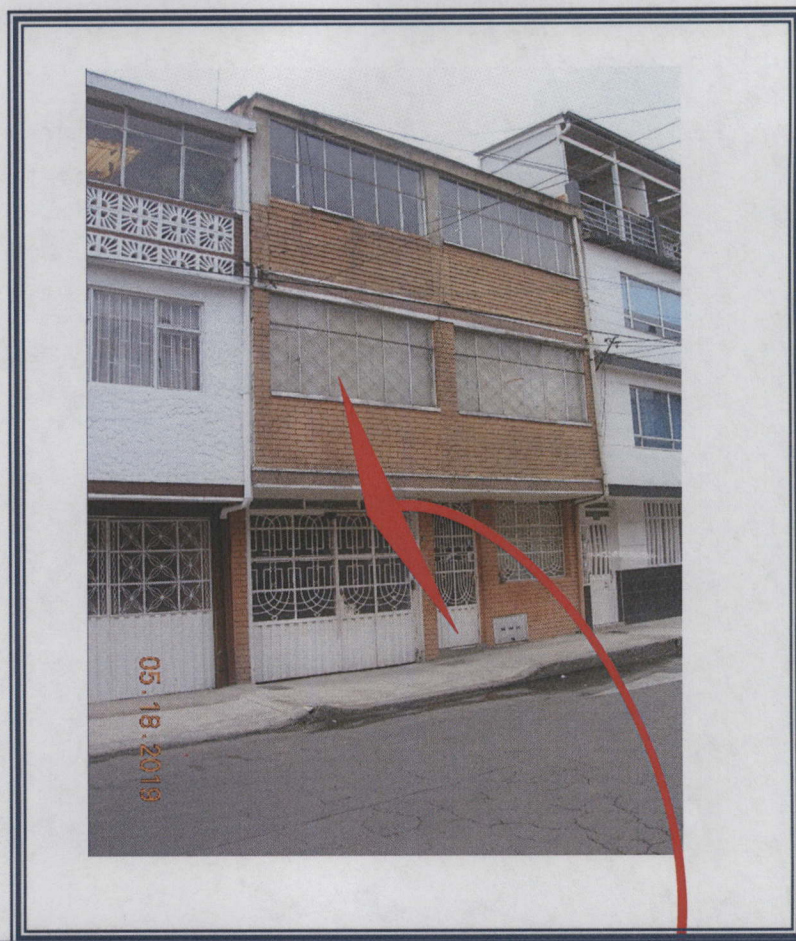




CALLE 64 I N° 69 – 29
BOGOTA D. C.

PROCESO
DIVISORIO

Ref. Exp.: 2014 303

DEMANDANTE: ENRIQUE RODRIGO PARRA QUIÑONES
DEMANDADO: OSCAR HERNANDO GARCIA FRANCO

INFORME
Auxiliar de justicia
Mayo 2.019

IP – PROCESO N° 2014-303 JUZGADO 49 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ D. C.
ARQ. TERESITA MEDINA M. Mayo / 2019

1

13

JUZGADO 49 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D. C.

Proceso: DIVISORIO

Ref. Exp.: 2014 – 303

DEMANDANTE: ENRIQUE RODRIGO PARRA QUIÑONES

APODERADO: MILENA ANDREA PIÑEROS MIRANDA

DEMANDADO: OSCAR HERNANDO GARCIA FRANCO

El suscrito Auxiliar de la Justicia Arquitecto TERESITA MEDINA MONTENEGRO, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES de la Lista General de Auxiliares de la Justicia, debidamente nombrado y posesionado dentro del Proceso de la Referencia, en fecha 6 de mayo de 2019 me permito contestar el Despacho, de acuerdo con el auto de fecha 3 de agosto de 2017 quien requiere se proceda a realizar el avalúo del inmueble localizado en la calle 64 I No 69 – 29 apartamento 201 en la ciudad de Bogotá D. C. y se indique si es susceptible de división material.

CONTENIDO

METODOLOGIA	4
EVALUACIÓN DEL INMUEBLE	5
<i>DOCUMENTACIÓN CONSULTADA.</i>	5
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	5
<i>SITUACIÓN URBANA DEL INMUEBLE</i>	6
<i>NORMA PARA CONSTRUCCIÓN UPZ 26 :</i>	6
INFORMACION DEL SECTOR	6
<i>PERFIL INMOBILIARIO DEL SECTOR BARRIO LA ESTRADITA</i>	7
<i>MOVILIDAD DEL SECTOR LA ESTRADITA</i>	8
<i>INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR LA ESTRADITA</i>	8
INFORMACION DEL PREDIO	8
<i>LINDEROS CALLE 64 I N° 69 – 29.</i>	8
<i>LINDEROS APARTAMENTO 201 PH</i>	9
<i>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</i>	10
<i>CONSTRUCCIÓN EXISTENTE</i>	11
<i>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</i>	11
<i>ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN</i>	12
MEMORIA DE CÁLCULO	13
MÉTODO TÉCNICA RESIDUAL VALOR DEL TERRENO	13
<i>CONSTRUCCIÓN REALIZABLE POR NORMA VIGENTE</i>	13
MÉTODO DE RESTITUCIÓN VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	13
<i>ÁREAS CONSTRUIDAS</i>	13
<i>VALOR CONSTRUCCIÓN NUEVA</i>	13
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	14
MÉTODO DE COMPARATIVO O DE MERCADO = VMC	14
PROMEDIO VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	14
CONCLUSIONES	15
ANEXOS	16

METODOLOGIA

Este avalúo está basado en la resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el cual se establece un marco único de procedimientos para elaborar los avalúos especiales, así como 1420 de 1.998 y demás decretos complementarios.

Se estudian los documentos en el expediente, se complementan Certificado Catastral, se consulta la licencia de construcción en el Archivo General de Planeación Distrital (Ver Anexo 1) no hay planos arquitectónicos, siendo un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal se consulta la escritura 115 de 15/01/1988 de la notaria 27 de Bogotá estableciendo los linderos del inmueble, con los planos respectivos de alindramiento de los cuales extraje el esquema de alindramiento (Ver Anexo 2) que permite corroborar con el texto expuesto en la escritura 1270 folios 15 a 20 C-1 del expediente.

Se hace el reconocimiento del inmueble el día 18 de mayo del presente año, verificando que se conserve la norma determinada en el Reglamento de Propiedad Horizontal y tomando fotografías del mismo.

Para establecer el valor del terreno se utilizó EL MÉTODO REPOSICIÓN teniendo en cuenta todos los costos en un proceso de construcción basados en los índices presentados por CONSTRUDATA (Ver Anexo 3) y el promedio de valor de venta nuevo en el sector de Engativá de METRO CUADRADO (Ver Anexo 4); en cumplimiento con la norma urbanística que rige para el sector. (Ver Anexo 5). Para esta evaluación se tiene en cuenta el área posible a construir de acuerdo con el Índice de Ocupación e Índice de Construcción establecido; cumpliendo con lo estipulado en la resolución 620 de 1998 artículo 6º ETAPAS PARA LA ELABORACION DE LOS AVALUOS numeral 3 *"De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble", así como Artículo 30º.- "Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo."*

Para determinar el valor de la construcción actual se utilizaron dos métodos el VALOR DE REPOCICION o Valor de Construirlo Nuevo, acorde con la Resolución 620 de 2008, considerando la edad de la construcción y el estado de la misma, se estima en *"Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados"*, para establecer la depreciación de la construcción con la tabla de **Fitto y Corvini** (Ver Anexo 6) y el METODO COMPARATIVO O DE MERCADO que es la técnica que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo promediando los dos valores obtenidos.

14/0

Dando cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso presento la declaración e información requerida, así como la relación de gastos.

EVALUACIÓN DEL INMUEBLE

Documentación consultada.

- Certificado de libertad Folio 70 C-1
- Escritura 1270 29/08/2011 Notaría 70 del Círculo Bogotá. Folio 15/20 C-1
- Escritura 115 15/01/1988 Notaría 27 del Círculo de Bogotá Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Licencia de construcción 037876 de fecha 18 de agosto de 19 (Ver Anexo 1)
- Certificación catastral 2019 (Ver Anexo 7)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El predio cuanta con:

DIRECCIÓN CATASTRAL:	Calle 64 I No 69 – 29 Apto 201 Certificación Catastral (Ver Anexo 7)
LOCALIDAD	ENGATIVA
BARRIO	LA ESTRADITA
CHIP	AAA0060ENPA
DESTINO CATASTRAL	Residencial
USO	HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL
MATRICULA INMOBILIARIA	50C-1148845
CEDULA CATASTRAL	005504191300102001

Situación Urbana del inmueble

El inmueble corresponde a:

LOCALIDAD:	10	ENGATIVA UPZ: 26
SECTOR	12	LAS FERIAS
BARRIO		LA ESTRADITA
TRATAMIENTO:		CONSOLIDACION
ÁREA DE ACTIVIDAD:		RESIDENCIAL
MODALIDAD:		CON DENSIFICACION MODERADA
ZONA:		ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA VIVIENDA.
ESTRATO		3 (Ver Anexo 8)
USOS		PRINCIPAL VIVIENDA COMPLEMENTARIOS COMERCIO

Norma para Construcción UPZ 26 :

Edificabilidad

Índice de Construcción	=	3
Coefficiente de Ocupación	=	0.70
Aislamiento posterior (Ver Anexo 5)	=	3 50 M

INFORMACION DEL SECTOR

Engativá anteriormente fue un municipio que se convirtió en localidad de Bogotá por la densificación de la población y la construcción que la unió al área Metropolitana.

Ha sido destacada por una clase media pujante que hizo buena parte de sus viviendas por autoconstrucción. Poco a poco estas viviendas se consolidaron en barrios y ahora hay una fuerte presencia de conjuntos cerrados. Esta área

tiene una alta oferta y demanda de apartamentos que cuentan con toda serie de servicios y equipamientos urbanísticos. Aún se conserva la zona rural con población campesina en áreas del antiguo municipio de Engativá.

La localidad de Engativá está constituida por 9 UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal) con las cuales se reglamenta el desarrollo del sector y corresponde al inmueble en cuestión la UPZ 26 – Las Ferias.

La UPZ Las Ferias se ubica en el extremo oriental de Engativá, tiene una extensión de 473,3 hectáreas, equivalentes al 13,2% del total del área de las UPZ de la localidad. Esta UPZ limita, por el norte, con las UPZ Minuto de Dios y La Floresta, esta última de la localidad de Suba; por el oriente, con las UPZ Los Andes, Doce de Octubre y Parque Salitre de la localidad de Barrios Unidos; por el sur, con las UPZ Jardín Botánico y Santa Cecilia; y por el occidente, con la UPZ Boyacá Real.

Los usos predominantes de los predios de la UPZ 26 – Son la vivienda en NPH y vivienda en Propiedad Horizontal así como el comercio en corredor comercial.

Los principales barrios en esta UPZ son: Acapulco, Bellavista Occidental, La Bonanza, Bosque Popular, Cataluña, Ciudad de Honda, El Dorado-San Joaquín, El Guali, El Laurel, El Paseo, Estrada, La Cabaña, La Estradita, La Europa, La Marcela, La Reliquia, Las Ferias, Metrópolis, Palo Blanco, Santo Domingo.

De su malla vial se destaca Avenida Carrera 68, Avenida Boyacá, Autopista a Medellín o Calle 80, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Rojas Pinilla y las calles 57, 59 A, 67 A, 68, 75 y 110.

