

Rad: 250718
Adm: 912118
Not: 19/7/18
Val: 18/7/19

JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
CARRERA 10ª. No. 14-33 PISO 12º

No. 17403 32 Mayo 2020



CLASE DE PROCESO:

Adm. Al. 409 CG
3 Noviembre 2020
2:30 PM

DIVISORIO

DEMANDANTE

FABIO YESID ROTAS TORRES

DEMANDADO

FLOR MARIA GARAY DE AMADOR, JOSE RAFAEL
GARAY RODRIGUEZ

CUADERNO No. UNO(1)

RADICADO DEL PROCESO
110013103025201800036 00


18-00036

Adjunta peritaje Proceso 2018-00036

Sandra Lorena Martínez Rodríguez <slorenam@hotmail.com>

Mié 16/12/2020 4:35 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

ADJUNTA PERITAJE..pdf; AVAL CH-TEC2020014N FINAL.pdf;

Cordialmente,

Sandra Lorena Martínez.
Apoderada.

Sandra Lorena Martínez Rodríguez
Abogada

Bogotá D.C., 16 de diciembre de 2020

Doctor

JAIME CHAVARRO MAHECHA

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad.

Ref. Adjunta peritaje. Prueba de oficio
Radicación 2018-0036. Divisorio
Demandante: Fabio Yesid Rojas Torres.
Demandado: Flor María Garay de Amador

SANDRA LORENA MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, identificada con la C.C. 52'416.604 de Bogotá, inscrita con la Tarjeta Profesional N° 96.035 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la señora FLOR MARÍA GARAY DE AMADOR, por medio de la presente, adjunto peritaje ordenado de oficio conforme a auto de fecha 13 de noviembre del año en curso, notificado mediante estado de 17 del mismo mes y año, con el fin de que se tenga en cuenta en el momento procesal pertinente.

Cordialmente,



SANDRA LORENA MARTÍNEZ RODRÍGUEZ

C.C. 52'416.604 de Btá

T.P. N° 96.035 C. S. de la J.

Avenida Calle 100 No. 19 A-50, oficina 805. Bogotá D. C.

Tel. 301 2492801 slorenam@hotmail.com

<div>TECNITASA</div> <div>COLOMBIA</div>		INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		CONSECUTIVO DE AVALÚO		TEC2020014N	
				FORMATO		ESTANDAR	
I. INFORMACIÓN GENERAL							
Nombre Solicitante:		Flor Maria Garay de Amador					
Identificación o Nit:		41.476.204					
Teléfono:		3017767992					
Tipo de Avalúo:		Originación					
Sucursal:		Bogota					
Fecha de Solicitud:		11/12/2020					
Fecha de Visita Técnica:		15/11/2020					
Fecha de Elaboración:		16/11/2020					
Fecha Aplicación del Valor:		16/11/2020					
Metodologías Valuatorias:		Método Comparativo de Mercado y Método de Reposición					
II. INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO				III. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE EN GARANTÍA			
Nombre:		Garay de Amador Flor María y Rojas Torres Fabio		Tipo de Inmueble:		Casa	
Nit ó CC:		41476204 - 79333221		Uso Actual:		Residencial	
Dirección:		TV 53A 1B 13		R.P.H:		SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
Teléfono:		3017767992		Dirección		Transversal 53A No. 1B - 13	
Barrio		Galán		Barrio		Galán	
Ciudad		Bogotá		Ciudad		Bogotá	
Departamento:		Cundinamarca		Departamento		Cundinamarca	
IV. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR				V. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE			
Clasificación del Suelo:		Urbano		Tipo del lote:		Medianero	
Uso Predominante:		Residencial Estrato 3		Forma del lote:		Irregular	
Vías de Acceso:		Norte: Calle 3		Construcción		Nueva <input type="checkbox"/> Usada <input type="checkbox"/>	
		Sur: Av Primera de Mayo		Estabilidad de la construcción:		Regular	
		Oriente: Carrera 50		Edad Actual:		52 Años	
		Occidente: Carrera 68		Vida útil restante:		48 Años	
Transporte Público:		Suficiente <input type="checkbox"/>		Estrato:		3 (Tres)	
		Deficiente <input type="checkbox"/>		Tipo:		V.I.S. <input type="checkbox"/> NO V.I.S. <input type="checkbox"/> V.I.P. <input type="checkbox"/>	
VI. INFRAESTRUCTURA DEL INMUEBLE				VII. ÁREAS DE RIESGO			
Energía <input type="checkbox"/>		Acueducto <input type="checkbox"/>		Andenes <input type="checkbox"/>		Amenaza de Riesgo: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
Teléfono <input type="checkbox"/>		Alcantarillado <input type="checkbox"/>		Alumbrado <input type="checkbox"/>		Descripción: Sin Amenazas	
Gas <input type="checkbox"/>		Zonas Verdes <input type="checkbox"/>		Educación <input type="checkbox"/>		Documento Anexo: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
VIII. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN Y ACTIVIDAD EDIFICATORIA							
De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora, el mercado inmobiliario del sector y la normatividad urbanística vigente, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y el predio objeto de valoración son moderadas en el medio y corto plazo.							
IX. TRADICIÓN DEL INMUEBLE							
Escritura No. 3192		Fecha: 22 de mayo de 1987		Se encuentran descritos en el Certificado de tradición y libertad No. 50C - 31102 fechado el 09 de diciembre de 2020			
Circulo Notarial No. 6		de Bogota					
Cédula Catastral:		Sin información					
Chip (Sólo aplica para Bogotá):		AAA0037TXCX					
Matrícula Inmobiliaria Principal:		50C-31102					
Matrícula Inmobiliaria Garajes:		No Aplica					
Matrícula Inmobiliaria Depósitos:		No Aplica					
Cédula Catastral Principal:		Sin información					
Cédula Catastral Garajes:		No Aplica					
Cédula Catastral Depósitos:		No Aplica					
X. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL							
Apartamento <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Bodega <input type="checkbox"/> Local Comercial <input type="checkbox"/>							
Área total de terreno:							
Coeficiente Principal %:							
Coeficientes Garajes %:							
Coeficientes Depósitos %:							
Área Proporcional Correspondiente al Inmueble:							
XII. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONSTRUCCIÓN							
				DISTRIBUCIÓN INTERNA			
		B / M		CANT.		CANT.	
Cimientos:		Sin información		2		Garaje Privado:	
Entrepisos:		Placa de concreto		2		Garaje Exclusivo:	
Estructura:		Vigas y columnas		2		Sencillo:	
Muros:		Mampostería estructural		2		Doble:	
Cubierta:		Placa de concreto y teja de zinc apoyada en estructura en madera		2		Cubierto:	
				4		1	
				0		0	
				0		0	
				2		0	
				1		0	
				0		0	
				2		0	
				1		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1		0	
				1		0	
				0		0	
				0		0	
				1			

TECNITASA COLOMBIA		INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		CONSECUTIVO DE AVALÚO TEC2020014N																									
SOLICITANTE: Flor Maria Garay de Amador		DIRECCIÓN: Transversal 53A No. 1B - 13		FORMATO ESTANDAR																									
XIII. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE																													
GENERAL			ESPECÍFICA																										
XIV. RESULTADO FINAL DEL AVALÚO																													
TERRENO (Área Proporcional)																													
Descripción	Lote(s)	144,00	M²	a	\$ 2.230.000																								
			M²	a	\$ 321.120.000																								
					\$ 0																								
Valor Total del Terreno:					\$ 321.120.000																								
CONSTRUCCIÓN (Área Privada)																													
Descripción	Apartamento		M²	a	\$ 0																								
	Garaje		M²	a	\$ 0																								
	Garaje		M²	a	\$ 0																								
	Depósito		M²	a	\$ 0																								
	Depósito		M²	a	\$ 0																								
Valor Total Construcciones:					\$ 0																								
CONSTRUCCIÓN (Área NPH)																													
Descripción	Construcción piso 1	100,80	M²	a	\$ 590.000																								
	Construcción piso 2 y 3	142,80	M²	a	\$ 720.000																								
					\$ 59.472.000																								
					\$ 102.816.000																								
Valor Total Construcciones:					\$ 162.288.000																								
ANEXOS																													
Descripción	Otros (Mejoras)		M²	a	\$ 0																								
Valor Anexos:					\$ 0																								
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE (Metodología Adoptada) :					\$ 483.408.000																								
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE (Metodología 2) :					\$ 0																								
VALOR PROMEDIO 2 METODOLOGÍAS :					\$ 0																								
SON: CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE		\$ 483.408.000																											
<table border="1"> <tr> <td>VALOR TOTAL DEL AVALÚO:</td> <td>\$ 483.408.000,00</td> </tr> <tr> <td>CALIFICACIÓN DE LA GARANTÍA:</td> <td>FAVORABLE CON OBSERVACIONES</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <th colspan="4">VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN - VALOR PARA SEGURO</th> </tr> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>ÁREA</th> <th>VALOR M2</th> <th>VALOR TOTAL M2</th> </tr> <tr> <td>AC PISO 1</td> <td>100,80</td> <td>\$ 1.452.045</td> <td>\$ 146.366.136</td> </tr> <tr> <td>AC PISO 2</td> <td>142,80</td> <td>\$ 1.452.045</td> <td>\$ 207.352.026</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td>\$ 353.718.162</td> </tr> </table>						VALOR TOTAL DEL AVALÚO:	\$ 483.408.000,00	CALIFICACIÓN DE LA GARANTÍA:	FAVORABLE CON OBSERVACIONES	VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN - VALOR PARA SEGURO				DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL M2	AC PISO 1	100,80	\$ 1.452.045	\$ 146.366.136	AC PISO 2	142,80	\$ 1.452.045	\$ 207.352.026	TOTAL			\$ 353.718.162
VALOR TOTAL DEL AVALÚO:	\$ 483.408.000,00																												
CALIFICACIÓN DE LA GARANTÍA:	FAVORABLE CON OBSERVACIONES																												
VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN - VALOR PARA SEGURO																													
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL M2																										
AC PISO 1	100,80	\$ 1.452.045	\$ 146.366.136																										
AC PISO 2	142,80	\$ 1.452.045	\$ 207.352.026																										
TOTAL			\$ 353.718.162																										
XV. OBSERVACIONES																													
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia del Certificado de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria No 50C-31102 con fecha de impresión 9 de Diciembre de 2020, Copia de la Escritura 3192 del 22 de Mayo del 1987 de la notaría Sexta (6) del círculo registral de la ciudad de Bogotá																													
LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble se encuentra localizado en la Ciudad de Bogotá, departamento de Cundinamarca, localidad de Puente Aranda, UPZ 43 San Rafael, Barrio Catastral Galán, sobre la Transversal 53A entre las Calles 1B y Calle 1C. Se identifica con la nomenclatura urbana actualizada de la Ciudad.																													
NORMA BÁSICA VIGENTE: El inmueble se localiza en la UPZ 43 SAN RAFAEL, SECTOR 4, SECTOR DE DEMANDA C, SUBSECTOR DE USO I, SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B, la cual lo establece en una ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA, TRATAMIENTO CONSOLIDACION CON DENSIFICACIÓN MODERADA la cual mediante el artículo 370 del Decreto 190 de 2004, por la cual se establecen normas y parámetros para su construcción le asigna al predio un índice de ocupación de 0,70 y un índice de construcción del 3,5 ya que el predio cuenta con menos de 8m de frente y cuenta con antejardín. De esta manera, el área construible en el primer piso corresponde a 100,8 m2 (en campo se evidencia un área de 105,9 m2). Adicionalmente, el predio no cumple con el aislamiento posterior exigido de 3m en el primer piso, no existen infracciones en cuanto a las normas relativas a la presencia de antejardín y voladizos. Para efectos de liquidación de este avalúo el área permitida por norma susceptible a valoración corresponde a: 243,6 m2.																													
DESCRIPCIÓN ACABADOS: Corresponde a una casa conformada por dos apartamentos, cada uno con servicios públicos independientes y entradas independientes. Cada uno de ellos consta de tres habitaciones, baño social, sala, comedor, zona de lavado y cocina, para el caso del primer piso este cuenta con un patio. El segundo apartamento cuenta con terraza, sala de estar, depósito y un baño extra ubicados en el tercer nivel. Los acabados presentes son: pisos en cerámica, muros y techos en estuco y pintura, baños enchapados con mobiliario línea estándar, cocina semintegral, con mesón en granito y lavaplatos en acero inoxidable e inmobiliario en madera. Cabe anotar que el predio cuenta con problemas de humedad en el primer piso y grietas en el piso del ante jardín.																													
NOTAS ÁREAS: El área de terreno fue tomada del certificado de tradición y libertad y corroborada en la visita técnica, el área medida en campo fué de 144 M2. El área construida fue medida en visita técnica de la siguiente manera: PRIMER PISO= 105,9 m2, SEGUNDO PISO= 85,4 m2 y TERCER PISO= 57,4 m2, ANTEJARDÍN= 3,5 m. Para efectos de liquidación de este avalúo el área permitida por norma susceptible a valoración corresponde a: 243,6 m2.																													
NOTAS ACLARATORIAS: La vetustez fue calculada a partir de la anotación 001 del certificado de tradición y libertad. La dirección del inmueble fue tomada del certificado de tradición y libertad no obstante en visita técnica fue confirmada, el inmueble se encuentra afectado por una demanda de proceso divisorio según la anotación 018 del certificado de tradición y libertad. El primer nivel de la edificación se encuentra en REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN.																													
XVI. FIRMA RESPONSABLE																													
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> </div> <div> </div> </div>																													
Perito Avaluador: R.A.A. AVAL Cédula ó M.P. No.	CARLOS ANTONIO BUITRAGO 1.026.584.577	Revisor Técnico: R.A.A. AVAL Cédula ó M.P. No.	Control de Calidad: Ing. Verónica Rosero R. R.A.A. AVAL - 53062984																										
Consecutivo Entidad Externa:		Directora de Servicios Inmobiliarios																											

