

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

Señores

JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.

E.

S.

D.

REF: PROCESO NÚMERO 0368 DE 2014

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
"PERTENENCIA"**

JUZGADO DE ORIGEN: 17 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

DE: MARIA TERESA HERREÑO GUIZAY OTROS

**CONTRA: JAIME BARRAGAN, JULIO CESAR BARRAGAN BUSTOS,
HEREDEROS INDETERMINADOS DE BENILDA BUSTOS DE BARRAGAN
Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.**

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaluadores (ANA) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia por más de 25 años ante el Consejo Superior de la Judicatura, legalmente designada por su Despacho, encontrándome debidamente posesionada del cargo y dentro del término legal concedido, procedo a continuación a rendir el dictamen encomendado, en los siguientes términos:

I. OBJETO

Según solicitud del Despacho en auto de fecha 9 de agosto de 2019, de manera oficiosa, se requieren el presente dictamen para determinar si el inmueble objeto de pericia al invocar dicha acción, al año 2014 superaba ó no los 135 salarios mínimos legales mensuales de acuerdo a la Ley 1537 de 2012, al igual identificar el inmueble, linderos especiales, extensión, posesión material por parte de la demandante, explotación económica, si existen mejoras, vías de acceso, estado de conservación actual, el valor comercial actual del Inmueble ubicado en la **CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil**, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

II. LABOR DESARROLLADA

Con el fin de cumplir la labor encomendada y con la debida colaboración del abogado y la parte demandante de este proceso, me traslade el día 7 de noviembre de 2020 hasta el sitio de ubicación del bien inmueble, donde fui atendida por la Señora **MARIA TERESA HERREÑO GUIZA**, al igual revise toda la información y documentación que existe dentro del expediente que aquí nos atañe a fin de llevar a cabo la pericia aquí encargada.

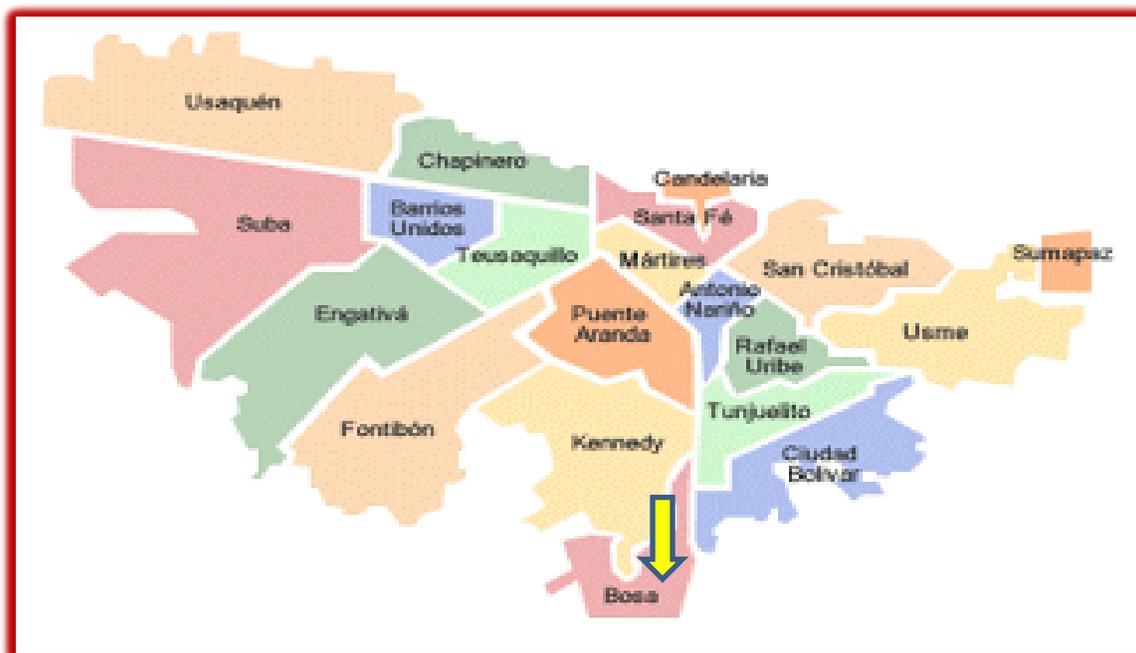
III. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE

3.1. DISTRITO CAPITAL:

Bogotá está situada en la sabana homónima, sobre el altiplano Cundiboyacense, una llanura situada en promedio a 2630msnm y sus zonas montañosas alcanzan de 2400 m a 3250msnm, lo que hace de ella la megalópolis más alta del mundo y la tercera capital después de Quito y La Paz. Tiene un área total de 1776 km² y un área urbana de 307 km².

Bogotá limita al sur con los departamentos del Meta (a través de Guamal, Cubarral y La Uribe) y del Huila (a través de Colombia), al norte con el municipio de Chía, al oeste con el río Bogotá y los municipios de Cota, Funza, Mosquera, Soacha (zona urbana), Pasca, San Bernardo, Arbeláez, Cabrera y Venecia (zona rural) del departamento de Cundinamarca. Por el Este llega hasta los cerros Orientales y los municipios de La Calera, Chipaque, Choachí, Gutiérrez, Ubaque, Une.

3.2. LOCALIDAD NUMERO SIETE (7) BOSA:



Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

IV. CARACTERISTICAS DEL SECTOR:

4.1. Generalidades

Localidad:	Siete (7) BOSA
Ubicación:	BOSA se encuentra ubicada en el sector suroccidente de la ciudad.
Topografía:	En cuanto a la topografía, en su conjunto, Bosa presenta un territorio plano formado por depósitos aluviales del río Bogotá y el río Tunjuelo.
Limites:	<p>Por el Norte: con la localidad de Kennedy (08), de por medio con CL 49 Sur, DG 49 Sur, KR 85, CL 52 A Sur, KR 82 B, CL 55 Sur, KR 81, DG 56 Sur, KR 84 C, CL 58 D Sur, río Tunjuelito</p> <p>Por el Sur: con el municipio de Soacha, de por medio con río Tunjuelito y Avenida Terreros – KR 77 G</p> <p>Por el Oriente: con la localidad de Ciudad Bolívar (19), de por medio con la Autopista Sur y DG 57 C Sur</p> <p>Por el Occidente: con el municipio de Mosquera, de por medio con río Bogotá.</p>
Área Total:	La superficie total de Bosa es de 2.393,3 hectáreas (ha); de estas 1.932,5 ha corresponden a suelo urbano, y las restantes 460,8 ha se configuran como suelo de expansión urbana. Bosa ocupa el décimo segundo lugar en superficie entre las localidades del Distrito Capital.
Población:	La localidad de Bosa cuenta con 637.529 habitantes y una densidad de 26.641.41 Habitantes por kilómetro cuadrado.