La Calle 80 ofrece ampliar rutas alimentadoras y las estaciones de TransMilenio: Ferias, Boyacá, Minuto de Dios, Granja, Avenida Cali, Carrera 90, Quirigua y Portal de la calle 80.

Las Ciclo Rutas de la localidad de Engativá son las siguientes: la Alameda (Ronda del Río Salitre y el humedal Juan Amarillo), Calle 80, Calle 63, Calle 26, Avenida Cali, Avenida Boyacá, Carrera 68 y Carrera 118 bis.

Perfil Inmobiliario del Sector Barrio La Estradita

Este es un desarrollo de los años 60 con un Plan Obrero de autoconstrucción viviendas de dos pisos que actualmente han sido modificadas y conservan un perfil de tres pisos con comercio en los primeros pisos.

En este sector predomina el estrato 3 y la oferta inmobiliaria se centra en venta y arrendamiento de casas subdivididas en apartamentos, algunas

102

7

133

sometidas al régimen de propiedad horizontal. En estas edificaciones que tienen un promedio de 50 años de construcción, son característicos detalles como pisos en madera y baldosín y sistema de alcantarillado y acueducto en tubería de gres y galvanizada, que se han renovado con materiales más contemporáneos así como los acabados en sus interiores aunque sus fachadas en general conservan los lineamientos originales de la época.

Este sector se define más como una zona residencial, y en menor medida comercial.

Movilidad del Sector La Estradita

Las vías de acceso principales son por la Avenida Carrera 68 y calle 64 o por la calle 68. carrera 69.

Infraestructura del Sector La Estradita

Malla vial interna	Buen estado
Andenes, sardineles	Buen estado
Alumbrado Público	Adecuado
Redes de servicios Públicos	Exigidas por norma, en buen estado

La zona disfruta de centros comerciales, hipermercados y toda clase de servicios educativos, recreativos, religiosos y médicos.

INFORMACION DEL PREDIO

Localizado en la Urbanización La Estradita Lote No 9 de la Manzana 19.

Linderos Calle 64 I N° 69 – 29.

Generales

- | | | |
|-----------------|---|--|
| • Norte | = | 7,00 Mts. Con la Calle 64 I (Antes 64 A) |
| • Occidente | = | 20,15 Mts. Con el Lote 10 |
| • Sur | = | 7,23 Mts. Con el Lote 11 |
| • Oriente | = | 20,72 Mts. Con el Lote 8 |
| • Área del lote | = | 143,05 M ² Según Escritura N°1270 |
- 22/08/2011 NOT 70 de Bogotá.

Linderos Apartamento 201 PH

Ocupa parte del primer piso y segundo piso y se discriminan así:

Primer Piso

- Consta de área de estacionamiento para un vehículo, sus linderos son así:
- Partiendo del punto A al punto B en seis metros sesenta y cinco centímetros (6.65 mts) con muros comunes al medio con el lote Número ocho (8) de la misma manzana.
- Del punto B al punto C en un metro (1.00 mts.) con muro común al medio con el apartamento Número sesenta y uno A (61 A – 31) de la calle 64 A.
- Del punto C al punto D al punto E y al punto F en un metro (1.00mts.), un metro (1.00mts.) cinco metros sesenta y cinco centímetros (5.65 mts.) con muros comunes al medio por la escalera y la entrada al edificio común.
- Del punto F al punto A punto de partida, en dos metros (2.00 mts.) con portón común al medio con la calle sesenta y cuatro A (64 A).
- Por el Nadir: con placa común sobre piso donde descansa el edificio.
- Por el Cenit: con placa por entrepiso por medio con el segundo piso.
- Altura Libre: dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts.)
- Área Cubierta 13.30 M2.

Segundo Piso

- Tiene su entrada por el portón marcado con el número sesenta y uno A veintinueve (61 A - 29) de la calle sesenta y cuatro A (64 A). Consta de: sala comedor, cocina dos baños y cinco alcobas dos de ellas con un closet cada una sus linderos son:
- Partiendo del punto A al punto B y al punto C en cuatro metros cuarenta centímetros (4.40 mts.) y tres metros veinte centímetros y 3.2 mts.) con fachadas comunes al medio con vacío sobre el primer piso.
- Del punto C al punto D en nueve metros cuarenta y dos centímetros (9.42 mts.) con muro común al medio con el lote número ocho (8) de la misma manzana.
- Del punto D al punto E en seis metros noventa y tres centímetros (6.93) con muro común al medio con el lote número 11 de la misma manzana.
- Del punto E al punto F en un metro (1.00 mts.) y del punto I al punto J en un metro (1.00 mts.) y catorce metros cincuenta y tres centímetros (14.52 mts.) con muros comunes al medio con el lote número 10 de la misma manzana.
- Del punto J al punto al punto K, al punto L y al punto M, en tres metros cincuenta centímetros (3.50 mts.), cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts.) y tres metros veinte centímetros (3.20 mts.) Con fachada común al medio con el vacío sobre la calle sesenta y cuatro A (64 A).
- Del punto M al punto N en cuatro metros treinta y cinco centímetros (4,35 mts.) con muro común al medio con el lote número 8 de la misma manzana.
- Del punto N al punto O y al punto A, punto de partida, en tres metros veinte centímetros (3,20 mts.) y dos metros cinco centímetros (2,05 mts.) con muros y portón comunes al medio con la escalera y el vestíbulo comunes.
- Del punto F al punto G al punto H al punto I en dos metros sesenta y cinco centímetros (2,65 mts.) cuatro metros ochenta y cinco centímetros (4,85 mts.) y dos metros sesenta y cinco centímetros (2,65 mts.) con fachadas comunes al medio con el vacío sobre el primer piso.

- Por el Nadir: con placa común entrepiso al medio con el primer piso.
- Por el Cenit: con placa común entrepiso al medio con el tercer piso.
- Altura Libre: dos metros treinta centímetros (2,30 mts)
- Área Cubierta: ciento dos metros² (102,00 M2)
- Área Total: ciento catorce metros cuadrados treinta centímetros cuadrados (114,30 M2).
- Coeficiente 36,19%

Avaluó Catastral 2019 = \$ 207.735.000 (Ver Anexo 7)

Descripción del Inmueble

De acuerdo con la visita realizada el 18 de mayo de 2019 se confirmó la dirección catastral Calle 69 I N° 69 – 29 (Ver Anexo 11 Reg. 1 y 2), el ingreso al garaje lo permite la señora Rosinete Ferreira, residente del tercer piso, encontrando las mismas características de distribución en los planos de propiedad Horizontal, cuyos acabados corresponden a muros en ladrillo a la vista con pintura, pisos en tableta, escaleras en granito en buen estado, (Ver Anexo 11 Reg.3).

En el segundo piso por la escalera y el vestíbulo, muros en pañete, estuco y pintura, se encuentran dos puertas una frente a la escalera costado occidental y otra a la izquierda de esta por un corredor al costado sur del vestíbulo (Ver Anexo 11 Reg.4 y 5).

Para el ingreso en la primera puerta que corresponde al apartamento 201 y que denominare Apartamento 201 Norte, nos atiende la señora Valentina Cruz Jiménez. La puerta de acceso es en madera con doble hoja y vidrios, (Ver Anexo 11 Reg.4), se entra sobre la zona social sala comedor, al costado sur el comedor y la cocina con muros enchapados piso techo y cielorraso enchapado, piso en cerámica y muebles sencillos para su funcionamiento, el comedor se integra a la cocina a través de un arco (Ver Anexo 11 Reg.6 y 7), al costado norte de la entrada esta la sala con ventana hacia la alcoba (Ver Anexo 11 Reg.8) acceso a dos alcobas y un baño, (Ver Anexo 11 Reg.9) Alcobas con vista hacia la calle 64 I (Ver Anexo 11 Reg.10 y 11), el baño con muros enchapados piso a techo, con cielorraso en pañete estuco y pintura, división en vidrio para la ducha, aparatos de línea económica (Ver Anexo 11 Reg.12 y 13),

Como acabados generales del apartamento tiene muros y cielorraso con pañete estuco y pintura, pisos en cerámica una alcoba con closet, con instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas en buen estado de funcionamiento, el sistema de medición lo comparte con el Apartamento 201 Sur, y no tiene zona de lavandería.

En la segunda puerta Apartamento 201 Sur atendió la señora Gladis Pulido Infante, el acceso está a través de un corredor con iluminación sobre un vacío cubierto costado oriental (Ver Anexo 11 Reg.14 y 15), puerta en madera que entrega a un corredor que distribuye a la derecha costado occidental a la cocina al respaldo de la cocina del apartamento 201 Norte y a una alcoba o espacio utilizado para este fin (Ver Anexo 11 Reg.16). La cocina con enchape de muros piso a techo en cerámica, cielorraso con pañete estuco y pintura, piso en cerámica y muebles sencillos para su funcionamiento (Ver Anexo 11 Reg.17 y 18), el espacio siguiente utilizado como alcoba con iluminación por el vacío en el costado occidental del predio (Ver Anexo 11 Reg.19 y 20), el comedor queda en el costado oriental, al lado izquierdo del corredor (Ver Anexo 11 Reg.21) con iluminación por el vacío del costado oriental. El corredor se prologa y entrega a las alcobas 2 y 3 (Ver Anexo 11 Reg.22, 23) la alcoba 3 estaba con llave no se pudo registrar, según comentario de la residente está en la misma condición que la dos, el baño queda al final del corredor con enchape en los muros piso a techo, iluminación por el vacío occidental, división para la ducha en acrílico, cielorraso en pañete estuco y pintura, pisos en cerámica (Ver Anexo 11 Reg.24).

Al igual que el Apartamento 201 Norte los acabados son iguales, las alcobas no tienen closet, los servicios son compartidos y tampoco cuenta con zona de lavandería.

Construcción existente

Áreas Construidas 000000000000

Primer Piso	=	13.30 M ²
Segundo Piso	=	102.00 M ²
Total Área Construida	=	114.30 M ²

Características constructivas

Cimentación	Concreto Ciclópeo
Sobre cimientos	Impermeabilizados
Estructura general	Mampostería con refuerzo de columnas.
Cubierta	Teja asbesto-cemento
Entrepisos	Segundo piso en madera con placa en concreto
Fachada	Ladrillo a la vista
Mampostería	Ladrillo tolete y Bloque
Cielorrasos	Bajo malla Pañete y Pintura
Ventanas	En Hierro
Carpintería Interior Puertas	Madera

Puerta exterior	Metálica en Hierro y Vidrio
Pintura	Estuco y vinilo.
Enchapes	Cerámica
Pisos	Primer Piso en Piso Cerámico y Tableta
	Segundo piso en Cerámica
Altura libre	2.30 Metros.
Edad de la construcción	55 años Aproximadamente

Estado de la construcción

La construcción se encuentra en buen estado estructural aun que es una casa de un plan obrero del año 1964 tuvo una modificación y ampliación en el año 1987 para una construcción de tres (3) pisos según consta en la licencia 037876 del 18 de agosto 1987 (Ver Anexo 1), en esta reforma se reforzó estructuralmente confinando los muros con columnas.

Por el estado de su estructura la construcción es estable, no hay indicios de afectaciones que demuestren un envejecimiento superior a 52 Años sobre 70 de vida útil por ser una construcción sobre mampostería, teniendo en cuenta que el desarrollo de la vivienda en un Plan Obrero tardo 3 años luego de la licencia, correspondiendo a una depreciación de $52 / 70 = 74\%$ por su edad.