TECNITASA COLOMBIA		INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		CONSECUTIVO DE AVALÚO TEC2020014N
FORMATO ESTANDAR				
SOLICITANTE: Flor Maria Garay de Amador	DIRECCIÓN: Transversal 53A No. 1B - 13			
XVII. REGISTRO FOTOGRÁFICO				
TIPO DE INMUEBLE: Casa DIRECCIÓN: Transversal 53A No. 1B - 13 BARRIO: Galán CIUDAD: Bogotá				
FACHADA		NOMENCLATURA		
ENTORNO 1		ENTORNO 2		
SALA		SALA SEGUNDO PISO		
COMEDOR		COMEDOR SEGUNDO PISO		
COCINA		COCINA SEGUNDO PISO		

TECNITASA COLOMBIA		INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		CONSECUTIVO DE AVALÚO TEC2020014N
		FORMATO		ESTANDAR
SOLICITANTE:	Flor Maria Garay de Amador	DIRECCIÓN:	Transversal 53A No. 1B - 13	
XVII. REGISTRO FOTOGRÁFICO				
TIPO DE INMUEBLE: Casa DIRECCIÓN: Transversal 53A No. 1B - 13 BARRIO: Galán CIUDAD: Bogotá				
BAÑO SOCIAL		BAÑO TERRAZA		
				
BAÑO 1 SEGUNDO PISO		CLOSET 1 SEGUNDO PISO		
				
ESCALERAS		VESTIER		
				
ESTUDIO		GARAJE		
				
GRIETA GARAJE		HUMEDAD BAÑOS SOCIAL		
				

TECNITASA COLOMBIA		INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		CONSECUTIVO DE AVALÚO TEC2020014N
SOLICITANTE: Flor Maria Garay de Amador		DIRECCIÓN: Transversal 53A No. 1B - 13		FORMATO ESTANDAR
XVII. REGISTRO FOTOGRÁFICO				
TIPO DE INMUEBLE: Casa DIRECCIÓN: Transversal 53A No. 1B - 13 BARRIO: Galán CIUDAD: Bogotá				
ALCOBA 1		ALCOBA 2		
				
ALCOBA 3		ALCOBA 1 SEGUNDO PISO		
				
ALCOBA 2 SEGUNDO PISO		ALCOBA 3 SEGUNDO PISO		
				
ANTEJARDIN		GRIETA ANTE JARDIN		
				
PATIO		HUMEDAD PATIO		
				

TECNITASA COLOMBIA		INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		CONSECUTIVO DE AVALÚO TEC2020014N
				FORMATO ESTANDAR
SOLICITANTE:	Flor Maria Garay de Amador	DIRECCIÓN:	Transversal 53A No. 1B - 13	
XVII. REGISTRO FOTOGRÁFICO				
TIPO DE INMUEBLE: Casa DIRECCIÓN: Transversal 53A No. 1B - 13 BARRIO: Galán CIUDAD: Bogotá				
DEPOSITO		PARAMENTO POSTERIOR		
				
TERRAZA		TRAGALUZ		
				
TRAGALUZ 2		ZONA DE LAVADO		
				
HUMEDAD ALCABA 3		HUMEDAD ANTE JARDIN		
				
GRIETAS PUERTAS		HUMEDAD GARAJE		
				

TECNITASA COLOMBIA		INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		CONSECUTIVO DE AVALÚO TEC2020014N
				FORMATO ESTANDAR
SOLICITANTE:	Flor Maria Garay de Amador	DIRECCIÓN:	Transversal 53A No. 1B - 13	
XVII. REGISTRO FOTOGRÁFICO				
TIPO DE INMUEBLE: Casa DIRECCIÓN: Transversal 53A No. 1B - 13 BARRIO: Galán CIUDAD: Bogotá				
HUMEDAD PAREDES SALA 1		HUMEDAD PAREDES SALA 2		
				
HUMEDAD TOMAS		TECHO ALCOBA 2		
				
TEJAS DAÑADAS		DETERIORO PUERTA		
				
DETERIORO PAREDES		CONTADOR LUZ		
				
CONTADOR LUZ SEGUNDO PISO		CONTADOR GAS		
				

TECNITASA

MEMORIA DE CÁLCULOS

COLOMBIA

ENFOQUE DE MERCADO DE VENTA NPH

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	No. HAB	No. BAÑOS	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	CONSTRUCCIÓN M2		TERRENO M2		FUENTE TELEFÓNICA	FUENTE ELECTRÓNICA
											ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2		
1	CASA	CAMELIA	VENTA	3	13	5	35	\$700.000.000	5,00%	\$ 665.000.000	400,00	\$ 910.000	140,00	\$ 2.150.000	3103485613	LLAMADA TELEFONICA CON EL SEÑOR DAGOBERTO
2	CASA	CAMELIA	VENTA	2	4	2	30	\$520.000.000	5,00%	\$ 494.000.000	215,00	\$ 1.070.000	116,00	\$ 2.275.431	3105563468	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/camelia-det-5636149.aspx
3	CASA	CAMELIA	VENTA	2	4	2	40	\$350.000.000	5,00%	\$ 332.500.000	230,00	\$ 260.000	120,00	\$ 2.272.500	3183352308	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/camelia-det-5944702.aspx
4	CASA	CAMELIA	VENTA	3	7	5	35	\$615.000.000	5,00%	\$ 584.250.000	325,00	\$ 910.000	140,00	\$ 2.060.714	3173000398	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/camelia-det-3963117.aspx
5	CASA	CAMELIA	VENTA	2	5	3	30	\$590.000.000	5,00%	\$ 560.500.000	211,00	\$ 1.070.000	140,00	\$ 2.390.929	3128543482	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/camelia-det-5625972.aspx

PROMEDIO	\$ 844.000	\$ 2.229.915
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 300.639	\$ 113.865
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	35,62	5,11
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.144.639	\$ 2.343.779
LÍMITE INFERIOR	\$ 543.361	\$ 2.116.050
VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO	\$ 0	\$ 2.230.000
ÁREA BIEN VALORADO	0,00	144,00
VALOR PARCIAL BIEN VALORADO	\$ 0	\$ 321.120.000
TOTAL BIEN VALORADO	\$ 321.120.000	
VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO	\$ 2.230.000,00	

EXPLICACIÓN DEL MÉTODO

Todas las ofertas se encuentran en el sector objeto de avalúo y cuentan con áreas de terreno y edades similares. Todas las ofertas se tomaron en cuenta en la estadística.

MEMORIA DE CÁLCULOS

REPOSICIÓN DE OFERTAS DE MERCADO

INMUEBLE	EDAD (X)	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR M² A NUEVO	VALOR M² DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA M2	UN	VALOR PARCIAL	FUENTE VERIFICABLE
CONSTRUCCIÓN 1	35	100	3,0	37,4486%	\$ 1.452.045	\$ 543.771	\$ 908.274	\$ 910.000	400,00	M2	\$ 364.000.000	Construdata No. 196
CONSTRUCCIÓN 2	30	100	2,5	25,9898%	\$ 1.452.045	\$ 377.384	\$ 1.074.661	\$ 1.070.000	215,00	M2	\$ 230.050.000	
CONSTRUCCIÓN 3	40	100	4,5	82,1730%	\$ 1.452.045	\$ 1.193.189	\$ 258.856	\$ 260.000	230,00	M2	\$ 59.800.000	
CONSTRUCCIÓN 4	35	100	3,0	37,4486%	\$ 1.452.045	\$ 543.771	\$ 908.274	\$ 910.000	325,00	M2	\$ 295.750.000	
CONSTRUCCIÓN 5	30	100	2,5	25,9898%	\$ 1.452.045	\$ 377.384	\$ 1.074.661	\$ 1.070.000	211,00	M2	\$ 225.770.000	

EXPLICACIÓN DEL MÉTODO

El presente ejercicio corresponde a la depreciación de las construcciones de las ofertas de mercado teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción, según investigación de mercado. La formulación de este método esta acorde a los lineamientos del Art. 37 de la Res. 620/2008 del IGAC. El valor a nuevo tomado para la reposición fue estimado de acuerdo al índice de costos de la revista construdata 196 el cual nos da una referencia del valor de construcción a nuevo según el tipo de construcción del inmueble avaluado, sin embargo el valor a nuevo adoptado esta dado de acuerdo a las características del sector como son el tipo de acabados, los materiales de construcción, las características constructivas, su estructura y su ubicación, los cuales nos pueden dar una variación de los valores registrados en la revista construdata.