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

UPZ :	(84) BOSA OCCIDENTAL
Clasificación:	El uso predominante en la UPZ 84 Bosa Occidental es de clasificación por el POT es una Unidad prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral
Ubicación:	Se localiza en el oriente de la Localidad de Bosa.
Limites:	Norte: con la Avenida el Tintal, que separa las UPZ 86 y 87 (Porvenir y Tintal). Oriente: con la Avenida Gibraltar y la UPZ Gran Britalia perteneciente a la localidad de Kennedy; Occidente: con la Avenida San Bernardino. Sur: con el rio Tunjuelo
Área Total:	Esta UPZ tiene una extensión de 430,4 hectáreas, equivalentes al 18% del total del área de las UPZ de esta localidad.
Población:	Cuenta con 138.835 habitantes aproximadamente, según DANE SDP. 2017.
Barrios:	Brasilia I Sector, Brasilia II Sector, Brasilia III Sector, Escocia IX Sector, Santa Inés, El Danubio, El Diamante, El Paraíso, El Portal de la Libertad, Vereda El Porvenir Sector Brasil, Holanda, Barrio La Cabaña, La Estanzuela, La Independencia, La Libertad, Nuestra Señora de la Paz, Portada, La Portada I, La Portada II, San Pedro, Escocia VI Sector, Nueva Esperanza, San Antonio De Escocia, Villas del Velero, Villa Nohora, Villa de Suaita, Villas del Progreso, Bosques de San Bernardino, San Joaquín, Barrio La Esmeralda, Urbanización Betania, Villa Emma, La Vega, San Jorge, El Recuerdo, El Divino Niño y Potrerito.

4.2. SERVICIOS PUBLICOS:

El censo DANE 2016-2017 reporta que el 99.7% de las viviendas de la localidad de Bosa tienen conexión a energía eléctrica, el 98.9% cuenta con alcantarillado, el 99.3% cuenta con acueducto, el 73.9% tiene conexión a gas natural y el 62.8% cuenta con servicio telefónico. Se presentan algunas deficiencias en la prestación y

Rosmira Medina Peña Perito -Abogada

cobertura del servicio de energía eléctrica en los desarrollos subnormales, especialmente en el alumbrado público. En algunas zonas los pozos o aljibes se han constituido en una alternativa para el suministro de agua cuando escasea el fluido, por el verano o la baja presión. Estos se encuentran deteriorados, contaminados, con basuras, y no cuentan con estructuras de protección. Algunos barrios que responden a asentamientos antiguos y recientes, obtienen el agua para consumo de acueductos comunitarios.

4.3. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE AL SECTOR:

La localidad cuenta con pocas vías de acceso, debido a que la mayoría de barrios que la componen fueron de invasión, es decir, con poca planificación e ilegales en sus comienzos. Hoy en día, los barrios son en su gran mayoría legales, pero hay pocas calles principales, considerándose solamente la Avenida Bosa (Calle 59 Sur), paralela al Cementerio El Apogeo, como tal.

A pesar de lo anterior, el transporte público llega a diversos barrios de Bosa por la ampliación de la Ciudad de Cali, la Avenida Primera de Mayo, la Autopista Sur y la Avenida Agoberto Mejía.

Por otra parte, la localidad de Bosa cuenta con el servicio de TransMilenio en dos afluentes: el primero, la Autopista Sur con la línea G que llega al Portal del Sur y las estaciones Perdomo y Madelena; y el segundo afluente, la Avenida Ciudad de Cali, de la cual proviene la línea F que llega al Portal de Las Américas.

Las rutas de TransMilenio que cubren la mayor parte de Bosa

Portal del Sur

-  10-1 Avenida Bosa
-  10-2 Bosa Centro
-  10-3 Albán Carbonell
-  10-4 Bosa Laureles
-  10-5 Terminal Sur
-  10-6 Perdomo

Portal de Las Américas

-  9-2 Metrovivienda
-  9-3 Bosa La Libertad
-  9-7 Bosa La Independencia
-  9-8 Porvenir
-  9-9 Bosa - Santa Fé
-  9-11 Franja Seca
-

En el marco del Sistema Integrado de Transporte Público, la ciudad se dividió en 14 zonas. La localidad de Bosa es comprendida por dos de ellas: Entre la Autopista Sur y la Calle 59 Sur (Bosa La Libertad) es la Zona 9 Bosa, operada por ETIB S.A.S., y entre la Calle 59 Sur (Bosa La Libertad) y la Calle 49 Sur (Porvenir/Bosa Brasil) es la Zona 8 Kennedy, operada por Masivo Capital S.A.S.

Rosmira Medina Peña ***Perito -Abogada***

Bosa también cuenta con la Terminal de Transportes Satélite del Sur "Terminal del Sur" que se encuentra ubicada en la localidad de Bosa; en la Autopista Sur con Avenida Bosa, 500 metros adelante del Portal Sur de Transmilenio. Presta el servicio de buses intermunicipales con diferentes destinos a los departamentos de Cundinamarca, Tolima, Huila, Quindío, Valle del Cauca, Cauca, Nariño, Caquetá y Putumayo. Esta terminal hace parte de la Terminal de Transportes de Bogotá.

4.4. REGLAMENTACION URBANISTICA:

El predio se localiza en la localidad siete (7) denominado BOSA, ubicada al suroccidente de la ciudad. y se ubica en la Unidad de Planeamiento Zonal (**UPZ**) **número 84 denominada BOSA OCCIDENTAL**, reglamentada mediante el Decreto Distrital 408 del 23 de diciembre de 2004 (compilación del POT). En este marco, la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, adoptó una estructura básica compuesta por: el suelo de protección, el sistema de movilidad y la organización funcional, así como directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este Decreto y en los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo, todo ello, con el fin de que en el tiempo de vigencia del POT se puedan adelantar intervenciones de escala zonal, que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal N° 84, BOSA OCCIDENTAL, se ha definido como una Unidad de Planeamiento Zonal prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 296 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) por estar conformada con asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante, de estratos 1 y 2, los cuales presentan serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público; por lo tanto, y en cumplimiento del Artículo 295 del Decreto 190 de 2004, se orientarán las acciones de complementación, ordenamiento o adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 84, BOSA OCCIDENTAL, se localiza en el borde occidental de la ciudad, hace parte del área de influencia de la Operación Estratégica Centralidad Corabastos, la cual, de acuerdo con el artículo 71 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), tiene como directrices generales la diversificación y aumento de la oferta de productos y servicios actuales, integrar el área a los sectores urbanos circundantes a través de la red vial y el sistema de espacio público, recuperar los humedales de Techo, la Vaca y el Burro y complementar la red de saneamiento básico.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.84, BOSA OCCIDENTAL, se rige por el Tratamiento de Mejoramiento Integral, el cual constituye una categoría nueva a partir del POT que se aplica en los asentamientos de origen informal las cuales presentan importantes deficiencias en la infraestructura o en el equipamiento urbano y que precisa una doble actuación: definir un conjunto de acciones para mejorar las condiciones del espacio público y privado y definir las normas para las construcciones populares adecuadas a su realidad.