De acuerdo con en la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, está clasificado por su estado en: *"Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados"*, igual a 64.38% (Ver Anexo 6)

Para la estimación del área construida bajo la norma de acuerdo con el Artículo 30 del decreto 1420 de 1998, se establece que el inmueble tiene cambios que modifican el Reglamento de Propiedad Horizontal estas alteraciones están en la alcoba 2 del apartamento 201 Norte en donde corren la fachada modificando los puntos M, J y K de los linderos establecidos tomando dicha área, sin embargo el avalúo está hecho sobre 102 M2 en el segundo piso, no se incluyen 1.76 M2 del Balcón. (Ver Anexo 2)

Cuenta con todos los servicios públicos Agua, luz, gas natural.

La totalidad de las redes de servicios públicos instaladas se encuentran en buenas condiciones de funcionamiento, así mismo la totalidad de las dependencias del inmueble, las cuales gozan de buena iluminación, buena ventilación, ofreciendo muy buenas condiciones de seguridad y salubridad.

MEMORIA DE CÁLCULO

Método Técnica Residual Valor del Terreno

Construcción realizable por norma vigente

Área Construable 1er Piso por Índ., de Ocup. $143,05 \text{ M}^2 \times 0.70 = 100.14 \text{ M}^2$
Área Construable 2° Piso 104.34 M^2
Área construable 3er Piso 104.34 M^2

Área Total Construida por Índice de construcción $\underline{308.82 \text{ M}^2}$

Valor M^2 de terreno $= \$ 1.148.000$

Valor total del Terreno $143.05 \text{ M}^2 \times \$ 1.148.000 = \$ 164.221.000$

Este valor corresponde al valor del terreno que es rentable para una construcción nueva de acuerdo con el desarrollo que permite la norma.

Valor del terreno proporcional al apartamento 201

$\$ 164.221.000 \times 36.19\% = \$59.432.000$

(Ver Anexo 9 Método Residual Valor M^2 de Terreno).

Método de Restitución Valor de la Construcción

Áreas Construidas

Área Total Construida $= 114,30 \text{ M}^2$

Valor Construcción Nueva

De acuerdo con la evolución de los precios de venta en promedio de la construcción nueva, establecidos por metro cuadrado para el año 2019 y de acuerdo con el entorno se estimó un valor por M^2 de tres millones seis cientos diez y siete mil pesos (\$3.617.000) de acuerdo con el promedio establecido por metro cuadrado en el sector de Engativá, (Ver Anexo 4).

Valor nuevo de la construcción $114.30 \times \$ 3.617.000 = \$413.423.000$

Método de costo de reposición

Valor Total Costos Construcción Nueva menos Depreciación

Formula Depreciación

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En dónde:

A	=	avalúo del bien	
V _n	=	valor nuevo de la construcción.	= \$ 413.423.000
V _t	=	valor del terreno.	= \$ 59.432.000
Y	=	valor porcentual de depreciación	= 64.38 %
*	=	multiplicación.	

De acuerdo con la tabla de Fitto y Corvini la depreciación del inmueble en cuestión, con un % de vida del 74% corresponde el 64.38% a descontar de acuerdo con su estado (Ver Anexo 6)

$$A = \$ 413.423.000 - (\$ 413.423.000 \times 0,6438) + \$ 59.432.000$$

$$A = \$ 413.423.000 - (\$ 266.162.000) + \$ 59.432.000 = \$ 206.693.000.$$

Método de Comparativo o de Mercado = VMC

Bajo la técnica de comparación se toman siete predios de condiciones similares y se homogenizan estableciendo el valor promedio para el predio.

Valor método comparativo: = \$ 227.197.000

1. (Ver Anexo 10 Método Comparativo Valor de Construcción).

Promedio Valor de la Construcción

$$\frac{\text{VMR} = \$ 206.693.000 + \text{VMC } \$ 227.197.000}{2} = \$ 216.945.000$$

CONCLUSIONES

Ejecutado el Avalúo Comercial para el predio en cuestión, localizado en la Calle 64 I N° 69 – 29 de Bogotá puedo concluir que el predio tiene un valor de:

Doscientos dieciséis millones novecientos cuarenta y cinco mil pesos.

\$ 216.945.000

En cuanto a la subdivisión del inmueble aunque es probable y está funcionando con dos unidades residenciales hay factores que no se consideran beneficiosos por los sobrecostos que esta implicaría como la independización de los servicios y la redistribución de los espacios para garantizar que cada uno de los apartamentos corresponda al 50% del área, así como los costos de curaduría para la licencia, y de notaria para la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, por esta razón no lo considero apto para realizar la subdivisión.

De esta manera, dejo rendido el concepto solicitado, el cual coloco a consideración de la Señor Juez 49° Civil del Circuito de Bogotá D. C., y de las partes participantes.

Para la fijación de los honorarios comedidamente solicito se tengan en cuenta los parámetros que fija el Acuerdo No. 1518 del 2002 del C. S. J., en cuanto a complejidad del proceso, duración del cargo, calidad de la experticia.

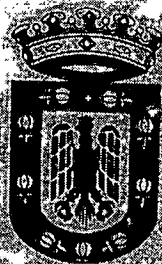
Atentamente,



Teresita Medina M.
C. C. 41.429.473 expedida en Bogotá D. C.
M. P. 14.839 C N D

C. C.
Anexo

Archivo
Lo enunciado



BOGOTÁ D.E.
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

DIVISIÓN DE CONTROL

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VALIDA POR DOS AÑOS

Referencia No.

R - 10580

Licencia No.

037876

Fecha:

18 AGO. 1987

Propietario:

Bertilde Quintero de Parra

Constructor resp.

Iván Rodríguez

Arq.

Mtr. No.

25700-10946

Dirección:

Calle 64-A # 61A-29/31 - "Ciudad de Honda" - Mz. 19 - Lote 9.

Boletín No.

Se concede licencia para **Modificaciones y adiciones a una casa en dos pisos para un edificio en 3 pisos con 3 apartamentos y 1 cupo de parqueo según planos aprobados.**

Área Construida

137.34 M2.

Presupuesto \$

892.710.00 P-6

Imp. Delineación

\$17.855.00

Imp. ocupación y las

5.357.00

Recibo No.

580

Fecha

Julio 17/87

Observaciones

Escritura No. 2838 de Agosto 22/86 - Notaría 14.

Céd. Cat. 64 61A 8

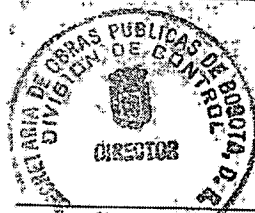
Para Áreas libres, voladizos y alturas rigen los planos arquitectónicos. Complementa la Lic. 946 de Jul. 14/84 G. PO. 32185.

Ver observaciones en los planos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

MTB.

VER OBSERVACIONES AL RESPALDO



Original firmado por

Volando López de Lara

OLGA BEATRIZ OSORIO

DIRECTOR DIVISION DE CONTROL

Vo. Bo. CONTRALORIA

13. AGO 1987

NOTA

Cualquier modificación requiere PREVIA aprobación de esta División.

La presente licencia no constituye compromiso por parte del Distrito para prestación de servicios de las Empresas Distritales.

Esta licencia tiene una vigencia de 24 meses (dos años) y podrá prorrogarse por periodos iguales, para lo cual deberá hacerse la respectiva solicitud dentro de los 2 meses anteriores al vencimiento de la misma.

La licencia y los planos DEBEN PERMANECER EN LA OBRA y ser mostrados al personal de esta División cuando así se solicite.

La obra debe ejecutarse en un todo de acuerdo con los planos aprobados correspondientes. Debe darse aviso por escrito a la División de Control con un día de anticipación a la ejecución de los cambios; el incumplimiento de este requisito invalida de hecho la presente licencia.

OBSERVACIONES

NOTIFICACION

4 de Septiembre de 1987. Notifiqué personalmente al (los)
BERTILDE QUINONEZ DEL PARRA.

28.704.360 de Espinal.

Se proceden los recursos de reposición ante el señor Secretario de
de los cinco (5) días siguientes, ante el señor Secretario de
Licencia No- 037876 Agosto 18 de 1987

*Renuncia a la Terminación de Ejecutoria
Bertilde y a Parra*

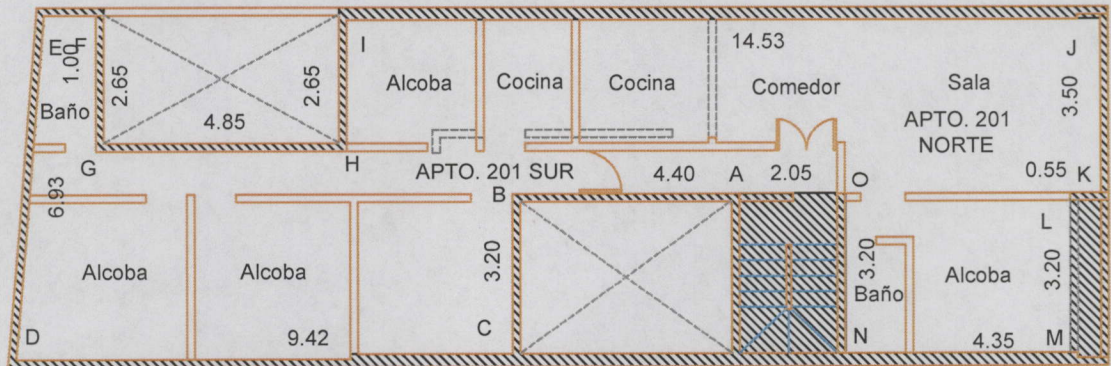
División de Control

de terrenos interesados se publicó la parte
el día

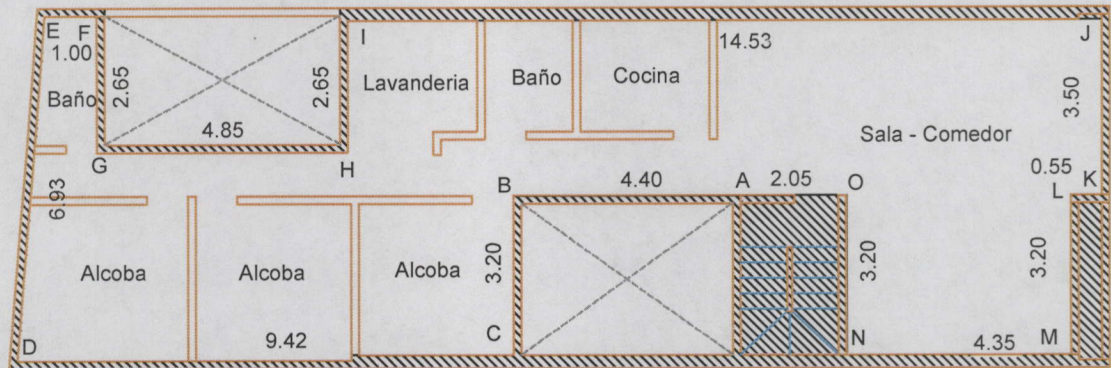
1801 004.01

ESQUEMA DE ALINDERAMIENTO

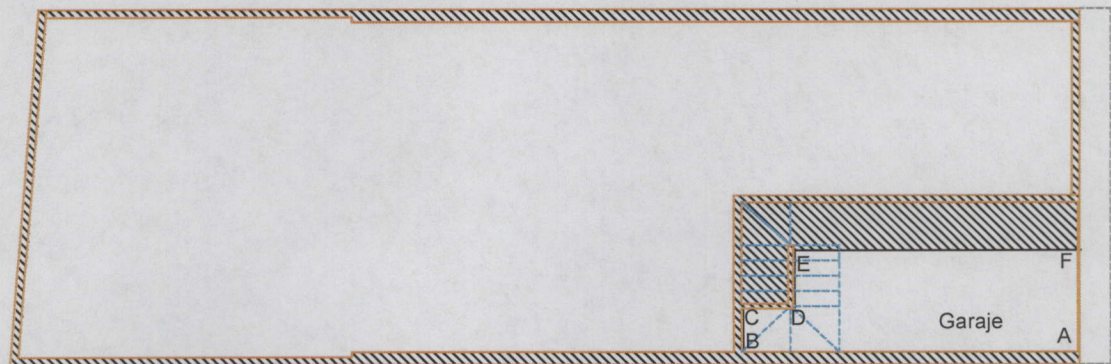
CALLE 64 I No 69 - 29 APTO 201



SEGUNDO PISO - ACTUAL



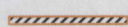
SEGUNDO PISO - ORIGINAL



PRIMER PISO ORIGINAL Y ACTUAL

CONVENCIONES

Zonas Comunes



Muros Privados



Muros Cambiados



Bogotá

ÍNDICES
DE COSTOS

UNIFAMILIAR VIP

VALOR m²

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO

915.000

TOTAL

1.052.250

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR m²

- 5 pisos
- mampostería estructural
- cimentación en zapatas
- sin ascensor
- aptos de 42 m²
- 2 alcobas y estudio
- 1 baño terminado
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra gris

