de 2024

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Número 40020610, de nacionalidad COLOMBIANA, se encuentra afiliado(a) como Colegiado(a) Fundador de **LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES** de la República de Colombia y actualmente es Colegiado **ACTIVO**.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA, está certificad(a) por el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, con el número, AVAL-40020610, reside en la Ciudad de BOGOTÁ DC del departamento de BOGOTÁ DC, La Entidad pertinente de Autorregulación del Ejercicio valuatorio, certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO está debidamente registrado, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40020610, de Nacionalidad COLOMBIANA. En este Certificado para El(la) señor(a) DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA no se examina las obligaciones y deberes de la Corporación, esta información es privada del Colegiado y se debe solicitar en forma particular e independiente, a la Corporación Colegio Nacional de Avaluadores.

Este certificado de afiliación a **La Corporación Colegio Nacional de Avaluadores** es para anexarlo a los informes valuatorios o al dictamen de prueba pericial como respaldo corporativo gremial.

Quien Certifica:



Sergio Alfredo Fernández Gómez,
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores
Celular: 3156395838
Correo: colegionacionaldeavaluadores@gmail.com
NOMBRE COLEGIADO(A): DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA
CONTACTO COLEGIADO(A): 57 - 3152438482
CORREO COLEGIADO(A): rociomunar@hotmail.com



Señora:

JUEZ CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.

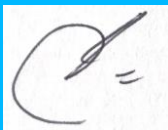
REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO Y/O
VENTA DE LA COSA COMUN
DEMANDANTES: ROSA ELVIRA MELGAREJO LEÓN, VICTOR RAMÓN
MELGAREJO LEÓN y ANA MELGAREJO de MORENO
DEMANDADO: JULIO EDUARDO MELGAREJO AREVALO
RADICADO: 1100131030412019040500

Ref.: PRESENTACIÓN NUEVO EXPERTICIO

RUBÉN ZULUAGA MAYA, mayor de edad, con residencia y domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.310.939 de Bogotá y con tarjeta profesional de abogado número 33.198 del C. S. J., ya conocido por el despacho, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito se da cumplimiento con lo ordenado por su despacho en autos de fechas 14 de septiembre y 21 de noviembre pasado; radicando el nuevo experticio del inmueble objeto de la acción judicial de la referencia.

De la Señora Juez,

Atentamente.



RUBEN ZULUAGA MAYA
C.C. No. 19.303.851 de Bogotá
T.P. No. 33.198 del C. S. de la J.