Rosmira Medina Peña **Perito -Abogada**

4.5. PERFIL INMOBILIARIO:

La oferta inmobiliaria se mueve entre el arriendo y venta de casas de dos pisos y apartamentos de vivienda de interés social. La vertiginosa expansión de Bogotá hacia este sector durante los últimos 20 años generó un fenómeno de urbanización denso y caótico, incluso en esta zona allá hay una infinidad de predios urbanizados ilegalmente. El 80 por ciento de las propiedades erigidas en Bosa y Soacha son de estratos 2, el 20 restante de estrato 3. La inseguridad es uno de los principales flagelos que sufren los habitantes de estas zonas. En contraste, el servicio de transporte público hacia y desde cualquier lugar de Bogotá es muy nutrido.

4.6. Estratos en este Sector:

1.....40%
2.....60%

4.7. Tipo de Actividad Urbanística:

Residencial.....50%
Comercial.....30%
Industrial.....20%

V.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

5.1. Dirección actual del predio: predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la **Carrera 89 A No. 50 A -02 Sur, Barrio Bosa Brasil**, Localidad 7 de Bosa, Upz 84 Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.

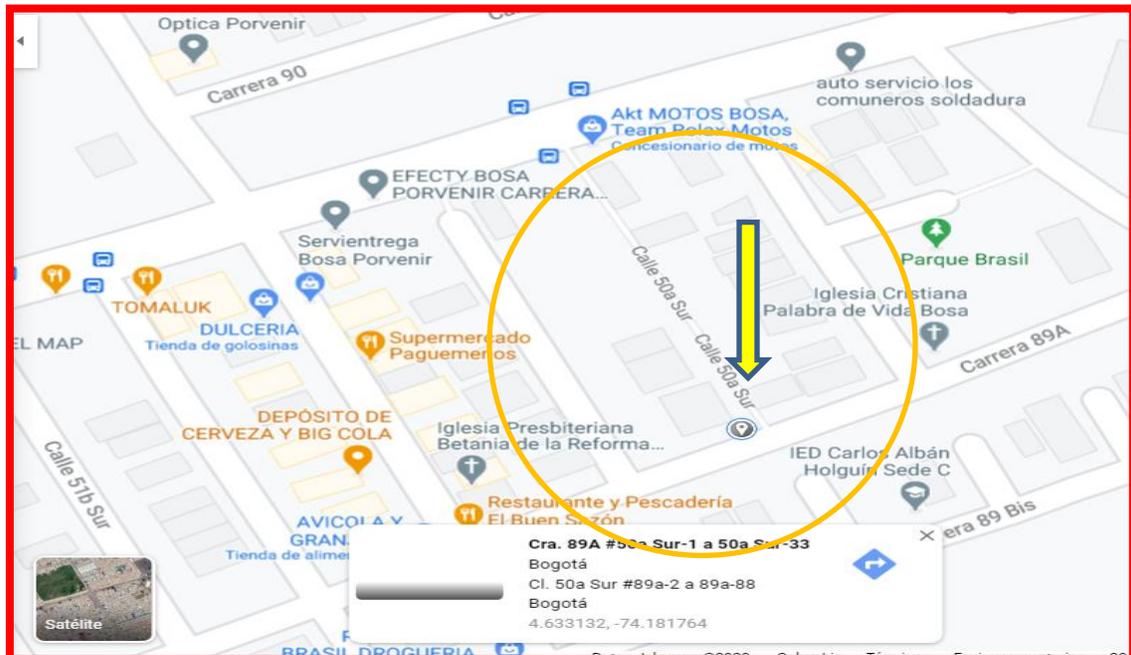
Dirección anterior del predio: Carrera 109 B No. 50-28 Sur, Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa, Upz 84 Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.

✚ Área total de terreno: 72,00 **Mts2**
✚ Área total construcción: 72,00 **Mts2**
✚ Forma: Rectangular
✚ Ubicación: Medianero
✚ Topografía: Totalmente plano
✚ Vetustez: Aproximadamente 40 años.
✚ Matricula inmobiliaria: 50S – 40042074