MEMORIA DE CÁLCULOS

REPOSICIÓN DEL BIEN INMUEBLE

INMUEBLE	EDAD (X)	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR M² A NUEVO	VALOR M² DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA M2	UN	VALOR PARCIAL	FUENTE VERIFICABLE
CONSTRUCCIÓN PISO 1	52	100	3,5	59,4954%	\$ 1.452.045	\$ 863.900	\$ 588.145	\$ 590.000	100,80	M2	\$ 59.472.000	Construdata 196
CONSTRUCCIÓN PISO 2 Y 3	52	100	3	50,4689%	\$ 1.452.045	\$ 732.831	\$ 719.214	\$ 720.000	142,80	M2	\$ 102.816.000	

RESUMEN DEL MÉTODO

INMUEBLE	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR M² A NUEVO	VALOR M² DEPRECIADO	VALOR FINAL		ÁREA M2	UN	VALOR PARCIAL	FUENTE VERIFICABLE
Lote								\$ 2.230.000	144,00	M2	\$ 321.120.000	Mercado No PH
Total Construcción Depreciada Piso 1	52	100	3,5	59,4954%	\$ 1.452.045	\$ 863.900	\$ 588.145	\$ 590.000	100,80	M2	\$ 59.472.000	Reposición
Total Construcción Depreciada Piso 2	52	100	3	50,4689%	\$ 1.452.045	\$ 732.831	\$ 719.214	\$ 720.000	142,80	M2	\$ 102.816.000	Reposición
TOTAL COSTO O REPOSICIÓN											\$ 483.408.000	

EXPLICACIÓN DEL MÉTODO

El presente ejercicio corresponde a la depreciación de las construcciones de las ofertas de mercado teniendo en cuenta la edad y el esta de conservación de la construcción, según investigación de mercado. La formulación de este método esta acorde a los lineamientos del Art. 37 de la Res. 620/2008 del IGAC. El valor a nuevo tomado para la reposición fue estimado de acuerdo al índice de costos de la revista construdata 196 el cual nos da una referencia del valor de construcción a nuevo según el tipo de construcción del inmueble avaluado, sin embargo el valor a nuevo adoptado esta dado de acuerdo a las características del sector como son el tipo de acabados, los materiales de construcción, las características constructivas, su estructura y su ubicación, los cuales nos pueden dar una variación de los valores registrados en la revista construdata.

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 07 de julio de 2021

TRASLADO No. 010/T-010

PROCESO No. 11001310302520180003600

Artículo: 110 (Peritaje No. 1)

Código: Código General del Proceso

Inicia: 08 de julio de 2021

Vence: 12 de julio de 2021

KATHERINE STEPANIAN LAMY

Secretaria

Rad. Proceso Divisorio No. 2.018 - 0036 Demandante: FABIO YESID ROJAS TORRES Demandados: FLOR MARIA GARAY DE AMADOR y JOSE RAFAEL GARAY R.

MAURICIO GUTIERREZ <ABOGADOBMB@hotmai.com>

Vie 18/12/2020 2:18 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (4 MB)

MEMORIAL FABIO YESID ROJAS TORRES (2).pdf;

Señor

JUEZ VEINTICINCO (25°)

CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E. S. D.

Proceso Divisorio No. 2.018 - 0036
Demandante: FABIO YESID ROJAS TORRES
Demandados: FLOR MARIA GARAY DE
AMADOR y JOSE RAFAEL GARAY R.

BORIS MAURICIO GUTIÉRREZ BARÓN, actuando en nombre y representación del señor FABIO YESID ROJAS TORRES, en atención a la medida de saneamiento ordenada en auto del 13 de noviembre de 2020, me permito allegar el dictamen pericial practicado en el inmueble objeto del presente proceso divisorio.

Lo anterior bajo las prescripciones del Art. 226 del C.G.P. y con la manifestación que ordena el Art. 406 del C.G.P.

Anexo: Lo anunciado.

Del Señor Juez, respetuosamente,

(En el archivo adjunto se encuentra la solicitud debidamente suscrita)

BORIS MAURICIO GUTIERREZ BARON

C.C. No. 79.625.422 de Bogotá D.C.

T.P. No. 134.099 del C.S. de la J.





SOLUCIONES EN DERECHO

Señor
JUEZ VEINTICINCO (25°)
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

Proceso Divisorio No. 2.018 - 0036
Demandante: **FABIO YESID ROJAS TORRES**
Demandados: **FLOR MARIA GARAY DE**
AMADOR y JOSE RAFAEL GARAY R.

BORIS MAURICIO GUTIÉRREZ BARÓN, actuando en nombre y representación del señor **FABIO YESID ROJAS TORRES**, en atención a la medida de saneamiento ordenada en auto del 13 de noviembre de 2020, me permito allegar el dictamen pericial practicado en el inmueble objeto del presente proceso divisorio.

Lo anterior bajo las prescripciones del Art. 226 del C.G.P. y con la manifestación que ordena el Art. 406 del C.G.P.

Anexo: Lo anunciado.

Del Señor Juez, respetuosamente,

BORIS MAURICIO GUTIERREZ BARON
C.C. No. 79.625.422 de Bogotá D.C.
T.P. No. 134.099 del C.S. de la J.

25-11-2020

1

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO.



BOGOTÁ D.C., 25 DE NOVIEMBRE DE 2020

25-11-2020

2

AVALÚO COMERCIAL

CLASE DE INMUEBLE: **LOTE DE TERRENO CON
CONSTRUCCIÓN**

DIRECCIÓN: **TV 53A # 1B - 13**

BARRIO: **CAMELIA**

CIUDAD: **BOGOTÁ**

DEPARTAMENTO: **BOGOTA D.C.**

BOGOTÁ D.C., 25 DE NOVIEMBRE DE 2020

TABLA DE CONTENIDO

3

1. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	5
2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.	5
3. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	5
4. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.	5
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.	6
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO.....	6
7. CONSTRUCCIONES	9
8. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO.....	10
9. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	13
10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.	14
11. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.	14
12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.	14
16. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALUO.	14
18. RESULTADO DE LA VALUACIÓN.....	17

19.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.....	18
20.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	18
21.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:	18
22.	IDENTIFICACION DEL PROFESIONAL:	19
23.	ANEXOS	20

1. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

- 1.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:** El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado, ubicado en el barrio Camelia, en la ciudad de Bogotá.

2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

- 2.1.** El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma (escritura). Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
- 2.2.** La Propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.
- 2.3.** El valuador no entregara información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la obligación surja de la ley.
- 2.4.** Las demás disposiciones referidas en la Ley 1673 de 2013 y en la normatividad vigente en materia de avalúos.

3. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

- 3.1. FECHA DE VISITA:** 21 de Noviembre de 2020.
- 3.2. FECHA DE INFORME:** 25 de Noviembre de 2020.

4. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

- 4.1. BASES DE LA VALUACIÓN:** Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 de 2015, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado y el método de reposición para determinar el valor de comercial del inmueble. Igualmente se adoptaron las disposiciones referidas en la ley 1673 de 2013, en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos), y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

- 4.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:** Para el presente avalúo se determinará el valor comercial del predio aquí descrito, es decir el precio más favorable por el cual se transaría un inmueble en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un lote de terreno con construcciones en el barrio Camelia de la ciudad de Bogotá Distrito Capital, con dirección Transversal 53A # 1B - 13, con cabida superficiaria de terreno de 144 m² y de construcción de 284 de conformidad con el Certificado de catastral y está identificado catastralmente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con el CHIP AAA0037TXXC y fue adquirido mediante Sentencia 2012-0080 del 22 de mayo de 2014 del Juzgado 15 de familia de Bogotá D.C, y mediante compraventa de derechos de cuota del 25% registrada en la en la escritura pública 2189 del 08 de junio de 2018 de la notaria séptima de Bogotá. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO.

- 6.1. LOCALIZACIÓN:** El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el barrio Galán, Unidad de Planeamiento zonal 43 – San Rafael, localidad de Puente Aranda, ciudad de Bogotá.
- 6.2. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR**

LOCALIZACIÓN: El sector se encuentra delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Av. Carrera 68
Al Oriente	Avenida Calle 3
Al Sur	Transversal 53 A
Al Occidente	Diagonal 2 S

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

USOS PREDOMINANTES: El sector donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo se caracteriza por presentar usos residenciales, con algunas zonas comerciales, de servicios, dotacionales y/o institucionales.

El uso residencial predominante se compone de viviendas unifamiliares de hasta 4 pisos.

NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: El sector está regido de conformidad con el decreto 274 de 2010, decreto 506 de 2012 y decreto 081 de 2017.

VÍAS DE ACCESO: Las principales vías de acceso al sector son la av. Calle 3, Av las Americas, Av. carrera 50 y la calle segunda.

ELEMENTOS: El sector presenta una completa infraestructura urbanistica compuesta por andenes en concreto, losetas en buen estado, sardineles en concreto y asfalto en buen estado de conservacion.

AMOBILIARIO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, parques, postes de alumbrado publico, elementos de señalizacion vial y mobiliario como banquetas.

ESTRATO SOCIOECONOMICO: De conformidad con La Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial, en este caso Estrato cuatro (3)

LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector de consolidación urbanística con urbanismo e infraestructura de servicios.

TOPOGRAFÍA: Es un sector plano con pendientes entre 0 y 3%.

SERVICIOS DE TRANSPORTE:

TIPO DE TRANSPORTE: Es atendido por las diferentes rutas de buses transporte público que pasan por las vías arteriales y secundarias del sector.

CUBRIMIENTO: El sector tiene cubrimiento de transporte público sobre la Av. Calle 3, Av las Americas, Av. carrera 50, la transversal 53 A y la calle segunda.

FRECUENCIA: Presenta una frecuencia de transporte aproximada de 6 minutos

EDIFICACIONES IMPORTANTES: Dentro del sector se encuentran sitios de interés como lo son: Colegio Jose Manuel Restrepo, Plaza de Mercado trinidad Galán, Hospital del Sur Trinidad Galán, Colegio santísimo Sacramento, entro otros.

6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de Terreno con construcciones.

USO ACTUAL: Residencial.

UBICACIÓN: Se trata de un lote de terreno ubicado en el Barrio Camelia, en el centro de la ciudad de Bogotá.



Fuente: Imagen de Secretaria de Planeación Distrital.

6.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

9

LINDEROS:

LINDERO	DESCRIPCIÓN
NORTE	Inmueble CHIP AAA0037TWZE
ORIENTE	Inmueble CHIP AAA0037TXBR
SUR	Transversal 53 A
OCCIDENTE	Inmueble CHIP AAA0037TUWW

TOPOGRAFÍA: El inmueble presenta una topografía plana a ligeramente plana (0-3%).

CERRAMIENTO: Por el frente el predio objeto de avalúo presenta un cerramiento en reja metálica sobre muro en mampostería.

FORMA GEOMÉTRICA: Irregular.

SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma irregular con topografía plana a ligeramente plana. De conformidad con la información consultada y suministrada tiene las siguientes áreas registradas:

Área Catastral (UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL)	144 m ²
Certificado de Tradición y libertad N° 50C-31102	144 m ²

Nota 1: Para el presente avalúo se tendrá en cuenta el área establecida en certificado catastral

7. CONSTRUCCIONES

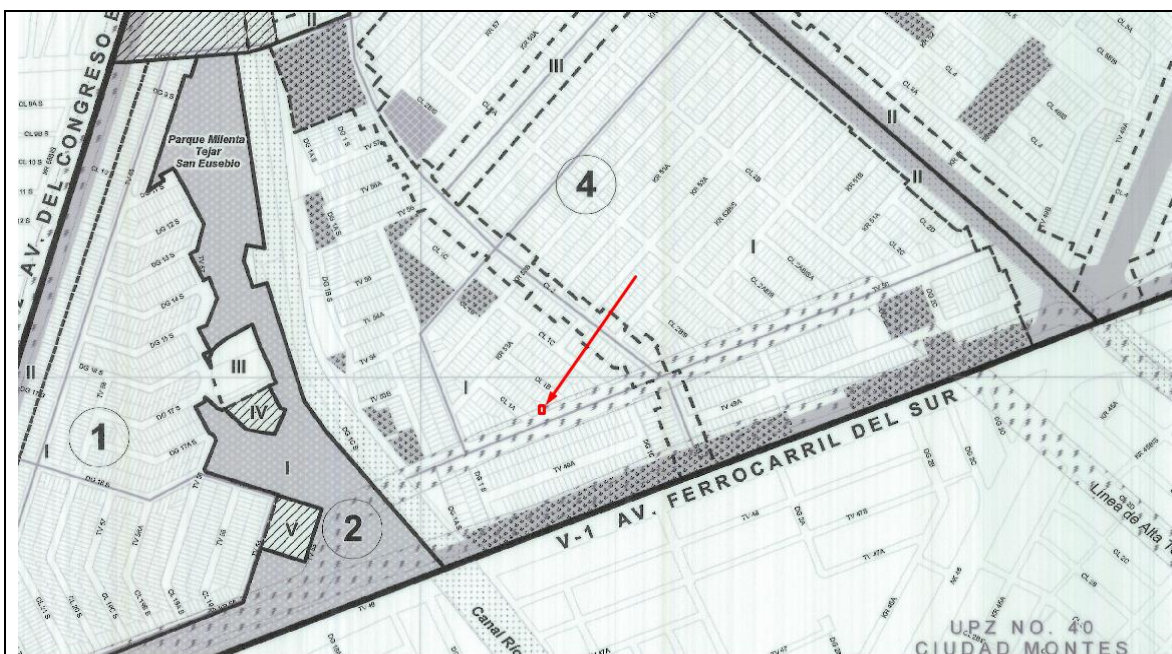
Se trata de un predio levantado en dos (3) pisos de altura, el cual tiene una edad de 40 años aproximadamente, con estructura en mampostería estructural, cubierta en teja de fibrocemento y cercha en madera, baños y concina enchapados en cerámica, muros pañetados y pintados, pisos en baldosa en cerámica, puerta principal metálica con vidrio martillado y demás zonas con puertas en madera, Ventanería metálica en vidrio, el estado de conservación en general de la construcción es bueno a regular, dado que presenta humedad por infiltración y condensación en algunos muros de sus estructura.

ESTRUCTURA	:	Mampostería estructural.
CUBIERTA	:	Teja de fibrocemento y claraboya.
FACHADA	:	Pañete Pintado y ladrillo prensado
MAMPOSTERÍA	:	Mampostería estructural
PUERTAS	:	Puerta y portones de acceso metálicos, puertas de alcobas y baños en madera.
VENTANERÍA	:	Vidrio con perfilaría metálica.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	:	Bueno a regular.

8. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO.

De conformidad con el decreto 274 de 2010 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”, decreto 506 de 2012 “Por el cual se modifica el artículo 16 del Decreto Distrital 274 de 2010, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL” y Decreto 081 de 2017 “Por medio del cual se modifica el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la plancha 3 de 3 “EDIFICABILIDAD PERMITIDA”, en lo referente a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la unidad de Planeamiento Zonal (IPZ) No. 43, San Rafael, adoptada mediante el Decreto Distrital No 274 del 15 de julio de 2010, ubicada en la Localidad de Puente Aranda (16)”. el predio se encuentra clasificado como:

- UPZ: 43 SAN RAFAEL
- SECTOR NORMATIVO: 4
- AREA DE ACTIVIDAD: Residencial.
- ZONA: Zona Residencial con Actividad Economica en la Vivienda.
- TRATAMIENTO: Consolidación.

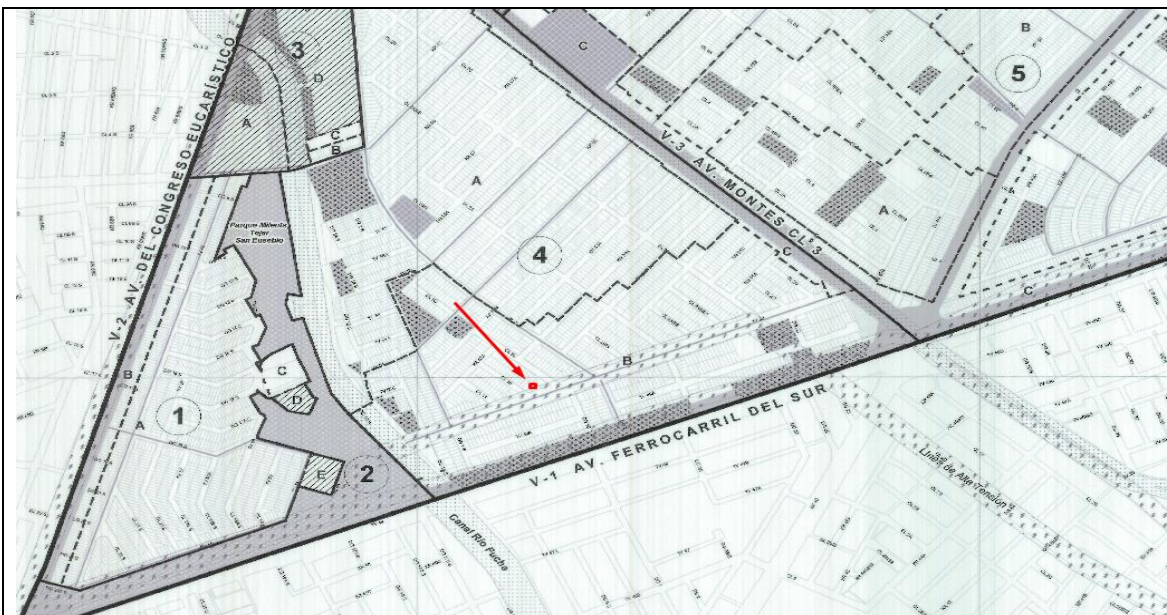


SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
2	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL MILENTA – TEJAR – SAN EUSEBIO PZ 68	PARQUES URBANOS
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
6	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
7	INDUSTRIA	INDUSTRIAL	RENOVACIÓN URBANA Modalidad Reactivación

Nota: El sector normativo 3 (Consolidación urbanística), subsector de usos II - subsector de edificabilidad B se reglamenta por el tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria, cuya norma específica se rige por lo establecido en el artículo 21 del Decreto Distrital 159 de 2004 y las demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Fuente: Plancha de usos, UPZ) No. 43, SAN RAFAEL



SECTOR 4 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA			
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.75	0.70	0.75
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2.32	2.20	2.95
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 pisos	3 pisos	4 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA		
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	No se exige	3.50 m Nota 1	No se exige
VOLADIZOS	SE PERMITEN		
SUBDIVISIÓN PREDIAL	AREA MÍNIMA: 100 m ² FRENTE MÍNIMO: 5 m	AREA MÍNIMA: 120 m ² FRENTE MÍNIMO: 7 m	NO SE PERMITE

Fuente: Plancha de edificabilidad, UPZ) No. 43, SAN RAFAEL

De conformidad con la Plancha de edificabilidad de la UPZ No 43 SAN RAFAEL, el inmueble objeto de avalúo comercial se encuentra en el sector 4 Subsector B, donde las normas de edificabilidad para el inmueble de la siguiente manera

Índice máximo de ocupación	70%
Índice máximo de construcción	2,2
Altura máxima permitida	3 pisos
Tipología edificatoria	Continua
Dimensión mínima antejardín	3.5 m
Voladizas	Se permiten
Subdivisión predial	Área mínima del lote: 120 m ² Frente mínimo: 7 m

Que de acuerdo con las bases catastrales de la UAECN y de conformidad con el certificado de tradición y libertad No 50C- 31102, el inmueble cuenta con 144 m² por lo cual el inmueble no se puede subdividirse o desenglobarse a la luz de lo dispuesto en el Instrumento de Ordenamiento Territorial que aplica al sector.

9. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

9.1. MATRICULA INMOBILIARIA: 50C- 31102

9.2. TITULO DE PROPIEDAD: Sentencia 2012-0080 del 22 de mayo de 2014 del Juzgado 15 de familia de Bogotá D.C, y mediante compraventa de derechos de cuota del 25% registrada en la en la escritura pública 2189 del 08 de junio de 2018 de la notaria séptima de Bogotá.

9.3. CHIP: AAA0037TXX.

9.4. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

- Decreto 1170 de 2015.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

9.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS: El inmueble cuenta con las siguientes observaciones jurídicas:

- Anotación 3, el inmueble cuenta con Hipoteca de acuerdo a la Escritura 6508 del 23 de diciembre de 1969 de la notaria decima de Bogotá.

- Anotación 17, el inmueble cuenta con Embargo en proceso divisorio de acuerdo al oficio 1548 del 13 de julio de 2017 del Juzgado 33 civil municipal de Bogotá D.C.
- Anotación 18, el inmueble cuenta con Demanda en proceso divisorio de acuerdo al oficio 0672 del 16 de febrero de 2018 del Juzgado 25 civil municipal de Bogotá D.C.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

11. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación está guiado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

15.1. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el Folio de Matricula N° 50C- 31102 y con lo constatado en la inspección al inmueble no existen gravámenes como servidumbres, cesiones y/o afectaciones viales sobre el predio.

15.2. SEGURIDAD: Se considera un sector sin problemáticas de seguridad

15.3. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular al inmueble no existen problemáticas socioeconómicas.

15.4. CONDICIONES ESPECIALES:

- Ninguna evidenciada.

16. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALUO.

17.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 de 2015, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre

de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado y el método de reposición para determinar el valor comercial del inmueble.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En el estudio de mercado desarrollado en el sector catastral Camelia II se tomaron un total de diez ofertas de las cuales se depuraron para hacer uso de seis de ellas comparables al bien avaluado, se realizó el procesamiento estadístico de las mismas encontrando que los valores oscilan entre \$1.959.866 y \$2.219.957 el valor adoptado es de \$2.089.000 por metro cuadrado de terreno correspondiente al valor del promedio del estudio de mercado de la zona.