DIRECTO

903.324

TOTAL

1.038.823

UNIFAMILIAR VIS

VALOR m²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

966.784

TOTAL

1.111.801

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR m²

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- aptos de 50 m²
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- 1 disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra blanca

DIRECTO

954.088

TOTAL

1.097.201

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR m²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO

1.850.529

TOTAL

2.128.109

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR m²

- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- semisótano
- aptos de 80 m²
- 3 alcobas
- estudio
- 2 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

1.823.566

TOTAL

2.097.101

Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edición 187 de la revista CONSTRUDDATA, los índices de costos se han ajustado ofreciendo información detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar y Multifamiliar. Los costos de construcción por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipótesis de proyectos. CONSTRUDDATA presenta lo que un proyecto podría costar en situaciones ideales. Todas las variables específicas modificarán estos valores en cada caso. Hay valores que no están contemplados como por ejemplo: Costo del lote, valorizaciones, plusvalías, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiación, encargos fiduciarios, entre otros. Es responsabilidad del constructor adaptar estos valores a cada proyecto en particular con un análisis y balance de costos y presupuestos acordes a la ética, la responsabilidad y el buen ejercicio profesional.

ESTRUCTURA EN CONCRETOVALOR m²

- Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multifamiliar Medio.

DIRECTO

361.066

TOTAL

415.226**MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL**VALOR m²

- Muros de carga en mampostería reforzada, aplicable a Multifamiliar VIP.

DIRECTO

406.496

TOTAL

467.470

ÍNDICES DE COSTOS

BODEGA 100m²VALOR m²

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cerchas y cubierta metálica
- baño y cocina.

DIRECTO

1.204.763

TOTAL

1.385.477**BODEGA 1000m²**VALOR m²

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cubierta metálica autoportante
- 2 baños y cocina

DIRECTO

987.905

TOTAL

1.136.091**VÍAS**

VALOR POR m

VÍA V1 CALZADA EN ASFALTO	9.126.493
VÍA V2 CALZADA EN ASFALTO	5.848.604
VÍA V3 CALZADA EN ASFALTO	4.515.262
VÍA V4 CALZADA EN ASFALTO	2.982.913
VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO	1.193.214
VÍA V1 CALZADA EN CONCRETO	8.616.487
VÍA V2 CALZADA EN CONCRETO	5.525.659
VÍA V3 CALZADA EN CONCRETO	4.779.700
VÍA V4 CALZADA EN CONCRETO	3.227.057
VÍA V5 CALZADA EN CONCRETO	2.181.750
VÍA V8 CALZADA EN CONCRETO	1.295.131

- Ver referencias y detalles de construcción en el Informe Especial Carreteras y Vías publicado en Construdata 168.
- El costo directo incluye andenes, zonas verdes, calzadas, separadores y sardineles.

CANCHAS

VALOR POR CANCHA

CANCHA DE FÚTBOL (7.140 m ²)	310.669.029
MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO (640 m ²)	72.603.887
MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO (640 m ²)	63.903.165
MULTIFUNCIONAL EN MADERA (640 m ²)	215.977.205
TENIS - POLVO LADRILLO (640 m ²)	70.281.866
TENIS - ASFALTO (670 m ²)	93.007.512
TENIS SINTÉTICA ART (670 m ²)	29.653.745
TENIS MULTITRUFLEX (670 m ²)	32.912.057
TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO	60.058.908
TENIS - PLEXIPAVE (648 m ²)	99.969.340
TENIS - PLEXICUSHION (648 m ²)	121.281.767

- El costo directo incluye replanteo y descapote, pisos, cerramiento, pintura, dotaciones e iluminación.



Precios del m² en Bogotá por sectores

Seleccione el tipo de inmueble

☐ Casa
☒ Apartamento

Seleccione la zona

Occidente

Seleccione el sector

Engativá

Valor promedio por m²

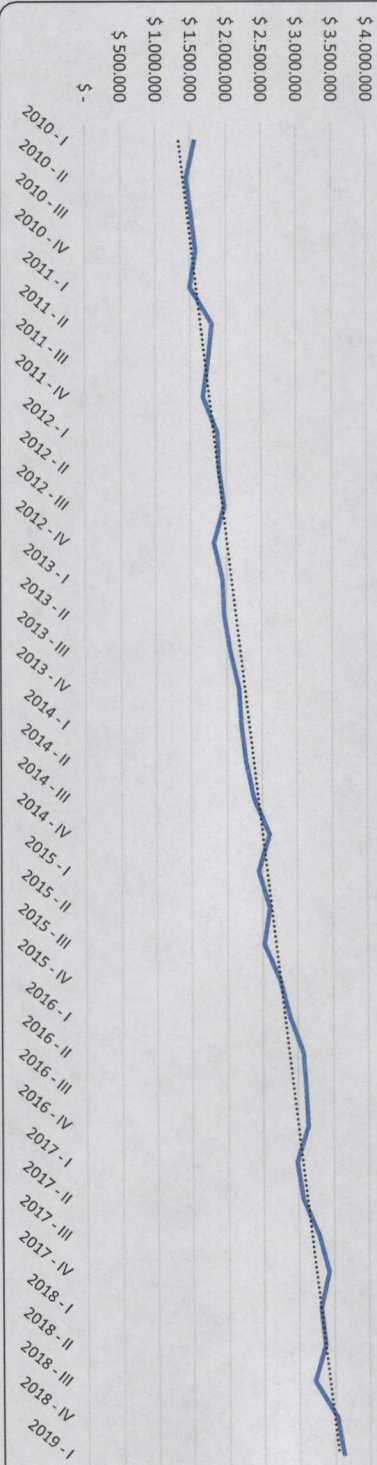


Tabla de precios promedio por metro cuadrado por trimestre (2010 - 2019)

Trimestre	2010	2011	2012	2014	2015	2016	2017	2018	2019
I	\$ 1.558.974	\$ 1.500.000	\$ 1.889.744	\$ 2.213.542	\$ 2.447.917	\$ 2.893.229	\$ 2.981.771	\$ 3.312.500	\$ 3.627.188
II	\$ 1.446.154	\$ 1.807.692	\$ 1.907.692	\$ 2.278.646	\$ 2.606.771	\$ 3.080.538	\$ 3.064.516	\$ 3.375.000	-
III	\$ 1.512.821	\$ 1.753.846	\$ 1.979.487	\$ 2.385.417	\$ 2.526.042	\$ 3.115.385	\$ 3.292.079	\$ 3.220.339	-
IV	\$ 1.579.487	\$ 1.677.949	\$ 1.833.333	\$ 2.604.167	\$ 2.752.604	\$ 3.140.000	\$ 3.426.997	\$ 3.536.977	-



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 64 I 69 31

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: CON DENSIFICACION MODERADA

FICHA: 12

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD
ECONOMICA EN LA VIVIENDA

LOCALIDAD: 10 ENGATIVA

UBZ: 26 LAS FERIAS

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 438 - 2005 Mod.=Res 223 de 200

SECTOR: 12 LAS FERIAS

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

ANEX 5

107



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 64 I 69 31

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: Principal

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS	
					Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas

Categoría: Complementario

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS	
					Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licóres, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B	18. No se permiten sobre vías del Plan Arterial. 17. Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	14. Se permiten únicamente los existentes.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	14. Se permiten únicamente los existentes. 4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal	5. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Regularización. 4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 60 m2	1 x 200 m2

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 2019 05 13

Página 2 de 6

23



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 64 I 69 31

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
	CULTURAL	Salones comunales.	vecinal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías.	vecinal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 60 m2	No se exige
	CULTO	Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y/o 700 m2 de construcción como máximo.	zonal	14. Se permiten únicamente los existentes.	1 x 200 m2	1 x 200 m2
	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	14. Se permiten únicamente los existentes.	No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquetenías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	17. Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	No se exige	No se exige
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	12. Únicamente los juegos electrónicos de pequeño formato, en locales de 20 m2 como máximo. 9. Las normas que se expiden con base en la nota 16 del cuadro anexo 2 del POT, se entenderán incorporadas a la presente reglamentación. 11. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá 10. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales.	No se exige	No se exige
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal		1 x 80 m2	1 x 80 m2

Categoría: Restringido

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS	EDUCATIVO	Planteles de educación preescolar, básica y media, de	urbano	14. Se permiten únicamente los existentes.	1 x 80 m2	1 x 200 m2

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 2019 05 13

Página 3 de 6

ANEXO 5



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 64 I 69 31

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
COLECTIVOS		más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (Seminarios y conventos). Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos.				
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras. Carpintería metálica y de madera. Tipografía.	zonal	4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 13. Las actividades de manufactura y servicios técnicos especializados, en un área menor a 60 m2 de construcción, se aceptan como microempresa de bajo impacto según condiciones de manejo ambiental que para el efecto determine el DAMA.	1 x 80 m2	1 x 200 m2
	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, talleres de mecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiadores de aceite.	zonal	14. Se permiten únicamente los existentes. 2. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 m2	1 x 40 m2

- Nota No.: 1** ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial (Avenida del Congreso Eucarístico, Avenida Boyacá, Avenida Medellín, Avenida del Salitre, Avenida Chile y Avenida José Celestino Mutis) se rigen por el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Recopilación POT).
- Nota No.: 2** DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentaria de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Además los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia otorgada por el Artículo 344 del POT Decreto 190 de 2004.
- Nota No.: 3** INMUEBLES DE INTERES CULTURAL: Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 606 de 2001 y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.
- Nota No.: 4** PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Sector 4 Subsector IV, Sector 9, Subsector V y demás se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004.
- Nota No.: 5** TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En el sector normativo 7, reglamentado por el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos, adicionales a los que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar.

