



Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS

Bogotá D.C. Quince (15) de abril de 2024

Radicación 110013 1030 036 2008 00341 00

Para resolver, se corre el traslado del avalúo sobre el inmueble objeto de cautelas e identificado con F.M.I. No. 50C-1455463 (estimación Comercial), en la suma de \$4.687.696.220 por el término de 10 días (artículo 444 del Código general del Proceso).

Por Secretaría inclúyase en el micrositio de estas dependencias la mentada documental.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DARIO MILLALLEGUZZAMON
JUIZ

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 030
fijado hoy **16/04/2024** a la
hora de las 8:00 a.m

Lorena Beatriz Manjarres Vera
Secretaria

hct

RE: ENVIO LA COPIA DEL DESPACHO COMISORIO EFECTUADO POR EL JUZGADO SETIMO CIVIL MUNICIAPL DE VILLAVICENCIO

Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 3/04/2024 10:31

Para: JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA <jurisleo1919@hotmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 2501-2024, Entidad o Señor(a): JOSE VASQUEZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: INFORMA AL DESPACHO Y ALLEGA PRUEBA

De: JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA <jurisleo1919@hotmail.com>

Enviado: jueves, 21 de marzo de 2024 8:33

11001310300819980007600 J05 FL 2 DVD PFA

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Si su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA23-12106 <https://actosadministrativos.ramajudicial.gov.co/web/Acto%20Administrativo/Default.aspx?ID=18953>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Atentamente,



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de

Ejecución de Sentencias de Bogotá

gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5

Edificio Jaramillo Montoya

2437900

De: JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA <jurisleo1919@hotmail.com>

Enviado: jueves, 21 de marzo de 2024 8:33

Para: Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: ENVIO LA COPIA DEL DESPACHO COMISORIO EFECTUADO POR EL JUZGADO SETIMO CIVIL MUNICIAPL DE VILLAVICENCIO

señor

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE BOGOTA (ACTUAL)

JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA (ORIGEN)

RAD. PROCESO EJECUTIVO 1998 - 00076

DE. BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

VRS. LEONIDAS DE JESUS VASQUEZ CALDERON Y

MILPO DE COLOMBIA LTDA.

REF: ENVIO DEL AVALUO DEOL BIEN INMUEBLE M.1. 230 - 161109

JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA, mayor de edad, de esta misma vecindad y residencia, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.441.116 de Bogotá, abogado titulado con Tarjeta Profesional No. 51.382 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado de la parte actora, con el presente escrito me permito manifestar que: EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, con destino a este despacho envió copia de toda la actuación surtida en la diligencia de secuestro del bien inmueble motivo de la cautela.

Es necesario determinar que a pesar de solicitar la continuidad procesal del proceso de la radicación hasta el día de hoy no ha sido posible, so pretexto de no haberse aportado copia de la citada diligencia, a sin embargo la comisión fue enviada para el presente asunto y que reposaba en el Juzgado Séptimo Civil Municipal., al centro de Servicios Ejecucion Civil Circuito el 15 de julio del 2022

en consecuencia solcito continuar con el tramite procesal correspondiente . ANEXO COPIA DEL ARCHIVO ENVIADO POR EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

1. Del Señor Juez; Cordialmente,

JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA

C.C.19.441.116.

T.P.51.382 C.S.

De: Juzgado 07 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl07vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 19 de marzo de 2024 3:48 p. m.

Para: JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA <jurisleo1919@hotmail.com>

Asunto: RV: SOLICITUD DE COPIA AUTENTICA DE LA DILIGENCIA DE SECUESTRO SEGÚN COMISION J. QUINTO DE CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTA



Consejo Superior de la Judicatura

Consejo Seccional de la Judicatura de Meta

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO - META

Cordial saludo,

Cordialmente,

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO - META**



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de
la Judicatura de Meta

De: Juzgado 07 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl07vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: martes, 29 de agosto de 2023 9:40
Para: JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA <jurisleo1919@hotmail.com>
Asunto: RE: SOLICITUD DE COPIA AUTENTICA DE LA DILIGENCIA DE SECUESTRO SEGÚN COMISION J. QUINTO DE CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTA

Buenos días.

En el presente informo que el expediente al que hace referencia no reposa en este despacho, ya que se envío al Centro Servicios Ejecución Civil Circuito el 15 de julio del 2022

Cordialmente,
Juzgado Séptimo Civil
Villavicencio-Meta

De: JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA <jurisleo1919@hotmail.com>
Enviado: martes, 29 de agosto de 2023 8:15
Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl07vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RV: SOLICITUD DE COPIA AUTENTICA DE LA DILIGENCIA DE SECUESTRO SEGÚN COMISION J. QUINTO DE CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTA

En mi condición de apoderado de la parte actora. ne dirijo comedidamente ante sud despacho para reiterar mi solicitud expedición a mi costa de copias auténticas de la diligencia de secuestro realizada por este despacho, de acuerdo con la comisión ordenada por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ejecución Bogotá, según radicado 1998 0076, de igual manera el envió a este despacho de la comisión de secuestro debidamente diligenciada. Peticón que hago según auto emitido por el Juzgado comitente en el cual hace tal manifestación.

en tal sentido reitero mi solicitud de copias autenticas de la diligencia de secuestro del bien inmueble solicitado y el envió del despacho comisorio de secuestro debidamente diligenciado., piezas procesales necesarias para continuar con el tramite correspondiente judicial.

CORDIALMENTE

JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA

De: JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA <jurisleo1919@hotmail.com>
Enviado: jueves, 17 de agosto de 2023 2:33 p. m.
Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl07vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: impulso procesal expediente número 1998-576

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
E. S. S.

RAD. : SOLICITUD DE COPIA AUTENTICA DEL DESPACHO COMISORIO SEGÚN COMISION DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO SEGÚN RADICADO 1998 076
DE. BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
VRS. MILPO DE COLOMBIA

Me dirijo de manera formal ante este despacho judicial con el fin de solicitar un impulso procesal para expedir las copias autenticas que preceden este memorial. es menester indicar que las copias en mención son de caracter urgente, toda vez que son requeridas por el juzgado 5 civil del circuito de sentencias de la ciudad de Bogotá. de ser posible estas sean remitidas a ese despacho judicial.

CORDIALMENTE

**JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA
ABOGADO**

De: JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA
Enviado: viernes, 4 de agosto de 2023 2:40 p. m.
Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl07vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 07 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl07vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Solicitu de envio de copia autentica del despacho comisorio de acuerdo con memorial adjunto.

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
E. S. S.

RAD. : SOLICITUD DE COPIA AUTENTICA DEL DESPACHO COMISORIO SEGÚN COMISION DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO SEGÚN RADICADO 1998 076
DE. BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
VRS. MILPO DE COLOMBIA

ADJUNTO MEMORIAL

CORDIALMENTE

**JOSE LEONARDO VASQUEZ FIGUEROA
ABOGADO**

SLB

Medellín, 22 de marzo de 2024

Señor Juez

Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C

adofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

j01ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

Ref: Memorial
Asunto: Avalúo comercial y catastral
Proceso: Ejecutivo Con Garantía Real.
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: Rogelio Ramírez Castro
Radicado: 11001310303620080034100
Expediente Nro. 036-2008-00341

Cordial saludo:

Sebastián Cuartas Marín, mayor de edad, identificado con la C.C. Nro. 1.039.454.686 expedida en Sabaneta (Ant.), abogado en ejercicio, identificado con la Tarjeta Profesional No. 238.115 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la parte demandante, por medio del presente memorial, me permito dar cumplimiento al requerimiento realizado por el juzgado el 19 de marzo del presente año, previas las siguientes consideraciones:

i.- Consideraciones

Primero. El pasado 05 de diciembre de 2023, mediante acta, se declaró desierta la diligencia de remate del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°50C-1455463 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Segundo. El acta mediante la cual se declaró desierta la licitación, fijó cómo nueva fecha y hora para la subasta el 14 de marzo de 2024 a las 3:00 p.m., sin embargo dicha audiencia no se logró llevar a cabo, debido a que no fue publicada en los remates programados por el despacho en el microsítio del Juzgado para ese día, lo cual imposibilitó el acceso al link para poder proceder con la correspondiente publicación en el periódico, en tanto el link es un requisito legal para la realización de la misma.