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL-											
ITEM	INFORMACIÓN	BARRIO - DIRECCION	CARACTERISTICAS GENERALES	SECTOR	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	TOTAL CONSTRUCCION	AREA TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO
1	3158847462 - 3046077494	transv. 53 A # 2 A 51	Casa en venta de dos plantas, con terraza cubierta en 3 piso en el segundo piso 4 alcobas, un baño, primer piso sala comedor estudio cuarto de planchado cuarto de ropas cuarto posterior cubierto cocina integral deposito o cuarto sanitario con baño garage y ante jardín, totalmente remodelada.	CAMELIA II	\$ 480.000.000	\$ 451.200.000	204	\$ 920.000	\$ 187.680.000	115	\$ 2.291.478
2	3124753009 - 3115850692	transc. 53 # 2-30	Casa de dos pisos con 5 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina y patio de recreo, con un jardín en la parte de atrás con duraznos, con limones y pasto de cobertura.	CAMELIA II	\$ 450.000.000	\$ 423.000.000	130	\$ 610.000	\$ 79.300.000	168	\$ 2.045.833
3	3202308479	cra 53 # 3	Casa de tres pisos 4 aptos, 1er nivel dos habitaciones, baño, sala comedor, cocina integral, patio, acceso, apartaestudio, cocina, integral, habitación, dos baños, 2do nivel apto de dos habitaciones, baño, sala comedor, en el tercer nivel apto de dos habitaciones, dos baños, estudio, sala comedor, acceso a balcón cocina abierta tipo americano con barra y patio.	CAMELIA II	\$ 615.000.000	\$ 584.250.000	300	\$ 990.000	\$ 297.000.000	140	\$ 2.051.786
4	3103485613 - 3132757131	call 1 b # 53a 75	Casa compuesta de 5 apartamentos independientes, cada uno con cocina baño y habitación individual, todo esta cubierta,el primer piso es todo un apartamento con cocina, baño individual, en el segundo y tercer piso hay respectivamente 2 apartamentos tiene 2 alcobas baño y cocina, los otros 2 apartamentos tienen 3 alcobas, baño y cocina.	CAMELIA II	\$ 700.000.000	\$ 644.000.000	320	\$ 1.050.000	\$ 336.000.000	140	\$ 2.200.000
5	3118844754	cil 2 # 53c 23	Casa o edificio en obra negra de 4 pisos presupuestado: primer piso un local, pisos 2 terminado con 2 apartamentos, 3 y 4 de apartamentos sin comenzar.	CAMELIA II	\$ 850.000.000	\$ 782.000.000	600	\$ 850.000	\$ 510.000.000	140	\$ 1.942.857
6	3013458326	cil 1 sur 53c 51	Casa en venta de 3 plantas: primer piso tiene un patio cubierto en la mitad, 2 habitaciones con baño y cocina integral, local con habitación y baño, segundo piso: tres habitaciones grandes y una habitación mas pequeña con patio, zona de lavado, 3 piso consta 2 alcobas con patio y zona de lavandería	CAMELIA II	\$ 640.000.000	\$ 601.600.000	441	\$ 695.000	\$ 306.495.000	147	\$ 2.007.517
PROMEDIO		\$ 2.089.911,91									
DESVIACION ESTÁNDAR		130045,3257		LÍMITE SUPERIOR		\$ 2.219.957,24					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,22%		LÍMITE INFERIOR		\$ 1.959.866,58					
NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE \$2.089.000 POR M2 DE TERRENO										156	

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir

de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Para las construcciones objeto de avalúo se adoptó el siguiente valor de conformidad con consulta realizada en la revista Construdata 196:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 CASA	40	100	40,00%	2,5	33,79%	\$ 829.500	\$280.295	\$549.205	\$ 549.000

17.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector limitadas.

17.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se considera como un sector consolidado, con tendencia a mantener sus perspectivas de valorización dada la dinámica inmobiliaria en el sector.

18. RESULTADO DE LA VALUACIÓN.

17

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	m2	144,00	\$ 2.089.000	\$ 300.816.000
CONSTRUCCIONES				
Casa Principal	m2	284,00	\$ 549.000	\$ 155.916.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 456.732.000

SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 456.732.000).

Nota: El valor comercial determinado en el presente informe, podría diferir del precio final de negociación, pues en la negociación intervienen factores adicionales tales como: urgencia, habilidad negociadora, forma de pago, garantías (confiabilidad), aspectos tributarios, entrega del inmueble. De acuerdo a lo anterior se estima que en los mercados inmobiliarios los porcentajes de negociación pueden estar usualmente en un intervalo entre el 5% y el 10%.

Cordialmente,

OMAR PINZÓN
AVALUADOR
R.A.A: AVAL-1014242133

19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente de informe de avalúo, así como cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban
- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.
- El avalúo se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.
- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos).
- Se realizó una inspección ocular al bien objeto de avalúo el día 21 de noviembre de 2020.

21. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. A si mismo se manifiesta que el evaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio evaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avalúo es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y evaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

22. IDENTIFICACION DEL PROFESIONAL:

El profesional el cual suscribe el presente avalúo comercial es el Ingeniero Catastral y Geodesta, especialista en Avalúos Omar Alexis Pinzón Rodríguez, identificado con cedula de ciudadanía No 1.014.242.133 de Bogotá, su número de teléfono es 3142542801 y su dirección de correspondencia es Calle 64 H #81 a 12, Villaluz Bogotá.

Que de acuerdo con la ley 1673 del 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones” y con el decreto 556 del 2014 “Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013”, el avaluador se idóneo para suscribir la presenta clase de experticia valuatoria.

23. DECLARACIÓN NUMERALES 5,8 Y 9 ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

En consideración a lo previsto por el numeral 5 del Art. 226 del C.G.P, se relaciona el siguiente caso en el que he participado como perito suscribiendo un dictamen pericial:

- JUZGADO: Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
- PROCESO: Proceso Declarativo Especial de División Material – No Divisorio # 2020-00281-00
- DEMANDANTE: Jorge Hernando Gualteros Miranda
- DEMANDADO: Blanca Gloria Ruge De Galindo como Heredera determinada ce Blanca Graciela Ruge ce Hernández c Herederos Indeterminados ce Blanca Graciela Ruge ce Hernández
- Apoderada Demandante Lady Fernanda Cárdenas Portilla C.C. 1098682546 Tp 298.382

De igual forma a lo previsto por los Numerales 8 y 9 del Art. 226 del C.G.P. DECLARO: 1.- Como se evidencia a lo largo del dictamen aquí presentado NO son diferentes los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones a los peritajes rendidos en anteriores procesos ya que se encuentran ajustados a la normatividad vigente en materia de avalúos, aplicando las metodologías valuatorias establecidas en la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, igualmente se adoptaron las disposiciones referidas en la ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.” 2.- Aunado a lo anterior, como se evidencia a lo largo del dictamen aquí presentado NO son diferentes los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

24. ANEXOS

20

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – FICHA NORMATIVA UPZ 101



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
TV 53 A 1 B 13
(TV 53A 1B .09)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	MODALIDAD: CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA: 4
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD: 16 PUENTE ARANDA
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 274 de 2010 Mod=Dec 506 de 2010	UPZ: 43 SAN RAFAEL
		SECTOR: 4 SAN RAFAEL

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

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 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.

Fecha: 2020 11 23

Página 1 de 4

Fuente: Reporte SINUPOT (Plano de Fichas y plano de usos permitidos).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 53 A 1 B 13 (TV 53A 1B 09)

21

USOS PERMITIDOS


SUB SECTOR USO: I							
Categoría: No aplica							
CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS			
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes	
CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	No aplica		Remisión directa a notas	Remisión directa a notas	

Nota No.:	1	A. Todos los usos permitidos en estas fichas reglamentarias están sujetos a las disposiciones del POT y el Decreto Distrital No. 159 de 2004. Estos usos se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas, sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente.
Nota No.:	2	B. DOTACIONALES: Los usos dotacionales existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, en todos los sectores normativos, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT); se regulan por el POT, las normas reglamentarias específicas, el Decreto Distrital 159 de 2004 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos planes maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno, establecerán la exigencia de planes de regularización y manejo o de otro instrumento que le aplique. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado algunos de los usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuya permanencia se encuentra en función de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y de los planes maestros de equipamientos respectivos. Todos los usos dotacionales deben seguir los lineamientos establecidos en los respectivos planes maestros.
Nota No.:	3	C. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: El sector normativo 7 se encuentra sometido al Tratamiento de Renovación Urbana. Mediante Plan Parcial de Renovación Urbana podrá definir nuevos usos y condiciones de edificabilidad; adicionales a los que aparecen en las presentes fichas reglamentarias. El área a intervenir mediante plan parcial será definida por la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las determinantes definidas para su delimitación.
Nota No.:	4	D. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No. 1 del presente Decreto). Entre otros se identificaron los localizados en el Sector 3 y subsector III y VII, sector 5 y subsector VI y sector 6 y subsector IV y sector 7 subsector IV.
Nota No.:	5	E. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: El Sector normativo 3-II, se encuentra sujeto al tratamiento de mejoramiento integral; los usos están contemplados en la ficha normativa del presente decreto. Adicionalmente, los desarrollos de vivienda no legalizados a la fecha de expedición del presente decreto localizados al interior de esta UPZ, estarán sujetos a las disposiciones del proceso de legalización, a las del Plan de Ordenamiento Territorial y sus actos reglamentarios, y a las directrices de orden nacional.
Nota No.:	6	F. ACCESOS VEHICULARES Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE: Las zonas de cargue y descargue y los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 y por el Decreto 319 de 2006, plan maestro de movilidad.
Nota No.:	7	G. PARQUES DISTRIALES: El parque Milenta y Tejer y San Eusebio (sector normativo No. 2) y los parques existentes en todos los sectores normativos, se rigen por los artículos 242, 243, y 244 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252, 253, 254 y 255 del mismo Decreto y por el Plan Director respectivo. Las presentes fichas normativas señalan de manera indicativa los parques y zonas verdes existentes de conformidad con la información suministrada por el IDRD. La información detallada se consigna en los planos urbanísticos aprobados para cada urbanización y/o en los Planes Directores correspondientes.
Nota No.:	8	H. COMERCIO: Los nuevos proyectos comerciales de escala metropolitana o urbana se regulan mediante Planes de Implantación y/o Planes Parciales, según corresponda.
Nota No.:	9	I. USOS INDUSTRIALES: Los usos industriales se encuentran permitidos en las zonas industriales y demás áreas señaladas en el presente decreto, con las restricciones establecidas. Las actividades de llenado, depósito y expendio de gas propano, polvoreras y sustancias peligrosas, serán objeto de una reglamentación especial dentro de los usos industriales, que garantice condiciones de localización y funcionamiento; con el propósito de salvaguardar la seguridad, la salubridad y la vida de la población. Para tal efecto, las Secretarías Distritales de Ambiente, Planeación y Salud adelantarán los estudios y reglamentación correspondiente.
Nota No.:	10	J. RED DE TRANSPORTE MASIVO METRO: De conformidad con el Decreto Distrital 398 de 2009, y por el cual se informa a la ciudadanía de Bogotá D.C., el resultado de la Consultoría y Diseño conceptual de la Red de Transporte Masivo Metro y dimensionamiento y estructuración técnica, legal y financiera de la primera línea metro, en el marco del SITP para la ciudad, y se ordenan unas actuaciones administrativas y urbanísticas, se incorpora a los planos de la estructura de esta UPZ el trazado sugerido para la primera línea del metro como parte del subsistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT). Una vez definidas las áreas de afectación o influencia urbanística de la línea y elementos complementarios serán especificadas las acciones urbanísticas a que haya lugar.

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 norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2020 11 23

Página 2 de 4



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Dinstal

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-940553
Fecha: 23/11/2020
Página: 1 de 1

Información Jurídica					
Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	FLOR MARIA GARAY DE AMADOR	C	41478204	33.333333	N
2	FABIO YESID ROJAS TORRES	C	79333221	33.333333	N
3	JOSE RAFAEL GARAY RODRIGUEZ	C	79441347	33.333333	N

Total Propietarios: 3

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	1	2014-05-22	BOGOTÁ D.C.	15	050C00031102

Información Física	
Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria. TV 53A 1B 13 - Código Postal: 111621.	
Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial. TV 53A 1B 09	
Dirección(es) anterior(es): TV 50 1B 13, FECHA: 2007-09-27	
Código de sector catastral: 004304 20 29 000 00000	Cedula(s) Catastra(es) 1B T50 22
CHIP: AAA0037TXCX	
Número Predial Nal: 110010143160400200029000000000	
Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL	
Estrato: 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR	
Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	
Total área de terreno (m2) 144.0	Total área de construcción (m2) 284.0

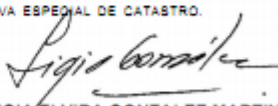
Información Económica		
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	299,510,000	2020
1	276,859,000	2019
2	268,812,000	2018
3	249,846,000	2017
4	204,064,000	2016
5	187,769,000	2015
6	161,096,000	2014
7	157,190,000	2013
8	111,809,000	2012
9	99,806,000	2011

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IQAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedida, a los 23 días del mes de Noviembre de 2020 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, Ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **90A61ED2F521**.