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

ANEXO 5/6



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 64 I 69 31

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	3	CONTINUA NO APLICA NOTA 3: Salvo dimensiones y condiciones diferentes de antejardín señaladas en los planos originales de la Urbanización El Trebol 420/4-1 SE PERMITE
Antejardín (Metros)	0	CONTINUA NO APLICA NOTA 3: Salvo dimensiones y condiciones diferentes de antejardín señaladas en los planos originales de la Urbanización El Trebol 420/4-1 SE PERMITE
Area Mínima (Mts 2)	120	CONTINUA NO APLICA NOTA 3: Salvo dimensiones y condiciones diferentes de antejardín señaladas en los planos originales de la Urbanización El Trebol 420/4-1 SE PERMITE
Frente Mínimo (Metros)	6	CONTINUA NO APLICA NOTA 3: Salvo dimensiones y condiciones diferentes de antejardín señaladas en los planos originales de la Urbanización El Trebol 420/4-1 SE PERMITE
Indice de Construcción	2	CONTINUA NO APLICA NOTA 3: Salvo dimensiones y condiciones diferentes de antejardín señaladas en los planos originales de la Urbanización El Trebol 420/4-1 SE PERMITE
Indice de Ocupación	0,7	CONTINUA

ANEXO 5
16



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 64 I 69 31

Tipología	CONTINUA	NO APLICA
		NOTA 3: Salvo dimensiones y condiciones diferentes de antejardín señaladas en los planos originales de la Urbanización El Trebol 420/4-1
		SE PERMITE
		CONTINUA
		NO APLICA
		NOTA 3: Salvo dimensiones y condiciones diferentes de antejardín señaladas en los planos originales de la Urbanización El Trebol 420/4-1
		SE PERMITE
		CONTINUA
Voladizo (Metros)	0	NO APLICA
		NOTA 3: Salvo dimensiones y condiciones diferentes de antejardín señaladas en los planos originales de la Urbanización El Trebol 420/4-1
		SE PERMITE

Nota No.:	1	AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
Nota No.:	2	DOTACIONALES: Las edificaciones de uso dotacional se regulan por el Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	3	PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: (Sector 4 Subsector D, Sector 9 Subsector E y demás) Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004.
Nota No.:	4	TRATAMIENTO DE DESARROLLO : (Sector 1, subsector único) Se rige por lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004.
Nota No.:	5	VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

ANEXO 5

162



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



ANEXO 6153

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

32

57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente.3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado

28



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

Certificación Catastral

Radicación No.: 566695

Registro Alfanumérico

Fecha: 30/05/2019

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 70 de 2011 Artículo 157 "Derecho Constitucional de Habeas Data".

Información Jurídica

Matrícula Inmobiliaria	Escritura Pública y/o Otros	Fecha Documento	Notaría
050C01148845	1270	29/08/2011	70

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.

CL 641 69 29 AP 201 - Código postal: 111061

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

Dirección(es) anteriores:

CL 64A 61A 29 AP 201 - FECHA: 03/05/2014

Código de sector catastral:

005504 19 13 001.02001

CHIP: AAA0060ENPA

Número Predial Nal: 110010155100400190013901020001

Cédula(s) Catastral(es)

005504191300102001

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	\$ 207,735,000	2019

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución No. 070/2018 del 10/04/2018.
 PARA MÁS INFORMACIÓN visite el sitio electrónico catastro.bogota.gov.co, Punto de Servicio: Supercentro Tel. 234 7600 - 7600

EXPEDIDA, A LOS 30 DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2019

Ligia Elvira González Martínez

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN USUARIO

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 7A1DFC9DC521

Av. Cra 30 No. 25 - 80
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

ANEXO 8-16

Fecha: 22/05/2019

Hora: 10:55:39

Bogotá, D.C.



Señor(a)

USUARIO

CL 64I 69 29 AP 201

Localidad ENGATIVA

CHIP

AAA0060ENPA

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00550419, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

ANEXO
58

METODO RESIDUAL CALCULO VALOR DEL TERRENO		
CALLE 64 I No 69 - 29		
AREA BRUTA		143,05
AREA DE CESION Y VIAS INTERNAS	mts2	0,00
AREA NETA CONSTRUIBLE	mts2	143,05
INDICE DE OCUPACION	%	70%
INDICE DE CONSTRUCCION	%	2,0%
AREA OCUPABLE EN PRIMER PISO	mts2	100,14
NUMERO DE PISOS	un	3,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA	mts2	308,82
AREA PRIMER PISO	mts2	100,14
AREA SEGUNDO PISO	mts2	104,34
AREA TERCER PISO	mts2	104,34
AREA DE PARQUEADEROS	mts2	0,00
AREA VENDIBLE	mts2	308,82
AREA VENDIBLE TOTAL	mts2	308,82
VENTAS		
VALOR M2 VENDIBLE 3ER PISO		3.617.000
VALOR M2 VENDIBLE 1º Y 2 PISOS		3.617.000
VALOR M2 VENDIBLE PARQUEOS		
VALOR TOTAL VENTAS		1.117.001.940,0
COSTOS		
DIRECTOS		
VALOR M2 CONSTRUCCION		\$ 2.100.000
COSTO DIRECTO TOTAL		\$ 648.522.000
INDIRECTOS		
GENERALES		
LICENCIA	0,55%	\$ 3.566.871
SEGUROS	0,15%	\$ 972.783
IMPUESTOS	0,10%	\$ 648.522
SERVICIOS	1,00%	\$ 6.485.220
TOPOGRAFIA	0,05%	\$ 324.261
ESTUDIO DE SUELOS	0,15%	\$ 972.783
DISEÑO	0,40%	\$ 2.594.088
DISEÑO ESTRUCTURAL	0,45%	\$ 2.918.349
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,18%	\$ 1.167.340
DISEÑO ELECTRICO	0,18%	\$ 1.167.340
PRESUPUESTO PROG	0,10%	\$ 648.522
HONORARIOS CONSTRUCCION DELEGADA	5,50%	\$ 35.668.710
GERENCIA DE OBRA	1,50%	\$ 9.727.830
VENTAS, PUBLICIDAD, COMISIONES	2,80%	\$ 18.158.616
NOTARIALES	1,50%	\$ 9.727.830
FINANCIEROS	7%	\$ 45.396.540
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	22%	\$ 140.145.604
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION		\$ 788.667.604
UTILIDAD Y LOTE		\$ 328.334.336
UTILIDAD	15%	\$ 164.167.168
LOTE	15%	\$ 164.167.168
\$M2 LOTE		\$ 1.147.621
\$M2 LOTE REDONDEADO		\$ 1.148.000
VALOR LOTE DE TERRENO		\$ 164.221.400
VALOR LOTE DE TERRENO		\$ 164.221.000

METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

MEMORIA CALCULO HOMOGENIZACION VENTA

Inmueble de 353,65 M² Calle 64 I C No 69 - 29/ 31

Nº Inmuebles	Valor m2	Fuente	Factor Fuente	Ubicacion	Factor Ubicación	Tamaño M2	Factor Tamaño	Valor M ² Homogenizado	Inmobiliaria	Codigo	Direccion
1	2.085.714	Oferta	1	Optimo	1	350	0,99	2.064.188	Inmobiliaria Espacios Industriales S.A.S	10457-M2420020	Calle 68 69 24
2	2.155.689	Oferta	0,9	Optimo	1	334	0,94	1.832.320	Particular	Finca Raiz Co: 4311122	Cll 130 49
3	2.205.882	Oferta	1	Optimo	1	340	0,96	2.120.741	Metro Cuadrado	Co:3553-M2040778	La Estrada
4	1.916.010	Oferta	1	Medio	0,95	381	1,08	1.960.978	Particular	FR 4031826	Santa Isabel CLL 3 30
5	2.000.000	Oferta	0,9	Optimo	1	350	0,99	1.781.422	MONTOYA LUQUE AAIF	FR 3540404	Ciudad Jardin Norte
6	2.396.166	Oferta	1	Optimo	1	313	0,89	2.120.741	Suplir Soluciones SAS	FR: 3592618	Villas de Granada
7	2.225.610	Oferta	1	Optimo	1	328	0,93	2.064.188	Julio Corredor & CIA	FR: 3472635	San Jose de Sprig Cra 56 134
	2.140.725							1.992.083			
	158.246,27							138.066,10			
	7%							7%			
Valor Homogeneizado Inmueble en venta 114,05 M2								227.197.017			

ANEXO 10

169

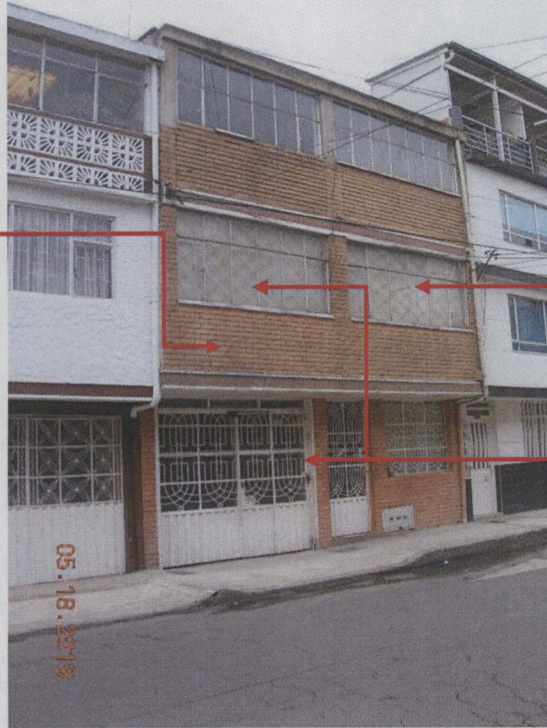
32

ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

Página 1 de 9

Reg.1

Ampliación
sobre el balcón

Reja en hierro

Puertas y
ventanas en
Hierro.

Fachada del Inmueble Calle 64I No 69 - 29

Reg. 2



Puerta de acceso al Apto 201

ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

Página 2 de 9

Reg. 3



Columna

Cielorraso en pañete sobre malla, estuco y pintura.

Muros en Ladrillo a la vista con pintura.

Acceso al Segundo Piso. Escalera en granito.

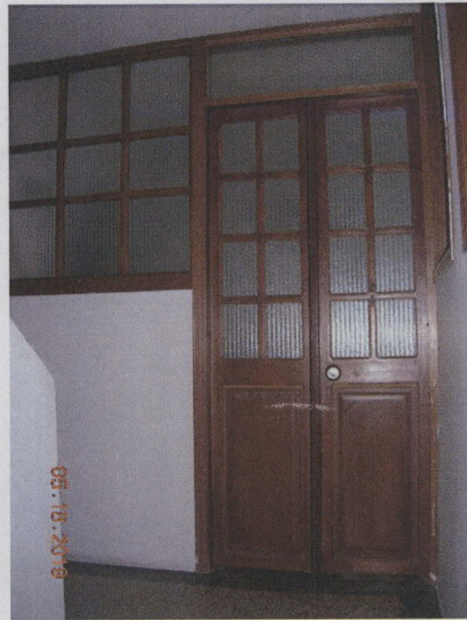
Piso Cerámico

Garaje y acceso al Apto 201

Reg. 5

2° Piso dos accesos.

Reg. 4



Acceso posterior Apto 201 Sur Acceso inicial al Apto 201 Norte

Reg. 6

ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

Página 3 de 9



Arco

Columna

Acceso al Apto

Comedor Apto 201 Norte

Reg. 7



Enchape en Cerámica

Cocina Apto 201 Norte

ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

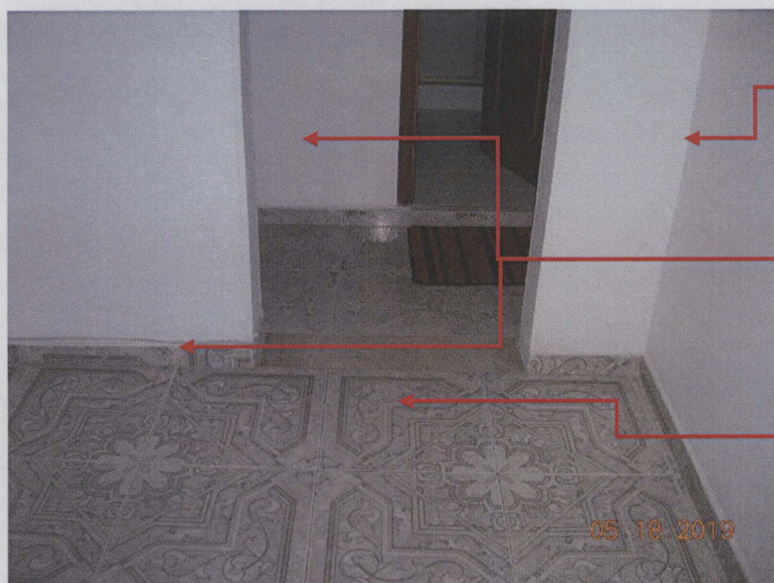
Página 4 de 9

Reg. 8

Alcoba

Piso en Cerámica

Sala Apto 201 Norte

Reg. 9

Baño

Alcobas

Piso en Cerámica

Acceso a las alcobas y el baño
Apto 201 Norte.

ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

Página 5 de 9

Reg. 10



Piso en Cerámica

Alcoba 1 costado noroccidental Apto 201 Norte

Reg. 11



Ampliación
sobre el balcón

Piso en Cerámica

Alcoba 2 costado nororiental Apto 201 Norte.

ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

Página 6 de 9

Reg. 12

Reg. 13



Enchape en
Cerámica

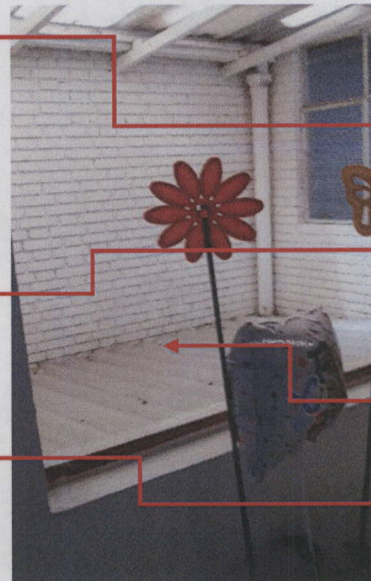
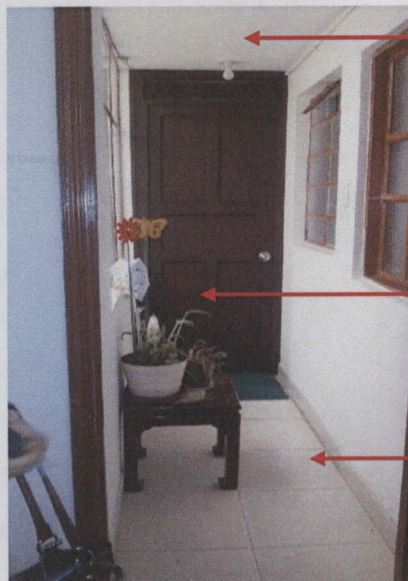
División en vidrio

Muebles Línea
Económica

Baño Apto 201 Norte

Reg. 14

Reg. 15



Cielorraso pañete
estuco v pintura

Puerta de Acceso

Patio Cubierto.

Piso Cerámico.

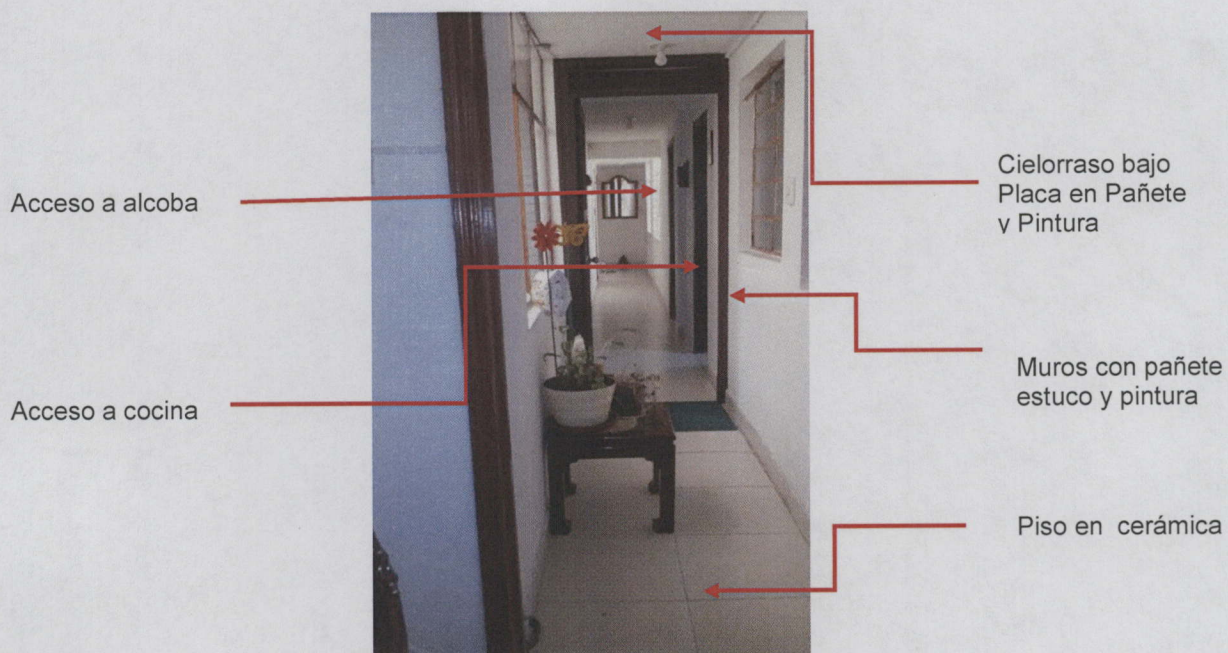
Acceso Apto 201 Sur

ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

Página 7 de 9

Reg. 16

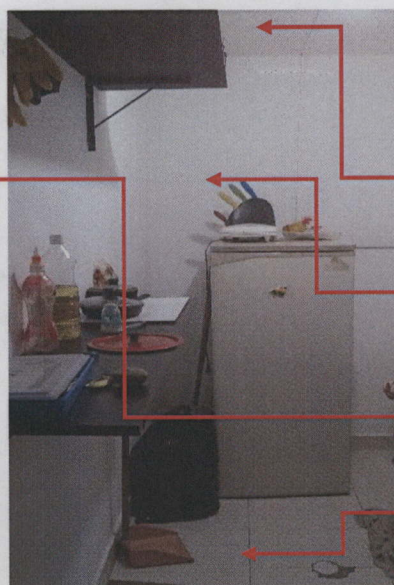


Corredor de distribución Apto 201 Sur.

Reg. 17



Reg. 18



Cielorraso bajo Placa en Pañete y Pintura

Muros con pañete estuco y pintura

Columna

Piso en cerámica

Cocina Apto 201 Sur

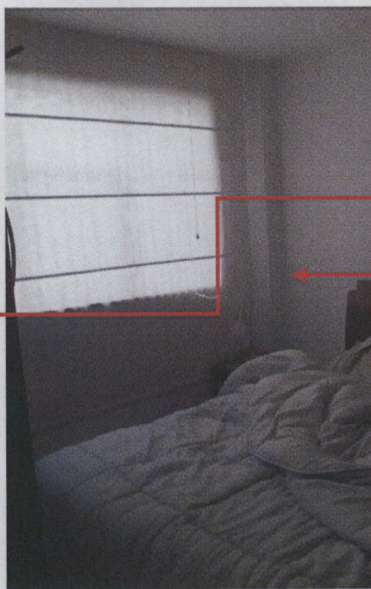
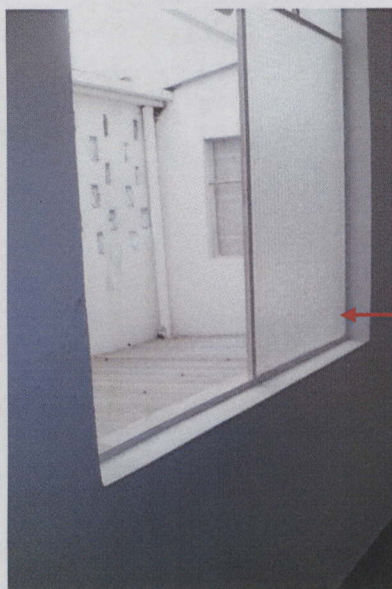
ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

Página 8 de 9

Reg. 19

Reg. 20



Ventanas en Hierro

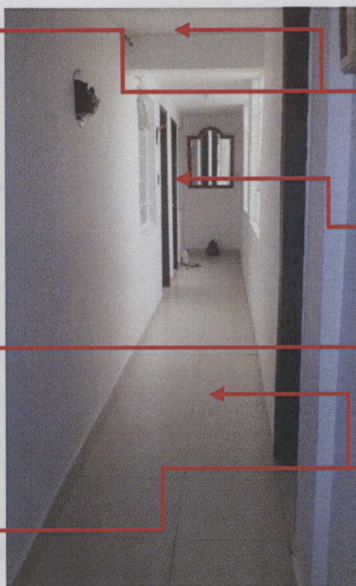
Columna

Patio Costado Occidental

Alcoba 1 Apto 201 Sur

Reg. 21

Reg. 22



Cielorraso bajo Placa
en Pañete y Pintura

Alcobas 2 y 3

Columna

Pisos en cerámica

Comedor Apto 201 Sur

Prolongación del Corredor

ANEXO 11

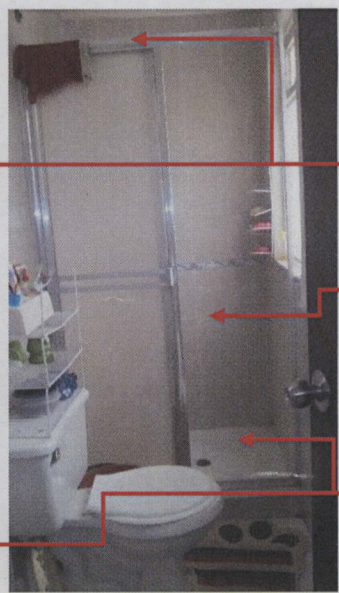
ANEXO 11 REGISTRO FOTOGRAFICO

Descripción del Inmueble

Página 9 de 9

Reg. 23

Reg. 24



Cielorraso bajo
Placa en Pañete y
Pintura

Enchape en
Cerámica

Piso en
cerámica

Alcoba 2 Apto 201 Sur

Baño Apto 201 Sur

INFORMACION _ DECLARACION**1. Datos Personales**

Nombre	TERESITA MEDINA MONTENEGRO
Nacionalidad	Colombiana
Documento de identidad C.C. y N I T	41.429.473-2 (Anexo -12-1)

2. Dirección

Residencia y Oficina	Carrera 11 N° 17 A – 07 Sur
Teléfonos	5605599 – 2398697 – 320 331 2924
Email	tereme@gmail.com

3. Estudios

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • Profesión | ARQUITECTO |
| • Matrícula Profesional | 14.839 C D N. (Anexo 12-2) |
| • Arquitectura | Universidad Nacional de Colombia 1.973 |
| • Urbanismo | Universidad Nacional de Colombia 1.973 |
| • Acueductos y Alcantarillado | Universidad Pedagógica Tecnológica
Tunja 1.977 |
| • Cimentaciones para Construcción | Sociedad Colombiana de Ingenieros
Bogotá – 1.978 |
| • Programación y Control de Obra | C E N A C. – 1.981 |
| • Subdivisión de Vivienda | Banco Central Hipotecario |
| • Especialista Evaluación del | Universidad Jorge Tadeo Lozano |
| • Impacto Ambiental de Proyectos | 2.001 (Anexo 12-3) |
| • Licencia como Auxiliar de Justicia | 01/04/2011 / 01/04/2016 (Anexo 12-4) |
| • Licencia como Auxiliar de Justicia | 30/03/ 2016 / 30/03/2021 (Anexo 12-4) |

4. Declaración

No he realizado Publicaciones.

5. Experiencia Laboral

Con la Rama Judicial Colombiana, Consejo Superior de la Judicatura como Auxiliar de Justicia Inscrito, como Perito en el periodo de 2013 a 2018 me he desempeñado como Arquitecto en

diferentes campos y como Especialista en Evaluación del Impacto Ambiental en los Juzgados, en el Tribunal de Cundinamarca, así como en el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Afines, listado que adjunto como Anexo 7-5, en las Inspecciones de Policía he intervenido de igual forma como Arquitecto y como Especialista en Medio Ambiente de las cuales no conservo registro, pero he actuado en las Inspecciones de Usaquén, Chapinero, Santa Fe, Kennedy, Suba, Puente Aranda, Ciudad Bolívar, Tunjuelito; adjunto listado de actuaciones como perito evaluador en bienes inmuebles (Anexo 12-5)

Como Independiente en trabajo de valorar Bienes Inmuebles he realizado el avalúo de las mejoras realizadas en el Restaurante EL TECHO MEJICANO Calle 82 N° 11 – 75 Piso 5° Centro Comercial el Retiro, representante legal Mauricio Kassin.

6. Declaración

- No he tenido peritajes con la misma parte o con el mismo apoderado.

7. Declaración

- No he sido sancionado por Consejo Superior de la Judicatura.

8. Declaración

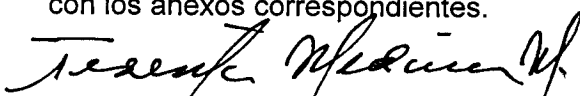
- Los Avalúos siempre los he realizado en base a la resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC en el cual se establece el marco único de procedimientos para elaborar los avalúos y el Decreto 1420 de 1998.

9. Declaración

- Los métodos utilizados en el Avalúo de las mejoras realizadas en el predio de la calle 64 I No 69 – 29 Apto. 201 no son diferentes a los que utilizo regularmente.

10. Declaración

- Los documentos e información utilizada para el dictamen están relacionados en el Informe con los anexos correspondientes.

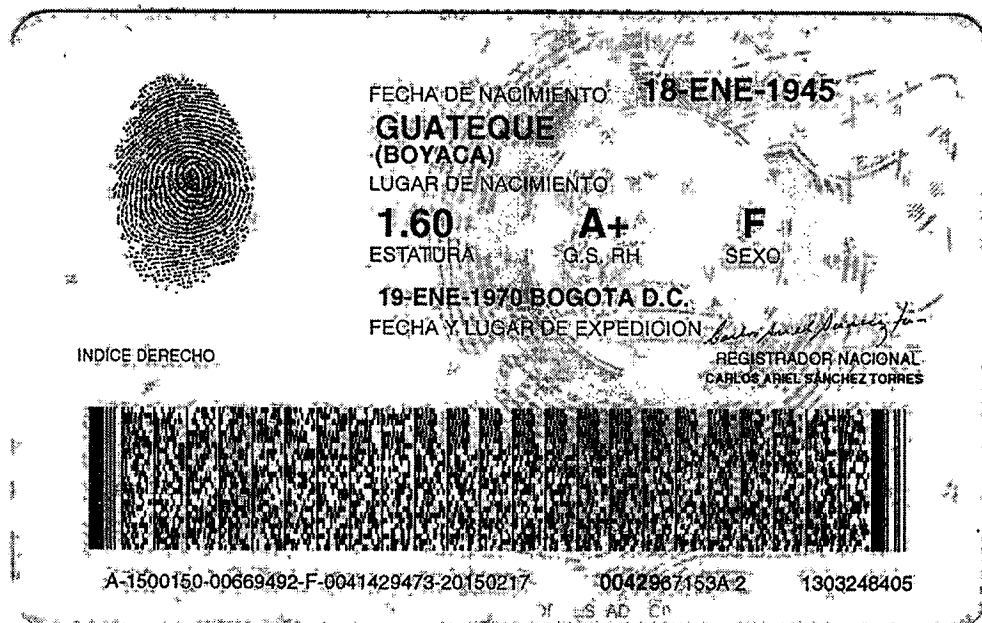
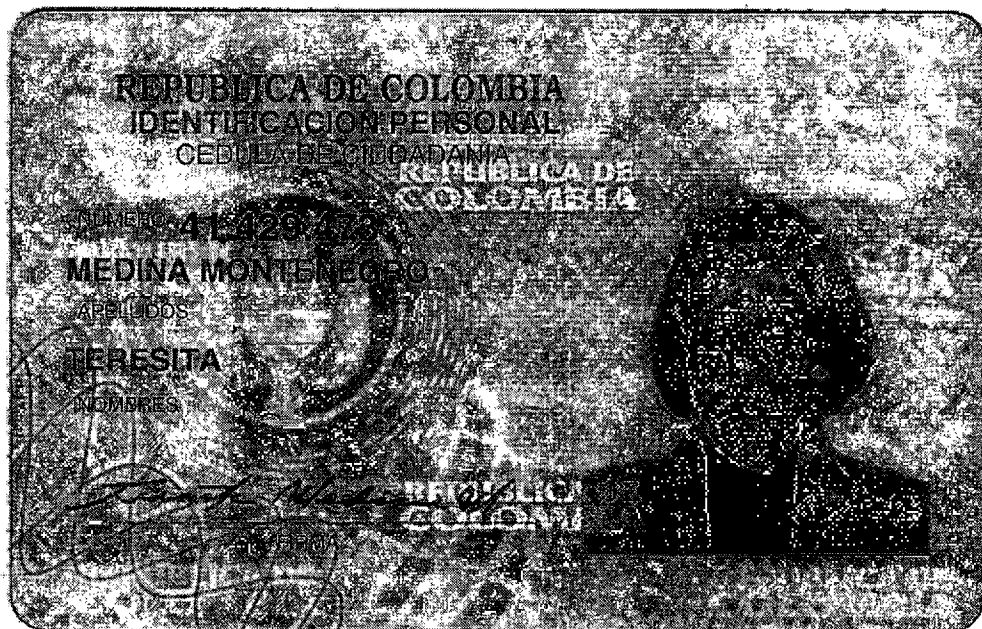


TERESITA MEDINA MONTENEGRO.

C. C. 41.429.473M. P. 14.839.

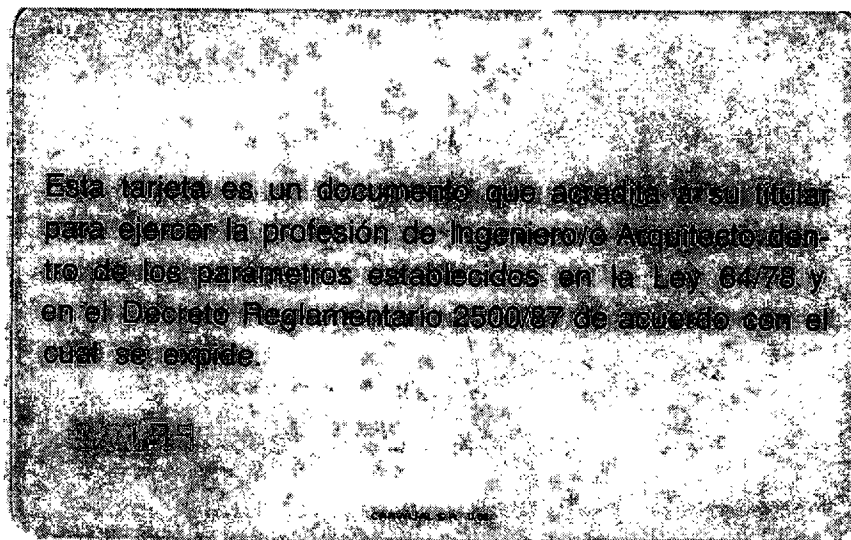
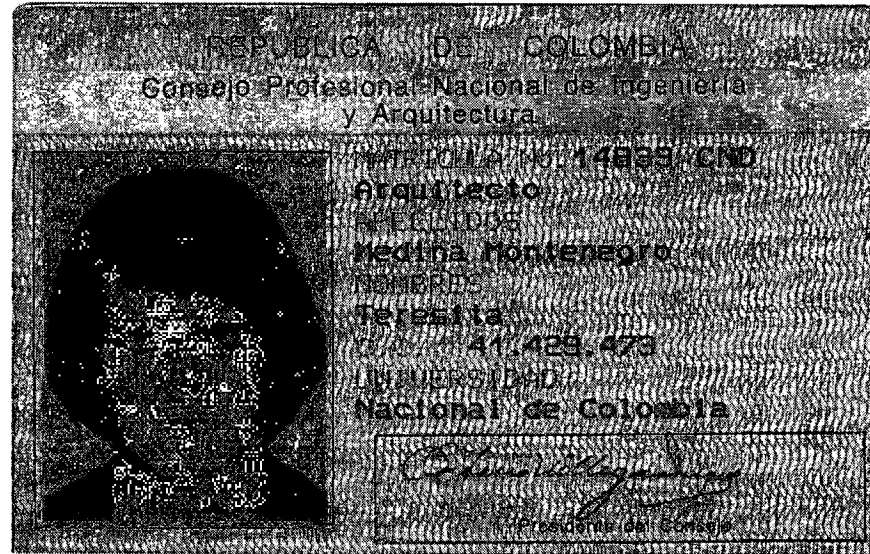
C.C. Archivo Anexo: Lo enunciado.

1329

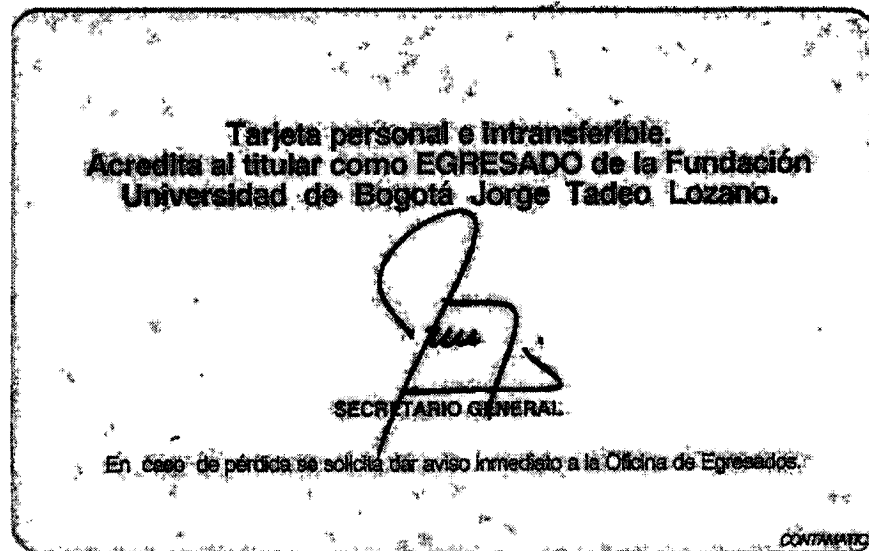
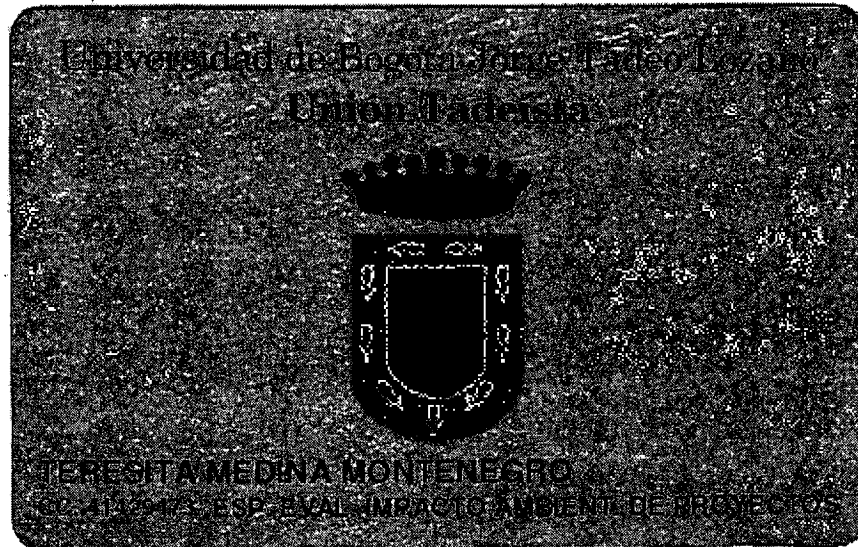


244

TARJETA PROFESIONAL ARQUITECTO



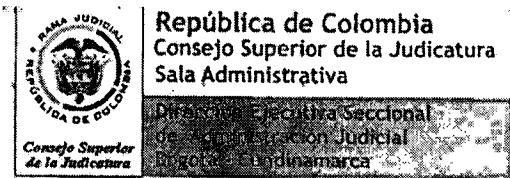
TARJETA ESPECIALISACION



181

46

LICENCIAS AUXILIAR DE JUSTICIA



Centro de Servicios Administrativos

Licencia como Auxiliar de la Justicia



Vigencia de:

01/04/2011

Hasta:

01/04/2016

Valida únicamente
para posesión

Teresita Medina Montenegro
C.C. 41.429.473
Bogotá D.C 01/04/2011-BOGOTA

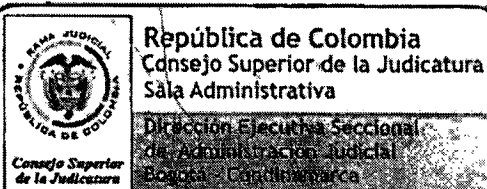
Cargos Inscritos

P. Av. Bienes Inmuebles
P. Av. Bienes Muebles
P. Av. Daños y Perjuicios
Eq. E. Ins. Industriales
Arquitecto
Esp. Medio Ambiente

Rosario González
Jefe Centro de Servicios

Teresita Medina Montenegro
Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolverlo al
Despacho u Oficina Judicial más cercana



Centro de Servicios Administrativos

Licencia como Auxiliar de la Justicia



Vigencia de:

30/03/2016

Hasta:

30/03/2021

Valida únicamente
para posesión

Teresita Medina Montenegro
C.C. 41.429.473
Bogotá D.C 01/04/2016 - Bogotá

Cargos Inscritos

P. Av. de B. Inmuebles
P. Av. Daños y Perj.
Esp. en Medio Ambiente
Arquitecto

Chrysanthos Panagiotou
Jefe Centro de Servicios

Teresita Medina Montenegro
Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolverlo al
Despacho u Oficina Judicial más cercana

LISTADO ACTUACIONES COMO PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES

Como Auxiliar de Justicia

Arquitecto Teresita Medina Montenegro

Juzgado	Proceso	Demandante	Apoderado Demandante	Demandado	Apoderado Demandado	Materia del Dictamen	Fecha Aproximada
Juzgado 32 Civil del Circuito	2012-03601	Martha Cecilia Gaitán Cendales	María de los Ángeles Babativa Méndez	FISH MARKET LA FRAGATA S. A.	Martha Patricia Chamucero Barreto	Avaluador de Bienes Inmuebles Regulación Canon de Arrendamiento	05/04/2013
Juzgado 40 Civil del Circuito	2002-36401	FUNDACION PROTEGER		AGROINDUSTRIAL ZEUS	José Joaquín Navarro	Arquitecto Acción Popular Barreras Arquitectónicas	10/04/2013
Juzgado 40 Civil del Circuito	2002-30501	Jesús Alberto Magallanes		AUTOS 160 LTDA	Luz Amparo Jiménez	Arquitecto Acción Popular Invasión Espacio Publico	28/08/2013
Juzgado 9 Civil del Circuito	2007-424	EAAB	Giovanni Sánchez Mahecha	Fabio Hernán Pardo Orosco		Avaluador de Bienes Inmuebles	17/10/2013
Juzgado 9 Civil del Circuito	2012-334	Ma Elizabeth Leiva de Salamanca	Gustavo Salamanca	CONSTRUCCIONES FUTURA		Avaluador de Bienes Inmuebles	29/11/2013
Juzgado 58 Civil Municipal	2012-238	Gloria Alexandra Sánchez Castillo	Fabio Rojas Rojas	Jairo Alberto López Ramos		Avaluador de Bienes Inmuebles Frutos	10/06/2014
Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Afines	2013 - 0026	Elisabeth Suarez Romero		Renato Cassandro Cajiao		Avaluador de Bienes Inmuebles	21/08/2014
Juzgado 7 Civil del Circuito Descongestión	1999-75101	BANCO CAFETERO		Jorge Torres Tovar	Armando Franco	Avaluador de Bienes Inmuebles	16/09/2014
Juzgado 5 Civil del Circuito	2013-304	Francisco de J Novoa Triviño		Perla Catalina Correa Ramírez	Luis Vicente Novoa Briceño	Avaluador de Bienes Inmuebles	24/02/2015
Juzgado 14 Administrativo	2005-211801	Amparo Bocanegra y Otros		ALCALDIA MAYOR BOGOTA	Carlo Andrés Cifuentes Bolívar	Arquitecto Acción de Grupo Urbanización Sauces de Miravalle	14/04/2014
Juzgado 21 Administrativo	2008-474	Martin Andrés Ayala Plazas	Mary Luz Sanabria	FONDO NACIONAL DEL AHORRO Y OTROS	José Domingo Carillo Ballesteros	Arquitecto Acción de Grupo Conjunto Torres de San Angel	05/03/2015
Juzgado 3 Civil del Circuito Descongestión	2005-790	Orlando Cediél Ospina Vargas	Álvaro Carrión Suarez	Johnson Javier Rincón Rojas	Luis Alfonso Gutiérrez Torres	Arquitecto Identificación de linderos	22/04/2015
Juzgado 40 Civil del Circuito	2011-184	María Flor Moreno Sánchez	Juan Carlos Rojas Cerón	Gladys Marina Mendoza Guerrero	Carlos E Sarmiento Castellanos	Avaluador de Bienes Inmuebles	02/07/2015
Juzgado 2 Familia Descongestión.	2015-437	Martha Patricia Rodríguez Chiquin	Dora Lucia Riveros	Camilo López Patiño	Mechtild Corredor	Avaluador de Bienes Inmuebles	30/07/2015

LISTADO ACTUACIONES COMO PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES

Como Auxiliar de Justicia

Arquitecto Teresita Medina Montenegro

Juzgado	Proceso	Demandante	Apoderado Demandante	Demandado	Apoderado Demandado	Materia del Dictamen	Fecha Aproximada
Juzgado 27 Civil del Circuito	2013-853	Luis Francisco Mancera Coronado	Antonio María Fernández Rozo	Saúl Hernando Mancera Coronado		Avaluador de Bienes Inmuebles	06/08/2015
Juzgado 36 Civil Circuito (8 Descongestión.)	2013-436	Felvia Faride Fernández	Leonardo Jiménez	Melida Esther Ruiz Morales	Gustavo Vargas Quintero	Avaluador de Bienes Inmuebles	19/11/2015
Juzgado 22 Administrativo de Oralidad	2010-108	SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTA		Alcaldía Local Chapinero - Rosales 75		Arquitecto Situación Urbana del Inmueble	04/05/2016
Juzgado 20 Civil del Circuito	2008-619	María Etelvina Guarín Moreno	David Hernández	Instituto de Desarrollo Urbano y Otros	Marta Jannin Jiménez	Perito Avaluador Identificación de linderos	13/02/2017
Juzgado 10 Civil Municipal	2015 053	Nancy R Lozano de Rentería y Otros	Melisa Chávez Rentería	Félix María Lozano Ibargen		Avaluador de Bienes Inmuebles	31/05/2018
Juzgado 36 civil Municipal	2016 780	Fundación para el Desarrollo Habitacional y Empresarial de Cali FUNDAEPOCA	Esperanza Espinosa Muños	Wilson Enrique Gomez Cordoba		Avaluador de Bienes Inmuebles	10/09/2018
Juzgado 16 Civil de Pequeñas Causas	2014 856	Carmen Barragan Patiño	Solaye Pinzon Rubiano	Francisco Jose Pineda Mendez		Arquitecto	20/09/2018
Particular		EL TECHO MEJICANO LTDA.	Mauricio Kassin Representante Legal			Avaluador de Bienes Inmuebles	05/12/2016

GASTOS PERICIA 2014 303					
Fecha	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Total
30/05/2018	Registro Alfanumerico Catastro	Reg.	1	12.900	12.900
30/05/2018	Digitalización en Word	Hora	3	40.000	120.000
30/05/2019	Digitalización en Auto CAD	Hora	1	60.000	60.000
31/05/2018	Impresiones B-N	Und	27	300	8.100
31/05/2018	Impresiones Color	Und	13	600	7.800
31/05/2018	Fotocopias	Und	56	200	11.200
	Trasporte				
06/02/2018	Posesión	Viaje	1	10.000	10.000
Varias	Consultas del Proceso y gestion de documentos	Viaje	14	10.000	140.000
18/05/2019	Inspeccion al apartamento	Viaje	1	30.000	30.000
31/05/2018	Entrega Informe	Viaje	1	10.000	10.000
TOTAL GASTOS DEFINITIVOS					410.000
GASTOS PROVISIONALES					300.000
GASTOS POR CANCELAR					110.000

Bogotá D. C. Junio 4 de 2019

Señores

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO

Atn.: JULIAN ANDRES CEPEDA RÓZO

Secretario

Carrera 10 N° 14 - 30 Piso 8

Bogotá - D. C.

JUN 4'19 PM 4:28

JUZGADO 49 CIVIL CTO.

REF. ACTUAL: **2014 - 0303**

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: ENRIQUE RODRIGO PARRA QUINONES

DEMANDADO: OSCAR HERNANDO GARCIA FRANCO.

ASUNTO: REMISION INFORME

Cordial Saludo:

Estoy remitiendo a usted el informe pericial correspondiente al proceso en referencia en 50 folios incluyendo los anexos.

Atentamente,

TERESITA MEDINA MONTENEGRO.

C. C. 41.429.473

Mat.: 14.839 CND

C. C.: Archivo

Anexo: Lo enunciado

TERESITA MEDINA MONTENEGRO ARQ.

Bogotá D. C. Carrera 11 N° 17 A - 07 Sur Teléfono: 2398697 - Telefax. 5605599 - 3203312924
e-mail: tereme@gmail.com