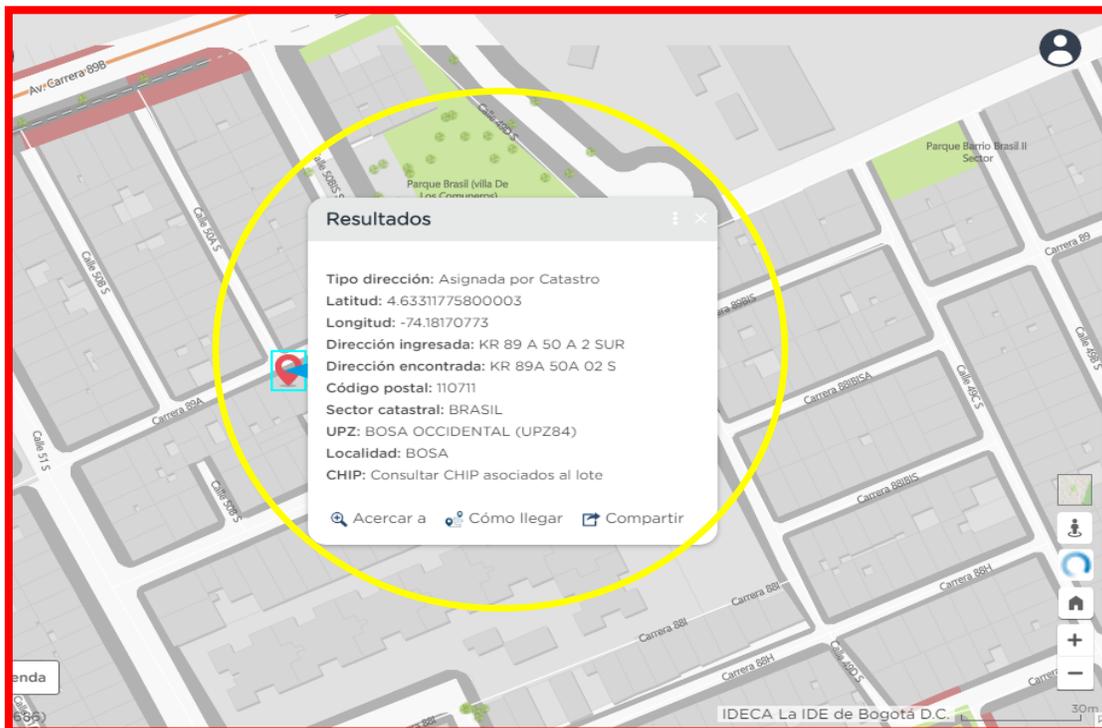
Rosmira Medina Peña Perito -Abogada

Manzana Catastral: 00462224
Chip: No. AAA 0139 EUMR
Destino Catastral: Residencial

5.2. Ubicación dentro del Distrito Capital



FUENTE: GOOGLE MAPS



FUENTE: PAGINAS BOGOTA

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

5.3. LINDEROS DEL INMUEBLE:

LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE

Lote de terreno Número 10 de la manzana A, ubicado en la **CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil**, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental, el inmueble tiene una cabida o extensión superficial de setenta y dos metros (72.00 Mts) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En longitud de Seis metros (6.00 metros) con la carrera 109 B. **POR EL SUR:** En longitud de Seis metros (6.00 metros) con terrenos urbanizados. **POR EL ORIENTE:** En longitud de Doce metros (12.00 metros) con el lote número 11 de la misma urbanización. **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de Doce metros (12.00 metros) con el lote número 9 de la misma manzana.

TRADICIÓN

Que el Lote de terreno acabado de alindar lo adquirieron los señores **JAIME BARRAGAN Y BENILDA BUSTOS DE BARRAGAN** por compra que le hicieron a la señora ANA VIANEI GRANADOS MURILLO mediante la Escritura Pública número 1878 de fecha 01 de septiembre de 1995 otorgada en la Notaria Cuarenta y nueve (49) de Bogotá, registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40042074, Anotación No. 004.

5.4. FICHA NORMATIVA

Teniendo en cuenta el Acuerdo 645 de 2016 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016 - 2020 Bogotá Mejor Para Todos y a la información suministrada por la Secretaría de Planeación Distrital, a través del SINUPOT, para peritaje **para proceso de Pertenencia, del predio urbano Lote de terreno junto con la construcción en el levantado, ubicado en la CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil**, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental, se encontraron las siguientes normas:

5.4.1. USOS PERMITIDOS:

✚ Tratamiento	Mejoramiento Integral
✚ Modalidad	De intervención Complementaria
✚ Área de Actividad	Residencial
✚ Zona	Zona Residencial con actividad económica en la vivienda.
✚ Sector	3 – Bosa Occidental
✚ UPZ	84 – Bosa Occidental
✚ LOCALIDAD	7 – Bosa
✚ Código Sector:	3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 408 de 2004 Mod.=Res 1115 de 2006. 1297 de 2008.

Rosmira Medina Peña Perito - Abogada



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 89 A 50 A 2 SUR

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD: DE INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA	FICHA: 3
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD: 7 BOGA
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 408 de 2004 Mod.-Res 1115 de 2	U.Z.: 84 BOGA OCCIDENTAL
		SECTOR: 3 BOGA OCCIDENTAL

Sector de Demanda: D

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



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 89 A 50 A 2 SUR

USOS PERMITIDOS

Categoría: Principal				CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes	
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	
	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	
Categoría: Complementario				CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Adulcos y comestibles de primera necesidad: fruterias, panaderias, confiteria, lácteos, carnes, salsa mentera, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso			
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Panteles educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 20. Solamente los existentes	1 x 250 m2	1 x 400 m2	
	EDUCATIVO	Panteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Panteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 20. Solamente los existentes	1 x 200 m2	1 x 400 m2	
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 200 m2	1 x 300 m2	
	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 17. Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o	1 x 60 m2	1 x 450 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 meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2020 11 10 Página 2 de 6

 USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 89 A 50 A 2 SUR						
Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
	BIENESTAR SOCIAL	Salasunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	plan de regularización y manejo 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 17. Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.I.A.S.S. para su reglamentación y condiciones de localización. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarias de familia, Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 22. Sobre vía vehicular 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	1 x 100 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes.	zonal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120 m2	1 x 120 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salidas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de cazado, marquerías, visiterías, forsterías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	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	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	No se exige	No se exige

 USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 89 A 50 A 2 SUR						
Categoría: Restringido						
Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 20. Solamente los existentes 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige
INDUSTRIA - INDUSTRIA	INDUSTRIA	INDUSTRIA	No aplica	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. 22. Sobre vía vehicular	1 x 120 m2	1 x 300 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, contadoras, torno, tipografía y litografía, Carpintería metálica y de madera.	zonal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. 22. Sobre vía vehicular 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 100 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneos. Estacionamientos en superficie.	urbano	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro 22. Sobre vía vehicular 21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	No aplica	No aplica

Nota No.:	1	NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.
Nota No.:	2	Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios sobre sector normativo 3. Las zonas con tratamiento de consolidación urbanísticas mantendrán los usos tal como lo estipula la resolución de aprobación de la urbanización.
Nota No.:	3	Nota 2: Los usos sobre los CAML y vías del Plan Vial Arterial estarán dados para los predios con frente a estos.