Tercero. Dado que, la diligencia de remate programada para el 14 de marzo de 2024, no se pudo llevar a cabo, por la razón antes expuesta, el Despacho a de reprogramar la misma,

para lo cual el pasado 19 de marzo, nos requirió para que aportemos el avalúo correspondiente.

ii.- Cumplimiento

Expresado lo anterior, se anexa al presente memorial el **avalúo comercial del inmueble objeto de cautele para que este sea tenido en cuenta en la diligencia de remate del inmueble** y solo como complemento y referencia se anexa la factura del impuesto predial, la cual contiene el avalúo catastral correspondiente al año 2024.

iii.- Solicitud

En consideración de lo anterior, comedidamente se solicita al Juzgado, proceda a fijar nueva fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate de conformidad a las reglas instruidas en el artículo 448 del Código General del Proceso.

Del señor juez,



Sebastián Cuartas Marín

C.C. Nro. 1.039.454.686

TP. Nro. 238.115



AV193-11-2022 – BODEGA QUIRIGUA ORIENTAL – BOGOTA D.C.



Bogotá D.C., diciembre 14 de 2022.

Señor
SEBASTIAN CUARTAS MARIN
Ciudad

Apreciado Señor:

De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo comercial del inmueble ubicado en la Avenida Calle 80 No. 90 – 72, Barrio Quirigua Oriental, sector occidental de la ciudad de Bogotá D.C.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo,

Atentamente;


JAIRÓ RODRIGUEZ ESPINEL
Gerente Nacional de Avalúos e Inventarios

www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4



AV193-11-2022 – BODEGA QUIRIGUA ORIENTAL – BOGOTA D.C.



AVALÚO COMERCIAL



**INMUEBLE COMERCIAL (TERRENO Y CONSTRUCCION)
AVENIDA CALLE 80 N° 90 – 72
BARRIO QUIRIGUA ORIENTAL
LOCALIDAD DE ENGATIVA
BOGOTA D.C.**

**SOLICITADO POR:
SEBASTIAN CUARTAS MARIN**

BOGOTA D.C., DICIEMBRE DE 2022

www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4

476



AV193-11-2022 – BODEGA QUIRIGUA ORIENTAL – BOGOTÁ D.C.



CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.
- III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.
- IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.
- V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
- VI. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.
- VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.
- VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
- IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).
- X. METODOLOGÍA VALUATORIA
- XI. AVALÚO COMERCIAL.

ANEXOS
REGISTRO FOTOGRÁFICO
CERTIFICACIONES



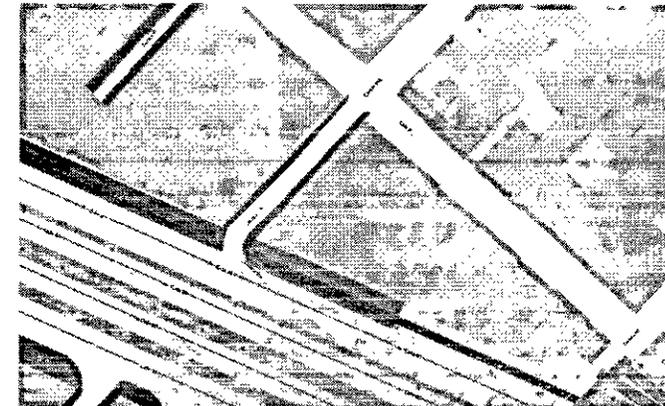
AV193-11-2022 – BODEGA QUIRIGUA ORIENTAL – BOGOTÁ D.C.



Página 1

I. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 **NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE**
SEBASTIAN CUARTAS MARIN
- 1.2 **LOCALIZACION**
El inmueble objeto de avalúo se ubica en el occidente de la ciudad, concretamente sobre el costado norte de la Avenida Calle 80 y costado sur de la Calle 80C entre las carreras 90 y 90A.



- 1.2.1 **DIRECCION** : Avenida Calle 80 # 90 – 72.
- 1.2.2 **BARRIO** : Quirigua Oriental.
- 1.2.3 **LOCALIDAD** : Engativá.
- 1.2.4 **DISTRITO** : Bogotá D.C.
- 1.3 **TIPO DE BIEN INMUEBLE**

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una edificación con uso múltiple destinada a comercio, oficinas y vivienda, de tres (3) pisos de altura y terraza, levantada sobre un terreno medianero con dos frentes sobre vías vehiculares.

1.4 MAYOR Y MEJOR USO

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente corresponde a su mayor aprovechamiento posible en cuanto a uso y potencial constructivo, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

1.5 ENCARGO VALUATORIO

Determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante los enfoques o métodos tradicionalmente aceptados en la norma internacional de valuación que se detallan en el capítulo respectivo.

1.6 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

1.7 ENFOQUES O MÉTODOS DE VALUACIÓN

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración:

- Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).
- Enfoque del Costo. (Cost Approach).
- Enfoque del ingreso. (Income Approach).

Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia las metodologías o enfoques más comunes han sido establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición del decreto 1420 de 1998, “Por el cual se reglamentan parcialmente el

artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos y la resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual. Adicionalmente, estos enfoques o metodologías son reconocidos por las Normas Internacionales de Valuación

No obstante, las normas valuatorias determinadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGA, aplican para temas específicos de entidades oficiales y públicas, ha sido común su uso en temas de valuación tanto para entidades o empresas privadas como en particulares.

1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Escritura pública número 2183 de fecha mayo 2 de 1996, protocolizada en la Notaría Segunda (2ª) del Circulo de Bogotá D.C.
- Copia del certificado de tradición y libertad.

1.9 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Diciembre 6 de 2022

1.10 FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME

Diciembre 14 de 2022.

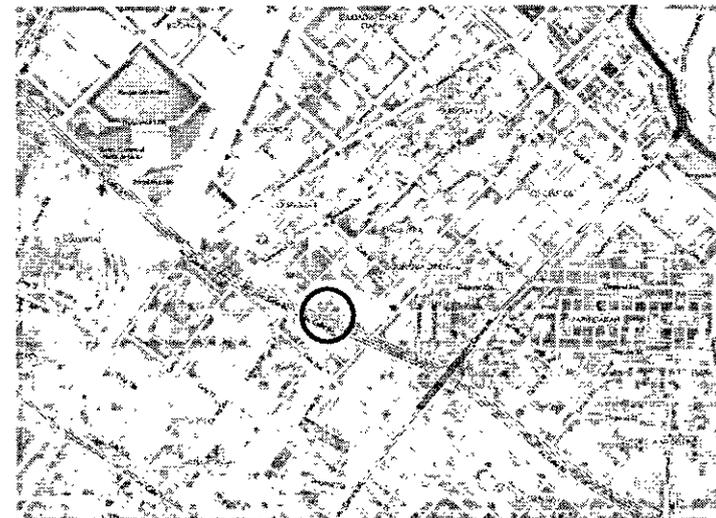
Fin de página...

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

- 2.1 **PROPIETARIO**
ROGELIO RAMIREZ CASTRO.
- 2.2 **TÍTULO DE PROPIEDAD**
Escritura Publica 2183 del 2 de mayo del 1996, otorgada por la Notaria Segunda (2ª) del círculo notarial de Bogotá D.C.
- 2.3 **MATRÍCULA INMOBILIARIA**
50C-1455463.
- 2.4 **CÉDULA CATASTRAL**
005617692600000000.
- 2.5 **CHIP**
AAA0064HHAF.
- 2.6 **LICENCIA(S) DE CONSTRUCCIÓN**
No fue presentada la respectiva licencia en el momento de la inspección.
- 2.7 **OBSERVACIONES**
 - La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio de títulos formal de los mismos.
 - El área de terreno fue tomada de los documentos suministrados, y el área de construcción de los cálculos efectuados a partir de las medidas tomadas por el valuador durante la visita de inspección. Se aclara que dicha medición no corresponde a un levantamiento topográfico ni arquitectónico, razón por la cual, deben considerarse aproximadas.

Fin de página...

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR



3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR HOMOGÉNEO DE LOCALIZACIÓN

POR EL NORTE: Calle 90.
POR EL SUR: Avenida Calle 80.
POR EL ORIENTE: Carrera 90.
POR EL OCCIDENTE: Transversal 96.

3.2 USOS PREDOMINANTES

El sector denominado Quirigua Oriental, jurisdicción del Distrito Capital de Bogotá, se caracteriza por ser una zona donde se mezclan los usos residenciales y comerciales.

El uso residencial se encuentra localizado hacia el interior de la zona, se caracteriza por estar conformado por casas unifamiliares edificadas por el sistema en serie, en la zona oriental el uso de vivienda es desarrollado mediante el sistema de autoconstrucción con alturas variables entre uno y tres pisos, así como de

manera aislada se presentan algunos edificios multifamiliares de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas.

El comercio se ubica a lo largo de los principales ejes viales del sector, se intensifica sobre la Avenida Calle 80 y carrera 92 en casas que originalmente eran para el uso residencial, dicho comercio está representado por gran variedad de almacenes de artículos para uso personal, almacenes de cadena, restaurantes, tabernas, discotecas, entidades bancarias.

La zona específica con el transcurrir del tiempo ha cambia el uso residencial unifamiliar a industrial, en bodegas de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas.

3.3 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables en razón a que está servido por importantes vías arterias principales de la ciudad. A continuación, se relacionan las principales vías del sector

Avenida Boyacá

Eje vial principal de acceso a la zona de carácter metropolitano, que conecta al sector con el norte y sur de la capital, cuenta con cuatro calzadas de dos carriles cada una, el separador central es en concreto reforzado, cuenta con un estado de conservación y mantenimiento bueno.

Avenida Ciudad de Cali

Eje principal metropolitano, se sentido de circulación es de sur a norte y viceversa, se caracteriza por presentar dos calzadas de tres carriles cada una, con separador central en concreto reforzado, su estado de conservación y mantenimiento es bueno.

Avenida Calle 80

Eje vial de carácter metropolitano, también conocida como la Autopista a Medellín, su sentido de circulación oriente – occidente y viceversa. Consta de cuatro calzadas de tres y dos carriles cada una, hace parte del sistema de transporte masivo de Transmilenio, cuenta con separador central en concreto reforzado y su estado general es bueno.

3.4 ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO

Según el Decreto 551 de 2019 por el cual se reglamenta la Estratificación Socioeconómica para el Distrito Capital, el inmueble objeto de estudio no tiene asignado estrato por tener uso diferente de vivienda. El sector se encuentra clasificado como estrato tres (3), para inmuebles con uso residencial.

3.5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Mediante el Decreto 555 de 2021, se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptando las normas urbanísticas comunes aplicables a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Local (UPL).

El inmueble objeto del presente avalúo comercial hace parte de la Unidad de Planeamiento Local UPL 29 TABORA, y lo clasifica dentro del tratamiento de Consolidación Equipamientos, Área de Actividad Estructurante AAE – Receptora de Vivienda de Interés Social.

ASIGNACIÓN NORMATIVA: AAE Deficitaria (Receptora de actividades económicas) AAP Deficitaria (Receptora de soportes urbanos). En las todas las áreas de actividad se pueden localizar equipamientos colectivos, dado que el uso dotacional es un uso universal que puede estar presente en todo el territorio.

Ver estudio anexo de Normas Urbanísticas elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

3.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector posee redes de servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, telefonía y servicio de recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes empresas de servicios públicos.

El servicio de transporte público al sector es bueno, por las avenidas principales es atendido por buses, taxis, colectivos y por las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público SITP; la cobertura de los ejes que definen la malla vial arterial que pasa por la zona, permite la ubicación de rutas de servicio público que conectan la mayoría de los sectores de la ciudad. Sobre la Avenida Calle 80 transita el Sistema Masivo de Transporte Transmilenio

El sector posee la infraestructura urbanística y de servicios necesaria para la destinación económica que en la actualidad se desarrolla. Dispone de amoblamiento urbano conformado por elementos como calzadas vehiculares pavimentadas, andenes y áreas de tránsito peatonal, sardineles y alumbrado público.

3.7 TOPOGRAFÍA

El sector presenta topografía plana.

844



IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Específicamente el predio se localiza en el costado norte de la Avenida Calle 80 y costado sur de la Calle 80C entre las Carreras 90 y 90A, sector occidental de la ciudad, Localidad de Engativá, Bogotá D.C.

4.2 COORDENADAS

Latitud 4,705042° Norte. Longitud -74,104694° Oeste.

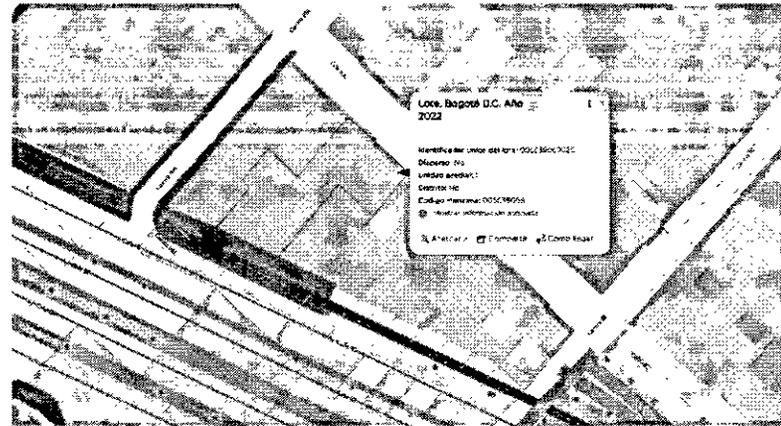
4.3 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Inmueble de uso múltiple, comercial, de oficinas y residencial, en terreno medianero con dos frentes y la edificación en tres (3) pisos de altura y terraza cubierta.

4.4 USO ACTUAL

Comercial.

4.5 TERRENO



4.5.1 ÁREA

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Avenida Calle 80 N° 90 – 72	655,08

FUENTE: Certificado de tradición y libertad suministrado por el solicitante.

NOTA: El área del terreno fue confirmada con la medición aproximada realizada por el valuador al momento de la visita de inspección y la medida realizada en la imagen de Google Earth disponible al público.

4.5.2 UBICACIÓN (DISPOSICIÓN)

Terreno con disposición medianera con dos frentes.

4.5.3 LINDEROS

Los linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública 2183 de fecha mayo 2 de 1996, protocolizada en la Notaría Segunda (2ª) del Círculo de Bogotá D.C.

4.5.4 FORMA

Lote de forma irregular.

4.5.5 TOPOGRAFÍA

Terreno con topografía plana.

4.5.6 FRENTE SOBRE VÍAS PÚBLICAS

El predio posee frente directo de 18,00 metros sobre la Avenida Calle 80 y 20,30 metros hacia la calle 80C, los valores de los frentes son aproximados.

4.6 CONSTRUCCIÓN

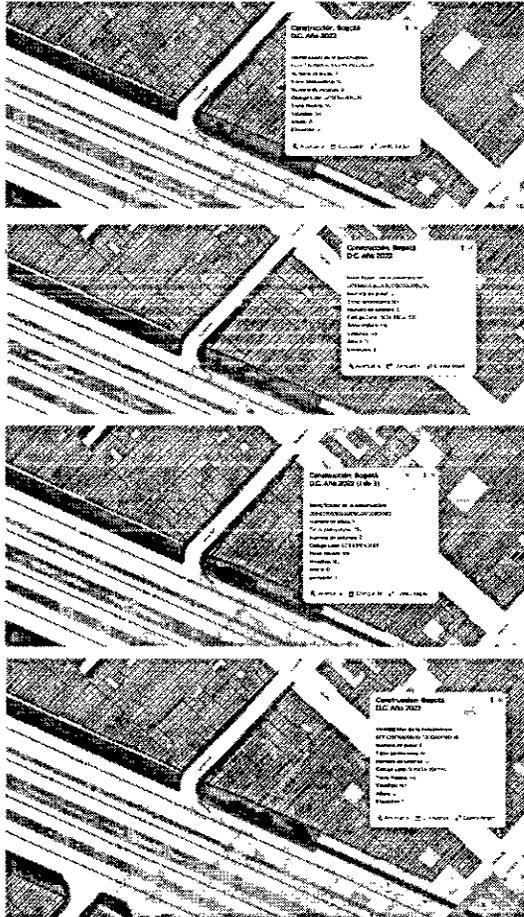
4.6.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble se encuentra construido en tres pisos, adecuado en primer piso para local comercial y depósitos de materiales, en el segundo y tercer piso en parte oficinas y en parte vivienda.

4.6.2 AREAS DE CONSTRUCCION

DEPENDENCIA	AREA M2
OFICINAS	302,7
COMERCIO	600
BODEGA	775,1
VIVIENDA	176,9
TOTAL AREA CONSTRUIDA	1.854,70

Fuente: Pagina de Catastro Distrital.



Fuente: Pagina de Catastro Distrital.

4.6.3 NÚMERO DE PISOS
 Cuatro (4) pisos y Terraza cubierta.

4.6.4 DEPENDENCIAS

Piso 1: Local comercial, baño, depósito a altura sencilla, depósito a doble altura y escaleras con acceso independiente.

Piso 2: Hall de circulación, área libre, área de baño, área libre, baño y escaleras, por acceso independiente se accede a un estar, baño, área libre y dos cuartos.

Piso 3: Oficina, área libre de oficinas, dos baños, oficina con baño, baño, tres oficinas, una con baño, área libre, zona de lavadero, oficina con baño, baño, área libre, zona de cocina, cuarto baño y escaleras.

Piso 4: Área libre de oficinas, vestier, baño, cafetería y área libre.

4.6.5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS INTERIORES

Estructura	: Vigas y columnas en concreto reforzado.
Cubierta	: Teja ondulada de asbesto cemento.
Mampostería	: Ladrillo.
Fachada	: Pañete y pintura.
Ventanería	: Perfiles metálicos, rejas de seguridad y vidrio plano.
Puertas	: Principal en lámina metálica, internas en madera.
Pisos	: Baldosa cerámica y tabletas de gres, precocida y cemento afinado.
Muros	: Pañetados y pintados con enchapes en los baños y cocinas.
Cielo rasos	: Pañete, estuco y pintura y cubierta a la vista.
Baños	: Muros y pisos enchapados en tableta cerámica, con división en acrílico-aluminio, mobiliarios normales.

666



Cocina : Mesón en concreto enchapado, área de salpicadero enchapada a dos hiladas, piso en baldosa cerámica, poceta en acero inoxidable.

4.6.6 VETUSTEZ

Aproximadamente cuarenta y ocho (48) años, con adecuaciones posteriores.

4.6.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN

La edificación en general posee buen estado de conservación.

4.6.8 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación natural y artificial.

4.6.9 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de ventilación.

4.6.10 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS ESPECIALES

No presenta.

4.6.11 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El predio se encuentra conectado a las redes de energía eléctrica (6 acometidas), acueducto (2 acometidas), gas domiciliarios (2 acometidas), alcantarillado y red telefónica.

Fin de página...



V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo con lo establecido por la Secretaría de Planeación el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni en zona de riesgo por remoción en masas.

5.2 LEGALIDAD DE ÁREAS

El área del terreno tenida en cuenta para el avalúo corresponde a la que aparece registrada en el certificado de tradición y libertad. En cuanto al área construida esta fue tomada de la medición realizada por el valuator el al momento de la inspección al inmueble, razón por la cual debe considerarse aproximada. Vale aclarar que, según las normas urbanísticas del sector, dicha parea calculada no sobrepasa los índices de ocupación y construcción permitidos y es legalizable.

5.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

5.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

5.5 SEGURIDAD

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

5.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

5.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa una mediana oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial

- ✓ La localización general del inmueble en el sector occidental de la ciudad capital, Urbanización Quirigua Oriental, caracterizada por presentar una actividad múltiple que combina los usos residenciales (unifamiliares y multifamiliares), comerciales, industriales, de oficinas y dotacionales.
- ✓ La ubicación específica del inmueble objeto del presente avalúo comercial, sobre el costado norte de la Avenida Calle 80 y sur de la Calle 80C entre las Carreras 90 y 90A, vías del sector en buen estado de conservación y mantenimiento, sobre las cuales se aprecia el uso comercial de alto impacto.
- ✓ La disposición de importantes vías de acceso y desalojo que permiten la comunicación con diferentes puntos de la ciudad.
- ✓ La adecuada infraestructura urbanística del sector en relación con dotación de servicios públicos, transporte y amoblamiento urbano.
- ✓ La infraestructura de servicios que tiene la zona en relación con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas domiciliario.
- ✓ La reglamentación urbanística vigente para los inmuebles, la cual permite el uso actual, acorde con las características del sector.
- ✓ Las características físicas del terreno como cabida superficial, linderos generales, dimensiones, forma, topografía y ubicación dentro de la manzana (medianero) y urbanización.
- ✓ Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble objeto del presente avalúo comercial, en lo que tiene que ver con distribución interior, tipo de materiales, acabados interiores, diseño, iluminación natural, ventilación, vetustez de 5 años y estado general de conservación y mantenimiento.
- ✓ Los valores de terreno y construcción se presentan de forma separada cumpliendo con las normas valuatorias, pero éstos no pueden considerarse en forma separada por cuanto hacen parte del valor físico del conjunto que se analizó.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.



Table with columns: DIRECCION, TIPO, AREA TERRENO, AREA CONSTRUCCION, VALOR OFERTA, VALOR DEFIJADO, FUENTE FOTO TELEFONO, VALOR CONST., VALOR TERRENO, FOTOGRAFIA

Para las ofertas de la tabla anterior se ha calculado para cada una el costo de la construcción de manera individual para obtener el valor del terreno por residuo. El cálculo fue el siguiente:

Table with columns: ITEM, EDAD, VIDA ÚTIL, EDAD EN % DE VIDA, ESTADO DE CONSERVACION, DEPRECIACION, VALOR REPOSICION, VALOR DEPRECIADO, VALOR FINAL, VALOR AJUSTADO AL PESO

Los costos de referencia para estos cálculos fueron los siguientes:

EVOLUCIÓN DE COSTOS

Table titled 'BOGOTÁ' showing construction costs evolution from 2011 to 2022 for various categories like UNIFAMILIAR TYP, UNIFAMILIAR TYP, UNIFAMILIAR MENO, VALOR PROMEDIO, etc.

Fuente: Revista Construdata 204/2022



Table titled 'ANÁLISIS COMPARATIVO CONDICIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE IBI)' showing comparative analysis of construction conditions across different areas.

Table titled 'BOGOTÁ' showing construction costs for various materials and methods like CONCRETO ARMADO, CONCRETO PERFORADO, etc.

Fuente: Costos de Reparación Obras Para Metodologías Valuatorias LPRVC

Con base en los anteriores cálculos se obtuvieron los siguientes resultados estadísticos:

PROMEDIO	\$ 3.904.854
DESVIACIÓN DATOS	\$ 155.277
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,98%
NÚMERO DE DATOS	3
RAÍZ N	1,732
T-STUDENT	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.083.748
LIMITE INFERIOR	\$ 3.725.959
VR M2 ADOPTADO AJUSTADO AL PESO	\$ 4.084.000

De acuerdo con las ofertas, el valor promedio sobre el terreno que arrojan los datos es de \$3.904.854, con una desviación estándar de \$155.277 por m² y con un coeficiente de variación del 3,98%, que se encuentra por debajo del límite establecido por la Resolución 620/2008 del IGAC (7,5%), por lo tanto, los resultados se consideran confiables.

Con base en lo anterior, en razón a que el predio objeto de estudio tienen mejores características en cuanto a ubicación -predio con 2 frentes, sobre la Avenida Calle 80 y la Calle 80 C, se ha tomado el valor del límite superior del análisis estadístico. (ajustado al peso), a razón de \$4.084.000.

10.3.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Enfoque o Método del Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$V_c = (C_t - D) + V_t$, donde,

V_c = Valor comercial
 C_t = Costo total de la construcción
 D = Depreciación u Obsolescencia
 V_t = Valor del terreno

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo: Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini:

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

- X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.
 Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por obsolescencia, del valor nuevo calculado.

Además:

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

En donde:

A = Avalúo del bien
 V_n = Valor nuevo de la construcción.
 V_t = Valor del terreno.
 Y = Valor porcentual a descontar.

Descripción de las Clases:

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
 Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
 Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
 Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
 Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.



Para la determinación del costo de reposición de la construcción, se utilizó como referencia el valor determinado por expertos constructores de edificaciones similares y las revistas especializadas como es el caso de Construdata y los costos de reposición establecidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

El valor de la construcción usada, parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de obsolescencia, el cual tiene en cuenta la depreciación física y el estado de conservación, basadas en las tablas de Fitto y Corvini, tal como lo señala la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, las cuales relacionan el porcentaje depreciable según su edad efectiva, la vida útil y su estado de conservación y mantenimiento.

Para los cálculos hemos tomado una vida efectiva (Técnica) aproximada de acuerdo con la información suministrada. A continuación, se presenta la tabla con los resultados del método de costo de reposición y depreciación aplicado a la edificación

A continuación, se presenta un cuadro con la aplicación del método de costo de reposición:

ITEM	AREA	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	EDC	% DEP	VALOR REPOSICION V3	VR REPOSICION TOTAL	DEPRECIACION M2	VALOR DEPRECIADO M2	VR M2 AJUSTADO AL PUJO	TOTAL
ESTRUCTURA	1.854,70	48	100	48,00%	3	47,19%	\$ 750.114	\$ 1.406.074.026	\$357.770	\$400.344	\$ 400.000	\$ 741.880.000
ACABADOS	1.723,45	48	100	48,00%	3	47,19%	\$ 850.000	\$ 1.468.032.500	\$401.132	\$448.867	\$ 449.000	\$ 773.829.050
REMODELACION	346,91	10	100	10,00%	1	5,49%	\$ 850.000	\$ 294.872.500	\$46.998	\$903.302	\$ 903.000	\$ 218.568.750
BODEGA	131,25	10	100	10,00%	1	5,49%	\$ 1.733.967	\$ 227.587.856	\$55.257	\$ 1.638.699	\$ 1.639.000	\$ 215.118.750
TOTALES	1.854,70						\$ 1.706.939	\$ 3.165.880.026	\$1.063.404	\$ 2.105.022	\$ 2.093.396.529	

Con base en el valor obtenido para el terreno y la construcción según los métodos presentados, a continuación, se presenta la conformación del valor del inmueble:



XI. AVALÚO COMERCIAL
INMUEBLE COMERCIAL (TERRENO Y CONSTRUCCION)
AVENIDA CALLE 80 N° 90 – 72
BARRIO QUIRIGUA ORIENTAL
LOCALIDAD DE ENGATIVA
BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	655,08	\$ 4.084.000	\$ 2.675.346.720
AREA CONSTRUCCION	1.854,70	\$ 1.085.000	\$ 2.012.349.500
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 4.687.696.220

SON: CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá D.C., diciembre 14 de 2022.

Atentamente,

JAIRD RODRIGUEZ ESPINEL
RAA 79367031 AVAL
Gerente Nacional de Avalúos e Inventarios

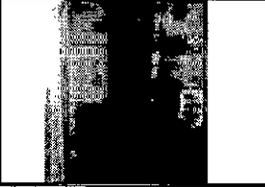
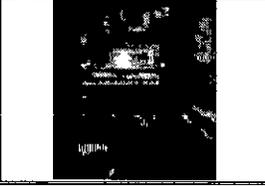
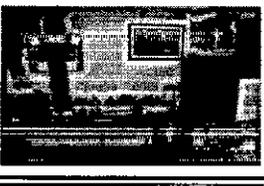
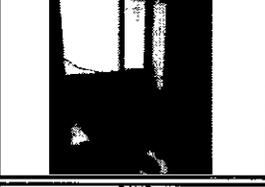
CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
RAA AVAL-79389011
Perito Designado

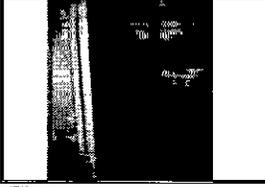
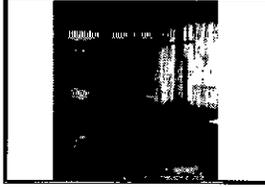
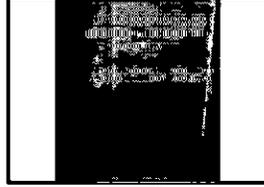
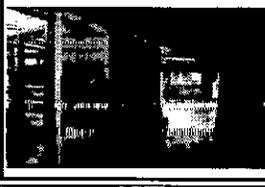
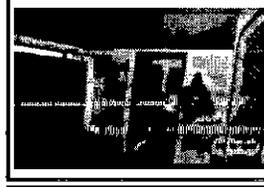
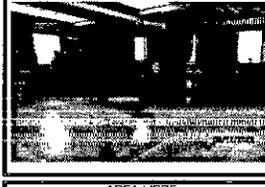


www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4

	REGISTRO FOTOGRAFICO SEBASTIAN CUARTAS MARIN AVENIDA CALLE 80 N° 80 - 72 QUIRIGUA ORIENTAL		AV BOG183-11-22
	BOGOTA D.C.	GUNDINAMARCA	14/12/2022
ENTORNO	ENTORNO	FACHADA SOBRE LA AVENIDA CALLE 80	
VISTA INTERNA DEL LOCAL	LOCAL	DEPOSITO	
BANO	ENTORNO	FACHADA SOBRE LA CALLE 80C	
BODEGA	ESCALERAS	AREA LIBRE	
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S - SPA SAS - Bogotá D.C. - Santiago de Cali D.E. - Medellín - Barranquilla - Bucaramanga Correo-e: contactenos@spagrupoimmobiliario.com - Página web: spagrupoimmobiliario.com AFILIADOS A LONIA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ Y CAJÍ Y VALLE DEL CAUCA - Certificados por R.A.A. y el R.N.A.			

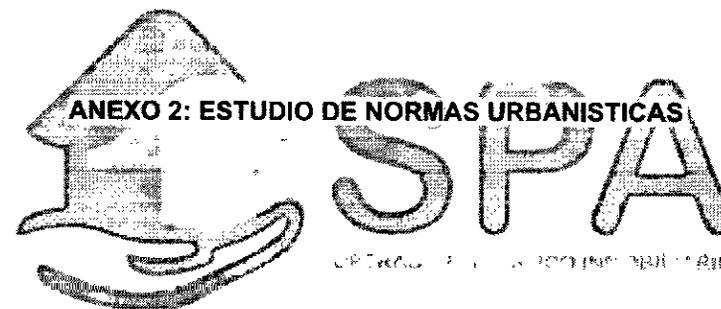
483

	REGISTRO FOTOGRAFICO SEBASTIAN CUARTAS MARIN AVENIDA CALLE 80 N° 80 - 72 QUIRIGUA ORIENTAL		AV BOG193-11-22
	BOGOTA D.C.	CUNDINAMARCA	14/12/2022
			
ZONA DE OFICINAS			
	BANO	AREA LIBRE	
			
DEPOSITO	BANO	AREA LIBRE	
			
OFICINA	HALL	BANO	
			
OFICINA	BANO	OFICINA	
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. - SPA SAS - Bogotá D.C. - Santiago de Cali D.E. - Medellín - Barranquilla - Bucaramanga Correo-e: contactenos@spagruponmobiliario.com - Página web: spagruponmobiliario.com AFILIADOS A LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTA Y CALI Y VALLE DEL CAUCA - Certificados por R.A.A. y el R.N.A.			

	REGISTRO FOTOGRAFICO SEBASTIAN CUARTAS MARIN AVENIDA CALLE 80 N° 80 - 72 QUIRIGUA ORIENTAL		AV BOG193-11-22
	BOGOTA D.C.	CUNDINAMARCA	14/12/2022
			
BANO			
	OFICINA	BANO	
			
AREA LIBRE	AREA LIBRE	BANOS	
			
COCINA	AREA LIBRE	AREA LIBRE	
			
AREA LIBRE	ALCOBA	SALA - COMEDOR	
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. - SPA SAS - Bogotá D.C. - Santiago de Cali D.E. - Medellín - Barranquilla - Bucaramanga Correo-e: contactenos@spagruponmobiliario.com - Página web: spagruponmobiliario.com AFILIADOS A LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTA Y CALI Y VALLE DEL CAUCA - Certificados por R.A.A. y el R.N.A.			



	REGISTRO FOTOGRAFICO		AV BOG193-11-22
	SEBASTIAN CUARTAS MARIN		
	AVENIDA CALLE 80 N° 80 - 72		
	QUIRQUIA ORIENTAL		
	BOGOTA D.C.	CUNDINAMARCA	14/12/2022
BANO	AREA LIBRE	ZONA DE COCINA	
ALCOBA	BANO	BANO	
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. - SPA SAS - Bogotá D.C. - Santiago de Cali D.E. - Medellín - Barranquilla - Bucaramanga Correo-e: contactenos@spagrupoinmobiliario.com - Página web: spagrupoinmobiliario.com AFILIADOS A LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ Y CALI Y VALLE DEL CAUCA - Certificados por R.A.A. y el R.N.A.			



184



Concepto de Norma NG615_2022
Dirección: AC 80 No. 90 – 72.

REGLAMENTACIÓN

Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC"

NORMATIVIDAD

UPL: 29. Tabora.
 Tratamiento: Consolidación.
 Área de Actividad: AAE. Estructurante.
 Zona: Receptora de Vivienda de Interés Social.

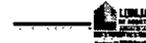
USOS PRINCIPALES

ARTÍCULO 240. ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

1. ÁREA DE ACTIVIDAD DE ESTRUCTURANTE. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Se compone de dos zonas:

A. ZONA RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla de hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE		
RESIDENCIAL	Unifamiliar	C		
	Bifamiliar*	MA 1 / MA 8		
	Multifamiliar colectiva*	C 1 / MU 2		
		MU 3		
Habitacionales con servicios*	MA 1 / MA 8			
		Tipos por Área construida en el uso en m2 por predio		
USO		TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
		Menor a 500	Entre 500 y 4.000	Mayor a 4.000



COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio y Servicios Básicos	C		C / MU 1 / MU 3		C 6 / MU 1 / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje	C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	Servicios Automóvil	C		C / MU 1 / MU 3		C / MU 1 / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	Servicios Especiales	C 11		C 11 / MU 1 / MU 3		C 11 / MU 1 / MU 2 / MU 3	
BIA		AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	
Servicios Logísticos	C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3		
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	

INDUSTRIAL	Producción artesanal	C 13	C 13 / MU 3	C 13 / MU 2 / MU 3
		MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6
		MA7	MA7	MA7
	MA8	MA8	MA8	
	Industria liviana	C	C / MU 3	C / MU 2 / MU 3
		MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6
MA7		MA7	MA7	
Industria mediana	C	C / MU 3	C / MU 2 / MU 3	
	MA1	MA1	MA1	
	MA2	MA2	MA2	
	MA3	MA3	MA3	
	MA4	MA4	MA4	
	MA5	MA5	MA5	
	MA6	MA6	MA6	
	MA7	MA7	MA7	
	MA8	MA8	MA8	
	DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
TIPO 1		Ningún tipo de Mitigación Urbanística (MU)		
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8		
TIPO 2		MU 1 / MU 3		
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8		
TIPO 3	MU 1 / MU 2 / MU 3			
	Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8			
Convenciones:				
P: Uso Principal				
C: Uso Complementario				
R: Uso Restringido				
1, 2, 3, 4... Condiciones				
MU: Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.				
MA: Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales, sujetas a las normas				

correspondientes.
 BIA: Bajo Impacto Ambiental.
 AIA: Alto Impacto Ambiental.
 *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

CONDICIONES:

- Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
- De más de 4.000 m² y hasta 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
- Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstas en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
- En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público.
 La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.

MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS:

MU1. ZONAS DE TRANSICIÓN: Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y la permanencia de peatones garantizando su conectividad con la estructura urbana con la ciudad.

MU2. ANDENES: Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).



MU3. OPERACIÓN COMPLETA AL INTERIOR: Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.

MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

MA1. CONTROL DE RUIDO: Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.

MA2. INSONORIZACIÓN INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla de uso de alto impacto.

NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.

MA3. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL: En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.

MA4. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Plan en relación con renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.

MA5. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL: La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.

MA6. CONTROL DE OLORES OFENSIVOS AL INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.

MA7. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL: En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.



MA8. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los usos que colinden con Estructura Ecológica Principal EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

EDIFICABILIDAD

UPL 29. Tabora. Consolidación. (C/3: C: Consolidación / 3: Altura del predio)

Tratamiento: Consolidación
 Altura: 3 pisos.
 Tipología edificatoria: Continua

Índices Ocupación: Resultantes a las normas volumétricas
 Índice de construcción: Resultantes a las normas volumétricas.
 Antejardín: No se determina en la cartografía.

Nota: Cuando en el mapa no se determine dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a la señalada en las normas vigentes antes de la adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial

Voladizo: Las dimensiones sobre los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto a obligación urbanística se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menos o igual a 10 metros	0.60	0.60
Mayor a 10 metros y hasta 15 metros	0.80	
Mayor a 15 metros hasta 22 metros	1.00	
Mayor a 22 metros y vías arterias	1.50	

Vías peatonales	No se permite
-----------------	---------------

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplican lo siguiente:

- a) Sobre las vías con perfil menor a 6,00 metros no se permite voladizo.
- b) Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.
- c) Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo.
- d) . Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.
- e) La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.

Aislamiento Lateral:

No exige

Aislamiento Posterior:

La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

AISLAMIENTO POSTERIOR	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16

Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

Cordialmente,


Natalia Sánchez Robayo
 Director departamento Técnico
 Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

FECHA DE EXPEDICIÓN: 15/12/ 2022

Nota: Este concepto se emite considerando:

El anterior concepto no corresponde a un estudio de títulos o estudio jurídico, sobre la propiedad del inmueble.

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ se exime de toda responsabilidad por la emisión de este concepto. Lo contenido en él es un mero dictamen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

Elaboró: Ariana Correa Cruz –Profesional Junior de Normas Urbanísticas



Fecha: 17/12/2022 01:07:22 PM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AC 80 90 72 (AC 80 90 74, AC 80 90 76, CL 80C 90 65, CL 80C 90 67, CL 80C 90 73, CL 80C 90 57, CL 80C 90 61, CL 80C 90 63)

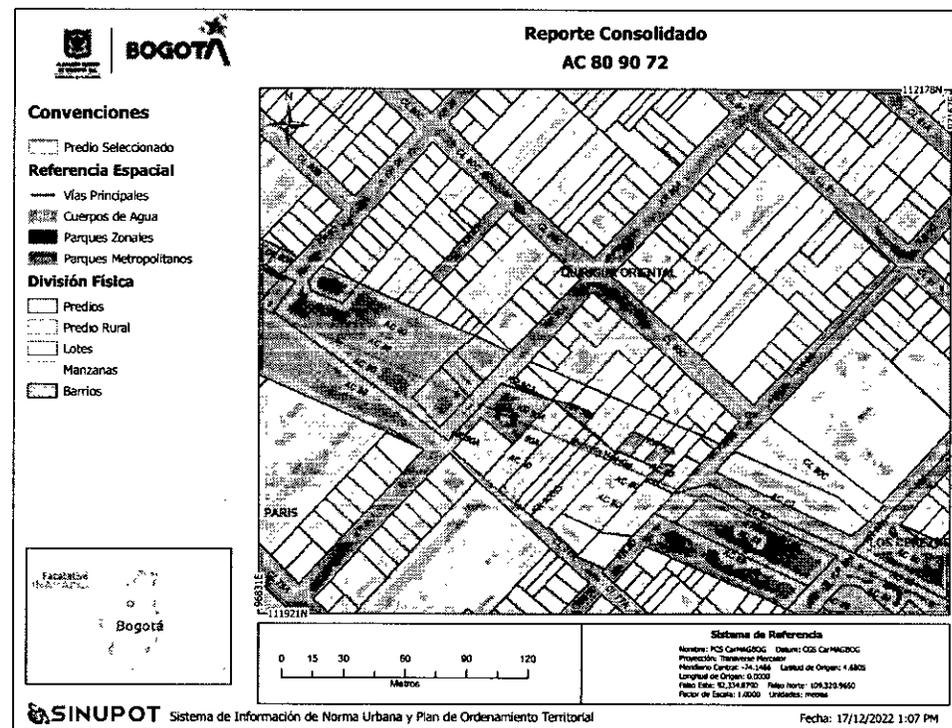
ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

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

Cordialmente,
Secretaría Distrital de Planeación





Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	10 - ENGATIVA
Barrio Catastral:	005639 - QUIJIGUA ORIENTAL
Manzana Catastral:	00563969
Lote Catastral:	005639692E
UPZ:	29 - MINUTO DE DIOS

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 IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo:	Código Sector: 6 Sector Demanda: C Decreto, Dec 348 de 2002 Mod.=Res 221 de 2007, 044 de 2009, Dec 368 de 2014, 603 de 2019
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad: RG Tratamiento: A Decretos: Tipología:
Subsector Uso:	I
Excepciones de Norma:	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad:	A

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

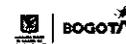
Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización:	Nombre: LA PRIMAVERA Estado: 1 Decreto: 22 07/02/1963
---------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.



Informe Consolidado de Localización del Predio

Urbanismo

Urbanístico:	1002768001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica 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:	Nombre: Avenida Medellín Tipo Vía: V-1 Acto Administrativo: DEC 190 de 26/06/2004
---------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 3 Normativa: DECS51 12/09/2019

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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

487



Fecha: 17/12/2022 01:09:24 PM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AC 80 90 72 (AC 80 90 74, AC 80 90 76, CL 80C 90 65, CL 80C 90 67, CL 80C 90 73, CL 80C 90 57, CL 80C 90 61, CL 80C 90 63)

ASUNTO: Usos Permitidos

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

Tratamiento: CONSOLIDACION
Modalidad: CON DENSIFICACION MODERADA
Área de Actividad: COMERCIO Y SERVICIOS
Zona: ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO
No. Decreto: Dec 348 de 2002 Mod.=Res 221 de 2007, 044 de 2009 , Dec 368 de 2014, 603 de 2018
Ficha: 6
Localidad: 10 ENGATIVA
UPZ: 29 MINUTO DE DIOS
Sector: 6 MINUTO DE DIOS
Sector de Demanda: C

DOCUMENTO GRATUITO

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

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



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

Usos Permitidos
AC 80 90 72

Convenciones

- Predio Seleccionado
- Bien de Interés Cultural
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Lotes Adición

Referencia Espacial

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Sistema de Referencia

Modelo: PCS CartAGSD00 Datum: ETRS 89
 Proyección: Transverso Mercator
 Meridiano Central: -74.2446 Latitud de Origen: 4.8805
 Longitud de Origen: 0.0000
 Punto Central: 10,234 8790 Mado Norte: 1063,320 9650
 Factor de Escala: 1.0000 Unidades: metros

Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial

Fecha: 17/12/2022 1:09 PM

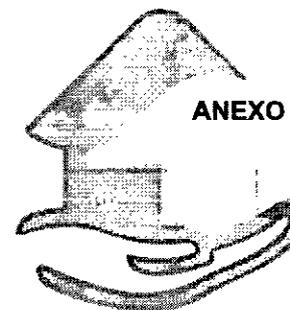


Uso Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Pisos/m2	Viviendas
VIVIENDA - VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Zonas de comercio aglomerado (UE)		1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas
VIVIENDA - VIVIENDA UNIFAMILIAR BFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR BFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR BFAMILIAR	Zonas de comercio aglomerado. (UE)		1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

EDIFICABILIDAD

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

Nota No: 1 Los predios con frente a la Av Medellín con un frente mayor de 20 m y un área no menor a 800 m2 podrán alcanzar un índice de construcción de 3,5 y altura de 6 pisos
Nota No: 2 Se permiten subdivisiones con área mínima de 72 m2 y frente mínimo de 6m



ANEXO 3: CERTIFICACIONES

SPA

ESPAÑA - BOGOTÁ - COLOMBIA

884



PIN de Validación: a1879a8e



https://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 29 No. 24-25 Cra. 25
Código Postal: 050001
Centro Administrativo Nacional
C. Bogotá, D.C. 050001
A. No. de Registro: 130888-000-0001

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) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367031, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79367031.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 20 Oct 2022	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 20 Oct 2022	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 de inscripción 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------



PIN de Validación: a1879a8e



https://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 29 No. 24-25 Cra. 25
Código Postal: 050001
Centro Administrativo Nacional
C. Bogotá, D.C. 050001
A. No. de Registro: 130888-000-0001

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 de inscripción 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------

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 de inscripción 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 20 Oct 2022	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 de inscripción 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------



PIN de Validación: af870a6e



https://www.raa.org.co



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 de inscripción
02 Nov 2022

Regimen
Régimen de Transición

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 de inscripción
02 Nov 2022

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
02 Nov 2022

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
02 Nov 2022

Regimen
Régimen de Transición

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



PIN de Validación: af870a6e



https://www.raa.org.co



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0844, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0254, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 95 # 42- 41

Teléfono: 3204037815

Correo Electrónico: evaluarte.sas@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367031.

El(la) señor(a) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL 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

af870a6e

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

497



PIN de Validación: aB77a2e



https://www.raa.org.co



Asesoría Nacional de Avaluadores
Calle 99 No. 44-21 Cl. 100
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (57) 310 450 0000
E-mail: ana@ana.org.co

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

AÑO GRAVABLE
2024



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 24010685571 401

Factura
Número 2024001041806970213



1. CHIP AA2064HAF		2. DIRECCION AC 80 90 72		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050001455463	
4 TIPO 5. No IDENTIFICACIÓN 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL 7. % COPROPIEDAD 8. CALIDAD 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN 10. MUNICIPIO					
CC	194109	REGISDO RAMIREZ CASTRO	100	PROPIETARIO	BOGOTÁ, D.C.

11 OTROS					
C. LIQUIDACION FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL 4.426.893.000		13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y RU		14. TARIFA 9,5	
				15. % EXENCION 0,00	
				16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00	
17. IMPUESTO A CARGO 42.056.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0		19. IMPUESTO AJUSTADO 42.056.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA 26/04/2024		HASTA 14/06/2024	
20. VALOR A PAGAR	VP	42.056.000		42.056.000	
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	4.206.000		0	
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0		0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	37.849.000		42.056.000	
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	4.206.000		4.206.000	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	42.056.000		46.261.000	

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024 BOGOTÁ CAMINA SEGURA

HASTA 14/06/2024 BOGOTÁ CAMINA SEGURA



{415}7707202600856{8020}240106855711550657693900000042055000{36}20240426



{415}7707202600856{8020}24010685571144392747{3900}00000048261000{96}20240614

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024

HASTA 14/06/2024



{415}7707202600856{8020}24010685571047615397{3900}0000037648000{36}20240426



{415}7707202600856{8020}240106855711028543816{3900}00000042053000{96}20240614

SERIAL AUTOMÁTICO DE MANEJO (SIA) 0132

CONTRIBUYENTE

RE: Memorial Avalúo - Radicado: 11001310303620080034100

Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 3/04/2024 10:35

Para: JONATHAN BALTASAR POSADA LÓPEZ <scuartas@b2ley.com>

ANOTACION

Radicado No. 2979-2024, Entidad o Señor(a): SEBASTIÁN CUARTAS MARÍN - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Memorial, Observaciones: Memorial Avalúo // De: Sebastián Cuartas Marín <scuartas@b2ley.com> Enviado: lunes, 1 de abril de 2024 8:00// SV // FL 17
11001310303620080034100 JDO 1

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Si su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA23-12106
<https://actosadministrativos.ramajudicial.gov.co/web/Acto%20Administrativo/Default.aspx?ID=18953>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Atentamente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10^a # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Sebastián Cuartas Marín <scuartas@b2ley.com>

Enviado: lunes, 1 de abril de 2024 8:00

Para: Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 01 Civil Circuito Ejecución Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.
<j01ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Memorial Avalúo - Radicado: 11001310303620080034100

Medellín, 22 de marzo de 2024

Señor Juez
Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C
 gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
 j01ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

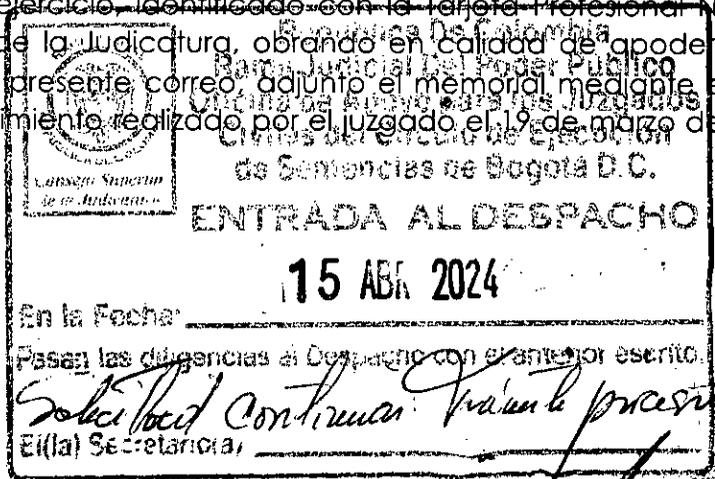
Ref: Memorial
Asunto: Avalúo comercial y catastral
Proceso: Ejecutivo Con Garantía Real.
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: Rogelio Ramírez Castro
Radicado: 11001310303620080034100
Expediente Nro. 036-2008-00341

Cordial saludo:

Sebastián Cuartas Marín, mayor de edad, identificado con la C.C. Nro. 1.039.454.686 expedida en Sabaneta (Ant.), abogado en ejercicio, identificado con la Tarjeta Profesional No. 238.115 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la parte demandante, por medio del presente correo, adjunto el memorial mediante el cual me permito dar cumplimiento al requerimiento realizado por el juzgado el 19 de marzo del presente año.

Cordialmente,

Saludos cordiales,



B2LEY
 Abogados

Sebastián Cuartas Marín
 Abogado Corporativo
 ✉ scuartas@b2ley.com
 🌐 www.b2ley.com
 ☎ (57) 305 356 49 34

El contenido del presente mensaje de datos, así como cualquier archivo adjunto al mismo, esté o no rotulado como confidencial, se considera información confidencial y privilegiada y es de uso exclusivo del destinatario real del mismo. En el evento que usted haya recibido este correo por error, equivocación u omisión, no podrá bajo ninguna circunstancia explotar, reenviar, imprimir, reproducir por cualquier medio, modificar, distribuir, poner a disposición, y en general, realizar cualquier uso y/o actividad con la información confidencial pues se entenderá expresamente prohibida, so pena que B2LEY ABOGADOS S.A.S. pueda iniciar las acciones legales del caso, solicitando la indemnización de perjuicios a que haya lugar. En el evento que usted no sea el destinatario real del presente mensaje de datos deberá: (i) Proceder de manera inmediata a eliminar totalmente el presente mensaje de datos, en conjunto con su contenido y documentos adjuntos; y (ii) Notificar al remitente del error; y (iii) Comprobar que el presente mensaje de datos no representa un riesgo informático para su propio sistema, ya que B2LEY ABOGADOS S.A.S. no se hace responsable por los daños derivados del mismo.