

Señor

Juez 76 Civil Municipal de Bogotá Transitoriamente Juzgado 58 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples

E.

S.

D.

REF: Proceso Ejecutivo Hipotecario con Solicitud Especial de Adjudicación No. 2014-00214 de **LUZ MARINA GARCIA ROBLES** contra **DAIMEN ENRIQUE CANTILLO PERTUZ Y ROSALIA JIMENEZ ACOSTA.**

Juzgado de Origen: 19 Civil Municipal
Asunto: Poder

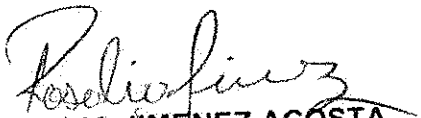
ROSALIA JIMENES ACOSTA, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad capital, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio en mi condición de demandada, por medio del presente escrito manifiesto a Usted, **CONFIERO PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al Doctor **JOSE ANTONIO LUCERO CRUZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.292.685 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No. 134246 del C.S.J.; para que asuma mi defensa, reciba notificaciones, conteste la demanda, presente excepciones, incidentes y adelante su actuación conforme a derecho hasta la terminación del proceso de la referencia.

Mi Apoderado cuenta con amplias facultades para el ejercicio del presente poder en especial con las de conciliar, recibir y cobrar títulos, transigir, desistir, sustituir, reasumir y en general todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión, en defensa de mis intereses.

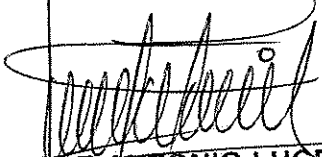
Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

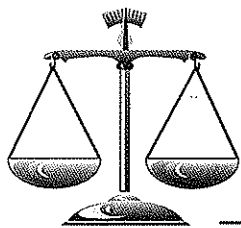
Del señor Juez

Atentamente,


ROSALIA JIMENEZ ACOSTA
C. C. N° 57.416.915 de Ciénaga (Magdalena)
Correo electrónico: rosaliajimenez1234@gmail.com

Acepto


JOSE ANTONIO LUCERO CRUZ
C.C. No. 79.292.685 de Bogotá
T.P. No. 134246 del C.S.J.
Correo electrónico: joseantoniolucero@hotmail.com



José Antonio Lucero Cruz

ABOGADO

Señor

JUEZ 58 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

E.

S.

D.

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2014-0214
DE LUZ MARINA GARCIA ROBLES
Contra DAIMEN ENRIQUE CANTILLO PERTUZ y otra.

JOSE ANTONIO LUCERO CRUZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.292.685 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No. 134246 del C.S.J., en mi condición de Apoderado de la demandada ROSALIA JIMENEZ ACOSTA, dentro del término de ley respetuosamente me permito **OBJETAR POR ERROR GRAVE** el avalúo obrante a folio 21, de acuerdo a las siguientes precisiones:

La prueba pericial es, ante todo, la ilustración técnica, artística o científica que los hechos de un proceso requieren por parte de quien se encuentra habilitado en razón de sus conocimientos o de una cultura especializada. Los hechos o circunstancias objeto de la ilustración y de las conclusiones del dictamen, **deben ser susceptibles de percepción directa por el perito** y adecuarse a su respectiva especialidad.

CONFIGURACION DEL ERROR GRAVE

CLASE DE ERROR:

1. Primero que todo es necesario recordar que el avalúo presentado por la demandante, corresponde al año 2014 es decir, hace 7 años y al día de hoy el valor catastral del bien, es más del doble de la cifra que se menciona.
2. El artículo 226 del C.G.P. (Art. 233 C.P.C.), establece:

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

Atendiendo a la facultad legal de la norma en cita, mi poderdante contrató los servicios de un perito de nombre JOSE RENE AGUIRRRE HENAO, cuyos datos personales y su acreditación, figuran en el dictamen que se allega en esta misma fecha.



José Antonio Lucero Cruz

De acuerdo a la experticia, el inmueble tiene un valor comercial de **ABOGADO** \$341.600.000, suma que le solicito al Despacho sea aprobada y se tenga en cuenta para todos los efectos legales.

Por lo anteriormente expuesto, respetuosamente le solicito aceptar la presente **OBJECIÓN DEL DICTAMEN POR GRAVE ERROR**, ya que se trata de un avalúo desactualizado que data del año 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sirven como fundamento a la presente solicitud los Art. 226 y s.s. del C.G.P.

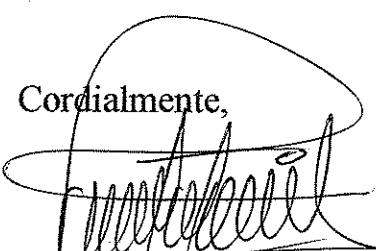
PRUEBAS

Solicito se tenga como prueba la siguiente:

Documentales:

- El dictamen pericial con todas las formalidades de ley.

Cordialmente,


JOSE ANTONIO LUCERO CRUZ

C.C. No. 79.292.685 de Bogotá

T.P. No. 134246 del C.S.J.