Rosmira Medina Peña Perito -Abogada

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C. Secretaría Distrital de PLANEACIÓN	USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 89 A 50 A 2 SUR
Nota No.: 4	Nota 3: Las disposiciones para los usos dotacionales se encuentran contenidas en el Decreto 159 de 2004, por el cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.
Nota No.: 5	OBSERVACIONES: Por el cuadro de usos y el artículo 7 del presente decreto.
Nota No.: 6	PARQUES, ZONAS VERDES Y SUELO PROTEGIDO: Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el Sistema de Espacio Público
EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C. Secretaría Distrital de PLANEACIÓN	INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 89 A 50 A 2 SUR
<p>El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.</p>	
LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:	
	<ul style="list-style-type: none">■ Bienes de Interés Cultural■ Excepciones de Norma■ Subsectores Uso■ Subsectores Edificabilidad■ Sectores Normativos■ Acuerdo 6 Lotes de adición Malla Vial Lotes■ Parques Metropolitanos■ Parques Zonales■ Manzanas■ Cuargos de Agua■ Barrios

Localización	
Localidad	7-BOSA
Barrio Catastral	004622-BRASIL

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C. Secretaría Distrital de PLANEACIÓN	INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 89 A 50 A 2 SUR
Manzana Catastral	00462224
Lote Catastral	0046222410
UPZ	84-BOSA OCCIDENTAL
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital, IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.	
Norma Urbana	
Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 408 de 2004 Mod.=Res 1115 de 2006. 1297 de 2008
Acuerdo 6 de 1990	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Uso	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural	
Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	
Plan Parcial	
Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	
Legalización	
Legalización	Nombre: VILLA DE LOS COMUNEROS Estado: 1 Decreto: 1968 de 12-DEC-94
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	
Urbanismo	

Rosmira Medina Peña Perito - Abogada



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 89 A 50 A 2 SUR

Urbanístico	Código: 070396B001 Tipo plano: 1
Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

Zonas Antiguas y Consolidadas

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

Amenazas

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

Reserva Vial

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

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	2 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

5.5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo a lo establecido por el Departamento Administrativo de Planeación de Bogotá D.C, y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) disponible, el predio objeto de estudio no presenta riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

5.6. LEGALIDAD DE ÁREAS

El inmueble cuenta con el área registrada en los documentos jurídicos vigentes.

5.7. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación No se encuentra en una zona con un impacto ambiental alto.

5.8. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres.

5.9. SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5.10. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

5.11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa variedad en la oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización, por lo tanto, para nuestro análisis valuatorio específicamente del enfoque de mercado se compararon predios con similares características al área y a la actividad de destino para el predio objeto de estudio.

5.12. ZONA DE RESERVA VIAL El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

VI. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION

6.1. CONSERVACION TIPOLOGICA

El del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental, presenta la siguiente Conservación Tipológica:

 UBICACION:	Medianera
 TIPO DE INMUEBLE:	CASA LOTE

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

✚ DE USO:	RESIDENCIAL
✚ VIDA ÚTIL:	100 años.
✚ EDAD APROXIMADA:	40 años. (Aprox. Totales).
✚ VIDA REMANENTE:	60 años.

6.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la **CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil**, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental, se encuentra en **OBRA GRIS**, se evidencian una casa de una sola planta con división de 2 alcobas, un espacio utilizado como cocina y un baño.

6.3. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados utilizados de autoconstrucción son los que inicialmente se utilizaron para la época de construcción del inmueble y a la fecha se encuentran en OBRA GRIS, acordes con el uso específico y estratificación socioeconómica del sector.

6.4. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

- ✚ Dos (2) espacios utilizados como alcobas.
- ✚ un (1) hall dividido
- ✚ un (1) espacio utilizado como cocina
- ✚ un (1) espacio utilizado como bodega
- ✚ Un (1) espacio utilizado como baño.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

- Acueducto En funcionamiento.
- Alcantarillado En funcionamiento.
- Energía eléctrica En funcionamiento.
- Gas domiciliario En funcionamiento.

6.6. ANÁLISIS ARQUITETÓNICO DEL INMUEBLE:

- ✚ El predio urbano, ubicado en **CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil**, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental y que es objeto de la presente pericia, presenta un lote de terreno cuya área es de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72.00 M2)** y una construcción levantada sobre éste, con un área total construída de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72.00 M2)**, en **OBRA GRIS**.

Rosmira Medina Peña

Perito -Abogada

- ✚ **Es un lote exterior intermedio**, construido por autoconstrucción, con una casa en obra gris de tipo independiente con nomenclatura y acceso único al inmueble, NO se encuentran sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
- ✚ **La fachada principal del inmueble** da sobre la Carrera 89 A, construido siguiendo necesidades de autoconstrucción, con acceso común independiente, construida como una edificación no rentable sin presencia de antejardines (como todo el sector), fachada en ladrillo tolete y revestido con pañete y pintura, techos en teja eternit, zin y plástica.
- ✚ **Tiene frente público sobre vía local sector residencial**; inmueble actualmente no se encuentra construido en su totalidad; vía vehicular conectante con vías zonales; con aceras en cemento de 2.50 Metros de ancho y construcciones con alares de voladizos de 0.60 metros, al lado y lado de las vías locales.
- ✚ **La topografía característica es semiplana** y la configuración global de las manzanas es dado por un desarrollo desde la concepción de la manzana Catastral y del desarrollo urbanístico catastral del barrio Bosa Brasil.

6.7. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION	VIGAS DE CIMENTACION EN CICLOPEO Y CONCRETO REFORZADO.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto reforzado.
MAMPOSTERIA	Muros interiores en ladrillo, y bloque sin pañete.
FACHADA	En ladrillo Revestidos en pañete, estuco y pintura, Regular estado.
PUERTAS DE ACCESO	Puerta en lamina blanca en la parte superior con vidrio plano. Ventanas en lámina y vidrios transparentes.,
CUBIERTA	Teja de Eternit, zinc y plástica.
PISOS	En cemento rustico y tierra.
CARPINTERIA	Sin ventanas ni puertas interiores.
VENTANERIA	Marcos en lámina y vidrios plano, transparentes solo para fachada.
CIELORASO	No posee.
BAÑOS	Solo inodoro sin cisterna y sin ducha ni lavamanos.
COCINA	Solo el espacio sin mesón ni alacena, espacio estufa
INSTALACIONES SANITARIAS	Solo inodoro sin cisterna
INSTALACIONES ELECTRICAS	Normales a la vista
PINTURA	Solo la fachada, parte interior sin pañete ni pintura.
VETUSTEZ	40 Años
ACABADOS	OBRA GRIS
ESTADODE CONSERVACION	OBRA GRIS.

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

6.9. ESTRATIFICACION

Según certificación de estratificación predio en estudio se le asignó **estrato DOS (2)** mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.10. VETUSTEZ

El del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental, tiene un **vetustez aproximada de 40 años.**

6.11. ESTADO DE CONSERVACION:

El del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental, objeto de Dictamen Pericial, se encuentra en general en OBRA GRIS.