- VUR BASICO

23

23/11/2020

-VUR

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 23/11/2020

Hora: 10:50 PM

No. Consulta: 222767916

N° Matricula Inmobiliaria: 50C-31102

Referencia Catastral: AAA0037TXXC

Departamento: BOGOTA D.C.

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: BOGOTA D. C.

Cédula Catastral: AAA0037TXXC

Vereda: BOGOTA D. C.

Dirección Actual del Inmueble: TV 53A 1B 13 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:
TRANSVERSAL 50 1B-13

Fecha de Apertura del Folio: 26/04/1972

Tipo de Instrumento: HOJAS DE CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 17/03/1972

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
79333221	CÉDULA CIUDADANÍA	FABIO YESID ROJAS TORRES	

Complementaciones

6057 URBANIZACION LA CEMLIA LTDA ADQUIRIO POR POR EL APOORTE DE JAIME MEJIA, LEONOR MEJIA, Y TERESA MEJIA SEGUN ESC 3163 DE 5 DE DICIEMBRE DE 1.962 NOT 8A DE BOGOTA

Cabidad y Linderos

INMUEBLE JUNTO CON TODAS SUS DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES, CON UN AERA DE 144.00M2., Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN 18.61 METROS CON EL LOTE # 15 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL SUR 22.53 METROS CON EL LOTE # 17 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION POR EL ORIENTE EN 7.00 METROS CON LA CARRERA 50 DE LA NOMENCLATURA DISTRITAL Y POR EL OCCIDENTE EN 8.26 METROS CON EL LOTE # 13 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMEN' SALVE FOL
0	1		20/12/2006	C2006-IN1177	MATRIZ NO EXISTENTE EN BASE DE DATOS EXCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL34.C2006-IN1177	
0	2		13/05/2009	C2009-6724	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.	
3	1		27/01/2016	C2016-549	ESPECIFICACION CORREGIDA VALE. ART.59 LEY 1579/12 AUXDEL5. C2016-549.-	
9	1		25/11/2011	C2011-32528	NUMERO DE JUZGADO CORREGIDO VALE.JSC.VALE.AUXDEL49-C2011-32528	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.
En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

23/11/2020

-VUR

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 23/11/2020
Hora: 10:51 PM
No. Consulta: 222767878
No. Matricula Inmobiliaria: 50C-31102
Referencia Catastral: AAA0037TXCX

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

[Arbol](#)[Lista](#)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 29-07-1968 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 1948 del 1968-06-05 00:00:00 NOTARIA 8A. 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: URBANIZACION LA CEMELIA LTADA.
A: RODRIGUEZ DE REYES GRACIELA CC 20216070 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-09-1969 Radicación: 0
Doc: DECLARACIONES SN del 1800-01-01 00:00:00 JUZGADO 18 CIVIL de BOGOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: RODRIGUEZ DE REYES GRACIELA X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 30-01-1970 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 6508 del 1969-12-23 00:00:00 NOTARIA 10A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$15.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: REYES SOLER JOSE ALFREDO CC 52308
DE: RODRIGUEZ DE REYES GRACIELA CC 20216070
A: RUBIANO GARCIA ANATOLIO

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 22-12-1970 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 6309 del 1970-12-01 00:00:00 NOTARIA 9A. 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: RODRIGUEZ DE REYES GRACIELA CC 20216070
A: PRIETO DE ALONSO INES CC 24699123 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 17-03-1972 Radicación: 72015937
Doc: ESCRITURA 0702 del 1972-02-18 00:00:00 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$95.000

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jspx?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras>

1/3

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: PRIETO DE ALONSO INES CC 24699123
 A: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA CC 20073066 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 22-03-1972 Radicación: 72017542
 Doc: ESCRITURA 703 del 1972-02-18 00:00:00 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$96.400
 ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA CC 20073066 X
 A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT. 60002963

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 22-03-1972 Radicación: 72017542
 Doc: ESCRITURA 703 del 1972-02-18 00:00:00 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 520 ADMINISTRACION A 15 A/OS
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA X
 A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT. 60002963

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 14-12-1979 Radicación: 1979-101919
 Doc: OFICIO 692 del 1979-12-06 00:00:00 JUZ 26 C. MAPL de BOGOTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 401 EMBARGO
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: MAYORGA HERRERA JAIME CC 17103373
 A: GARAY DE AMADOR FLOR MARINA
 A: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA X
 A: Y OTROS (SIC)

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 15-05-1981 Radicación: 1981-41219
 Doc: OFICIO 358 del 1981-05-08 00:00:00 JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: MAYORGA HERRERA JAIME CC 17103373
 A: GARAY DE AMADOR FLOR MARINA X
 A: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 09-06-1987 Radicación: 1987-76936
 Doc: ESCRITURA 3192 del 1987-05-22 00:00:00 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$96.400
 Se cancela anotación No: 6
 ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT. 60002963
 A: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 09-06-1987 Radicación: 1987-76936
 Doc: ESCRITURA 3192 del 1987-05-22 00:00:00 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$
 Se cancela anotación No: 7
 ESPECIFICACION: 840 CANCELACION ADMINISTRACION
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT. 60002963
 A: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 21-08-1987 Radicación: 1987-114725
 Doc: OFICIO 982 del 1987-08-13 00:00:00 JUZ. 13 VIVIL MUNICIPAL. de BOGOTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 401 EMBARGO
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: GAITAN GARCIA MYRIAM CC 41515163
 A: RODRIGUEZ DE GARAY ORTENSIA

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-1990 Radicación: 1990-13758
 Doc: OFICIO 134 del 1990-01-29 00:00:00 JUZG,13 C.MPAL. de BOGOTA VALOR ACTO: \$
 Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GAITAN GARZON MYRIAM
A: RODRIGUEZ DE GARAY HORTENCIA X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 26-04-2012 Radicación: 2012-37490
Doc: OFICIO 0781 del 2012-04-17 00:00:00 JUZGADO 15 DE FAMILIA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION (EMBARGO DE LA SUCESION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA CC 20073066 SUCESION

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-62245
Doc: OFICIO 1062 del 2015-07-15 00:00:00 JUZGADO 003 DE FAMILIA-DESCONGESTION de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 14
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO SUCESION. REF: # 2015-0177. (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: RODRIGUEZ DE GARAY MARIA HORTENSIA CC 20073066 X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-62247
Doc: SENTENCIA 2012-0080 del 2014-05-22 00:00:00 JUZGADO 015 DE FAMILIA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (ADJUDICACION EN SUCESION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO 15 DE FAMILIA BOGOTA D.C.
A: GARAY DE AMADOR FLOR MARIA CC 41476204 X 25%
A: ROJAS TORRES FABIO YESID CC 79333221 X 50%
A: GARAY RODRIGUEZ JOSE RAFAEL CC 79441347 X 25%

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 28-08-2017 Radicación: 2017-65938
Doc: OFICIO 1548 del 2017-07-13 00:00:00 JUZGADO 033 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DERECHO DE CUOTA PARTE REF: 110014003033 2017 008 00 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ PE/A LUZ ANGELLY CC 1010174983
A: GARAY AMADOR (SIC) FLOR MARIA X CC 41476204

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 20-02-2018 Radicación: 2018-12778
Doc: OFICIO 0672 del 2018-02-16 00:00:00 JUZGADO 025 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RAD: 110013103025-2018-00036 (DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ROJAS TORRES FABIO YESID CC 79333221
A: GARAY DE AMADOR FLOR MARIA CC 41476204 X
A: GARAY RODRIGUEZ JOSE RAFAEL CC 79441347 X

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 20-06-2018 Radicación: 2018-45546
Doc: ESCRITURA 2189 del 2018-06-08 00:00:00 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$67.500.000
ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 25% (COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GARAY RODRIGUEZ JOSE RAFAEL CC 79441347
A: ROJAS TORRES FABIO YESID CC 79333221 X



PIN de Validación: ab100a14



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) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014242133.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		26 Abr 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		26 Abr 2018	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		26 Abr 2018	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		26 Abr 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: ab100a14



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	26 Abr 2018	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none">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.	26 Abr 2018	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	26 Abr 2018	Régimen Académico	
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none">Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	26 Abr 2018	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	26 Abr 2018	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de	26 Abr 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: ab100a14



<https://www.raa.org.co>



comercio, prima comercial y otros similares.

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 64 H # 81 A 12

Teléfono: 3142542801

Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133.

El(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ 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

ab100a14



PIN de Validación: ab100a14



<https://www.raa.org.co>



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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Número de cédula: 1.014.242.133 de Bogotá

Matricula Profesional: 25222-344133 CND

R.A.A: AVAL-1.014.242.133

Fecha de nacimiento: 11 Marzo 1993

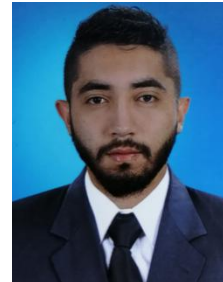
Estado Civil: Soltero

Celular: 3142542801

Dirección: Cll 64 h # 81 a 12

Ciudad: Bogotá

E-mail: opinzonrodriguez10@gmail.com;



PERFIL PROFESIONAL

Ingeniero catastral y geodesta de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y Especialista en Avalúos de la misma Universidad con capacidad de investigar y desarrollar actividades que comprenden todo lo relacionado con el ordenamiento territorial, manejo de información geográfica y catastral, identificación física, jurídica y económica de bienes inmuebles, valoración de bienes, medición, interpretación, análisis, y representación gráfica. Poseo claridad conceptual y habilidades de liderazgo, trabajo en equipo y relaciones interpersonales. Con amplio interés en conseguir experiencia y actualización profesional, me considero una persona emprendedora, con ganas de aprender y con alto grado de responsabilidad, seriedad y eficiencia.

FORMACIÓN ACADÉMICA

FORMACIÓN UNIVERSITARIA

Titulación:	Especialista en Avalúos.
Fecha graduación:	23 de Marzo de 2018
Institución:	Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Titulación:	Ingeniería Catastral y Geodesia
Fecha graduación:	21 de Octubre de 2016
Institución:	Universidad Distrital Francisco José de Caldas

SECUNDARIA

Titulación:	Bachiller
-------------	-----------

Institución: Instituto Técnico Central La Salle,
especialidad Mecánica Automotriz

IDIOMAS

Institución: Instituto de Lenguas de la Universidad
Distrital Francisco José de Caldas.
Inglés: B1
Español: Lengua materna

FORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Curso: Diplomado Gerencia de Proyectos
Institución: Politécnico de Suramérica

MANEJO DE SOFTWARE A NIVEL INFORMÁTICO

- **Manejo de Sistemas Operativos Nivel Administrador:** Windows XP, Vista, 7 y 8.
- **Hoja de Cálculo y Procesador de Texto:** EXCEL, WORD Y LATEX.
- **Presentation:** Power Point, Publisher y Prezi.
- **Lenguajes de Programación:** HTML, XML y Python.
- **Creación de Servicio y Plataformas WEB para SIG (Geo Apps).**
- **Manejo Avanzado de Bases de Datos Geográficas**

MANEJO DE SOFTWARE ESPECIALIZADO

- **Estadística Espacial:** Software R.
- **SIG y Bases de Datos espaciales:** QGIS (Quamtum GIS), GVSIG, ArcGIS.
- **Diseño y Modelación Digital:** AutoCAD
- **Restitución y foto interpretación de imágenes:** ERDAS Image, PCI Geomatics e ILWIS.
- **Procesamientos de datos GPS:** TopCon Tools y Leica Geo Office.

EXPERIENCIA LABORAL

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

De Septiembre del 2016 hasta la fecha, he coordinado diferentes proyectos en el área de Avalúos entre los cuales se encuentra el Proyecto contrato de concesión con Aliadas Para el Progreso, desarrollado en el Huila donde se realizaron las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y avalúos comerciales puntuales para las variantes y doble calzadas entre los municipios de Neiva a Mocoa, el Proyecto Vial de Conexión Vial Antioquia – Bolívar suscrito entre la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá y la Concesión Ruta al Mar desarrollado en los departamentos Sucre, Bolívar y Córdoba donde se realizaron las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y avalúos comerciales puntuales, el Proyecto Vial Bogotá - Girardot suscrito entre la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá y la Concesión Ruta 40 donde se realizaron las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y me encuentro elaborando los avalúos comerciales puntuales, proyecto de infraestructura vial con la Concesión Autopistas de Uraba donde se

desarrollaron avalúos comerciales en los Municipio de Dabeiba, Cañasgordas, Mutata y Uramita, también me desempeño como Avaluador en un proyecto celebrado entre esta entidad y el Grupo de Energía de Bogotá (GEB) realizando avalúos comerciales para servidumbres eléctricas a nivel nacional.

CORPORACION LONJA DE AVALUOS DE COLOMBIA.

De Enero del 2014 hasta la fecha, he apoyado técnicamente el área de gestión predial en diferentes proyectos suscritos por la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, revisión técnica de insumos prediales (fichas prediales, tira topográficas, plano predial, estudios de títulos entre otros) así como la elaboración de zonas homogéneas físicas, geoeconómicas y avalúos comerciales puntuales.

CONSORCIO VALOR SAE

De Septiembre de 2018 a octubre de 2019, me desempeñe como Avaluador realizando avalúos comerciales para predios de enajenación temprana o Extinción de dominio en un contrato celebrado por esta empresa con la Sociedad de Activos Especiales (SAE).

URBANOS Y RURALES - Asesorías inmobiliarias

De Julio del 2016 a la fecha, me encuentro apoyando la elaboración de avalúos, control de calidad de los avalúos comerciales urbanos y rurales particulares, Avalúos comerciales de la gobernación de Cundinamarca con Normas Técnicas Sectoriales y coordinando áreas de avalúos comerciales y gestión predial para proyectos de infraestructura vial en contratos con diferentes Consorcios.

BELSTAR

De enero del 2016 a julio del mismo año, realice mis prácticas ingenieriles enfocado en el manejo de bases de datos espaciales y análisis de variables comerciales geo-referenciadas.

INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL

De Octubre del 2015 a Enero del 2016, realice una pasantía como modalidad de grado en el INCODER donde desarrolle apoyo y soporte técnico en la estructuración, seguimiento y evaluación de la información cartográfica resultante de los estudios de sustracción de la reserva forestal desarrollados por la misma entidad.

GEOPLUS S.A.S

De Marzo del 2015 a agosto del mismo año, me desempeñe como auxiliar de ingeniería, enfocado a dar apoyo en la realización técnica de avalúos comerciales e identificación física, jurídica y económica de bienes inmuebles.

REFERENCIAS PROFESIONALES

Ing. James Rojas

Cargo: Jefe área Zonificación

Empresa: BelStar

Teléfono: 3016605551

Ing. Oswaldo Jimenez

Cargo: Coordinador área de Avalúos

Empresa: GeoPlus S.A.S

Teléfono: 3015055650

Ing. Felix Zamora

Cargo: Gerente

Empresa: Urbanos y Rurales

Teléfono: 3112561347

Doc. Diego Monroy

Cargo: Gerente

Empresa: Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá

Teléfono: 3002010953

Doc. Omar Bermeo

Cargo: Gerente

Empresa: Corporación Lonja de Avalúos de Colombia

Teléfono: 3008223163

REFERENCIAS FAMILIARES

Jhair Fabian Pinzón Rodríguez

Cargo: Ing. Industrial

Teléfono: 3112605182

Sergio Daniel Martínez Martínez

Cargo: Estadístico

Teléfono: 3125564920



PIN de Validación: c0f70b3a

**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) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014242133.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	Fecha 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: c0f70b3a



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alicance <ul style="list-style-type: none"> 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 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alicance <ul style="list-style-type: none"> 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 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alicance <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	Fecha 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alicance <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	Fecha 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alicance <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	Fecha 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alicance <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de 	Fecha 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: c0f70b3a



comercio, prima comercial y otros similares.

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 64 H # 81 A 12

Teléfono: 3142542801

Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133.

El(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ 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

c0f70b3a



PIN de Validación: c0f70b3a



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 Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

SOPORTES LABORALES

**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815

**CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**
NIT 830.023.814.9

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 195 y la Sentencia 0492 de 1996 de la Corte Constitucional de Colombia, e inscrita a Cámara y Comercio de Bogotá bajo el No.000870, Libro I.

CERTIFICA

Que el Ingeniero **OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.014.242.133** de Bogotá, se desempeña desde Septiembre del 2016 hasta la fecha, como Coordinador del área de avalúos, realizando control de seguimiento a los diferentes proyectos adelantados por esta entidad, elaboración y/o control de calidad a los informes de avalúos comerciales, realización de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, entre otros. Los proyectos donde desempeña sus actividades son los siguientes:

- El Proyecto contrato de concesión bajo el esquema de APP No 012 de 2015 desarrollado en el Huila donde se realizaron las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y avalúos comerciales puntuales para las variantes y doble calzadas entre los municipios de Neiva a Mocoa
- El Proyecto Vial de Conexión Vial Antioquia – Bolívar suscrito entre la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá y la Concesión Ruta al Mar desarrollado en los departamentos Sucre, Bolívar y Córdoba
- El Proyecto Vial Bogotá - Girardot suscrito entre la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá y la Concesión Ruta 40
- El Proyecto Vial suscrito entre la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá y la Concesión Autopistas De Urabá SAS.
- El proyecto celebrado entre La Corp. Lonja Inmobiliaria de Bogotá y el Grupo de Energía de Bogotá (GEB).

La presente se expide a solicitud del interesado a los seis (06) días del mes de marzo de 2020.



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

**CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA****LOS SUSCRITOS PRESIDENTE Y SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION
LONJA DE AVALUOS DE COLOMBIA****CERTIFICAN:**

QUE EL SEÑOR OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ, IDENTIFICADO CON C.C. N° 1.014.242.133, PRESTÓ SUS SERVICIOS PROFESIONALES DESDE EL MES DE ENERO DEL AÑO 2.014 HASTA LA FECHA, PARA EL DESARROLLO DE LOS SIGUIENTES CONTRATOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL CELEBRADOS POR ESTA ENTIDAD.

- CONTRATO 407 DE MARZO DE 2.012 CONSTRUCCION DE LA VARIANTE SAN FRANCISCO MOCOA – CELEBRADO CON LA FIRMA INGENIERÍA Y GESTIÓN ESPECIALIZADA LTDA. MARZO 2012 – SEPTIEMBRE 2015.
- CONTRATO 409 DE MARZO DE 2.012 DESARROLLO VIAL TRANSVERSAL DEL SUR MODULO 2. MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL CORREDOR TUMACO – PASTO – MOCOA, CELEBRADO CON LA FIRMA INGENIERÍA Y GESTIÓN ESPECIALIZADA LTDA. MARZO 2012 – SEPTIEMBRE 2015.
- CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DEL 6 DE JUNIO DEL 2.015. CONCEPCION VIAL POPAYAN – SANTANDER DE QUILICHAO, CELEBRADO CON EL CONSORCIO VIAL EPC NUEVO CAUCA. JUNIO DEL 2.015 – MARZO DE 2018.

QUE EL PROFESIONAL ANTES MENCIONADO HA DESEMPEÑADO A CABALIDAD Y PROFESIONALISMO LAS LABORES ENCOMENDADAS.

LA PRESENTE CERTIFICACION SE EXPIDE A SOLICITUD DEL AVALUADOR, EN PASTO A LOS 29 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2.018.

JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
PRESIDENTE CORPORACION LONJA
DE AVALUOS DE COLOMBIA

JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
SECRETARIO GENERAL
LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

CONSORCIO VALOR SAE

**CONSORCIO VALOR SAE
NIT: 901.217.249-8
CERTIFICA**

Que el Ingeniero **OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.1.014.242.133 de Bogotá, presta sus servicios profesionales desde septiembre de 2018 hasta la fecha, desempeñándose como Avaluador realizando avalúos comerciales para predios de enajenación temprana o Extinción de dominio en todo el territorio Nacional en un contrato celebrado por esta empresa con la Sociedad de Activos Especiales (SAE).

La presente se expide a solicitud del interesado a los seis (06) días del mes de marzo de 2020.

Cordialmente,



**José Félix Zamora Moreno.
Representante Legal.
CONSORCIO VALOR SAE**

KRA 74B # 24C-33 BARRIO MODELIA
TEL: 4557844
consorciovalorsae@gmail.com



**EL SUSCRITO GERENTE DE LA EMPRESA URBANOS Y RURALES
S.A.S**

CERTIFICA:

Que el ingeniero **OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ** identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.014.242.133** de Bogotá, se encuentra prestando sus servicios profesionales en la realización de avalúos, coordinación del área de avalúos comerciales y apoyo en los contratos de esta empresa como Ingeniero Catastral y Geodesta, Especialista en Avalúos comerciales desde el 01 de Julio de 2016 y continúa con contrato vigente a la fecha por prestación de servicios profesionales, devengando un salario mensual de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (3'500,000) PAGADOS CADA MES.**

Se expide la presente certificación en Bogotá D.C., a los QUINCE (15) días del mes de Marzo de 2019.

Cordialmente,

JOSE FELIX ZAMORA M.
GERENTE
URBANOS Y RURALES S.A.S.

URBANOS & RURALES**URBANOS Y RURALES S.A.S****CERTIFICA**

Que el Señor **OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.242.133 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio de contrato de prestación de servicios profesionales y ha participado del siguiente contrato:

CONTRATO : Contrato interadministrativo EPC CI 003-2016

CARGO: Avaluador y Gestor predial.

OBJETO DEL CONTRATO : Identificación física y jurídica de los predios a intervenir en el mejoramiento de redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

FUNCIONES :

- Realización de control de calidad de los avalúos comerciales urbanos y rurales.
- Realización de avalúos comerciales urbanos y rurales de acuerdo con la normatividad aplicable.
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica para la realización de cartografía.
- Identificación física, jurídica y catastral de los bienes inmuebles.

FECHA: Semptiembre 01 de 2016 a la fecha.

Dada en Bogotá, D.C., a los treinta (27) días del mes de Octubre de dos mil diez y seis (2016).

Cordialmente.



FÉLIX ZAMORA MORENO
GERENTE
URBANOS Y RURALES S.A.S.
Nit. 830022828-7

URBANOS & RURALES**URBANOS Y RURALES S.A.S****CERTIFICA**

Que el Señor **OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.242.13 de Bogotá, se encuentra vinculado a nuestra empresa por medio de contrato de prestación de servicios profesionales y ha participado del siguiente contrato:

CONTRATO : Contrato de Concesion Bajo el Esquema de APP No.006 de 30 de Junio de 2015 bajo proyecto "ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS" DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA ÁREAS DE INTERVENCIÓN TRAMO SAN ROQUE – BECERRIL TRAMO BECERRIL – LA PAZ TRAMO VALLEDUPAR – SAN JUAN TRAMO EL MOLINO – DISTRACCION TRAMO VALLEDUPAR – SAN DIEGO.

CARGO: Avaluador y Gestor predial.

OBJETO DEL CONTRATO : Elaboracion de Zonas Homogenes Fisicas y Geo-economicas para las unidades Funcionales 1 , 2 , 5 , 7.1 , 7.2 de la Concesion Cesar Guajira.

FUNCIONES :

- Realización de avalúos comerciales puntuales de inmuebles urbanos y rurales de acuerdo con la normatividad aplicable.
- Soporte para elaboracion de Cartografia
- Implementacion de metodologias oficiales para la realizacion de ZHF y ZHG según parametros establecidos por el Instituto Geografico Agustin Codazzi (IGAC)

FECHA: Julio 01 de 2016 a Agosto 31 de 2016.

Dada en Bogotá, D.C., a los treinta (27) días del mes de Octubre de dos mil diez y seis (2016).

Cordialmente.



FÉLIX ZAMORA MORENO
GERENTE
URBANOS Y RURALES S.A.S.
Nit. 830022828-7



BELCORP

BEL STAR S.A.

CERTIFICA

TELÉFONO

CÓDIGO

NÚMERO

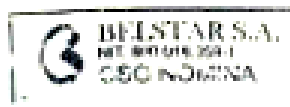
Que el (la) señor (a) **PINZON RODRIGUEZ OMAR ALEXIS** identificado (a) con Cédula de Ciudadanía No. **1014242133** estuvo laborando para nuestra compañía desde el **12 de Enero de 2016**, hasta el día **11 de Julio de 2016**.

El último cargo que desempeñó dentro de la compañía fue **Practicante**.

Certificación expedida a solicitud del interesado (a), el 11 de Julio de 2016 para presentar **A QUIEN INTERESE**.

Atentamente,

RAMIREZ CARO DIANA JEANNETTE
GERENTE CORP NÓMINAS



BEL STAR S.A.
TEL. 800.618.359-1

Parque Industrial
Ciénaga, Vereda
Canoa, Km. 22
Carretera Central del
Norte Tolimense
Cundinamarca

Tel (00571) 5036404

www.belcorp.biz



GeoPlus S.A.S con NIT. 900.820.894-0,

CERTIFICA

Que el señor **Omar Alexis Pinzón Rodríguez**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.014.242.133 de Bogotá, presto sus servicios profesionales a la compañía mediante la Modalidad de Contrato por Prestación de Servicios desde el día **7 DE MARZO DE 2015 hasta el 30 DE AGOSTO DE 2015**.

El señor laboró, en la Realización Técnica de Avalúos Comerciales e Identificación Física, Jurídica y Económica de Bienes Inmuebles, desempeñando el cargo de **AUXILIAR DE INGENIERIA**.

Con una asignación mensual de **DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.300.000.00)**.

La presente se firma en Bogotá D.C., a solicitud del interesado el día dos (2) del mes de noviembre del año Dos Mil Dieciséis (2015).

Atentamente,

GeoPlus S.A.S
NIT. 900.820.894-0

PEDRO ALFONSO BAUTISTA QUINTERO

Ingeniero Catastral y Geodesta
Representante Legal

www.GeoPlus.com.co
Móvil +57 320 35 888 35 Fijo +57 1 656 1939
Email contacto@GeoPlus.com.co
CL 12 5 32 Bogotá, Colombia



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES RNAP®**

INSCRIPCION CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA: 00001051



**CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES R.N.A.P.®**

**"Primer Registro Nacional de Avaluadores Profesionales
Legalmente constituido en Colombia"**

Resolución No. 00260 del 16-01-02 de la SuperIndustria y Comercio

Constituido de acuerdo a lo establecido por el decreto 2150 de 1.995 y la Sentencia 0492 de 1.996 de la Corte Constitucional, e inscrito en la Cámara de comercio de Bogotá bajo el No. 0001051, Libro I, Entidad que de acuerdo a la Ley de avaluadores No. 1673 de 2013, vigente a la fecha, su objeto principal es la evaluación de avaluadores y no realiza avalúos corporativos o de otra índole y por tanto otorgó el:

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

Al Ingeniero OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, profesional avaluador identificado con la cédula de ciudadanía No.1.014.242.133

No de Registro Nacional de Avaluador:	RNAP 0285-14
Vigencia Registro Nacional de Avaluador:	Diciembre 2017
Especialidad:	Avalúo de Inmuebles urbanos y rurales, muebles, maquinaria y vehículos.

Se expide en Bogotá, D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de abril de 2017.

Atentamente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

Telefax: 612 3350
Avenida (carrera) 19 No. 108 - 45 Of. 402
e-mail: registrodeavaluadores@hotmail.com
www.registrodeavaluadores.com
Bogotá, D.C. Colombia



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES RNAP®

INSCRIPCIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ: 0001051

**CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES
R.N.A.P.®**



**"Primer Registro Nacional de Avaluadores Profesionales
Legalmente constituido en Colombia"**
Resolución No. 00260 del 16-01-02 de la Superindustria y Comercio

Constituido de acuerdo a lo establecido por el decreto 2150 de 1.995 y la Sentencia 0492 de 1.996 de la Corte Constitucional, e inscrito en la Cámara de comercio de Bogotá bajo el No. 0001051, Libro I, Entidad que de acuerdo a la Ley de avaluadores No. 1673 de 2013, vigente a la fecha, su objeto principal es la evaluación de avaluadores y no realiza avalúos corporativos o de otra índole y por tanto otorgó el:

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

Al Ingeniero OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, profesional avaluador identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.014.242.133

No de Registro Nacional de Avaluador:	RNAP 0285-14
Vigencia Registro Nacional de Avaluador:	Diciembre 2016
Especialidad:	Avalúo de Inmuebles urbanos y rurales

Se expide en Bogotá, D.C., a los diecisiete (17) días del mes de noviembre de 2016.

Atentamente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

Telefax: 612 3358
Carrera 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: registrodeavaluadores@hotmail.com
www.registronacionaldeavaluadoresprofesionales.com
Bogotá, D.C. Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
CONFERE EL TÍTULO DE

Ingeniero Catastral y Geodesta

A
Omar Alexis Pinzón Rodríguez

Con C.C. No. 1142411 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 21 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2016

Omar Alexis Pinzón Rodríguez

No. **29371**

Omar Alexis Pinzón Rodríguez

Registro No. 41.0534 Folio No. 177 Libro No. 17



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Con Personería Jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 139 de 1950 en cumplimiento del Decreto Presidencial 0844 de 1999 y la resolución 1017 de 1996 del ICFES.

Acta de Grado No. 17205

EL SUSCRITO SECRETARIO ACADEMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE

Omar Alexis Pinzón Rodríguez

En Bogotá D.C., a los Veintin (21) días del mes de octubre del año 2016, se efectuó en el Auditorio de la Biblioteca Virgilio Barco, el acto solemne de grado de **Omar Alexis Pinzón Rodríguez**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **1014242133** de Bogotá D.C., quien culminó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la universidad y presentó el trabajo de grado titulado: **APOYO Y SOPORTE TÉCNICO EN LAS LABORES DE INGENIERÍA DESDE EL COMPONENTE GEOGRÁFICO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS DE RESERVA FORESTAL SUSCEPTIBLES DE SUSTRACCIÓN, SEGÚN LEY 2ª DE 1959 EN EL PERIODO 2014-2015; PARA LOS CONVENIOS DE CBE Y ILSA (RF COCU, del cual fue director el (la) señor (a) OSCAR FERNANDO TORRES COLMENARES** y mereció el carácter de **APROBADO**, con una nota final de **CUATRO PUNTO CINCO**.

Acto seguido el señor Rector a nombre y en representación de la Universidad Distrital tomó el juramento de rigor y le confirió el título de **Ingeniero Catastral y Geodesta** y dispuso la entrega inmediata del acta de Grado y la del Diploma que acredita el correspondiente título universitario.

CARLOS JAVIER MOSQUERA SUÁREZ Rector (e), (Fdo) **ORLANDO RÍOS LEÓN** Secretario Académico Facultad de Ingeniería.

Es fiel copia tomada de su original, que se expide a los Veintin (21) días de mes de Octubre de 2016

ORLANDO RÍOS LEÓN
Secretario Académico

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A
Omar Alexis Pinzón Rodríguez

Con C. C. No. 161424133 de Bogotá D.C.

QUEEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 21 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2018

Rector

Secretario General

Decano de la Facultad

Secretario de la Facultad

No. 36511

Registro No. FI 21171 Folio No. 60 Libro No. 19



La Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Con personería jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante Resolución Nro. 139 de 1950 en cumplimiento del Decreto Presidencial Nro. 0844 de 1999 y la Resolución Nro. 1017 de 1996 del ICFES

Acta de Grado No. 19309

EL SUSCRITO SECRETARIO ACADEMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE


Omar Alexis Pinzón Rodríguez

En Bogotá D.C., a los Veintitrés (23) días del mes de Marzo del año 2018, se efectuó en el Auditorio de la Biblioteca Virgilio Barco, el acto solemne de grado de **Omar Alexis Pinzón Rodríguez**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **1014242133** de **Bogotá D.C.**, quien culminó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la universidad.

Acto seguido el señor Rector a nombre y en representación de la Universidad Distrital tomó el juramento de rigor y le confirió el título de **Especialista en Avalúos** y dispuso la entrega inmediata del acta de Grado y la del Diploma que acredita el correspondiente título universitario.

RICARDO GARCIA DUARTE Rector, (Fdo) **ORLANDO RÍOS LEÓN** Secretario Académico Facultad de Ingeniería.

Es fiel copia tomada de su original, que se expide a los Veintitrés (23) días de mes de Marzo de 2018.


ORLANDO RÍOS LEÓN
Secretario Académico



 **COPNIA**
República de Colombia
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Matrícula Profesional No.
25222-344133 CND
Fecha de Expedición: **04/11/2016**

Nombre:
**OMAR ALEXIS
PINZON RODRIGUEZ**

Cédula:
C.C. 1014242133

Profesión:
**INGENIERO CATASTRAL Y
GEODESTA**

Institución:
**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSE DE CALDAS**



Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003,
que autoriza al titular ejercer como Ingeniero en el Territorio Nacional.


PRESIDENTE DEL CONSEJO

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA. Calle 78 No. 9-57 primer piso
Línea Nacional: 01 8000 116590

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 07 de julio de 2021

TRASLADO No. 010/T-010

PROCESO No. 11001310302520180003600

Artículo: 110 (Peritaje No. 2)

Código: Código General del Proceso

Inicia: 08 de julio de 2021

Vence: 12 de julio de 2021

KATHERINE STEPANIAN LAMY

Secretaria