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168

Avalúo comercial.
Casa.
Calle 131 B Número 94 A-12.
Urbanización Gloria Lara de Echeverri.
Bogotá D.C.

Contenido

- Propósito del avalúo.
- Metodología.
- Memoria descriptiva.
- Aspectos normativos urbanísticos.
- Aspecto jurídico.
- Linderos.
- Detalles de la construcción.
- Dependencias.
- Áreas.
- Otros aspectos.
- Métodos Valuatorios.
- Método de Comparación o de Mercado.
- Factores analizados para el avalúo.
- Estudio de mercado de la zona.
- Avalúo.
- Vigencia del avalúo.
- Consideraciones finales.
- Norma de uso del suelo y consolidado.
- Fotografías

Bogotá D.C.; 06 de Octubre de 2021.

José René Aguirre Henao

Afiliado Asolonjas

Matricula 0882

310-3054394/304-3772168

- **Propósito del avalúo**

Estimar el valor comercial o de mercado del inmueble ubicado en la Calle 131 B Número 94 A-12; para ello, el siguiente informe se realizó teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comerciabilidad que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

- **Metodología**

Para la determinación del valor comercial del inmueble de la referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

- **Factores de Carácter General:**

Se identificaron todos los factores, tanto del inmueble como el sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el inmueble en estudio.

- **Factores de Carácter Específico:**

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de la edificación relacionados con la estructura, los materiales, los acabados, la disponibilidad de servicios, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a la construcción así como las aéreas más significativas.

- **Factores de Carácter Profesional:**

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

- **Definición del valor comercial o de mercado:**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido".

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168
➤ Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, resolución 620 de 2008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997" y demás normas colombianas, y las NIIF "Normas Internacionales de Información Financiera".

• **Memoria descriptiva.**

Solicitante: Rosalía Jiménez Acosta.
Dirección: Calle 131 B Número 94 A-12.
Ciudad: Bogotá D.C.
Clase de inmueble: Se trata de una casa ubicada en la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificado con los números 94 A-12, de la Calle 131 B.
Uso actual: Residencial.

• **Aspectos Normativos Urbanísticos**

1. **Características.**

Existe un sinnúmero de urbanizaciones, barrios y conjuntos residenciales populares que cuentan con toda clase de servicios. Dentro del sector destacamos la ubicación del Inmueble en estudio dentro de la localidad 11 Suba, y la UPZ 28 El Rincón.

2. **Perfil inmobiliario.**

En el sector se viene cumpliendo con los parámetros del plan de ordenamiento territorial, allí existe todo tipo de vivienda; casas de una, dos y tres plantas. Actualmente la falta de orden estructural en el desarrollo de los barrios y las construcciones es el factor predominante; de igual manera, la actividad económica y comercial se desarrolla en las mismas viviendas.

Los estratos predominantes en el sector son; Estrato 2 con 45%, el Estrato 3 con 40%, el estrato 4 con 10% y el estrato 5 con 5% ; como también la actividad urbanística en el sector se determina de la siguiente manera; Residencial 55%, comercial 30%, servicios 15%.

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168

- **Aspecto Jurídico**

Los derechos sobre el inmueble están representados, según la escritura pública número 1178 del 24 de febrero del año 2012, notaria 9 de Bogotá, mediante la cual la propiedad está en cabeza de:

Daimen Enrique Cantillo Pertuz.
Rosalía Jiménez Acosta.

Presenta limitaciones al derecho de propiedad, con la escritura pública número 957 del 11/04/2013 de la notaria 51 de Bogotá, por la cual se constituyó hipoteca abierta a favor de Luz Marina García Robles, y mediante el oficio 0893 del 19/05/2014 del juzgado 19 civil municipal de Bogotá, en el embargo ejecutivo con acción real proceso 2014-0214 de Luz Marina García Robles.

Nomenclatura Actual: Calle 131B Número 94 A-12.

Matricula Inmobiliaria: 50N-20006255

Cédula catastral No: 129C 94 Bis 6

Visto y analizado el certificado de libertad de fecha 06/10/2021, el inmueble presenta limitaciones anotadas anteriormente.

- **Linderos**

Los linderos particulares y generales del inmueble, se encuentran descritos, en la Escritura Publica 949 del 17/05/1988, de la Notaria 16 de Bogotá.

- **Detalles de la construcción.**

Se trata de una construcción normal.

Vetustez:	31 años aproximadamente.
Estado de conservación:	Bueno.
Estructura:	Vigas y Placas reforzadas en concreto, desarrollados en su interior con muros y columnas en ladrillo.
Acabados:	Fachada en ladrillo a la vista, se encuentra interiormente en pañete y pintura, la cocina y baños enchapados, pisos en baldosín y obra gris, puertas de entrada metálicas, algunas interiores en madera y metálicas, la ventanería metálica.
Servicios públicos:	El inmueble cuenta con todos los servicios públicos instalados, andenes, sardineles, vías pavimentadas.

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168

- **Dependencias**

Primer Piso: Sala Comedor, cocina, dos alcobas, baño, zona de ropas, patio.

Segundo Piso: Sala comedor, cocina, dos alcobas, baño.

Tercer Piso: Sala comedor, cocina, dos alcobas, baño.

Cuarto piso: Terraza.

- **Áreas**

Terreno: 60.00 Metros cuadrados.

Construcción: 170.80 Metros cuadrados.

- **Otros Aspectos**

El inmueble se encuentra localizado en una zona o sector de uso residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, estrato dos (2), Barrio , localidad 11 de Suba, upz 28 El Rincón, circundada por importantes vías arterias las cuales se encuentran evaluadas por el plan de ordenamiento territorial siendo las más importantes:

Avenida Ciudad de Cali, Avenida Suba, Avenida nueva del Tabor, Carrera 94.

Transporte: El servicio de transporte público al sector es atendido Transmilenio, Sitt y taxis.

Oferta y Demanda: Equilibrado

- **Métodos valuatorios.**

El método valuatorio utilizado es el de comparación o de mercado; conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

- **Método de comparación o de mercado.**

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

- **Factores analizados para el avalúo.**

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168

- Factor de ubicación y localización.
- Facilidad de transporte.
- Uso potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización.
- Área de la construcción existente.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien avaluado.

• **Estudio de mercado de la zona.**

No	Descripción	Teléfono	Área M ²	Valor
1	Casa, estrato 2, 2 pisos, 2 aptos independientes, garaje.	318-5321327 Código Fincaraís: 4091166	187 mt ²	\$ 330.000.000
2	Casa, estrato 3, 3 pisos, antigüedad 16 a 30 años, garaje, terraza.	313-2861695 Código Fincaraís: 6529222	180 mt ²	\$ 378.000.000
3	Casa, estrato 2, 4 pisos, tres aptos independientes, terraza, garaje.	310-3137954 Código Fincaraís: 6529252	250 mt ²	\$ 420.000.000
4	Casa, estrato 2, 4 pisos, antigüedad 9 a 15 años, 3 habitaciones, 2 baños, parqueadero.	318-7347594 Código Fincaraís: 6215633	124 mt ²	\$ 289.999.999
5	Casa, estrato 2, 4 habitaciones, 2 baños, parqueadero, antigüedad 16 a 30 años.	317-6367830 Código Fincaraís: 6658173	200 mt ²	\$ 350.000.000
6	Casa, estrato 2, 3 pisos, 4 locales, 4 habitaciones, 3 baños.	313-3855409 Código Fincaraís: 6516886	240 mt ²	\$580.000.000
7	Casa, estrato 2, antigüedad de 1 a 8 años, 8 habitaciones, 4 baños.	300-2737434 Código Fincaraís: 6450085	238 mt ²	\$ 410.000.000
8	Casa, estrato 2, 3 aptos independientes, garaje y terraza.	320-2899020 Código Fincaraís: 6710674	240 mt ²	\$400.000.000
9	Casa, 4 pisos, 3 aptos independientes, terraza, local comercial.	320-3951393 Código Mercado Libre MCO659224757	180 mt ²	\$420.000.000

Nota: los inmuebles en los cuales se fundamentó el estudio tiene características diferentes lo cual hace que sus precios varíen.

Lotes	Metros cuadrados	Valor	Valor metro cuadrado
1	187 mt ²	\$ 330.000.000	\$ 1.764.706

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168

2	180 mt ²	\$ 378.000.000	\$ 2.100.000
3	250 mt ²	\$ 420.000.000	\$ 1.680.000
4	124 mt ²	\$ 289.999.999	\$ 2.338.710
5	200 mt ²	\$ 350.000.000	\$ 1.750.000
6	240 mt ²	\$ 580.000.000	\$ 2.416.667
7	238 mt ²	\$ 410.000.000	\$ 1.722.689
8	240 mt ²	\$ 400.000.000	\$ 1.666.667
9	180 mt ²	\$ 420.000.000	\$ 2.333.333
Promedio Valor metro cuadrado			\$ 1.974.752
Aproximación al múltiplo de 100 del valor de Mt ²			\$2.000.000

• **Avalúo.**

Casa	170,80	Metros Cuadrados	a	\$ 2.000.000,00	\$ 341.600.000,00
				Total	\$ 341.600.000,00

Son: Trescientos Cuarenta y Un Millones Seiscientos Mil Pesos Moneda Corriente.

El valor se encontró de acuerdo al estudio de mercado de los distintos inmuebles que se comercializan en la zona, este valor real es el que refleja este avalúo. Se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos del sector, Oferta – Demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en la materia y se consultó con el Banco de datos de las Organizaciones Gremiales.

Se ha tenido en cuenta las condiciones de rentabilidad y comercialización que el inmueble representa tanto para el presente como para el futuro.