6.12. DESTINACION ACTUAL:

El inmueble objeto de pericia es de Uso residencial. A la fecha de la inspección ocular, la suscrita perito observa que el inmueble está siendo utilizado como residencia de la señora **MARIA TERESA HERREÑO GUIZA y su grupo familiar** **Se puede observar que la señora demandante dentro del presente proceso, ejercen todos los actos tendientes de poseedores de buena fe, mejorando su inmueble de acuerdo a su situación socioeconómica.**

VII. ASPECTOS ECONOMICOS

7.1. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

En el presente avalúo se analizaron y se tuvieron en cuenta, los elementos inherentes al inmueble, tanto intrínsecos como extrínsecos, considerados determinantes para determinar los valores, dado que en sus alrededores se concentran la mayor demanda inmobiliaria, en estratos bajo, medio y medio alto son sectores muy heterogéneos en sus construcciones, casas, Edificios. Estos factores son:

-  Análisis del sector.
-  Ubicación del inmueble dentro del sector.
-  Área, topografía del inmueble.
-  Estética, calidad de las construcciones y uso residencial.
-  Estado de conservación.
-  Servicios Públicos y calidad de los mismos.

=====

Rosmira Medina Peña ***Perito -Abogada***

- ✚ Valorización constante de la finca raíz.
- ✚ Nivel de estrato del sector- dos y tres respectivamente.
- ✚ Oferta y demanda de la finca raíz en el sector.
- ✚ Vías de acceso, para el inmueble.

Para la determinación del valor Comercial del inmueble predio urbano ubicado en **CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil**, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental., además de los factores descritos anteriormente, se tuvo en cuenta su ubicación en la que se encuentra, esto es la cercanía a vías importantes como lo son la Carrera 89 A. Otros accesos son la Calle 50 A, al igual que el estado de conservación que presenta el inmueble objeto de avalúo.

VIII. METODOLOGIA DEL AVALUO

El valor de mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de mercado, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

8.1. Enfoque de comparación de mercado:

El enfoque por comparación de mercado permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

8.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

8.3. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducción o reponer un activo reponiendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

8.4. Enfoque de capitalización de rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

IX. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor de mercado **del predio urbano ubicado en la CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil**, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental, bien material del presente avaluó se empleó la metodología basada en el **enfoque de Comparación de Mercado**, aplicando la homogenización por factores de ajuste.

9.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA EMPLEADA

El enfoque de comparación de Mercado correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble ya que en la zona y zonas homogéneas se encontraron ofertas de inmuebles similares, con precios variables que al ser homogenizadas por oferta, relación frente fondo, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

Además, se realizó un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y construdata, Metro cuadrado, Adicionalmente se consultaron páginas electrónicas de internet como: allá anuncios, Mitula, trovit, Finca Raíz, entre otros, se consultó la opinión de profesionales especializados y se verifico el mercado inmobiliario en el sector de ubicación del predio y vecinos del sector.

Se exploró la situación de oferta y demanda de predios urbanos de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño, construcción, teniendo como fuente de información revista finca raíz.com, encuesta a varios peritos Avaluadores del Distrito Capital, De la zona circundante y de propietarios o vecinos del sector, encuestas directas en el sector de ubicación del predio.

Fin de Página....

=====

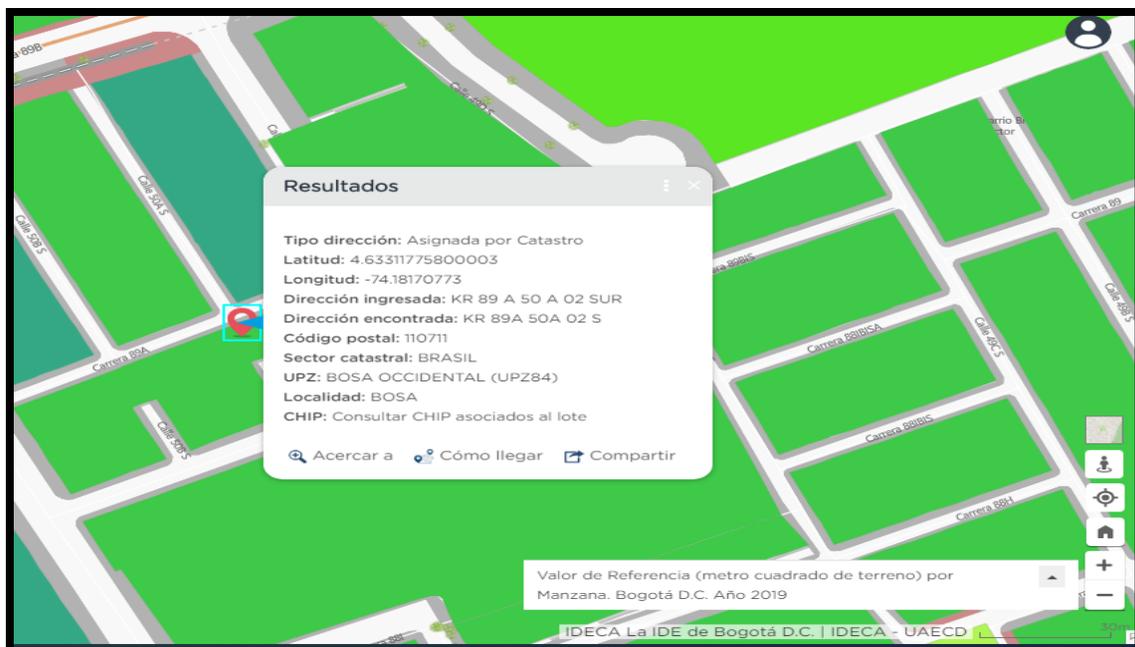
Rosmira Medina Peña
Perito - Abogada

X. MEMORIAS DE CALCULO

10.1. VALORES DE MERCADO:

VALORES REFERENCIALES DE MERCADO - PREDIOS - CASAS Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa, Upz 84 Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.									
No.	VALOR PREDIO	AREA EN M2	VALOR POR METRO CUADRADO + CONSTRUCCIÓN	VET UST EZ	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR FRENTE	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENIZADO POR METRO CUADRADO
3113855211	\$ 159.000.000	76	\$ 2.092.105	MAS DE 25 AÑOS	0,9	1,0	1,0	1,1	\$ 2.071.184,21
3102059527	\$ 165.000.000	85	\$ 1.941.176	MAS DE 35 AÑOS	0,9	0,9	1,0	0,9	\$ 1.415.117,65
3102427585	\$ 190.000.000	113	\$ 1.681.416	MAS DE 35 AÑOS	0,9	1,0	1,0	1,0	\$ 1.513.274,34
3102059325	\$ 230.000.000	180	\$ 1.277.778	MAS DE 40 AÑOS	0,9	0,9	1,0	1,1	\$ 1.138.500,00
PROMEDIO								\$ 1.534.519	\$ 1.534.519,05
DESVIACIÓN ESTANDAR									391385,8349
COEFICIENTE DE VARIACIÓN									26%
LIMITE SUPERIOR									\$ 2.071.184,21
LIMITE INFERIOR									\$ 1.138.500,00

10.2. VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO.



La página <https://mapas.bogota.gov.co/#>, nos muestra para el Identificador único de la manzana. Valor de referencia oscila entre: \$1,300,000.00 para el año 2019.

Rosmira Medina Peña
Perito - Abogada

10.3. VALORES ADOPTADOS

Predio Urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la Carrera 89 A No. 50 A -02 Sur, Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa, Upz 84 Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.	AUTO AVALUO CATASTRAL					
	2020	TERRENO	72,00	\$ 1.130.500,00	\$ 81.396.000,00	\$ 94.358.000,16
		CONSTRUCCIÓN	72,00	\$ 180.027,78	\$ 12.962.000,16	
	VALOR COMERCIAL AÑO 2019					
2020	TERRENO	72,00	\$ 1.300.000,00	\$ 93.600.000,00	\$ 114.877.944,00	
	CONSTRUCCIÓN	72,00	\$ 295.527,00	\$ 21.277.944,00		

CUADRO RESUMEN METODO COMPARACIÓN DE MERCADO - CASA UBICADA EN LA Carrera 89 A No. 50 A -02 Sur, Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa, Upz 84 Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.			
DESCRIPCIÓN	AREA EN M2	VR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL DEL TERRENO	72,00	\$ 1.300.000,00	\$ 93.600.000,00
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	72	\$ 295.527,00	\$ 21.277.944,00
VALOR TERRENO + CONSTRUCCIÓN	144	\$ 797.763,50	\$ 114.877.944,00

Para el presente dictamen pericial, objeto de estudio, del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la Carrera **CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil**, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental se adopta como valor de metro cuadrado de Terreno UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE, (\$1.300.000,00), obtenido a partir del promedio de los valores de mercado en la zona de ubicación del inmueble objeto de estudio. Como valor de metro cuadrado de Construcción: **DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS M/CTE (\$295.527,00)**.

Fin de Página....

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

10.4. VALOR COMERCIAL

VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE Predio urbano, ubicado en la Carrera 89 A No. 50 A -02 Sur, Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa, Upz 84 Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.			
DESCRIPCIÓN	AREA EN METROS CUADRADOS	VALOR METRO CUADRADO	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	72,00	\$ 1.300.000,00	\$ 93.600.000,00
CONSTRUCCIÓN	72,00	\$ 295.527,00	\$ 21.277.944,00
VALOR COMERCIAL Casa ubicada en la carrera 89 A No. 50 A -02 Sur, Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa			\$ 114.877.944,00
VALOR COMERCIAL Casa ubicada en la carrera 89 A No. 50 A -02 Sur, Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa AJUSTADO			\$ 115.000.000,00
VALOR EN LETRAS			CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS

El valor comercial del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR, Barrio Bosa Brasil, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C., para el año 2020 **es de CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE, (\$115.000.000,00).**

10.5. CONCEPTO SOBRE SI EL INMUEBLE OBJETO DE PERICIA ERA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL O NO PARA EL AÑO DE PRESENTACION DE LA DEMANDA (2014):

La Ley 3ª de 1991 crea el Sistema Nacional de **Vivienda de interés social**, el cual está integrado por todas las empresas públicas y privadas dedicadas al desarrollo de esta actividad. Posteriormente la Ley 388 de 1997 Limita y da las bases para la localización y zonas donde se pueden desarrollar proyectos de vivienda de interés social.

De conformidad con el artículo 91° de la Ley 388 de 1997, la **vivienda de interés social** es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco **salarios mínimos mensuales** legales vigentes (**135 smmlv**).

Recientemente mediante la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019 que corresponde al Plan Nacional de Desarrollo del gobierno Duque, se realizó cambios en el valor de este tipo de vivienda, valor que actualmente no puede exceder de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV); Pues bien, ahora este nuevo Plan Nacional de Desarrollo establece que excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un

Rosmira Medina Peña ***Perito -Abogada***

millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 SMMLV).

Más recientemente, mediante el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019, se establece los municipios y distritos sobre los que aplica el precio excepcional de la vivienda de interés social de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en ciertos Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1 .000.000) de habitantes, encontrándose dentro del Distrito de Bogotá.

De acuerdo a las normas anteriormente descritas, y a la visita realizada al inmueble el pasado 7 de noviembre de 2020, la suscrita perita conceptúa que para la fecha de presentación de la demanda de pertenencia que es objeto el inmueble de pericia, demanda presentada ante la Oficina de Reparto de los Juzgados Civiles Circuito de Bogotá, el día 6 de junio del año 2014, correspondiéndole inicialmente al Juzgado 17 Civil del circuito de Bogotá, al igual a la certificación del impuesto predial unificado expedido por la Secretaria de Hacienda Distrital de Bogotá D.C., para el año 2014, el avalúo catastral de dicho inmueble se encontraba en \$54.973.000.00 y el valor comercial para el presente año 2020 es de \$115.000.000.00, conceptúo que el bien inmueble ubicado en la **CARRERA 89 A No. 50 A- 02 SUR**, Barrio Bosa Brasil, Localidad Bosa, Upz Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C., es una **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** tanto para el **año 2014** como para el presente año 2020 fecha elaboración del presente dictamen, valores estos que no superan los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes estipulados y actualmente modificados a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, mediante el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019. Al igual el inmueble cumple los requisitos exigidos por la Ley, siendo una unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad de construcción, situación económica de las personas que habitan dentro del inmueble, estrato, entre otros factores.

El inmueble es una casa lote en obra gris, la cual necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura interna y en todos los pisos, paredes, pañetes y los más importante en la instalación de tubería para cocina y baño.

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

10.5. OBSERVACIONES:

Este trabajo lo elabore según visitas realizadas a los inmuebles objeto del presente avalúo, constatando ubicación del inmueble, distribución, estado actual del inmueble, distribución y todos los aspectos inherentes a los diferentes inmuebles al igual de las consultas realizada en los sectores de ubicación. De igual manera realice el estudio de los documentos que hacen parte de dichos inmuebles como lo son los certificados de Tradición y Libertad del predio, auto avalúos año gravable 2014 y 2020.

Finalmente hago constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y crédito público y del Decreto 422 del 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, el presente AVALUO tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario. No obstante, el perito considera, que seis (6) meses es un periodo razonable, después del cual ameritaría una actualización.