• **Vigencia del avalúo**

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, de acuerdo al decreto 1420 de 1998 artículo 19 siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, Oferta – Demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en la materia y se consultó con el Banco de datos de las Organizaciones Gremiales.

Igualmente se ha tenido en cuenta las condiciones de rentabilidad y comercialización que el inmueble representa tanto para el presente como para el futuro.

• **Consideraciones Finales**

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168

Además de las características descritas en los capítulos anteriores, al efectuar la presente valuación, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales.

- La localización general del inmueble, dentro de un sector consolidado como residencial.
- Las características del inmueble, como ubicación dentro del sector, distribución interior, magnitud, estado actual, y proporción de sus áreas.
- Disponibilidad e infraestructura de servicios, estudio de oferta y demanda en el sector para inmuebles de características similares.
- Vías de acceso al plan vial y locales en el sector, presente y futuros.

En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 226 del código general del proceso, me permito manifestar:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
Nombre: José René Aguirre Henao.
Identificado con la cédula de ciudadanía No 19.405.654 de Bogotá D.C.
Matricula de Asolonjas No 0882
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
Dirección: Calle 1A Número 51A-39 Barrio la Ponderosa, Bogotá, Cundinamarca.
Teléfonos: 310-3054394 o 304-3772168.
Correo Electrónico: raguirreh@outlook.com.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
Mi profesión es perito Avaluador de bienes inmuebles, adjunto certificación vigente de Asolonjas.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez años.
No he realizado publicación alguna.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro años.
De los últimos que tengo conocimientos son:

Juzgado 3 civil del circuito de Bogotá D.C.
Declarativo de pertenencia No 11001310300320170045500
Demandante: Prudencia Cubides Acosta.

Juzgado 28 civil de Circuito de Bogotá D.C.
Proceso Divisorio No 110013103028201800509
Demandante: Avelino Monroy Cruz.

Juzgado 20 Civil del Municipal de Bogotá D.C.

José René Aguirre Henao

Afiliado Asolonjas

Matricula 0882

310-3054394/304-3772168

Proceso Ejecutivo Hipotecario No 2016-00227

Demandante: Oscar Giovanni Sierra Boyacá.

Juzgado 2 de pequeñas causas y competencia múltiple de Soacha Cundinamarca.

Divisorio No 257544189002-2018-00686-00

Demandante: Gil Roberto Martínez Martínez.

Juzgado 55 civil Municipal de Bogotá D.C.

Divisorio

Demandante: Nevis Judith Julio Lambertines.

Juzgado 39 Civil del circuito de Bogotá D.C.

Divisorio 2019-595 de María Delia Mongua Panche y otros.

Proceso Ordinario de Prudencia Cubides Acosta, inmueble Kr 10 No 22-51/55

Juzgado 20 de Familia de Bogotá, proceso de sucesión de Edgar Ernesto Pardo Veira, inmueble calle 46 No 66-57

Liquidación Sociedad Conyugal demandante Mercedes Carvajal Escalante, Inmueble Cra 3 Este No 9ª-85 Casa 21 Int 3 Mz 5 Trébol, Mosquera Cundinamarca.

Ejecutivo Hipotecario de Corbanca contra Mauricio Alejandro Castillo Soler, inmueble lotes urbanización Mirador Nemocón (Cund.)

Ejecutivo Hipotecario de Corbanca contra Enrique Sánchez Caro y Lina María Yáñez Giraldo, Inmueble lote 4 vereda la Moya Municipio Cota (Cund.)

Liquidación sociedad conyugal demandado Alfonso Arias Ortiz Inmueble Kr 65 Número 67-46 Apto 101

Ejecutivo Derechos de Cuota José Manuel Ortiz Peñuela, Inmueble Calle 45 sur Número 72 I-35

Liquidación Sociedad Conyugal Demandante Clara luz Acevedo Corredor Inmueble Calle 65 H sur Número 77 I-64

Liquidación Sociedad Demandado Fanny Nadiezda Gutiérrez Soto, Inmueble cra 46 Número 22 A-61 Apto 503 Gj 18.

Liquidación Sociedad Demandado Flor Elba Rojas Velásquez y otros, inmueble Calle 18 No 96B-32

José René Aguirre Henao

Afiliado Asolonjas

Matricula 0882

310-3054394/304-3772168

Liquidación Sociedad Conyugal entre José Rafael Barrera Cifuentes Contra Flor Nina Isabel Mancera de Barrera.

Proceso de pertenencia del señor Manuel Cruz Castellanos, inmueble Carrera 14 B número 75ª-15 Sur, Bogotá, Barrio la Marichuela.

Proceso de pertenencia del señor Pedro Pablo Parra Cubides, inmueble calle 27B sur Número 9B-18 este barrio san Blas Bogotá.

Proceso de Sucesión Inmueble la Tebaida (Quindío) Cra 5 Número 21-03 Urbanización ciudadela la Nueva Tebaida, de Yuri Elizabeth Restrepo Suescun y Carolina Yasmit Restrepo Suescun.

Proceso Divisorio, de José Hildebrando Molina Parra, de la Calle 130 D Bis No 105ª-23 Barrio Aures II Bogotá.

Proceso Ejecutivo Hipotecario de Nelson Laguna, inmueble de Cra 49ª Número 86D-31 Barrio La Patria Bogotá.

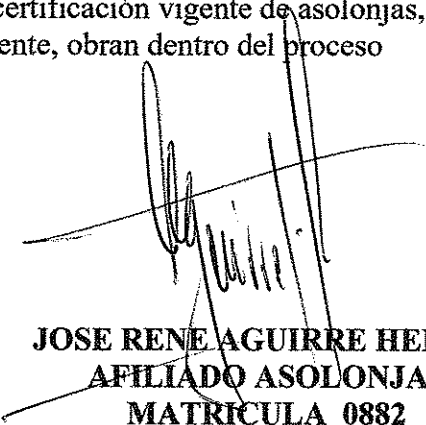
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
Declaro que no he sido designado en anteriores procesos por la partes del presente proceso.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
Manifiesto bajo la gravedad del juramento que no me encuentro incurso en ninguna de las causales que establece el artículo 50 del código general del proceso.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

Declaro que el método de avalúo utilizado no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.

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

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168

Estoy adjuntando la certificación vigente de asolonjas, el certificado de libertad, la escritura correspondiente, obran dentro del proceso



JOSE RENE AGUIRRE HENAO.
AFILIADO ASOLONJAS
MATRICULA 0882



Fecha: 06/10/2021

Hora: 13:43:23

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

USUARIO

CL 131B 94A 12

Localidad SUBA

CHIP

AAA0133WWFZ

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 00922363, a la cual se le asignó el 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.

Cordialmente,

DIANA ROCÍO DÍAZ RODRÍGUEZ

Directora de Estratificación (E)

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 131 B 94 A 12

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.

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

Localización

Localidad	11-SUBA
Barrio Catastral	009223-TTES DE COLOMBIA

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 2021 10 06

Página 1 de 3



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 131 B 94 A 12

Manzana Catastral	00922363
Lote Catastral	0092236302
UPZ	28-EL RINCON

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 - UAECDD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 399 de 2004 Mod.=Dec 582 de 2007. 410 de 2010. 051 de 2013
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
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: GLORIA LARA DE ECHEVERRY SEGUNDA ETAPA Estado: 1 Decreto: 226 de 06-APR-92
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

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 2021 10 06

Página 2 de 3



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 131 B 94 A 12

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
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.



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 131 B 94 A 12

TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD:	DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA	FICHA:	3
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD:	11 SUBA
FECHA DECRETO:				Lote:	28 EL RINCON
				SECTOR:	3 EL RINCON
				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 adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 131 B 94 A 12

USOS PERMITIDOS

Categoría: Principal		CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS	
Uso-Subuso	Uso Específico	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							

Categoría: Complementario		CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS	
Uso-Subuso	Uso Específico	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: Artículos y comestibles de primera necesidad; frutas, verduras, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salami, salsas, licor, 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			
	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Plantales de educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 20. Solamente los existentes	1 x 250 m2	1 x 400 m2	
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Plantales de educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Plantales de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos. Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 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	zonal	2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo	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.



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 131 B 94 A 12

CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS	
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Integrados comunitarios, hogares de bienestar. Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 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. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 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.	1 x 60 m2 No se exige
	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.	1 x 400m2
	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 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
	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, marquerías, vidrierías, floristerías, 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
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía. Escuelas de baile.	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 200m2
	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

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.



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 131 B 94 A 12

Categoría: Restringido			CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial; plan de implantación o plan de regularización y manejo. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 20, Solamente los existentes 8, Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.	No se exige	No se exige
	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, cortadoras, 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 subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 22, Sobre vía vehicular 21, Acceso sobre vía diferente a la principal 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.	No aplica	No aplica

Nota No.:	1	En caso de inconsistencia en los límites del predio, por favor remitirse al plano urbanístico por el cual fue aprobado el desarrollo o la urbanización.
Nota No.:	2	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.:	3	Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del Plan Vial Arterial estarán dados para los predios con frente a estos.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta 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.



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 131 B 94 A 12

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. Para todos los dotacionales ver artículo 5 del Decreto Reglamentario.
Nota No.:	5	Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios sobre el sector normativo 4. Las zonas con tratamiento de consolidación urbanística mantendrán los usos tal como lo estipula la resolución de aprobación de la urbanización.
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

Variable	Condiciones	EDIFICABILIDAD
----------	-------------	----------------

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	0
-----------------------	---

Nota No.:	1	Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parámetros establecidos en el Decreto 159 de 2004 y sus Normas complementarias: ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor a 120 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3 ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m2 y menor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3 ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3 ANCHO DE VÍA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor a 120 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3 ANCHO DE VÍA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m2 y menor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 5 ANCHO DE VÍA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 5 ANCHO DE VÍA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor a 120 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3 ANCHO DE VÍA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m2 y menor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 5 ANCHO DE VÍA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 8 Nota P: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones del Artículo 179 del Decreto 190 de 2004. Nota Q: La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro. NOTA R: Para sector reestructurante, en vivienda las edificaciones permitidas serán de un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana.
-----------	---	---



Miembros Asociados y Federados a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

JOSE RENE AGUIRRE HENAO

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 19.405.654

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**
Matricula MI 0882

Vigencia

NOVIEMBRE 2021

URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y Colegios Inmobiliarios

Miembros de la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios inmobiliarios



“ASOLONJAS”

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 1995, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 0001051, Libro I.

CERTIFICA.

Que en el sorteo del comité de avalúos del día 06 de Octubre de 2021, el avalúo del inmueble ubicado en la Calle 131 B Número 94 A-12, Urbanización Gloria Lara de Echeverri, Bogotá Cundinamarca. A nombre de Rosalía Jiménez Acosta, con cédula de ciudadanía número 57.416.915, Se asignó al afiliado José René Aguirre Henao, quien es miembro activo de esta asociación.

El valor de este Avalúo es por la suma: \$341.600.000.00

Soportado con el siguiente estudio de mercado:

Fuente	Mt ²	Vr Millones	Teléfono
FR-4091166	187	330	318-5321327
FR-6529222	180	378	313-2861695
FR-6529252	250	420	310-3137954
FR-6215633	124	289	318-7347594
FR-6658173	200	350	317-6367830
FR-6516886	240	580	313-3855409
FR-6450085	238	410	300-2737434
FR-6710674	240	400	320-2899020
MCO-659224757	180	420	320-3951393
Valor Metro Cuadrado			\$ 1.974.752
Aproximación al múltiplo de 100 del valor de Mt ²			\$ 2.000.000

FR- Finca Raíz; MCO-Mercado Libre.

Atentamente.

URIEL RAMIREZ GIRALDO.

Presidente Ejecutivo.

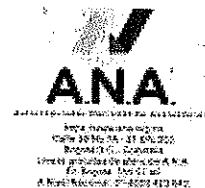
RAA AVAL 19083139

Calle 90 N° 14 - 26 Oficina 215 - 216 Teléfonos: 623 40 44 - 621 36 92 - Fax: 256 14 55

E-mail: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.net - Bogotá D.C. - Colombia



PIN de Validación: ab5a0a30



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

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

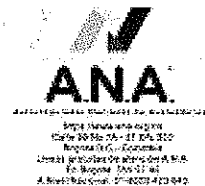
El señor(a) URIEL DE JESUS RAMIREZ GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19083139, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19083139.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) URIEL DE JESUS RAMIREZ GIRALDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 30 Ene 2018	Regimen Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: ab5a0a30



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: ab5a0a30



Académico			
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		30 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		30 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• 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.		30 Sep 2020	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 26 de Diciembre de 2021, 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 de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 90 N 14-26 OF 215-216

Teléfono: 6213692-6234044

Correo Electrónico: asolonas@yahoo.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Especialista en Derecho Comercial - La Universidad La Gran Colombia.



PIN de Validación: ab5a0a30



Doctor en Derecho y Ciencia Política - La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) URIEL DE JESUS RAMIREZ GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19083139. El(la) señor(a) URIEL DE JESUS RAMIREZ GIRALDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab5a0a30

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

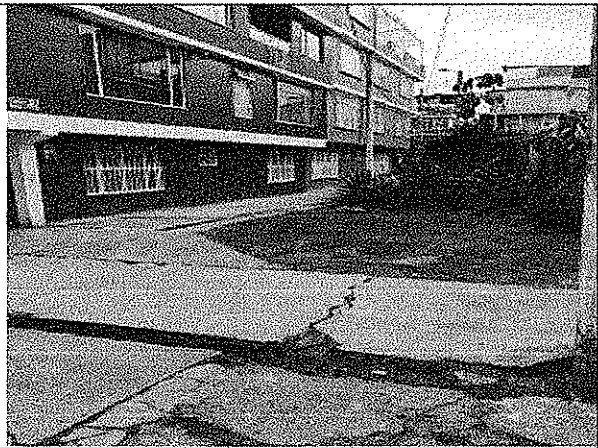
Alexandra Suarez
Representante Legal

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168

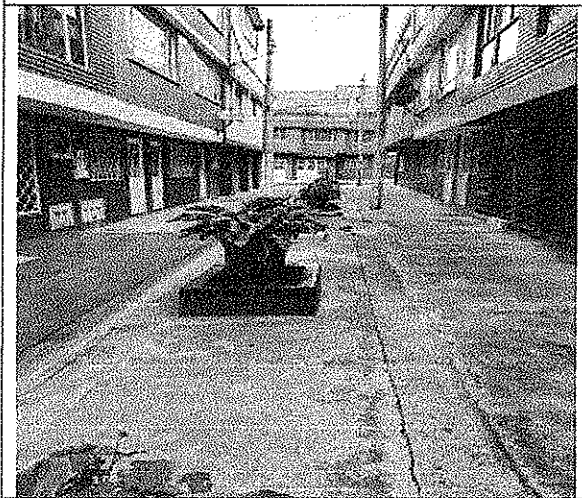
Fotografias.



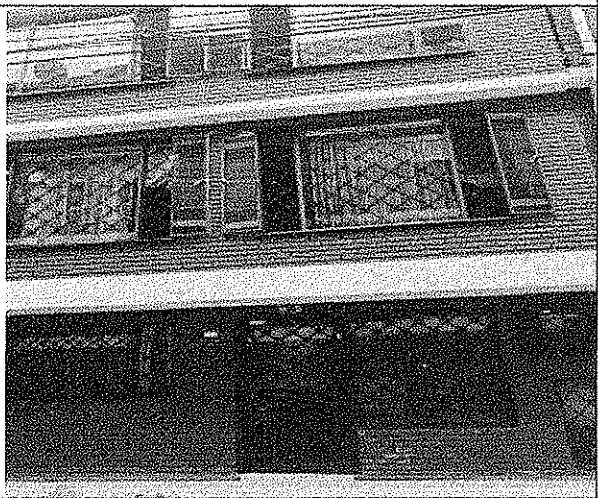
Carrera 94B



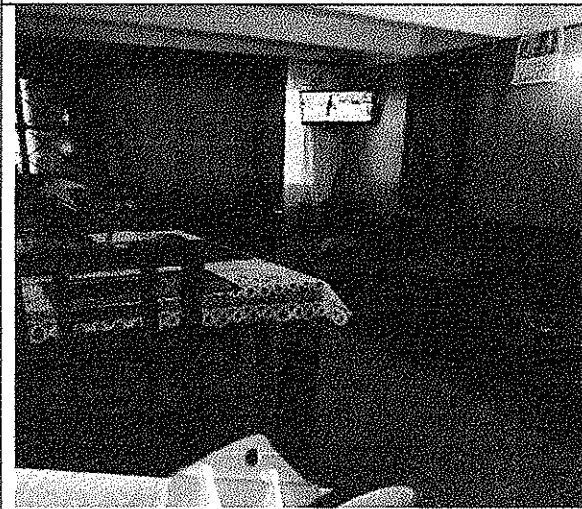
Carrera 94A



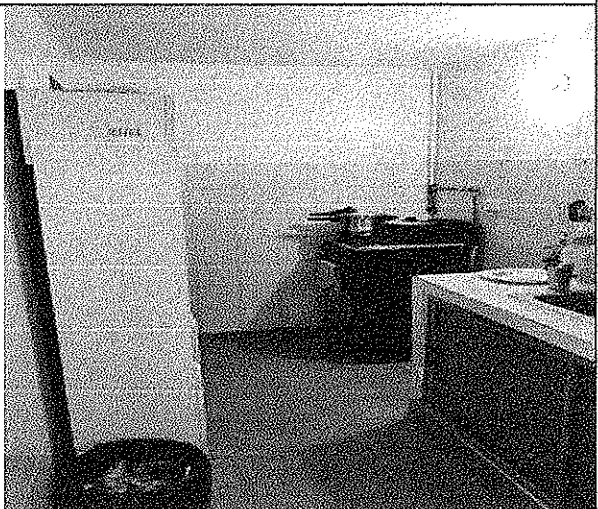
Calle 131B



Fachada

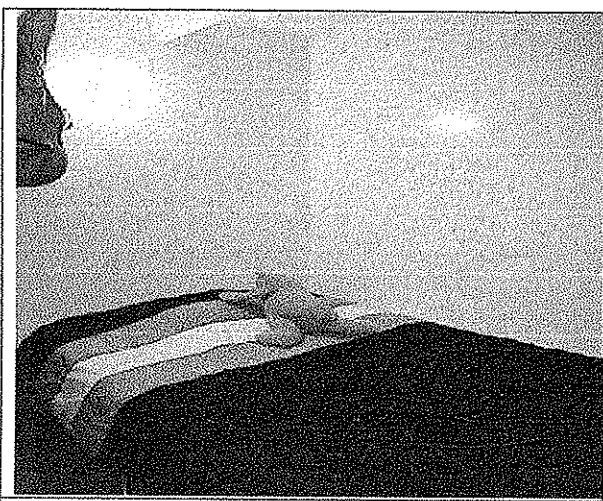


Sala comedor apto 1 piso

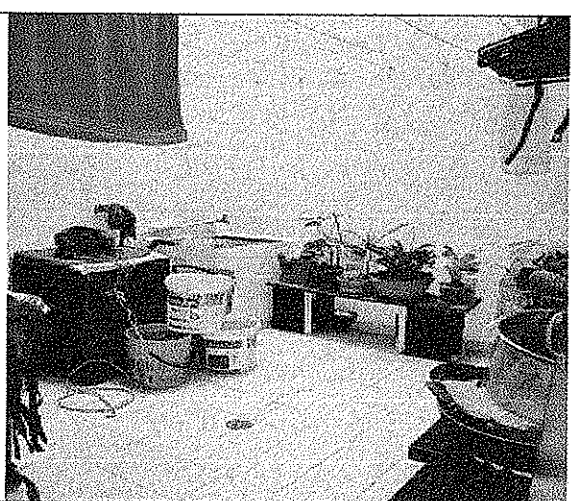


Cocina apto 1 piso

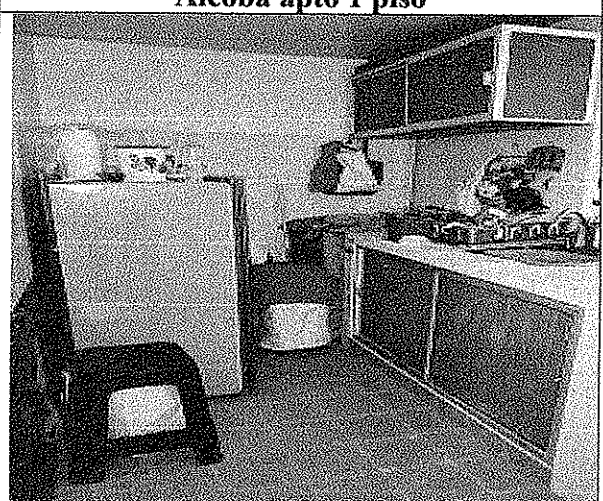
José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168



Alcoba apto 1 piso



Patio ropas apto 1 piso



Cocina apto 2 piso



Baño apto 2 piso

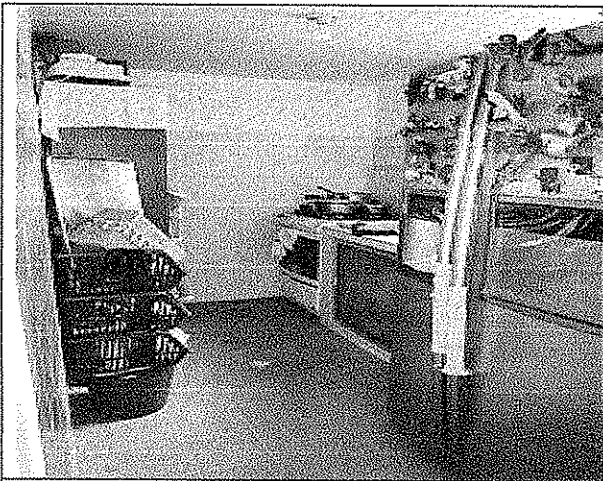


Sala comedor apto 2 piso

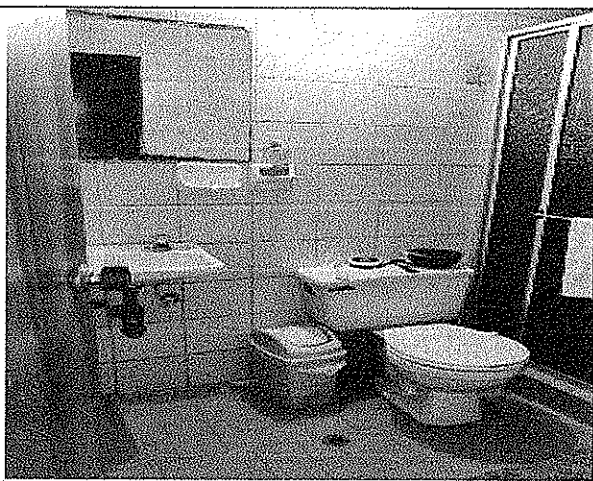


Alcoba apto 2 piso

José René Aguirre Henao
Afiliado Asolonjas
Matricula 0882
310-3054394/304-3772168



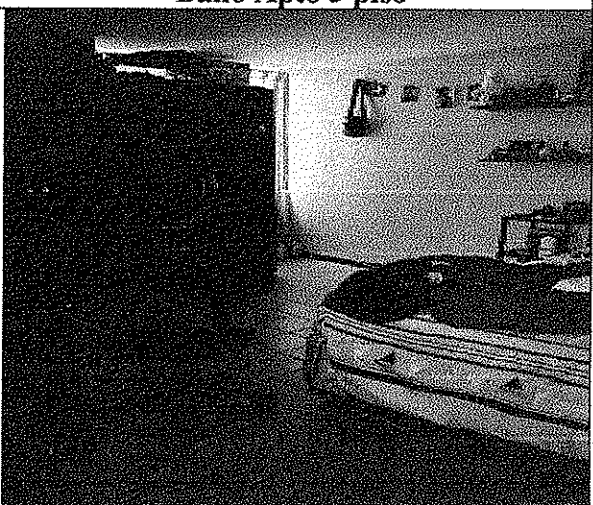
Cocina apto 3 piso



Baño Apto 3 piso



Sala comedor apto 3 piso



Alcoba apto 3 piso



Terraza



Terraza