De esta manera dejo rendido el concepto técnico avaluatorio solicitado, el cual lo dejo a consideración del Despacho, las partes aquí interesadas y sus apoderados y de todas las personas que puedan estar interesadas en el concepto desplegado.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C. C. No 65.754.648 de Ibagué
Licencia Auxiliar de la justicia
Registro Abierto de Avaluador
Aval 65754648.

Rosmira Medina Peña Perito -Abogada

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL BIEN INMUEBLE Predio urbano, Ubicado en la Carrera 89 A No. 50 A -02 Sur, Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa, Upz 84 Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.



***Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada***

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL BIEN INMUEBLE Predio urbano, Ubicado en la Carrera 89 A No. 50 A -02 Sur, Barrio Bosa Brasil, Localidad 7 de Bosa, Upz 84 Bosa Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.



Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

**DICTAMEN PERICIAL -CERTIFICACION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226
PARÁGRAFO 5º NUMERALES DEL 1º AL 10º DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-**

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR BIENES INMUEBLES URBANOS**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia por más de 25 años del Consejo Superior de la Judicatura y de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la tarjeta profesional de abogado.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar la dirección y teléfonos de contacto de la suscrita.
- Para dar cumplimiento al numeral 3º, me permito anexar mi tarjeta profesional de abogada, al igual los títulos obtenidos en el ejercicio de la actividad de Perito evaluador y debidamente certificada ante el R.A.A, y la ANAV, era a la cual pertenezco.
- Para el numeral 4º, no Aplica en mi caso.
- Respecto al numeral 5º, anexo al presente escrito el listado en el cual he sido perito evaluador en diferentes categorías y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.
- Dando cumplimiento al numeral 6º del mencionado Artículo 226 del C.G.P., me permito manifestar bajo la gravedad del juramento No he sido nombrada como perito en procesos anteriores de las partes que involucradas ni de sus apoderados.
- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7º, me permito manifestar Bajo la gravedad del juramento, que desde el año 1994 y en los diferentes periodos en los que he venido inscrita y ejerciendo Auxiliar de la Justicia, en el cargo de Perito Avaluador, NUNCA he sido objeto de sanción alguna, razón por la cual no me encuentro incurso en el Artículo 50 del C.G.P. que hace alusión este numeral.

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

- El numeral 8° No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9° No aplica.
- Por último, para dar cumplimiento al numeral 10 del artículo aquí objeto de este escrito, me es procedente mencionar que en el concepto solicitado por el juzgado y llevado a cabo la labor encomendada por la suscrita, di cumplimiento a lo aquí solicitado, ya que relacioné todos y cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el concepto del dictamen arribado a su Despacho.

De acuerdo a lo anterior, cumplo a cabalidad con lo normado en el Artículo 226 del C.G.P., Ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, Ley Nacional del Avaluador, la cual empezó a regir a partir del 12 de mayo de 2018.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C.C. No. 65.754.648 Ibagué.

T. P. No. 107.373 del C. S. J.

Registro Abierto Avaluador 65754648.

Rosmira Medina Peña
Perito -Abogada

**RELACION DE PROCESOS EN LOS QUE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR EN LOS
 ULTIMO CUATRO AÑOS, DE CONFORMIDAD ARTICULO 226 DEL C.G.P**

FECHA	DESCRIPCION	CLASE DE JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	CLASE DE DICTAMEN
AÑO 2016	PROCESO DIVISORIO No. 1058 DE 2015	37 CIVIL CIRCUITO	JORGE MORENO	FANNY CARRASCAL MORENO	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO SUCESION No. 468 DE 2015	6 CIVIL MUNICIPAL	LUZ MARINA VARGAS	ALFREDO MORALES (Q.E.P.D)	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO REIVINDICATORIO No. 482 DE 2013	48 CIVIL CIRCUITO	CARLOS HERNAN GOMEZ	ABC METAL	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2016	PROCESO ENTREGA TRADENTE AL ADQUIRENTE No. 706 DE 2012	13 CIVIL MUNICIPAL DESCONGESTION	MARLON LUIS QUINTERO	GRUPO INTERAMERICANO	PERITO INTANGIBLES ESPECIALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 695 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	JUAN BAUTISTA ACUÑA	JOSE POMPILIO MUÑOZ	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 827 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	ALFONSO LOPEZ SARAY	EDGAR TOCORA MUÑETON	AVALUO BIEN INMUEBLE Y VALOR MEJORAS
AÑO 2017	PROCESO RECISION POR LESION ENORME No. 827 DE 2015	31 CIVIL FAMILIA	ROBERTH PHILIP PEAR	ANA MARIA REYES	AVALUO BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2017	PROCESO DE SUCESION No. 1205 DE 2015	16 CIVIL FAMILIA	HECTOR HERNANDEZ	ANA EMMA HERNANDEZ (Q.E.P.D)	AVALUO BIENES INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2018	PROCESO DE PERTENENCIA No. 225 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	PABLO E VILLAMARIN	MARCELINO GUTIERREZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONVUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONVUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO REIVINDICATORIO No. 173 DE 2013	60 CIVIL CIRCUITO	INMOBILIAIRA PEGASUS	ADRIANA PATRICIA PUERTO	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 520 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	CARMEN A. RODRIGUEZ	RESURRECCION DIAZ Y OTRAS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 157 DE 2012	47 CIVIL CIRCUITO	NELCY FERNANDEZ	DAVID FERNANDEZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 585 DE 2000	51 CIVIL CIRCUITO	MARIA OLGA GARCIA	ELIZABETH PLAZAS Y OTROD	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 498 DE 2014	51 CIVIL CIRCUITO	JOSE ALFONSO NIETO	MARCELINO LEAL PUENTES	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.

Rosmira Medina Peña Perito - Abogada



PIN de Validación: c2110b71



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-65754648.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA 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.	08 Jun 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.	10 Jul 2019	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.	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Puentes, Acueductos y conducciones	10 Jul 2019	Régimen Académico

Rosmira Medina Peña Perito -Abogada



PIN de Validación: c2110b71

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

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. 	10 Jul 2019	Régimen Académico
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. 	10 Jul 2019	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. 	10 Jul 2019	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. 	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares 	10 Jul 2019	Régimen Académico
<ul style="list-style-type: none"> Artesanías 	08 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen

Rosmira Medina Peña Perito -Abogada



PIN de Validación: c2110b71



• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 08 Jun 2018	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

Rosmira Medina Peña Perito -Abogada



PIN de Validación: c2110b71



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

c2110b71

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los nueve (09) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal