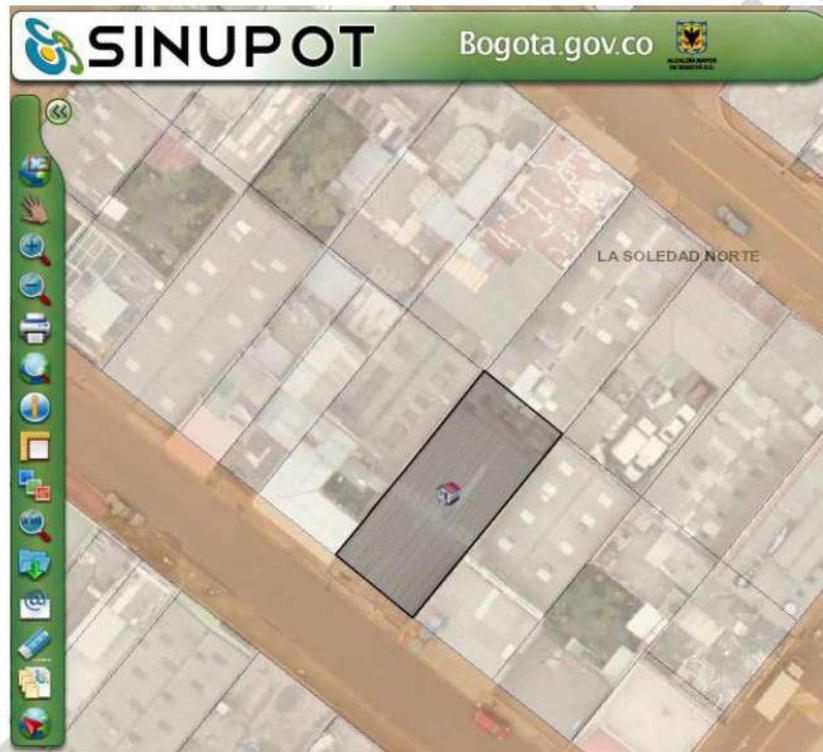


REFERENCIA: 2209 01J 041

**CLASE:** AVALÚO COMERCIAL JUDICIAL  
**CATEGORIA:** PREDIO URBANO  
**TIPO:** INDUSTRIAL ARTESANAL [1]  
**ESTRATO:** SIN ASIGNACIÓN [2]



**DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA  
**MUNICIPIO:** BOGOTÁ D.C.  
**LOCALIDAD:** 10 - ENGATIVA  
**BARRIO:** 5615 - SOLEDAD NORTE

(1) Fuente: <http://redatam.sdp.gov.co:8080/redcol/SDPDOC/FPREDIALDOC/Definiciones.pdf> Consultada el 7 de septiembre de 2022. Uso que se asigna a aquellas construcciones donde se desarrollen actividades consideradas compatibles con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Generalmente, son construcciones con ninguna o muy poca adaptación para esta destinación, tales como talleres de confección y similares. Los productos elaborados se hacen casi en forma manual, con ayuda de herramientas de baja tecnología. Este uso se podrá encontrar en residencial y comercial.

(2) Certificación Catastral - 09 - INDUSTRIAL ARTESANAL.



www.raa.org.co

**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL  
▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

No. 2

## RESUMEN EJECUTIVO - REFERENCIA: 2209 01J 040

**SOLICITANTE(S):** Omar Rubiano García C.C. 79.417.864

**DESTINATARIO(S):** Ejecutivo Mixto 11001 31 03 007 2008 00113 00

**INMUEBLE:** Categoría 01 <sup>[3]</sup>: Inmueble Urbano  
Departamento: Cundinamarca  
Municipio: Bogotá D.C.  
Localidad: Engativá  
Sector: Boyacá real  
Barrio: Soledad Norte  
Dirección Comercial: Calle 75 No. 84 - 36

### VALOR RAZONABLE:

SUJETO	UNIDAD	VALOR UND ACOGIDO	PARCIALES Tabla No.06
<b>TERRENOS</b>	<b>237 M<sup>2</sup></b>	<b>\$ 2.413.204</b>	<b>\$ 571.929.303</b>
<b>CONSTRUCCIÓN</b>			
<b>Tipo 1 (1er Piso)</b>	<b>226M<sup>2</sup></b>	<b>\$ 2.516.376</b>	<b>\$592.534.349</b>
<b>Tipo II (2º Piso)</b>	<b>206 M<sup>2</sup></b>	<b>\$ 115.696</b>	
<b>Inexistentes</b>	<b>18 M<sup>2</sup></b>	<b>\$ 0</b>	
<b>Depreciación Física</b>	<b>2,5 &amp; 3,5 Fitto &amp; Corvini</b>		<b>-\$174.174.399</b>
<b>VALOR COMERCIAL SUGERIDO</b>			<b>\$990.289.253</b>

**SON:** NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE.

**TRAZABILIDADES:** Aportes documentales. 26 de agosto de 2022  
Visita técnica. 04 de septiembre de 2022  
Análisis fichas catastrales: 07 de septiembre de 2022  
Entrega de encargo: 9 de septiembre de 2022  
Corte de índices: 31 de agosto de 2022  
Plazo formulación de novedades: A partir de entrega, 7 días naturales  
Vigencia de dictamen: 12 Meses a partir de corte de índices

(3) D.R 556 del 14-mar/14 unificado en D. Nacional 1074 del 26-may/15, reglamentarios de la Ley 1673/13

Nº	CATEGORIAS	ALCANCES
18	<b>INMUEBLES URBANOS</b> <b>TASACIÓN NO INCLUYE</b> [1.] - Patologías de construcciones [2.] - Saneamiento Catastral [3.] - Estudio de Títulos. [4.] - Mutaciones Catastrales.	<b>CASAS</b> , 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.

**Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios**  
Económicos, Contables, Financieros, Contratación Pública  
En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva  
**AVALÚOS GARANTÍAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS**



## INDICE

1.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
1.1.	ALCANCE DEL ENCARGO.....	5
1.2.	USO DEL AVALUO.....	5
1.3.	SOLICITANTE(S).....	5
1.4.	TRAZABILIDADES.....	5
1.5.	DESTINATARIO.....	5
2.	PRUEBAS.....	5
2.1.	APORTADOS POR EL(OS) INTERESADO(S).....	5
2.2.	APORTADOS POR EL(OS) AVALUADOR(ES).....	6
3.	FUNDAMENTOS DE LEY.....	6
3.1.	NORMATIVIDAD PREDIAL.....	6
3.2.	NORMATIVIDAD TÉCNICA.....	9
3.2.1.	LA TÉCNICA RESIDUAL.....	15
3.2.2.	CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.....	16
3.2.3.	LA COMPARACIÓN DE MERCADOS.....	16
3.2.4.	EL COSTO DE REPOSICIÓN.....	16
3.3.	NORMATIVIDAD PUNTUAL DEL SUJETO.....	17
3.3.1.	SINUPOT.....	18
3.3.2.	UPZ.....	18
4.	INDICES CUALITATIVOS.....	20
4.1.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	20
4.2.	CARACTERÍSTICAS PUNTUALES SUJETO.....	21
4.3.	CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	22
4.3.1.	PROPIETARIO(S).....	22
4.3.2.	ACREEDORES.....	22
4.3.3.	COACTIVOS, TASAS O CONTRIBUCIONES.....	22
4.3.4.	MEDIDAS CAUTELARES o LIMITACIÓN DE DOMINIO.....	22
4.3.5.	TOTAL, ANOTACIONES.....	22
4.4.	CARACTERÍSTICA DEL PREDIO SUJETO.....	23
4.5.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	24
4.5.1.	PRIMER PISO.....	24
4.5.2.	SEGUNDO PISO.....	25
4.5.3.	GLOBAL CONSTRUCCIONES FÍSICAS.....	26
4.5.4.	VETUSTEZ.....	26
4.5.4.1.	PRIMER NIVEL.....	26
4.5.4.2.	SEGUNDO NIVEL.....	26
4.5.5.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	26
5.	ÍNDICES CUANTITATIVOS.....	26
5.1.	SUJETO A COMPARAR.....	27
5.2.	ÍNVESTIGACIÓN DE MERCADO.....	27



www.raa.org.co

**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL  
▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACION DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACION ECONOMICA**  
▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

No. 4

5.3.	<b>HOMOGENIZACIÓN DE INDICES DE MERCADEO.</b> .....	<b>28</b>
5.3.1.	<b>COSTO DE REPOSICIÓN.</b> .....	<b>28</b>
5.3.2.	<b>MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN ACOGIDA.</b> .....	<b>30</b>
6.	<b>AVALUO COMERCIAL SUGERIDO</b> .....	<b>31</b>
7.	<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>31</b>
8.	<b>DECLARACIONES</b> .....	<b>31</b>
8.1.	<b>SALVEDAD(ES)</b> .....	<b>32</b>
8.2.	<b>ARTÍCULO 233</b> (C.P.G.).....	<b>32</b>
9.	<b>ARTÍCULO 226</b> (C.G.P).....	<b>32</b>
	<b>CERTIFICADOS DE VIGENCIA IDONEIDAD PROFESIONAL</b> .....	<b>32</b>
10.	<b>PROPIEDAD INTELECTUAL</b> .....	<b>34</b>
11.	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO.</b> .....	<b>36</b>

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA.

### 1.1. ALCANCE DEL ENCARGO.

Conforme decisión del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias contenido en providencia del 5 de agosto de 2022 que “ordena al actor actualizar el avalúo del inmueble cautelado”, en y cumplimiento de tal disposición tal encargo hallará el **VALOR COMERCIAL RAZONABLE** a la fecha de corte previamente referida. conforme la ley de la oferta y la demanda <sup>[4]</sup> para este tipo de inmueble en el entorno a su área de influencia, a efectos de concurrir al reconocimiento económico dentro de proceso declarativo de pertenencia.

### 1.2. USO DEL AVALUO.

Jurisdicción Ordinaria Civil

### 1.3. SOLICITANTE(S).

➤ Omar Rubiano García C.C. 79.417.864

### 1.4. TRAZABILIDADES.

TRAZABILIDADES:	Aportes documentales.	26 de agosto de 2022
	Visita técnica.	04 de septiembre de 2022
	Análisis fichas catastrales:	07 de septiembre de 2022
	Entrega de encargo:	9 de septiembre de 2022
	Corte de índices:	31 de agosto de 2022
	Plazo formulación de novedades:	A partir de entrega, 7 días naturales
	Vigencia de dictamen: <sup>[5]</sup>	12 Meses a partir de corte de índices

### 1.5. DESTINATARIO.

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias – Proceso Ejecutivo Mixto - 11001 31 03 007 2008 00113 00

## 2. PRUEBAS.

### 2.1. APORTADOS POR EL(OS) INTERESADO(S).

✓ Impreso de **MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1112355** expedido por la ORIP – Zona Centro el 5 de septiembre de 2022. (PÁGINA 45 A 50)

(4) En la ley de la Oferta y la Demanda. El **VALOR DE MERCADO** es la suma que podría intercambiarse a la fecha de la asignación de valor, entre un comprador dispuesto a adquirir y un vendedor dispuesto a enajenar, donde estos actúan conforme a sus necesidades sin algún tipo de coacción y con información suficiente, prudente y necesaria.

(5) Decreto 1420/98. A partir de la fecha de corte y siempre y cuando el inmueble no presente cambios significativos y las condiciones del mercado a comparar no se alteren significativamente.



www.raav.org.co

No. 6

**Dictámenes**

**Avalúos**

**Tasaciones &**

**Otros**

**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**

▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**

▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>

**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

- ✓ Impreso de **CERTIFICACIÓN CATASTRAL** (Boletín Catastral) expedido por la UAE de Catastro Distrital de Bogotá el 16 de agosto de 2022 que enuncia **ÁREA CONSTRUIDA** en el predio de **237 M<sup>2</sup>**. (PÁGINA 51)
- ✓ Extracto **DE ESCRITURA PÚBLICA** No. 9851 del 1º de septiembre de 2006 que enuncia **LINDEROS ESPECIALES DEL PREDIO y ÁREA**. (PÁGINA 52 A 71)
- ✓ Archivo digital **AVALUÓ COMERCIAL** (sin sus anexos) expedido en el mes de febrero de 2021 por perito LONJANAP RAN. C.01-391 Señor Arturo Cadena Cuervo. (PÁGINA 72 A 84)

## 2.2. **APORTADOS POR EL(OS) AVALUADOR(ES).**

- ✓ Impresos de documentos de identidad de quien atendió la visita técnica de inspección ocular al inmueble y en calidad de encargado.
  - Noider Pérez Florián. (PÁGINA 85)
- ✓ Información catastral **SINUPOT**. [6]
- ✓ Información catastral **UPZ**. [7]
- ✓ Registro fotográfico levantado en visita técnica al inmueble.

## 3. **FUNDAMENTOS DE LEY.**

### 3.1. **NORMATIVIDAD PREDIAL.**

Las directrices del ordenamiento territorial colombiano, constan bajo la Ley 388 de 1997 el que desarrolla estos mandatos constitucionales y legales, dando al ordenamiento territorial el fundamento legal para su aplicación. Dicha ley parte de la definición del ordenamiento territorial municipal y distrital en los términos que éste <<comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertados, en ejercicio de la función pública que les compete...en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales>> (Ley 388/97, art. 5). El ordenamiento territorial municipal y distrital tiene el fin de organizar el país a nivel económico, social y territorial, siendo de su principal incumbencia disponer el territorio de tal modo que ayude al desarrollo económico y social, racionalizando las acciones sobre el territorio y orientando su desarrollo y aprovechamiento, mediante la toma de estrategias de uso, ocupación y manejo del suelo, actuaciones urbanas integrales. Todo ello, tomando en cuenta los objetivos económicos, sociales y ambientales, las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales, las condiciones de diversidad étnica y preservación del patrimonio cultural y la toma de instrumentos que permitan regular los movimientos de transformación

(6) Fuente <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#> consultada el 7 de septiembre de 2022

(7) Fuente <https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/engativa.pdf> consultada el 7 de septiembre de 2022

territorial de manera que se mejore la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y futura (Ley 388/97, art.6). El plan de ordenamiento municipal y distrital Se define como <<el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, constituido por un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo>> (Ley 388/97, art. 9).

Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo se refieren a la identificación y localización de las acciones sobre el territorio que permitan organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas respecto a otros territorios y su mayor competitividad, así como a la toma de las actividades territoriales para garantizar el logro de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito y la toma de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales (Ley 388/97, art. 12). Para empezar, es bueno que sepamos cómo se ha clasificado el suelo en virtud de la Ley 388/97, art. 30. <sup>[8]</sup>

Se distinguen tres tipos de planes: Los planes de ordenamiento territorial (**POT**), elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes.

Los planes básicos de ordenamiento territorial (**POBT**), elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes.

Esquemas de ordenamiento (**EOT**), elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

Cada uno de estos planes tiene tres componentes básicos: un componente general, un componente urbano y uno rural. Los planes fijan el modelo de ocupación del territorio en términos del lugar y distribución espacial de las actividades y las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la interacción entre los territorios espacialmente separados. Incluye los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo y el contenido estructural.

<sup>8</sup> **PREDIOS URBANOS:** Son áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos determinados por el plan de ordenamiento que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

**PREDIOS DE EXPANSIÓN URBANA:** Están constituidos por la porción de terreno municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial.

**PREDIOS SUB URBANOS:** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural en la que mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones, de intensidad y densidad garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

**PREDIOS RURALES:** Constituidos por todos aquellos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o actividades análogas.



www.raa.org.co

No. 8

**Dictámenes**

**Avalúos**

**Tasaciones &**

**Otros**

**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**

▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**

▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>

**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

## Normas sustantivas conexas y asociadas a los esquemas de ordenamiento territorial. [9]

(9)

- ✓ Ley 56/81. Ministerio de Minas y Energía.
- ✓ Ley 80/93. Por la cual se expide el estatuto general de contratación de la administración pública.
- ✓ Ley 105/93. Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones. artículo 34.- Adquisiciones de Predios.
- ✓ Ley 160/94. Por la cual se crea el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Ley 9/89. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Ley 388/97. Por la cual se modifica la ley 9a. de 1989, y la ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Ley 510/99. Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades. Donde bajo su art.86 refiere la entrega de bienes en dación en pago de créditos hipotecarios a los establecimientos de crédito acreedores.
- ✓ Ley 546/99. Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones. Artículo 50. Avalúos y avaluadores.
- ✓ Ley 550/99. Por la cual se establece un régimen que promueva y facilite la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales para asegurar la función social de las empresas y lograr el desarrollo armónico de las regiones y se dictan disposiciones para armonizar el régimen legal vigente con las normas de esta ley. Artículo 60. Avalúos y Avaluadores. Artículo 61. Reglas especiales para avalúos de bienes diferentes a terrenos o construcciones en los acuerdos de reestructuración. Artículo 62. Procedimiento para la selección de avaluadores. Artículo 72. Causales de recusación e impedimento de los promotores, peritos y avaluadores. Artículo 79. Vigencia.
- ✓ Ley 675/01. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- ✓ Decreto 482/84. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 56 de 1981.
- ✓ Decreto 1122/82. Por el cual se reglamenta el artículo 132 del Código de Comercio.
- ✓ Decreto 2024/82 y 2580/85. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 56 de 1981.
- ✓ Decreto 1139/95. Del avalúo comercial. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 160 de 1994, en lo relativo a la elaboración del avalúo comercial de predios y mejoras que se adquieran para fines de reforma agraria y la intervención de peritos en los procedimientos administrativos agrarios de competencia del INCORA.
- ✓ Decreto 1420/98. Por el cual se reglamenta 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.
- ✓ Decreto 1504/98. Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
- ✓ Decreto 1507/98. Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1997.

### 3.2. **NORMATIVIDAD TÉCNICA.** <sup>[10]</sup>

- ✓ Resolución 0762 del 23 de octubre de 1998 - Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997. En uso de las facultades legales y en especial las que le confieren sus estatutos aprobados mediante el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 1008 de 1993 y el Decreto 1420 de 1998.
  - ✓ Normas Técnicas Sectoriales (NTS), Guías Técnicas Sectoriales (GTS) con aplicación en Colombia. Estándares Internacionales de Valuación (IVSC), Normas de Información Financiera (NIFs), Enfoque de Coste (GN8), Directrices de la Unidad Sectorial de
- 
- ✓ Decreto 151/98. Por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
  - ✓ Decreto 1599/98. Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.
  - ✓ Decreto 2150/95. Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la administración pública.
  - ✓ Decreto 254/00. Por el cual se expide el régimen para la liquidación de las entidades públicas del orden nacional.
  - ✓ Decreto 2649/93. Por el cual se reglamenta la contabilidad en general y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
  - ✓ Decreto 297/99. Por el cual se modifica el Decreto 1052 de 1998, en lo relacionado con la prórroga de licencias de construcción y urbanismo.
  - ✓ Decreto 422/00. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.
  - ✓ Decreto 466/00. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999.
  - ✓ Decreto 540/98. Por el cual se reglamentan los artículos 58 de la Ley 9ª de 1989 y 95 de la Ley 388 de 1997 en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales.
  - ✓ Decreto 1052/98. Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.
  - ✓ Resolución 13314 del 27 de abril de 2001 emanado por la Superintendencia de Industria y Comercio. Por la cual se reglamentan los artículos 50 de la Ley 546 de 1999, y artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.
- (10) Entre Otras.
- ✓ Resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995. Instituto Colombiano de la Reforma Agraria. Procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones.
  - ✓ Resolución 2964 del 12 de septiembre de 1995. Instituto Colombiano de la Reforma Agraria. Tarifas para el pago de servicios de avalúos. Por la cual se establecen las tarifas para el pago de los servicios por la realización de avalúos comerciales de predios y mejoras rurales en los programas de reforma agraria, y el reconocimiento de los gastos de las diligencias de inspección ocular y el valor total de los dictámenes que se practiquen y rindan en otros procedimientos agrarios.



www.raav.org.co

No. 10

Dictámenes

Avalúos

Tasaciones &

Otros

Servicios

VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR: INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ ACTIVOS OPERATIVOS ▲ DAÑO EMERGENTE ▲ LUCRO CESANTE ▲ PERJUICIOS PATRIMONIALES ▲ EVN

▲ ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO ▲ CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

▲ LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL <sup>D</sup>CREDITICIA ▲ REPARACION DIRECTA ▲ REESTRUCTURACION ECONOMICA

▲ CONTRALORÍA <sup>D</sup>AUDITORIA JUDICIAL <sup>EN</sup> RENDICIÓN PROVOCADA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>D</sup>VOLUNTARIA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>PARA</sup>

USUARIOS <sup>CON</sup> FUNCIONES <sup>DE</sup> FIDEICOMISOS ◊ SEQUESTRES ◊ DEPOSITARIOS ◊ TUTOR ◊ CURADOR ◊ LIQUIDADOR

Normalización de Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos (USN\_AVSA) y demás normas reglamentarias a este tipo de encargo valuatorio. <sup>[11]</sup>

## <sup>11</sup> GLOSARIO:

**AREAS ESPACIALES. a) VIVIENDAS ADOSADAS.** Se refiere a las casas que comparten por lo menos una medianera. Muchas de estas obras de arquitectura impresionan como una gran casa compartiendo el diseño exterior en las urbanizaciones. **b) VIVIENDAS PAREADAS.** Casas pareadas son la pareja de casas que comparten una medianera, donde hay un acuerdo entre las partes según la normativa. **c) VIVIENDAS AISLADA.** Vivienda rodeada de espacio abierto, sin ninguna pared en común con otra. **d) VIVIENDAS EN ALTURA.** Agrupación de Viviendas en Edificios de Altura.

**AVALÚO** El avalúo de estos, es la forma de determinar de manera aproximada pero metódica, la cantidad de dinero por la cual puede negociarse un bien en un momento determinado, más que una opinión es un dictamen profesional eminentemente técnico del valor más probable de un bien para una fecha determinada en un mercado de condiciones normales, el cual debe ser sustentable, respaldado con informaciones reales y análisis lógico, que se presenta de forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa.

En un avalúo se dan unos componentes o elementos fundamentales; a partir de los cuales se fundamenta el valor del inmueble objeto de avalúo y cuyos valores se establecerán de manera separada para luego integrarse en el resultado final del avalúo. Ellos son; **1.** El Terreno y **2.** Las Construcciones y mejoras.

**AVALÚO COMERCIAL.** Lo realiza un tasador o evaluador acreditado, el cual es contratado por una persona natural o jurídica, entidad financiera para determinar el valor real de una propiedad en una fecha determinada, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio. El precio real hace referencia al valor en que se negocia una propiedad dentro de una relación justa de oferta y demanda. Por su parte, el precio nominal es el que finja un propietario para la venta de una propiedad y es susceptible de negociación

**AVALÚO CATASTRAL.** Consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El valúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

**AUTO AVALÚO.** Es otro avalúo menos común, pero que se puede dar y que no clasifica dentro de las dos grandes ramas, esté, se entiende como el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras de presentar antes del 30 de junio de cada año, ante la correspondiente oficina de Catastro la estimación del avalúo catastral. En los Municipios donde no hubiere oficina de Catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal. Dicha estimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y se incorporará al Catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización, o cambios de uso. Todo esto consagrado en la Ley 14 de 1983 y su decreto reglamentario 3496 de 1983 del (26 de diciembre de 1983)

**BIEN INMUEBLE:** Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

**BIEN RAÍZ:** Terreno inamovibles y construcciones adheridas.

**CÉDULA CATASTRAL:** Documento expedido por cada Catastro, el cual revela características físicas y condición de vivienda de la propiedad.

**CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN:** donde se efectúa la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de locación.

**DEPRECIACIÓN:** Desvalorización de un inmueble a través del tiempo, por su estado o por su obsolescencia

**DERECHO DE DOMINIO:** Derecho de propiedad de un inmueble.

**EDIFICACIÓN.** - **a) AISLADA:** la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial. **b) COLECTIVA:** la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a la ley de copropiedad inmobiliaria o a otras leyes especiales. **c) CONTINUA:** la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial. **d) PAREADA:** la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

**EDIFICIO.** - toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino. **a) COMERCIAL:** el destinado principalmente al comercio de mercaderías. **b) CON PROTECCIÓN ACTIVA:** aquel que cuenta con un sistema automático de extinción de incendio. **c) ESTACIONAMIENTO:** el destinado a guardar uno o más automóviles u otros vehículos motorizados. **d) OFICINAS:** el conformado por recintos destinados a la prestación de servicios profesionales, administrativos, financieros, de seguros, intermediación de intangibles y otros análogos. **e) USO PÚBLICO:** aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas. **f) INDUSTRIAL:** aquel en donde se fabrican o elaboran productos industriales.

**ENAJENAR:** Transmitir a otro una propiedad.

**FACHADA:** Parte anterior y generalmente principal de un edificio u otra construcción.

**FALSA TRADICIÓN:** cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de este, como cuando se vende una cosa ajena; por esta razón se le ha denominado trasmisión del derecho incompleto

**HALL:** (Voz inglesa). Vestíbulo. Recibidor. Lugar de recepción.

**HORMIGÓN:** Mezcla de aglomerante, arena y grava.

**INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL:** vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

**LICENCIA DE URBANISMO:** Es la autorización previa para que en uno o varios predios localizados en suelo urbano se lleve a cabo la creación de espacios públicos y privados y la construcción de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la dotación de estos terrenos para la futura de edificaciones con destino a usos urbanos de conformidad con el plan de ordenamiento territorial y normatividad vigente.

**LOTE:** superficie de terreno continuo resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.

**LOTEO DE TERRENOS:** proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.

**MANZANA:** predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.

**MEDIANA:** isla continua, realizada altimétricamente mediante soleras, que separa flujos vehiculares.



www.raa.org.co

No. 12

**Dictámenes**

**Avalúos**

**Tasaciones &**

**Otros**

**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**

▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup>**CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**

▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup>**AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup>**RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup>**CUENTAS** <sup>D</sup>**VOLUNTARIA** <sup>DE</sup>**CUENTAS** <sup>PARA</sup>

**USUARIOS** <sup>CON</sup>**FUNCIONES** <sup>DE</sup>**FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

**MEJORAS:** Las mejoras constituyen inversiones en un bien que aumentan la capacidad de servicios de los bienes, ya sea extendiendo su vida útil o aumentando su productividad. En todos los casos modifican sus condiciones originales. En ambos casos, la mejora supone la incorporación de un nuevo valor al activo, que puede extender su vida útil o bien incrementar su productividad o eficiencia, ya sea reduciendo costos o incrementando la cantidad de unidades a producir u horas iniciales (vida útil). Como consecuencia de ellas se benefician períodos futuros, por lo que dicho costo se carga al activo, modificando su valor del costo de adquisición.

**Concepto 17-3-1099 de 27 septiembre de 2017 - Curaduría Urbana No. 03 de Bogotá D.C. –**

Se entiende por mejora aquellas modificaciones, ampliaciones, reforzamiento estructural, demolición cerramiento y para ello se debe obtener Licencia de construcción, ante cualquier curador de la ciudad.

**MURO DE SEPARACIÓN:** el que divide un predio o un edificio de un mismo dueño.

**MURO DIVISORIO:** el que separa dos propiedades distintas.

**MURO EXTERIOR:** el que limita exteriormente un edificio.

**MURO MEDIANERO:** el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

**MURO SOPORTANTE:** aquél que forma parte de la estructura de un edificio y resiste una carga determinada, además de su propio peso.

**MUTACIONES:** Esta se entiende todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral y cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el catastro. Para sus efectos, se clasifican en: **a) MUTACIONES DE PRIMERA CLASE:** Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor: **b) MUTACIONES DE SEGUNDA CLASE:** Las que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor: **c) MUTACIONES DE TERCERA CLASE:** Las que ocurran en los predios bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o demoliciones de estas: **d) MUTACIONES DE CUARTA CLASE:** Las que ocurran en los avalúos catastrales de los predios de una unidad orgánica catastral por renovación total o parcial de su aspecto económico, ocurridos como consecuencia de los reajustes anuales ordenados conforme a la ley y las auto estimaciones del avalúo catastral legalmente aceptadas. **e) MUTACIONES DE QUINTA CLASE:** Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación catastral o la actualización de la formación del catastro.

<https://vivi.igac.gov.co>

Los 12 trámites catastrales que se pueden solicitar a través de VIVI son:

1. Cambio de propietario o poseedor del predio (Mutación de primera clase)
2. Segregación / desenglobe y agregación/englobe (Mutación de segunda clase)
3. Cambios por nuevas edificaciones, construcciones, demoliciones o en el destino económico (Mutación de tercera clase)
4. Auto estimación de avalúos (Mutación de cuarta clase)
5. Revisión de avalúo catastral
6. Complemento de la información existente en la base de datos catastral
7. Cancelación de la inscripción catastral
8. Modificación de la inscripción catastral por acto administrativo de entes territoriales
9. Rectificaciones - corrección en la inscripción de los datos del predio.

Procedimientos catastrales con fines registrales

1. Actualización de linderos con efectos registrales
2. Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales
3. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales.

**NORMAS URBANÍSTICAS:** todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectadas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter.

**PATOLOGÍA:** lesión o deterioro sufrido por algún elemento, material o estructura.

**PATOLOGÍA ESTRUCTURAL:** estudio sistemático y ordenado del comportamiento irregular de una estructura o sus elementos, cuando presenta algún tipo de falla o daño, causado por factores internos o externos que no garanticen su seguridad.

**PROPIETARIO:** Dueño de un bien y quien en definitiva posee todos los derechos sobre ella. En el campo inmobiliario es el dueño de la vivienda.

**RED DE VÍAS LOCALES O SECUNDARIAS:** Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tienen como función principal permitir la penetración y los flujos causados por tráfico local. La red de vías locales incluye vías locales, vehiculares y peatonales.

**TERRENO:** Es el área adquirida, incluyendo todo lo que se encuentre en ella ya sea natural o por mano del hombre, el cual está limitado por algunas leyes (subsuelo, cielo abierto, normas urbanísticas y restricciones privadas).

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA. a) VIVIENDA COLECTIVA:** edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios públicos comunes para más de dos viviendas. **b) VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia. **c) VIVIENDA BIFAMILIAR.** Es una edificación de dos unidades residenciales generalmente de dos plantas, que cuenta con una vivienda completa por planta para dos familias. **d) VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Es una edificación en la que se agrupa tres o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria, y donde el terreno es una propiedad común. **e) AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS.** Es un conjunto de viviendas repetitivas organizadas en una unidad arquitectónica homogénea, compuesta por tres o más unidades habitacionales, unifamiliares o multifamiliares, en la cual la existencia y localización de bienes de propiedad y uso privado individual están subordinados a la localización de áreas y bienes de propiedad y uso comunal.

**TÍTULO DE PROPIEDAD:** Escritura que acredita la propiedad de un inmueble. Allí se describen fecha y forma en que se adquirió y las principales características de la misma.

**UPZ:** Unidad de Planeamiento Zonal — tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de los aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal. Los procesos pedagógicos y de presentación en las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), referidos al diseño de políticas y estrategias, contenidos normativos y diseño de instrumentos de gestión, buscarán cualificar la participación ciudadana, de tal manera que les permita a las comunidades involucradas discernir y valorar las diferentes opciones que se propongan. De acuerdo con el documento técnico soporte del Decreto 619 del 2000 por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, las UPZ se clasificaron, según sus características predominantes, en ocho grupos que se presentan a continuación: • **Unidades tipo 1,** residencial de urbanización incompleta: son sectores periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público. • **Unidades tipo 2,** residencial consolidado: son sectores consolidados de estratos medios de uso predominantemente residencial, donde se presenta actualmente un cambio de usos y un aumento no planificado en la ocupación territorial. • **Unidades tipo 3,** residencial cualificado: son sectores



www.raa.org.co

No. 14

Dictámenes

Avalúos

Tasaciones &

Otros

Servicios

VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR: INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ ACTIVOS OPERATIVOS ▲ DAÑO EMERGENTE ▲ LUCRO CESANTE ▲ PERJUICIOS PATRIMONIALES ▲ EVN

▲ ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO ▲ CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

▲ LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL <sup>D</sup>CREDITICIA ▲ REPARACIÓN DIRECTA ▲ REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA

▲ CONTRALORÍA <sup>D</sup>AUDITORIA JUDICIAL <sup>EN</sup> RENDICIÓN PROVOCADA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>D</sup>VOLUNTARIA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>PARA</sup>

USUARIOS <sup>CON</sup> FUNCIONES <sup>DE</sup> FIDELICOMISOS ◊ SECUESTRES ◊ DEPOSITARIOS ◊ TUTOR ◊ CURADOR ◊ LIQUIDADOR

- ✓ Refiere la resolución en cita, sobre aquellos métodos valuatorios generalmente aceptados en Colombia y en se parametrizan las forma de aplicación de modelos, métodos, procedimientos específicos, inmuebles bajo RPH, VIS, afectación por obra pública, inmuebles de interés cultural, predios en zona de renovación urbana, predios en zona de expansión urbana, efecto plusvalía, elemento técnicos de sobre variables estadísticas (medida de tendencia central), contables (depreciaciones), económicas

consolidados de estratos medios y altos con uso básicamente residencial, que cuentan con infraestructura de espacio público, equipamientos colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas. • **Unidades tipo 4**, desarrollo: son sectores poco desarrollados, con grandes predios desocupados. • **Unidades tipo 5**, con centralidad urbana: son sectores consolidados que cuentan con centros urbanos y donde el uso residencial dominante ha sido desplazado por usos que fomentan la actividad económica. • **Unidades tipo 6**, comerciales: son sectores del centro metropolitano donde el uso está destinado a las actividades económicas terciarias de intercambio de bienes y servicios (locales y oficinas). • **Unidades tipo 7**, predominantemente industrial: son sectores donde la actividad principal es la industria, aunque hay comercio y lugares productores de dotación urbana. • **Unidades tipo 8**, de predominio dotacional: son grandes áreas destinadas a la producción de equipamientos urbanos y metropolitanos que, por su magnitud dentro de la estructura urbana, se deben manejar bajo condiciones especiales, es decir que las Unidades de Planeamiento Zonal son definidas como: unidades territoriales conformadas por un conjunto de barrios, tanto en suelo urbano como en suelo de expansión, que mantienen unidad morfológica y funcional. Estas unidades son un instrumento de planeación a escala zonal y vecinal, que condicionan las políticas generales del plan en relación con las particularidades de un conjunto de barrios. Fuente consultada <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs>

**URBANISMO:** Proyectos económicos, sociológicos y arquitectónicos que se realizan para el diseño del espacio urbano, los cuales estudian las condiciones adecuadas de vivienda, medio ambiente y esparcimiento y las áreas necesarias para la instalación industrial, comercial, etc. Deben diagramarse cuidadosamente las redes arteriales y de transporte público para facilitar la movilidad de la población.

**USO:** Uso que se le da al inmueble. Una propiedad puede tener diferentes usos: vivienda, tareas agrícolas, actividades empresariales, comerciales, etc.

**VIDA REMANENTE:** la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

**ZONA COMERCIAL:** La destinada a la localización de comercios minoristas como uso predominante, con el uso complementario de administración y servicios. El uso de vivienda pasa a ser complementario

**ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL:** Corresponde a una franja de x metros de ancho, a cada lado de la ronda hidráulica, la cual se encuentra delimitada. La zona de Manejo y Preservación Ambiental no se contabilizará como área neta urbanizable.

**ZONA INDUSTRIAL:** La destinada a la localización de actividades industriales como uso predominante y, en algunos casos, exclusivo.

**ZONA RESIDENCIAL:** La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad. **ÁREA BRUTA:** Corresponde a la totalidad del área del predio.

**ZONAS COMUNES:** Espacios de un edificio constituido en propiedad horizontal, utilizadas por todos los habitantes del mismo y cuyos gastos de mantenimiento, reparación y mejora corren por cuenta de todos los propietarios. Ej.: portal, pasillos comunes, piscina, etc.

(interpolación de índices y precios) arquitectónica (morfología de terrenos, construcciones, mejoras) considerando la influencia de sus formas [12] y en su desarrollo, esta brevemente expone;

### 3.2.1. LA TECNICA RESIDUAL.

(12) ✓ **Terreno regular.** En el diseño arquitectónico hablamos de terreno regular cuando nos encontramos con un terreno con ángulos de 90 grados y que cuenta con una forma geométrica regular. Ya sea cuadrada o rectangular.

Por lo general este es el tipo de terreno que más nos encontraremos y quizá el que más facilidades pueda darnos al momento de plantear un proyecto arquitectónico.

Dentro de los tipos de terreno es el que menos complicaciones ofrece y es el más sencillo.

✓ **Terreno irregular.** En este caso el terreno suele tener una forma geométrica irregular con ángulos de diferentes medidas o quiebres. En este caso lo importante es centrar correctamente y emplazar la construcción para aprovechar mejor el espacio.

✓ **Terreno plano.** Pasamos a los terrenos con relieve, en este caso los terrenos planos son los más aptos para la construcción ya que no representan mayor dificultad para la elaboración de un proyecto y para su construcción. En este caso lo que hay que evaluar es el tipo de suelo sobre el que se va a desplantar la construcción para conocer mejor de qué material está conformado.

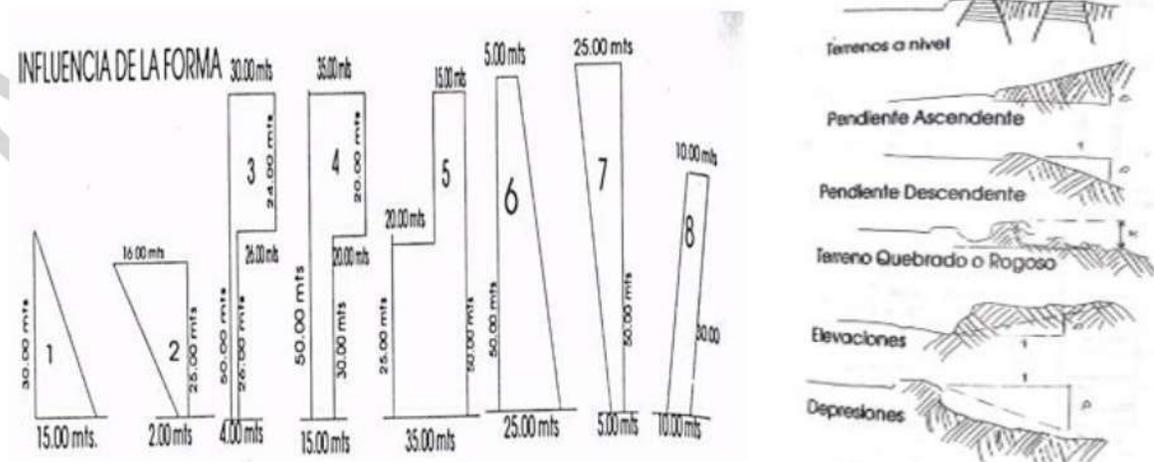
✓ **Terrenos escarpados o con pendiente.** Este tipo de terrenos pueden representar un reto para el evaluador al plantear áreas perimetrales o morfología de los terrenos.

En este caso debemos conocer muy bien el porcentaje de pendiente que tiene el terreno y saber si es uniforme o si hay zonas con pendiente más pronunciada.

Es importante realizar un estudio topográfico que nos permita conocer con exactitud los distintos niveles con los que cuenta el terreno.

El reto en este tipo de terrenos es el diseño estructural y de cimentación. También es vital realizar un estudio de mecánica de suelos para conocer más detalles sobre el terreno.

✓ **Terrenos en zonas de riesgo.** En este caso hablamos de terrenos cercanos a ríos, cascadas o suelos que sean inestables, lo mejor es optar por otra ubicación ya que a futuro podría tener muchos problemas la construcción.





www.raav.org.co

No. 16

**Dictámenes**

**Avalúos**

**Tasaciones &**

**Otros**

**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ ACTIVOS OPERATIVOS ▲ DAÑO EMERGENTE ▲ LUCRO CESANTE ▲ PERJUICIOS PATRIMONIALES ▲ EVN

▲ ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO ▲ CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

▲ LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL <sup>D</sup>CREDITICIA ▲ REPARACIÓN DIRECTA ▲ REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA

▲ CONTRALORÍA <sup>D</sup>AUDITORIA JUDICIAL <sup>EN</sup> RENDICIÓN PROVOCADA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>D</sup>VOLUNTARIA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>PARA</sup>

USUARIOS <sup>CON</sup> FUNCIONES <sup>DE</sup> FIDUCIARIS <sup>DE</sup> SEQUESTRES <sup>DE</sup> DEPOSITARIOS <sup>DE</sup> TUTOR <sup>DE</sup> CURADOR <sup>DE</sup> LIQUIDADOR

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar que el valor de éste, es una porción del monto total de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo, este método, se basa en el principio del mayor y mejor uso del terreno y que en términos coloquiales se expresa como que la tierra vale según lo que pueda cargar. (**POTENCIAL DE USO**)

### 3.2.2. CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

### 3.2.3. LA COMPARACIÓN DE MERCADOS.

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 sujeto objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas de manera discrecional para llegar a la estimación del valor comercial al que se allega con apoyo de la técnica de homogenización de factores en donde lo que busca es calificar variables con respecto al sujeto que se analiza y con ratas que oscilen entre 70% y 130%, factores que "castigan - despotencian" o "preman - potencian" un activo similar o sustituto y con el que logre determinar un ajuste estadístico al coeficiente de variación en las muestras acogidas para cada uno de los sub rangos de la magnitud.

### 3.2.4. EL 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 y restarle la depreciación acumulada.<sup>[13]</sup> Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

13

✓ **FACTOR DE DEPRECIACIÓN:** Es aquel que resulta al aplicar una función matemática que calcula la desvalorización de un inmueble en función del % vida transcurrida del mismo a través del tiempo, por su estado o por su obsolescencia.

En términos de Tasación inmobiliaria, son atribuibles a las edificaciones o construcciones en general, para este concepto, existen tres tipos de depreciación:

- **Depreciación física:** Por envejecimiento del edificio. Supone un desgaste natural de sus materiales e instalaciones, que resulta mayor, en cuanto menor es la calidad constructiva de los inmuebles. Se asocia al mal estado de conservación, lo que agrava su deterioro.
- **Depreciación económica:** Se produce por causas ajenas al edificio, por el deterioro que sufre el entorno en que se sitúa, debido generalmente a uso, a actividades incompatibles, asentamiento de población marginal, etc. Algunos especialistas en la materia la identifican como depreciación ambiental o de ubicación.

### 3.3. **NORMATIVIDAD PUNTUAL DEL SUJETO.**

El sujeto estudio de la valoración esta cobijado bajo el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), consagrado mediante el Decreto Distrital No. 555 expedido el 29 de diciembre de 2021 por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. <sup>[14]</sup>

- **Depreciación funcional:** Debido al cambio que ha experimentado el diseño de las edificaciones, motivado por modernos criterios de funcionalidad, mejor distribución espacial, los avances tecnológicos, empleo de nuevos materiales de construcción y otros requerimientos que dificultan la adaptación de la edificación para la función a la cual se destina.
- ✓ **CALIDADES DE DEPRECIACIÓN:** Para calcular su magnitud, es decir, para lograr cuantificar su valor, que representa en términos de unidades monetarias la pérdida de atributos físicos, estéticos, funcionales, materiales y del adecuado comportamiento de los elementos constructivos de un inmueble, se utilizan los coeficientes o factores a través de "series tabuladas", (**Tablas de Fitto – Corvini** o **Formulación de Ross – Heidecke**) o como resultado de la solución de una fórmula matemática, se aplican al valor de reposición a nuevo, minorándolo y obteniéndose así un nuevo valor que plasma el valor real atribuible a la edificación, según sus condiciones y estado de conservación al momento de realizarse la tasación, cuyos tipos refieren .
  - **(Tipo - 1) Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que por su edad no ha requerido reparaciones de ningún tipo.
  - **(Tipo – 1.5) Muy Bueno:** Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento, entre ellos se citan como ejemplo: reparaciones de fisuras a nivel de repellos y pintura.
  - **(Tipo - 2) Bueno:** Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento en mayor cantidad, se citan como ejemplo: cambios en acabados no dañados como guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.
  - **(Tipo – 2.5) Intermedio:** Una construcción en estado intermedio requiere o ha recibido reparaciones y sustituciones a nivel de acabados y de bajo costo como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.
  - **(Tipo - 3) Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contra piso, pisos, paredes secundarias, cielos.
  - **(Tipo – 3.5) Deficiente:** Son construcciones que requieren sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.
  - **(Tipo - 4) Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere sustituciones totales a nivel estructural en cerchas, contra piso y algunas paredes primarias.
  - **(Tipo – 4.5) Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de sustituciones estructurales importantes en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.
  - **(Tipo - 6) Demolición:** Son aquellas construcciones en total estado de deterioro por lo que deben demolerse.

( 14 ) Fuente. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582> consultada el 7 de septiembre de 2022 – «Mediante auto del 22 de agosto de 2022 (Rad.11001333400520220006601), el Tribunal Administrativo de Cundinamarca. Sección Primera - Subsección A., resolvió:

- **REVÓCASE** el auto de catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2022), que ordenó suspender provisionalmente los efectos del Decreto Distrital 555 de 2021.

- **DENÍEGASE** la medida cautelar de suspensión provisional del acto administrativo demandado.



www.raav.org.co

**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL  
▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

No. 18

### 3.3.1. SINUPOT. [15]

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. que a través de la Secretaría Distrital de Planeación surte el control de planificación territorial mediante plataforma digital SINUPOT. (Entre otras herramientas catastrales).

- ✓ Estratificación del predio. [16]
- ✓ Estación de redes de comunicación. [17]
- ✓ Concepto de Amenazas y Riesgo por Inundación o Remoción en Masa. [18]
- ✓ Ronda de corredor ecológico. [19]
- ✓ Uso de suelo. [20]
- ✓ Zona de reserva vial. [21]

### 3.3.2. UPZ (UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL) [22]

El sujeto objeto de la presente valoración se encuentra localizado en la localidad de Engativá (10), Barrio La Soledad Norte y está ubicado en la UPZ -30 – Boyacá Real.

La UPZ 30 - Boyacá Real, se ubica en la parte central de la localidad de Engativá, tiene una extensión de 453,8 hectáreas, equivalentes al 12,6% del total de área de las UPZ de esta

- **ORDÉNASE AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA** para que se pronuncie sobre las peticiones de coadyuvancia, presentadas en el trámite de la segunda instancia de la presente medida cautelar.>>

(15) **PÁGINA 86 A 101**

(16) *Resumen documento* <<... el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato>>

(17) *Resumen documento* <<... el predio ubicado en la dirección arriba mencionada, a la fecha de la consulta, **NO SE LOCALIZA** estación de telecomunicación según lo registrado en la Base de Datos Geográfica Corporativa>>

(18) *Resumen documento* <<... El predio correspondiente al lote de código 0056152804 **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación y **NO** se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.../ El predio consultado **NO** se localiza en Amenaza por Remoción en Masa, según lo especificado en la Resolución No 1483 del 24/07/2019... Resolución No 1641 del 03/12/2020>>

(19) *Resumen documento* <<... El predio identificado con el código 0056152804 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda. >>

(20) *Resumen documento*

<b>TRATAMIENTO:</b>	CONSOLIDACIÓN	<b>MODALIDAD:</b>	DENSIFICACION MODERADA
<b>AREA ACTIVIDAD:</b>	RESIDENCIAL	<b>ZONA:</b>	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
<b>FECHA DE DECRETO</b>		<b>No. DECRETO</b>	070/2002 - Res 882/2005

(21) *Resumen documento* << El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial >>

(22) **PÁGINA 102 A 125** – Cualidades y cantidades urbanísticas sin estar afectado por el Decreto Distrital No. 555 expedido el 29 de diciembre de 2021 por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

localidad. Esta UPZ limita, por el norte, con las UPZ Bolivia y Minuto de Dios; por el oriente, con la UPZ Las Ferias; por el sur, con las UPZ Santa Cecilia y Álamos; y por el occidente con la UPZ Garcés Navas. La UPZ registró en el año 2002, un total de 28.848 unidades de uso con 3.596.187,6 m<sup>2</sup> construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 34.035 unidades de uso y 4.220.065,9 m<sup>2</sup> construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, un menor incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó.

### USOS PREDOMINANTES EN LA UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 17.347 unidades de uso con 2.684.579,2 m<sup>2</sup>, lo que representó un 74,7% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 68,6%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 18.090 unidades, y un aumento a 2.893.997 m<sup>2</sup> construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar. En segundo lugar, se ubica el uso de vivienda en PH que figuró en el año 2002 con 5.192 unidades de uso con 296.909 m<sup>2</sup> construidos y una participación de 8,3%, el cual aumentó a un 10,6% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 7.870 e igualmente aumentó a 446.814 m<sup>2</sup> construidos. El uso de bodega y almacenamiento se ubicó en tercer lugar en el año 2002; que, aunque en número de unidades es superado por otros usos como el de parqueaderos, registró 1.1906 unidades con 189.572 m<sup>2</sup> construidos y un 5,3% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 7,2% para el año 2012, con 1.820 unidades y 304.787,8 m<sup>2</sup> construidos.

Usos UPZ 30 - Boyacá Real	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	17.347	2.684.579,2	74,7%	18.090	2.893.997,1	68,6%	743	209.417,86	7,8%
b. Vivienda en PH	5.192	296.909,3	8,3%	7.870	446.814,1	10,6%	2.678	149.904,80	50,5%
c. Comercio puntual	325	26.863,4	0,7%	444	43.220,4	1,0%	119	16.356,97	60,9%
d. Comercio en corredor comercial	1.868	146.764,3	4,1%	2.035	175.623,1	4,2%	167	28.858,86	19,7%
e. Centro comercial grande y mediano				59	1.999,1	0,0%	59	1.999,11	100,0%
f. Grandes almacenes	11	6.334,1	0,2%	3	4.989,4	0,1%	-8	-1.344,70	-21,2%
g. Oficinas NPH	329	49.495,5	1,4%	517	93.079,1	2,2%	188	43.583,62	88,1%
h. Oficinas PH	2	254,0	0,0%	30	2.765,9	0,1%	28	2.511,94	989,0%
i. Moteles				1	1.944,6	0,0%	1	1.944,61	100,0%
k. Colegios y universidades	50	41.001,8	1,1%	89	75.348,7	1,8%	0	34.346,89	83,8%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	4.220,3	0,1%	12	9.105,5	0,2%	9	4.885,21	115,8%
m. Iglesias	20	7.532,6	0,2%	34	11.882,7	0,3%	14	4.350,05	57,7%
n. Dotacional	143	38.036,1	1,1%	204	48.835,6	1,2%	61	10.799,50	28,4%
o. Actividad artesanal	195	31.626,1	0,9%	295	50.835,6	1,2%	100	19.209,54	60,7%
p. Industria	50	23.686,0	0,7%	4	5.908,2	0,1%	-46	-17.777,85	-75,1%
q. Bodega y almacenamiento	1.196	189.572,3	5,3%	1.820	304.787,8	7,2%	624	115.215,57	60,8%
r. Parqueadero	1.887	21.465,8	0,6%	2.397	28.672,5	0,7%	510	7.206,73	33,6%
s. Otros usos	230	27.846,9	0,8%	131	20.256,5	0,5%	-99	-7.590,39	-27,3%
<b>TOTAL</b>	<b>28.848,0</b>	<b>3.596.187,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>34.035,0</b>	<b>4.220.065,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.148,0</b>	<b>623.878,3</b>	<b>17,3%</b>

Fuente: UAECB, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fue en su orden: Vivienda en NPH con un incremento de 209.417,86 m<sup>2</sup> construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 149.904 m<sup>2</sup> construidos; y en tercer lugar, el uso de bodega y almacenamiento, con 115.215 m<sup>2</sup> construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de oficinas en PH con un 989%, seguido del uso de clínicas, hospitales y centros médicos,



www.raav.org.co

No. 20

**Dictámenes**

**Avalúos**

**Tasaciones &**

**Otros**

**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**

▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**

▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>

**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDELICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

con 115.8% y en tercer lugar los usos de moteles y centro comercial grande y mediano, con 100% de crecimiento los dos.

Los usos predominantes de los predios de la UPZ 30 - Boyacá Real años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en corredor comercial en sobre Avenida Chile - AC 72 desde la Av. Boyacá hasta la Av. ciudad de Cali. En la intersección de la Av. Boyacá con AV Chile, se continúa con la centralidad de las ferias, en la cual se concentra una cantidad importante de usos de comercio, industria y bodega. Igualmente se presenta una incipiente concentración del uso de bodegas y almacenamiento en las manzanas ubicadas ente la AV Medellín o AC 80, hasta la Calle 76 y desde la Kra 76 hasta la Av. Ciudad de Cali, en el sector conocido como La Granja uso que se acentúa más al final de la década.

Este uso también se concentra en la zona paralela a la Av. Boyacá desde la Av. el Salitre, hasta la Calle 72, que para el 2012, se acentúa más acompañado del uso de industria. Estas zonas comerciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 073 de 2006, en el cual la Unidad de Planeamiento Zonal se caracteriza por estar conformada por sectores de vivienda popular; algunos barrios mantienen su carácter residencial consolidado con una densidad moderada; en otros sectores, las transformaciones han llevado las actividades económicas a las propias unidades de vivienda. Esta tendencia se intensifica en determinados ejes viales con presencia de transporte público, en los cuales existe alta concentración de comercio y servicios. Se destaca el proyecto de una Alameda dentro del perfil vial de la avenida del Salitre (Calle 66) y la posibilidad de conectarla peatonal y vehicularmente, con la estación de Transmilenio, Minuto de Dios, incorporando a esta estructura el humedal de Santa María del Lago.

#### 4. INDICES CUALITATIVOS.

##### 4.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR. <sup>[23]</sup>

Barrio La Soledad Norte, cuenta pleno desarrollo pleno en sus vías inter barriales y accesos principales, actualmente se avistan construcciones en modalidad de PH y predominando en los inmuebles el uso residencial y comercial mixtos.

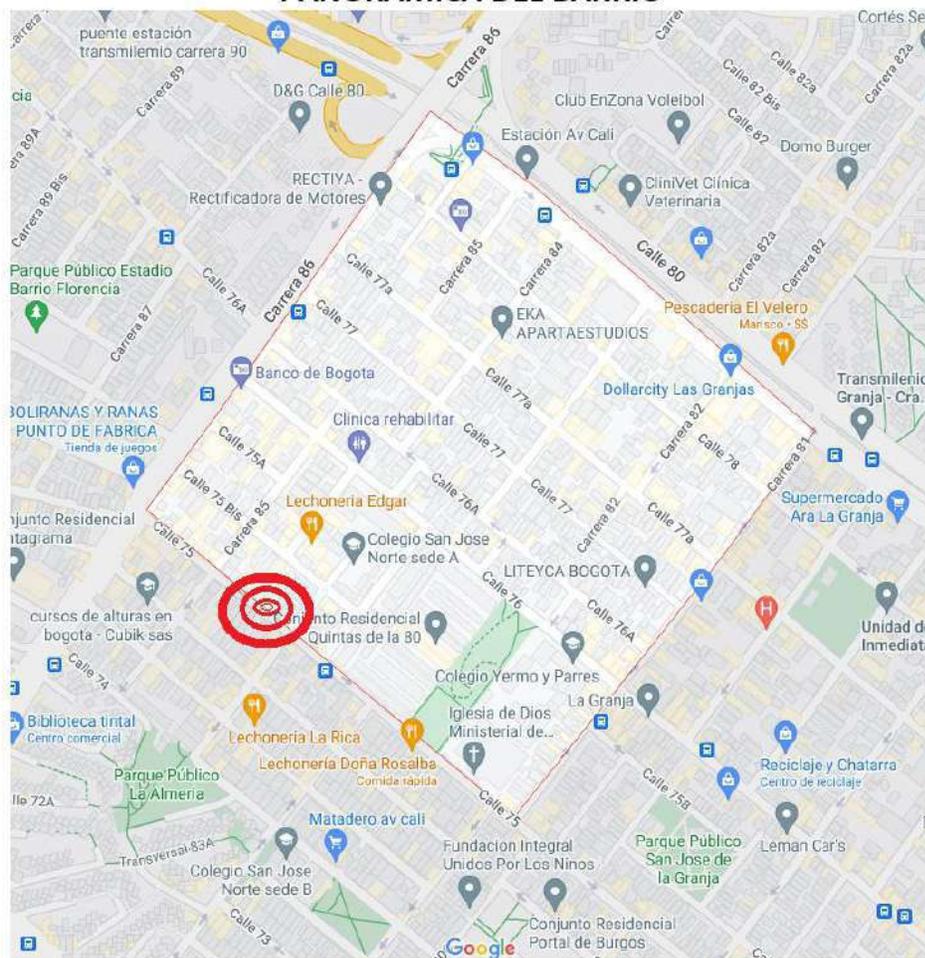
El barrio La Soledad Norte limita al **NORTE** con el Barrio Andalucía estando de por medio la Calle 80, al **SUR** con el Barrio La Almería, al **ORIENTE** con el Barrio La Granja y el Barrio Tabora, por el **OCCIDENTE** con los Barrios Florencia y Los Pinos estando de por medio la Avenida Ciudad de Cali.

Al barrio se accede por diversas vías principales, Calle 80, Avenida ciudad de Cali y la Calle 72.

El servicio de transporte se presta con suficientes rutas de SITT y Transmilenio (Estación Granja) a menor de 0.5 K existiendo, el servicio de transporte individual (taxis) y otras modalidades de transporte por plataforma, prestan el servicio al vecindario durante las 24 horas del día.

(23) **VISITE ACÁ EL PREDIO - MAGNAS-SIRGAS. (DATUM GR80 \*) [PEGAR AL SIGUIENTE LINK EN LA BARRA DE SU NAVEGADOR]**  
[https://www.google.com/maps/@4.698349,-74.1027552,3a,75y,49.02h,98.05t/data=!3m6!1e1!3m4!1sMiqQ2fTsxZZ0\\_Wy5antHdQ!2e0!7!13312!8i6656?hl=es](https://www.google.com/maps/@4.698349,-74.1027552,3a,75y,49.02h,98.05t/data=!3m6!1e1!3m4!1sMiqQ2fTsxZZ0_Wy5antHdQ!2e0!7!13312!8i6656?hl=es)) Herramienta de apoyo técnico APP- Geoposición – Orbital Motion & Timestamp Camera Bian Di.

**PANORÁMICA DEL BARRIO**



**4.2. CARACTERÍSTICAS PUNTUALES SUJETO.**

Clase:	<b>URBANO</b>
Destino Catastral:	<b>23 COMERCIO PUNTUAL.</b>
Id Mobiliario:	<b>50C-1112355</b>
Numero Predial:	<b>11001015610150028000400000000</b>
Código Sector Catastral:	<b>005615 28 04 0000 00000</b>
Chip:	<b>AAA0063XDKC</b>
Estrato Socioeconómico.	<b>0 – (CERO)</b>
Áreas:	<b>Terreno: 237 Mts<sup>2</sup>      Construcciones: 450 Mts<sup>2</sup></b>
Dirección Principal:	<b>CL 75 84 – 36</b>
Dirección Secundaria:	<b>CL 75 84 – 32</b>



www.raav.org.co

**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL  
▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

No. 22

### 4.3. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS. [24]

#### 4.3.1. PROPIETARIO(S).

✓ Anotación  
Especificación  
Registro de derechos.

No.006 – 19 de septiembre de 2006

##### 101 - Compraventa

Contenidos en la Escritura Pública No. 9851 del 1º de septiembre de 2006 ante la Notaría 19 de Bogotá D.C., por una parte, teniendo como **OTORGANTES** el comprador **Laboratorios Nicole S en C.** con NIT. 830.058.295-7, y por la otra parte la **Edilberto Mora Venegas** con C.C. 19.142.927.

#### 4.3.2. ACREEDORES.

✓ Anotación:  
Especificación:  
Otorgante:  
Acreedor:

No.007 - 15 de junio de 1992.

##### 203 - Hipoteca Abierta sin límite de cuantía.

Laboratorios Nicole S en C. NIT. 830.058.295-7  
BBVA COLOMBIA NIT. 860.003.020-1

#### 4.3.3. COACTIVOS, TASAS O CONTRIBUCIONES.

Anotación: N/A.  
Especificación: N/A.  
Entidad: N/A.

#### 4.3.4. MEDIDAS CAUTELARES o LIMITACIÓN DE DOMINIO.

✓ Anotación  
Especificación:  
Especificación

No.008 – 6 de abril 2008.

##### 429 – Ejecutivo mixto con acción real.

Juzgado 7 Civil del Circuito de Bogotá D.C. – Radicado No. 11001310300720080011300

✓ Anotación  
Especificación:  
Especificación

No.009 – 3 de julio de 2009.

##### 436 – Embargo Fiscalía de Bogotá.

Fiscalía general de la Nación Oficio 675 del 26 de junio de 2009

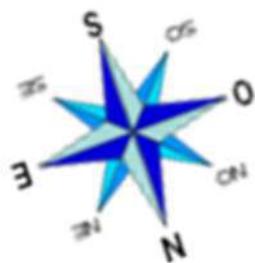
#### 4.3.5. TOTAL, ANOTACIONES.

Números y Letras 17 - DIECISIETE

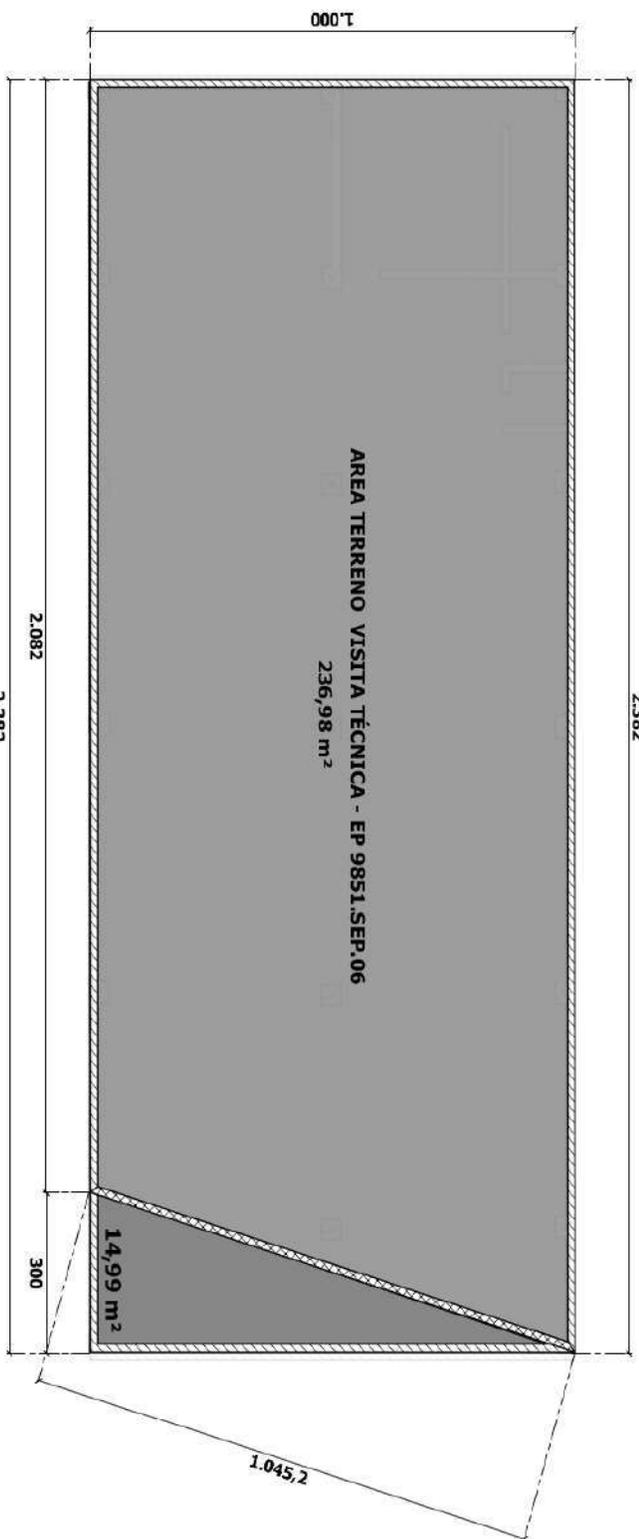
(24) Acápites de **CARÁCTER INFORMATIVO** y en ningún momento se tratará de un análisis o estudio jurídico del título. Información tomada de su matrícula inmobiliaria.

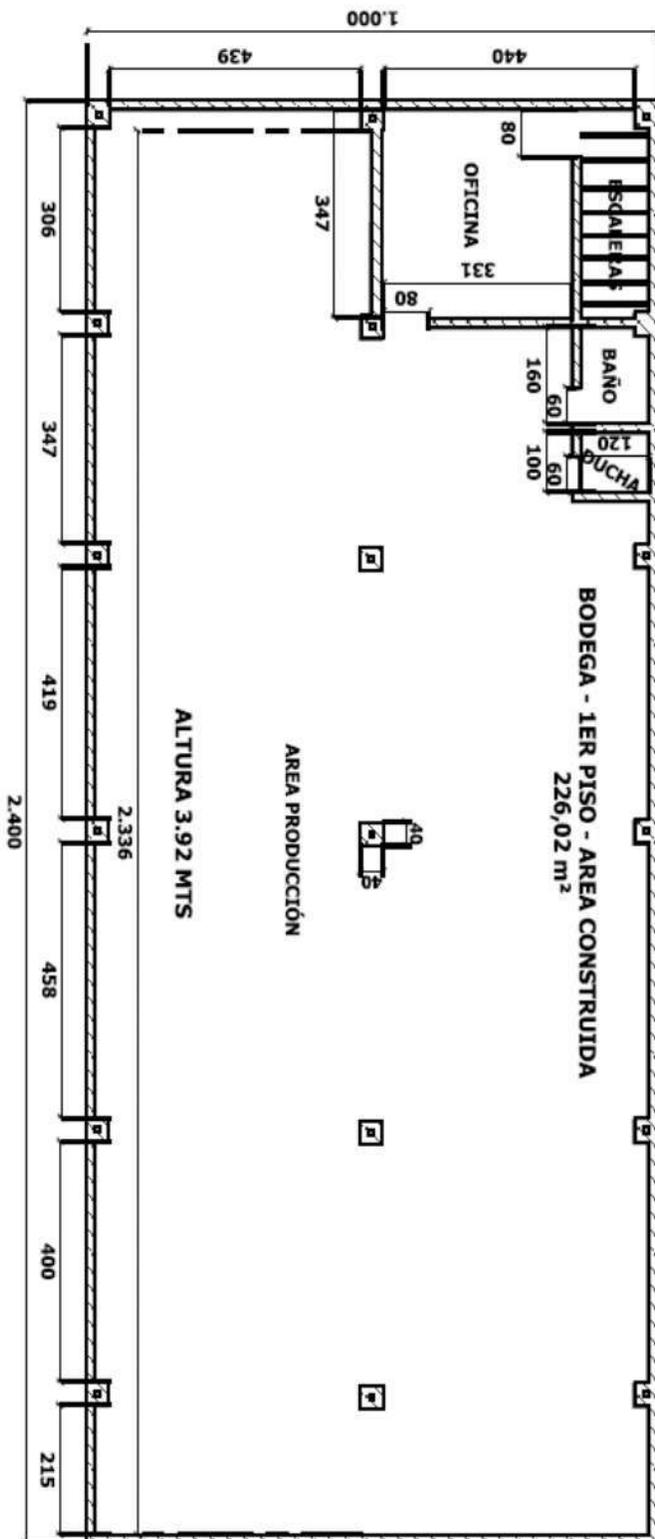
#### 4.4. CARACTERISTICA DEL PREDIO SUJETO.

Construcción de dos pisos plantadas sobre un **TERRENO PLANO** de forma regular con extensión superficial conforme a Certificación Catastral de **237 Mts<sup>2</sup>** y visita técnica de **236.97 Mts<sup>2</sup>**, ubicado en la **Calle 75 No. 84 -36** del barrio catastral La



**Soledad Norte**, del que conforme a protocolo sus limite corresponden a; <<Lote de terreno junto con la casa de habitación sobre el construida, ubicada en la calle setenta y cinco (75) número ochenta y cuatro, treinta y dos (84-32/36) - De la ciudad de Bogotá, con extensión de doscientos treinta y cinco metros cuadrados con cuarenta y dos centímetros cuadrados (235,42M2), ubicado en la jurisdicción de Engativá, hoy distrito especial de Bogotá, identificado con el número (8) de la manzana (30) y se encuentra alinderado así: POR EL **FRENTE** o sea el **SUR**: en diez metros (10.00 mts) con la calle setenta y dos





(72). POR EL **NORTE** en diez metros (10 mts) con el lote número siete (7) de propiedad de Lucila Reyes García. POR EL **ORIENTE** en veinte metros ochenta y dos centímetros (20,82 mts) con el lote número seis (6) vendido a Evidalia Cortes de Martínez POR EL **OCCIDENTE** en veintitrés metros ochenta y dos centímetros (23,82 mts) con el lote número diez (10) vendido a Abel Chabur y otra...>>

#### 4.5. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

Inmueble medianero de dos pisos de altura cuya **FACHADA** se encuentra recubierta con pañete recubierto de Carrplast.

##### 4.5.1. PRIMER PISO.

Bodega de **CONSTRUCCIÓN PORTICADA** en sobre armazón de concreto con columnas de 40\*40 cm laterales en distancias diferenciales las del centro pareadas sin vigas en cantidad total de 18 y amarradas sus laterales con vigas de concreto de 40 x 30 cm a una altura de 2.25 cm. Los muros colindantes se encuentran levantados en bloque No. 05 y cuenta con recubierta de pañeta y sobre pintado, su parte interna al norte, tiene espacio abierto con cubierta en teja eternit y traslucida, el **NADIR** se instalado por tramos en baldosín cerámico de 30 x 30 en regular estado de conservación e instalado sobre mortero de concreto la altura a la placa del segundo piso 3.92 mts. El **CENIT** se observa parcialmente pañetado y pintado sobre concreto de su placa.

El ingreso al inmueble se realiza por portón en ornamentación metálica a doble hoja hasta altura de la placa del cenit, **DEPENDENCIAS**. Este nivel cuenta con un área de **OFICINA** en buen estado de uso, **BAÑO** y **ZONA DE DUCHA** en regular estado de conservación.

Así mismo, existe puerta en ornamentación metálica que conduce a escalera de acceso al segundo Nivel.





www.raav.org.co

No. 26

Dictámenes

Avalúos

Tasaciones &

Otros

Servicios

VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR: INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ ACTIVOS OPERATIVOS ▲ DAÑO EMERGENTE ▲ LUCRO CESANTE ▲ PERJUICIOS PATRIMONIALES ▲ EVN

▲ ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO ▲ CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

▲ LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL <sup>D</sup>CREDITICIA ▲ REPARACIÓN DIRECTA ▲ REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA

▲ CONTRALORÍA <sup>D</sup>AUDITORIA JUDICIAL <sup>EN</sup> RENDICIÓN PROVOCADA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>D</sup>VOLUNTARIA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>PARA</sup>

USUARIOS <sup>CON</sup> FUNCIONES <sup>DE</sup> FIDELICOMISOS ◊ SEQUESTRES ◊ DEPOSITARIOS ◊ TUTOR ◊ CURADOR ◊ LIQUIDADOR

La DEPRECIACIÓN FÍSICA de las construcciones es de tipología **3.5** <sup>[26]</sup>

#### 4.5.3. GLOBAL CONSTRUCCIONES FÍSICAS.

Primer Nivel ⇔ [226.02 Mts<sup>2</sup>] + Segundo Nivel ⇔ [206 Mts<sup>2</sup>] = **Ajustado [432 Mts<sup>2</sup>]**

➤ **[ALERTA TARDIA]**. Consultado el SINUPOT, este predio no cuenta con licencia de construcción y reflejo de ello es que su folio inmobiliario no registra autorreconocimientos, actos protocolarios o actuación administrativa de cantidades de las construcciones plantadas al predio.

#### 4.5.4. VETUSTEZ.

Para efectos de determinar la antigüedad de las construcciones, nos remitimos a la anotación, No.02 de fecha **03 de agosto de 1988** del folio inmobiliario, ya que se menciona bajo escritura pública 9851 del 1 de septiembre de 2006 protocolizada ante la Notaria 19 de Bogotá D.C. <<Lote de terreno junto con la casa de habitación sobre el construida, ubicada en la calle setenta y cinco (75) número ochenta y cuatro treinta y dos / treinta y seis (84-32/36) de la ciudad de Bogotá D.C...>>

##### 4.5.4.1. PRIMER NIVEL.

Por cuenta de lo anterior, entre la fecha citada y la fecha de corte, sus construcciones pesadas tienen una antigüedad de **34 años**.

##### 4.5.4.2. SEGUNDO NIVEL. <sup>[27]</sup>

Tanto el SuperBoard como el Dry Wall, en Colombia se usó de manera masiva a finales de los ochenta, posteriormente a mediados de los noventa tomó una importancia relativa y en la última década su uso se ha masificado convirtiéndose en uno de los sistemas constructivos más prometedores y favorables para cualquier tipo de edificación por sus ventajas comparativas; no obstante por lo que dicho esto y determinar el estado de vetustez de esta tipología constructiva se acoge que estas fueron sembradas al inmueble aproximadamente en el año 2009 y arrojando por ello una antigüedad de **13 años**.

##### 4.5.5. SERVICIOS PÚBLICOS.

En razón a quien atendió la visita técnica en calidad de encargado al momento de la realización, no exhibió facturas sobre servicios públicos instalados al inmueble, se observaron dos acometidas de energía trifásica, una acometida de gas natural domiciliario y una acometida de agua potable. (Véase registro fotográfico)

## 5. ÍNDICES CUANTITATIVOS.

(26) <<Deficiente: Son construcciones que requieren sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros >>

(27) fuente <http://perfileriajesus.blogspot.com/p/historia-drywall.html> consultada el 9 de septiembre de 2022

5.1. SUJETO A COMPARAR.

(DATOS CATASTRALES) TABLA No.01

	A	B
1	SUJETO PARA COMPARAR	URBANO BODEGA
2	AREA TERRENO	237 M2
3	AREA CONSTRUCCIONES Reales	432 M2
4	ALCOBAS	N/A
5	BAÑOS	4
6	PARQUEADEROS	0
7	ESTRATO	N/A
8	VETUSTEZ MÁX (AÑOS) Véase 4.3.4	▼
9	DEPRECIACIÓN FÍSICA	Píe Página 25 - 26
10	USO	IND.ARTESANAL
12	TIPO ACOGIDO FITTO Y CORVINI	Mixto
12	CONSTRUCCIÓN 1er NIVEL DRYWALL 2º NIVEL	34 años 13 años

5.2. INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

(MINERÍA DE DATOS) TABLA No.02

	A	B	C	D	E
1	INVESTIGACIÓN DEL MERCADO				
	DETALLE	TESTIGO 1	TESTIGO 2	TESTIGO 3	TESTIGO 4
2	VALOR	\$1.100.000.000	\$900.000.000	\$1.200.000.000	\$ 900.000.000
3	AREA M2 TERR.	200,00	250,00	275,00	250,00
4	AREA M2 CONS.	320,00	250,00	220,00	200,00
5	ALCOBAS	N/A	N/A	N/A	N/A
6	BAÑOS	N/A	N/A	N/A	N/A
7	PARQUEADEROS	N/A	N/A	N/A	N/A
8	ESTRATO	3 comercial	3 comercial	3 comercial	3 comercial
9	DIRECCIÓN	Barrio Soledad Norte Carrera 85 75 90	Barrio Soledad Norte Calle 75 84 47	Barrio Soledad Norte Calle 74 A 85 56	Barrio Soledad Norte
10	FUENTE	Móvil 3142180929 Alberto Conrado	Móvil 3006009965 Delsy Barrera	Móvil 3228939412 Jhon Torres	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-san-jose-de-la-granja-1-banos/4836-M3193675">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-san-jose-de-la-granja-1-banos/4836-M3193675</a>



**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

www.raav.org.co

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL  
 ▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
 ▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
 ▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
 ▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDELICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

No. 28

**5.3. HOMOGENIZACIÓN DE INDICES DE MERCADEO. (RES.IGAG 620/08) TABLA No.03**

1	A	B	C	D	E	F
	<b>HOMOGENIZACION DE FACTORES (MÍNIMOS - SOBREFERTA)</b>					
2	<b>TESTIGO</b>	<b>VALOR OFERTA DEL MERCADO</b>	<b>AREA M2 TERRERNO OFERTADA</b>	<b>POR AREA M2 TERR.</b>		<b>AREA M2 CONSTRUCCIÓN OFERTADA</b>
3				<b>TASA POR TAMAÑO</b>	<b>PARA UN RANGO</b>	
4						
5				1	\$ 1.100.000.000	
6	2	\$ 900.000.000	250,00	110%	≥ 201 ≤ 300 mts2	250,00
7	3	\$ 1.200.000.000	275,00	110%	≥ 201 ≤ 300 mts2	220,00
8	4	\$ 900.000.000	250,00	110%	≥ 201 ≤ 300 mts2	200,00
9						
10	▼ TERRENO ▼	48,95%	▼ CONSTRUCCIÓN ▼	51,05%	PRO1/2 M2 GLOBAL MERCADO	\$ 5.247.825
11	▲ <b>EXTRAPOLACIÓN DE ÍNDICES POR TASAS DE CONTRIBUCIÓN CATASTRAL BOGOTA -</b> Res. No. SHD-000881 31-dic-21 – <b>CONSTRUCCIÓN PESADA</b>					

1	G	H	I	J	K	L	M
	<b>HOMOGENIZACION DE FACTORES (MÍNIMOS - SOBREFERTA)</b>						
2	<b>AREA M2 CONS.</b>		<b>DISTANCIA</b>	<b>INFLUENCIA DE DISTANCIAS AL SUJETO</b>		<b>VALOR GLOBAL HOMOGENIZADO</b>	<b>VALOR MERCADO HOMOGENIZADO DEL M2</b>
3	<b>TASA POR TAMAÑO</b>	<b>PARA UN RANGO</b>		<b>TASA POR DISTANCIA</b>	<b>METROS</b>		
4							
5	90%	≥ 281 ≤ 350 mts2		165,00	90%		
6	100%	≥ 211 ≤ 280 mts2	20,00	130%	≤ 40 mts2	\$ 1.287.000.000	\$ 5.148.000
7	100%	≥ 211 ≤ 280 mts2	100,00	110%	≥ 81 ≤ 120 mts2	\$ 1.452.000.000	\$ 5.280.000
8	110%	≥ 141 ≤ 210 mts2	300,00	130%	≤ 40 mts2	\$ 1.415.700.000	\$ 5.662.800
9							
10	DESIV STANDAR	\$ 318.245	COEFI CIENTE	6,06%	<b>Vr. UNITARIO ACOGIDO POR TERRENO (B10 * H11)</b>		\$ 2.413.204
11	VALOR MÍN M <sup>2</sup>	\$ 4.929.580	VALOR MAX M <sup>2</sup>	\$ 5.566.070	<b>Vr. UNITARIO ACOGIDO POR CONSTRUCCIÓN (D10 * H11)</b>		\$ 2.516.376

**5.3.1. COSTO DE REPOSICIÓN. DRYWALL [28] TABLA No.04**

Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
<b>MATERIALES</b>				
m	Perfil en U, de acero galvanizado, de 30 mm.	0,400	\$ 2.149	\$ 859
Ud	Fijación compuesta por chazo y tornillo 5x27.	2,000	\$ 158,25	\$ 316,50
Ud	Cuelgue para cielos rasos suspendidos.	1,200	\$ 1.140,91	\$ 1.369,09
Ud	Seguro para la fijación del cuelgue, en cielos rasos suspendidos.	1,200	\$ 104,21	\$ 125,05
Ud	Conexión superior para fijar la varilla al cuelgue, en cielos rasos suspendidos.	1,200	\$ 1.393,09	\$ 1.671,71

(28) Fuente: "valor metro cuadrado dryboard colombia"

[http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra\\_nueva/calculaprecio.asp?Valor=0|1\\_0\\_0\\_0|1|RTC075|rt\\_altura\\_falso\\_techo:0|rtc\\_015:0\\_0\\_0\\_0\\_1\\_0\\_1\\_0\\_0\\_0\\_0\\_0\\_0\\_0\\_50](http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/calculaprecio.asp?Valor=0|1_0_0_0|1|RTC075|rt_altura_falso_techo:0|rtc_015:0_0_0_0_1_0_1_0_0_0_0_0_0_0_50) consultada el 22 de septiembre de 2009

**Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios**  
Económicas, Contables, Financieros, Contratación Pública  
En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva  
**AVALÚOS GARANTÍAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS**



Ud	Varilla de cuelgue.	1,200	\$ 932,46	\$ 1.118,95
m	Maestra 60/27 de lámina de acero galvanizado, de ancho 60 mm.	3,200	\$ 2.084,08	\$ 6.669,06
Ud	Conector, para maestra 60/27.	0,600	\$ 541,43	\$ 324,86
Ud	Conector tipo caballete, para maestra 60/27.	2,300	\$ 649,09	\$ 1.492,91
m <sup>2</sup>	Placa de yeso laminado A / - 1200 / longitud / 12,5 / con los bordes longitudinales afinados.	1,050	\$ 11.482,71	\$ 12.056,85
Ud	Tornillo autoperforante 3,5x25 mm.	17,000	\$ 31,25	\$ 531,25
m	Banda autoadhesiva desolidarizante de espuma de poliuretano de celdas cerradas, de 3,2 mm de espesor y 50 mm de anchura, resistencia térmica 0,10 m <sup>2</sup> K/W, conductividad térmica 0,032 W/(mK).	0,400	\$ 606,61	\$ 242,64
kg	Pasta de juntas.	0,300	\$ 2.803,84	\$ 841,15
m	Cinta microperforada de papel.	1,200	\$ 95,48	\$ 114,58
<b>Subtotales materiales:</b>				<b>\$ 27.734,01</b>
<b>MANO DE OBRA</b>				
h	Oficial 1 <sup>a</sup> montador de falsos techos.	0,319	\$ 19.863,61	\$ 6.336,49
h	Ayudante montador de falsos techos.	0,319	\$ 14.441,89	\$ 4.606,96
<b>Subtotal mano de obra:</b>				<b>\$ 10.943,45</b>
<b>HERRAMIENTA MENOR</b>				
%	Herramienta menor	2,000	\$ 38.677,46	\$ 773,55
<b>Costos directos (1+2+3) - OBRA GRIS</b>				<b>\$ 39.451,01</b>
<b>Costos terminados - OBRA BLANCA A TERMINADOS</b>			<b>20%</b>	<b>\$ 7.890,20</b>
<b>ADMINISTRACIÓN - IMPREVISTO Y UTILIDAD</b>			<b>10%</b>	<b>\$ 4.734,12</b>
<b>COSTOS TOTALES</b>				<b>\$52.075,33</b>

**SUPERBOARD [29] TABLA No.05**

Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
<b>MATERIALES</b>				
m	Banda estanca autoadhesiva, Banda 45 "PLACO", de espuma de polietileno de celdas cerradas, de 3 mm de espesor y 45 mm de anchura, para la estanqueidad de la base y el aislamiento acústico del perímetro en muros divisorios interiores y trasdosados de placas.	0,450	\$ 885	\$ 398
m	Canal de perfil de acero galvanizado, RHS 70 "PLACO", fabricado mediante laminación en frío, 72x60 mm de sección y 1,2 mm de espesor.	0,900	\$ 24.241,73	\$ 21.817,56
m	Montante de perfil de acero galvanizado, MHS 70 "PLACO", fabricado mediante laminación en frío, 68x55 mm de sección y 1,2 mm de espesor.	1,400	\$ 26.112	\$ 36.557
m <sup>2</sup>	Placa de yeso laminado AF / - 900 / 2500 / 25 / con los bordes longitudinales afinados, Megaplac 25 "PLACO", formada por un alma de yeso de origen natural embutida e íntimamente ligada a dos láminas de cartón fuerte, reforzada por la inclusión en la masa de fibra de vidrio de hilo corto no tejido para mejorar su cohesión a temperaturas altas y por la densificación del yeso para dotarla de mayor dureza superficial.	2,100	\$ 27.810,31	\$ 58.401,65
Ud	Tornillo autoperforante rosca-metal, TRPF 9,5 "PLACO", de 9,5 mm de longitud.	2,000	\$ 24,02	\$ 48,04
m	Cinta microperforada de papel "PLACO", de 50 mm de anchura, para acabado de juntas de placas de yeso laminado.	3,500	\$ 94	\$ 328

(29) Fuente; "valor metro cuadrado superboard colombia"

[http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra\\_nueva/Fachadas\\_y\\_muros\\_divisorios/FB\\_Muros\\_divisorios\\_interiores\\_de/De\\_placas\\_de\\_yeso\\_laminado/FBY070\\_Muro\\_divisorio\\_interior\\_de\\_placas\\_d.html](http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Fachadas_y_muros_divisorios/FB_Muros_divisorios_interiores_de/De_placas_de_yeso_laminado/FBY070_Muro_divisorio_interior_de_placas_d.html)  
consultada el 22 de septiembre de 2009



www.raav.org.co

Dictámenes

Avalúos

Tasaciones &

Otros

Servicios

VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR: INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ ACTIVOS OPERATIVOS ▲ DAÑO EMERGENTE ▲ LUCRO CESANTE ▲ PERJUICIOS PATRIMONIALES ▲ EVN

▲ ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO ▲ CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

▲ LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL <sup>D</sup>CREDITICIA ▲ REPARACIÓN DIRECTA ▲ REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA

▲ CONTRALORÍA <sup>D</sup>AUDITORIA JUDICIAL <sup>EN</sup> RENDICIÓN PROVOCADA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>D</sup>VOLUNTARIA <sup>DE</sup> CUENTAS <sup>PARA</sup>

USUARIOS <sup>CON</sup> FUNCIONES <sup>DE</sup> FIDUCIARIOS ◊ SEQUESTRES ◊ DEPOSITARIOS ◊ TUTOR ◊ CURADOR ◊ LIQUIDADOR

No. 30

kg	Pasta de secado en polvo SN "PLACO"; Euroclase A2-s1, d0 de reacción al fuego, rango de temperatura de trabajo de 5 a 30°C, para aplicación manual con cinta de juntas; para el tratamiento de las juntas de las placas de yeso laminado.	0,840	\$ 2.707,20	\$ 2.274,05
kg	Pasta de secado, Gypfill Pro "PLACO"; Euroclase A2-s1, d0 de reacción al fuego, rango de temperatura de trabajo de 5 a 30°C, para aplicación manual o mecánica con cinta de juntas; para el tratamiento de las juntas de las placas de yeso laminado.	1,180	\$ 2.927	\$ 3.454
m	Cinta de papel con refuerzo metálico "PLACO", de 50 mm de anchura, para acabado de juntas de placas de yeso laminado.	0,300	\$ 1.437,52	\$ 431,26
<b>Subtotales materiales:</b>				<b>\$ 124.305,38</b>
<b>Mano de obra</b>				
h	Oficial 1ª montador de divisiones y sistemas de placas.	0,276	\$ 19.863,61	\$ 5.482,36
h	Ayudante montador de divisiones y sistemas de placas.	0,235	\$ 14.441,89	\$ 3.393,84
<b>Subtotal mano de obra:</b>				<b>\$ 8.876,20</b>
<b>Herramienta menor</b>				
%	Herramienta menor	2,000	\$133.181,58	\$ 2.663,63
<b>Costos directos (1+2+3) -OBRA GRIS</b>				<b>\$ 135.845,21</b>
<b>Costos terminados - OBRA BLANCA A TERMINADOS</b>			<b>20%</b>	<b>\$ 27.169,04</b>
<b>ASMINISTRACIÓN - IMPREVISTO Y UTILIDAD</b>			<b>10%</b>	<b>\$ 16.301,43</b>
<b>COSTOS TOTALES</b>				<b>\$179.315,68</b>

### 5.3.2. MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN ACOGIDA.

TABLA No.06

1	A	B	C	D	E
<b>VALORES ACOGIDOS</b>					
2	SUJETO	UNIDAD	AREAS M <sup>2</sup>	COSTO UNITARIO	VALOR DEL SUJETO
3	TERRENOS	M <sup>2</sup>	237,00	[1] \$ 2.413.204	\$ 571.929.303
4	CONSTRUCCIÓN - 1ER NIVEL	M <sup>2</sup>	226,00	[1] \$ 2.516.376	\$ 568.701.075
5	2° NIVEL	M <sup>2</sup>	206,00	[2] \$ 115.696	\$ 23.833.274
6	CONSTRUCCIÓN NO ID [2]	M <sup>2</sup>	18,00	\$ 0	\$ 0
7	<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN CATASTRAL</b>		<b>450,00</b>	<b>VALOR BRUTO</b>	<b>\$1.164.463.652</b>

[1] Tabla No. 03 [M10 & M11] -/- [1] Costos Totales = Tabla No.04 + Tabla No.05

[2] Mutación catastral por menor valor junto con lindero oriente en 23.82 mts Ver Acapite4.2 croquis.

1	F	G	H	I	J
<b>CALCULO DE LA VETUSTEZ</b>					<b>VALOR NETO INMUEBLE</b>
2	DEPRECIACIÓN FÍSICA	TIPOLOGIA FITTO CORVINI	AÑOS AL CORTE	TASA DE VETUSTEZ	
3	\$ 0	N/A	N/A	0,00%	\$ 571.929.303
4	(\$ 165.093.922)	1,5	34	-29.03%	\$ 403.607.153
5	(\$ 9.080.477)	3,5	13	-38,10%	\$ 14.752.797
6	\$ 0	N/A	N/A	0,00%	\$ 0
7	(\$ 174.174.399)	<b>VALOR NETO SUGERIDO INMUEBLE</b>			<b>\$ 990.289.253</b>

## 6. AVALUO COMERCIAL SUGERIDO

Acorde a las anteriores matrices el predio objeto del encargo, consolida como valor comercial la suma de \$ **990.289.253 SON: NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE.)**

## 7. CONCLUSIONES.

1. Conforme visita técnica y recorrido el sector de influencia al predio, se trata de un inmueble típico dentro del mercado inmobiliario con destino al uso de bodegas, ello es, que fueron observados otros inmuebles de similares o idénticas características al predio y en virtud de ello se somete a la homogenización para estimar su precio comercial.
2. El uso predominante en el área de influencia al inmueble, su sector es de características residencial, comercial e industriales.
3. La NIIF 13, define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del sistema a la fecha de su medición, por lo que los enfoques metodológicos de valuación empleados corresponden investigación de mercado y costo de reposición de materiales cuyas metodologías son permitidas en Resolución IGAG No. 620 de 2008.

## 8. DECLARACIONES.

Por disposición del artículo 19 de la Ley 1437/11 y artículos 226 a 235 del C.G.P, bajo la gravedad del juramento declaro(amos) que las anteriores conclusiones, gozan de absoluta imparcialidad e independencia y corresponden a mi (nuestra) real convicción(es) personal(es) y profesional(es), sobre el que **NO** existe algún tipo de interés directo o indirecto frente a sus estructurados económicos por el simple hecho de haber recibido unos emolumentos para atender los gastos de la confección, así mismo la presente actividad valuatoria fue desarrollada sin algún tipo de presión por alguna de las partes involucradas o de terceras personas con interés en lo del impulso procesal, igualmente **NO** tengo (tenemos) **NI** ostento(amos) algún grado de consanguinidad, o de entera amistad con las partes, igualmente estas declaraciones gozan de certeza absoluta por ser mi (nuestras) actividad(es) una profesión liberal afín a la actividad de avalúos económicos, financieros, presupuestarios, contabilidad o costos forenses, que los documentos consultados y/o que con esta actividad se aportan fueron obtenidos de sus fuentes legales que obran en algún expediente jurisdiccional, administrativo o coactivo y debidamente enunciados, alguna de ellos fueron obtenidos in situ de la(s) ordenante(s) y con las que fue posible la materialización de esta labor, documentos que se presentan para su incorporación al encargo por mandato del artículo 226 del C.G.P., finalmente, las variables numéricas y fuentes legales o estadísticas fueron fielmente tomadas de las diferentes publicaciones obrantes en internet conforme referidos en pie de páginas, por lo que en ejercicio de la actividad judicial, **ACEPTO (AMOS)** el régimen jurídico de responsabilidad disciplinaria para los oficios de auxiliares de la justicia, reiterando que esta actividad se



www.raav.org.co

**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL  
▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

No. 32

desenvolvió con lealtad y fiel desempeño de la labor, con objetividad, imparcialidad e independencia tomando en consideración tanto lo favorable como lo susceptible de causar daños y/o perjuicios a las partes intervinientes, por lo que tal fundamentación fáctica fue eficazmente verificada conforme a la serie de alertas, hallazgos y evidencias, que han sido enunciadas.

### 8.1. SALVEDAD(ES).

La información suministrada por aquellas personas a las que recurrí en sus condiciones de parte, cliente, interesado, apoderado, empleado, dependientes o terceros autorizado en las que son o fueron fuentes de información humana, se consideran verídicas y confiables, donde el material probatorio recaudado o suministrado fue usado como guías para la cuantificación valuatoria o pericial. Por ello se me(nos) libera sobre aquellas responsabilidades de orden civil, penal o disciplinario en cuanto a las inexactitudes que sus pruebas puedan contener o que sobre estas se surtan apreciaciones de carácter particular.

### 8.2. ARTÍCULO 233 (C.P.G.)

En directrices de este postulado procesal, dejo(amos) constancia que la parte interesada en la valoración y auxiliar de la justicia SECUESTRE, presto la **DEBIDA COLABORACIÓN SIN RESTRICCIÓN ALGUNA** y no se requirió al titular del dominio para lo de sus manifestaciones catastrales por considerar que la información recaudada satisfacía el alcance del encargo.

### 9. ARTÍCULO 226 (C.G.P.)

En cuanto a cada uno de sus numerales debo(emos) referir; [**Numeral 1<sup>a</sup> 3**].- Conforme consta nuestra membresía profesional y códigos QR que plasman, precisa sobre nuestra idoneidad profesional para realizar el presente encargo valuatorio, ya que soy(omos) debidamente autorizados por el Autorregulador Nacional de Avaluadores – **ANA** por medio del cual concurrimos a la inscripción ante el Registro Abierto Avaluador – **RAA** con habilitación plena en sus 13 categorías, labor en la que, **NO** concurrí(amos) a la cooperación de terceros para la recopilación documentaria, o trabajo de compilación, o transcripción y digitación del presente informe, etc.

### **CERTIFICADOS DE VIGENCIA IDONEIDAD PROFESIONAL.** <sup>[30]</sup>

**ALFONSO MUÑOZ SERRANO**



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3fb0a4d**

**SANDRA MILENA MARTINEZ VARGAS**



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b12b0aa3**

(30) Véase sus documentos digitales bajo **PÁGINAS 126 A 135.**

[Numeral 4]. - **NO** he(mos) realizado publicaciones masivas de obras literarias en área de avalúos, en medio impreso, visual, tecnológicos o canales virtuales.

[Numeral 5]. - Como expertos en valoración de responsabilidad patrimonial, financiera, económica, o catastral en tangibles o intangibles, hemos fungido como **PERITOS AVALUADORES** ante;

- ▶ TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR ORAL – CARTAGENA - **DIFERENCIA CONTRACTUAL** - 2015-00453 – DE ACD INGENIERÍA SAS- CONTRA - LA NACIÓN – REFICAR - CB& COLOMBIA S.A.
- ▶ JUZGADO 37 ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO – **BOGOTÁ** – **REPARACION DIRECTA** - 2016-00158 – DE HARDING ELVIS CHOW RIOS– CONTRA – LA NACIÓN -/- FISCALIA GENERAL -/- SAESAS (ANTES DNE).
- ▶ JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO – **BOGOTÁ** – **DECLARATIVO** - 2016-00283 –DE ALICIA SANTOFIMIO VDA DE ESCOBAR Y OTROS– CONTRA – SEGURIDAD ATALAYA S.A.S.
- ▶ JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO – **BOGOTÁ** – **DECLARATIVO** - 2015-0714 –DE LUCY ESPERANZA LÓPEZ CASANOVA – CONTRA – CARMEN HERNANDEZ CETINA y OTROS.
- ▶ JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO – **BOGOTÁ** – **DIVISORIO** - 2020 - 00137 –DE MARIA ELSA GARZÓN MONTAÑEZ– CONTRA – CLARA INES BERNAL DE GARZÓN.
- ▶ JUZGADO 41 CIVIL DEL CIRCUITO – **BOGOTÁ** – **DECLARATIVO** - 2016 - 00621 – DE JOSÉ LEONEL GUZMAN BELTRAN – CONTRA – LEONARDO RODRÍGUEZ GÚZMAN.
- ▶ JUZGADO 42 CIVIL DEL CIRCUITO – **BOGOTÁ** – **DECLARATIVO** - 2017-00234 – DE SANDRA CONSUELO ROJAS MARTINEZ – CONTRA – EDIFICIO BELLA SUIZA RPH y OTROS
- ▶ JUZGADO 50 CIVIL MUNICIPAL– **BOGOTÁ**– **DECLARATIVO** - 2021-00204 – DE RUBILDA PLAYONERO Y OTRA –CONTRA – OSMAN HIPOLITO ROA SARMIENTO y OTROS INDETERMINADOS.
- ▶ JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO – **ZIPAKUIRA** – **DECLARATIVO** - 2010-00389 – DE MAGDALENA ROMERO – CONTRA – MAGDALENA HERNANDEZ Y OTRAS
- ▶ JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO – **ZIPAKUIRA** – **DECLARATIVO** - 2017-00053 –DE HEREDEROS DE MARIA DOLORES TRIANA DE LOZANO – CONTRA – EDGAR LOZANO TRIANA Y OTRO.
- ▶ JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO – **FUSAGASUGÁ**– **EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA** - 2021-00323 – DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI-CONTRA – COLOMA LTDA [...]

✓ Actividades periciales sobre las que **NO** han prosperado objeciones.

✓ **NO** disponemos de información de los apoderados que han intervenido en lo de sus impulsos procesales.

[Numeral 6].- Conforme obra en membrecía, ejercemos actividades económicas de manera permanente u ocasional bajo Códigos Uniformes Internacionales CIIU 7020, 6910, 7010 y 6810 en oficina con atención a público, en el presente encargo, **NO** hemos sido designados en negocios del(a) apoderado(a) de la parte interesada en esta gestión, igualmente **NO** hemos prestado apoyo o consultoría en sus negocios judiciales o de fines particulares, y finalmente, **NO** tenemos vínculos civiles o comerciales o de entera amistad o enemistad grave con alguna de las partes vinculadas en el presente encargo.



www.raav.org.co

**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL  
▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDELICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

No. 34

[Numeral 7]. – Señalamos que **NO** nos encontramos incurso en causales de impedimento o exclusión de lista de auxiliares de la justicia o que pudiéramos estar incurso en causales de impedimento de las que pueden referir las demás normas.

[Numeral 8]. - Los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones **NO** difieren sustancialmente de aquellos avalúos o peritajes que hemos llevado a cabo en temas de esta naturaleza ya que las conclusiones son el resultado de nuestra experiencia adquirida en el ejercicio económico, financiero, control fiscal, recolección y acumulación de índices, operaciones estadísticas, e interpretaciones lógicas de hechos.

[Numeral 9]. – Declaro(amos) que los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones, son **HOMOGÉNEOS** y usualmente estos son empleados en nuestro desempeño como Peritos, Expertos Forenses, Consultores o Asesores en asuntos paralegales.

[Numeral 10]- CON ANEXOS

**CONVENCIONES:** Foliaturas que se encuentran debidamente desglosadas en los correspondientes acápite de pies de páginas.

- ▶ Página No.01 a 44 - **INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA.**
- ▶ Página No.45 a 50 – Archivo digital **FOLIO INMOBILIARIO** y/o **CERTIFICADO TRADICION.**
- ▶ Página No.51 – Archivo digital **BOLETIN NOMENCLATURA.**
- ▶ Página No.52 a 71 – Copia simple **ESCRITURA PÚBLICA 9851** del 1º de septiembre de 2006.
- ▶ Página No.72 a 84– Archivo digital **AVALUO COMERCIAL 2021.**
- ▶ Página No.85 – Archivo digital **DOCUMENTOS DE IDENTIDAD** quien atendió visita técnica.
- ▶ Página No.86 a 101 – Archivo digital índices catastrales **SINUPOT.**
- ▶ Página No.102 a 125 – Archivo digital **POT – UPZ – 30 – BOYACA REAL.**
- ▶ Página No.126 a 135 – Archivo digital acreditación e idoneidad profesional **RAA.**

## 10. PROPIEDAD INTELECTUAL. <sup>[31]</sup>

1. El presente informe es de carácter confidencial, entre el solicitante o destinatario y Agencia Nacional de Avalúos o quien represente sus derechos, y solo podrá ser utilizado exclusivamente con el propósito establecido atrás bajo acápite 1.2 y 1.3.
2. Si de la ejecución de este informe, su interpretación y desarrollo de obra individual llegaren a resultaren estudios, investigaciones, descubrimientos, invenciones, información, mejoras, diseños o cualquier clase de valor agregado, que provengan de los usuarios de su información, todos los derechos pertenecen a Agencia Nacional de Avalúos en cabeza de quien funja como su propietario, de conformidad con lo establecido en las leyes 23 de 1982 y 44 de 1993.
3. El(os) logos, eslogan o su(s) marca(s) contenidas en este informe, tendrán la misma suerte.
4. Así mismo declaro, que los trabajos y servicios afines a la labor y del que se satisfacen con la rúbrica y que se presenta a su destinatario a través de canales tecnológicos o de manera física, no infringen ni vulneran derechos de propiedad intelectual o industrial o cualesquiera otros derechos legales o contractuales de terceros, ya que la información

(31) DERECHOS DE AUTOR.

vinculada y desarrollada cuentan con sus fuentes de origen y del que se enuncian a sus pies de páginas, por lo que la circulación de la presente obra, es de carácter restringido al público en general, salvo que el destinatario acepte o autorice por escrito su circulación previa autorización de los profesionales en avalúos que lo suscribieron y atrás enunciados.

5. El presente encargo valuatorio tiene validez y efectos legales mientras se encuentre firmado por el profesional y en donde por cuestiones de seguridad del informe, este contiene trazas aleatorias de control.

De la anterior forma dejamos rendido el dictamen pericial encomendado para su formulación, el cual ponemos en conocimiento de sus ordenantes para los fines pertinentes y posterior sustentación ante distancia de controversia, dispuestos desde ya aclarar, modificar o complementar la presente actividad dentro del término legal que enuncia la nomenclatura del acápite 1.4 <<Plazo para novedades...>>y en este tipo de actuación.

Cordialmente,



**ALFONSO MUÑOZ SERRANO**  
Aval - 19.476.288



**SANDRA MILENA MARTINEZ VARGAS**  
Aval - 53.152.830

Avaladores Profesional **R.A.A.** vigilado por  
Autorregulador Nacional de Avaluadores



www.raav.org.co

No. 36

**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL  
▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

11. **REGISTRO FOTOGRÁFICO.**

**DIRECCIONES MANZANA CATASTRAL**



**FACHADA**



**Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios**  
**Económicos, Contables, Financieros, Contratación Pública**  
**En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva**  
**AVALÚOS GARANTÍAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS**





www.raa.org.co

Dictámenes,  
Avalúos,  
Tasaciones &  
Otros  
Servicios

REFERENCIA: 2207 01J 040

PÁGINA  
No. 37

### CUENTAS SERVICIOS PÚBLICOS

Energía trifásica



Energía Monofásica



Gas Natural



### USO ACTUAL

Acceso 2º Nivel Exterior – PARCIAL DESOCU. – SERVICIOS COMERCIALES 1º Nivel PINTURA



Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios  
Económicos, Contables, Financieros, Contratación Pública  
En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva  
AVALÚOS GARANTÍAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS





**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

[www.raav.org.co](http://www.raav.org.co)

No. 38

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
 ▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
 ▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
 ▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTROS** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

**1ER NIVEL- BODEGA**  
**PANORÁMICAS ZONA DE PRODUCCIÓN**



**Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios**  
**Económicos, Contables, Financieros, Contratación Pública**  
**En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva**  
**AVALÚOS GARANTÍAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS**





www.raa.org.co

Dictámenes,  
Avalúos,  
Tasaciones &  
Otros  
Servicios

REFERENCIA: 2207 01J 040

PÁGINA  
No. 39

OFICINA



4/09/2022 10:42:37 a. m.  
4.698345N 74.1026283333333W  
275° W  
Colombia  
Altitud:2577.8m  
Velocidad:0.0km/h  
Número de índice: 47

INODORO



4/09/2022 10:44:35 a. m.  
4.698451666666667N 74.10261W  
319° NW  
Colombia  
Altitud:2580.3m  
Velocidad:4.3km/h  
Número de índice: 53

DUCHA



4/09/2022 10:43:54 a. m.  
4.698341666666667N 74.10270666666666W  
298° NW  
Colombia  
Altitud:2580.5m  
Velocidad:0.0km/h  
Número de índice: 52

ACCESO 2º NIVEL DESDE 1ER NIVEL INTERNO



4/09/2022 10:42:55 a. m.  
4.698346666666667N 74.10266666666666W  
293° NW  
Colombia  
Altitud:2575.2m  
Velocidad:0.0km/h  
Número de índice: 49



www.raa.org.co

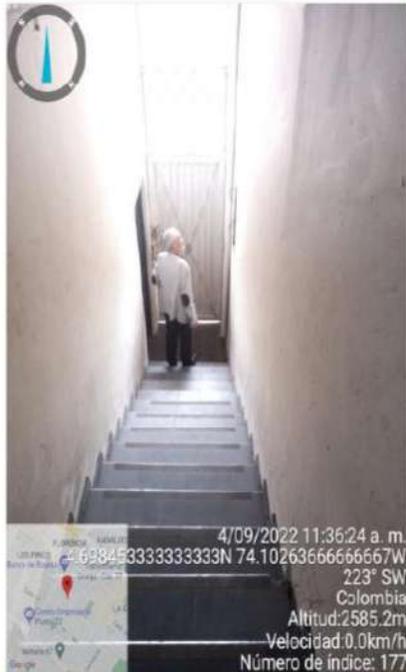
No. 40

Dictámenes  
Avalúos  
Tasaciones &  
Otros  
Servicios

VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR: INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**  
▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**  
▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**  
▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup>  
**USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** < **SECUESTRES** < **DEPOSITARIOS** < **TUTOR** < **CURADOR** < **LIQUIDADOR**

### ESCALERAS ACCESO NIVEL SUPERIOR



### ÁREA DE DEPOSITO – VISTA INTERIOR



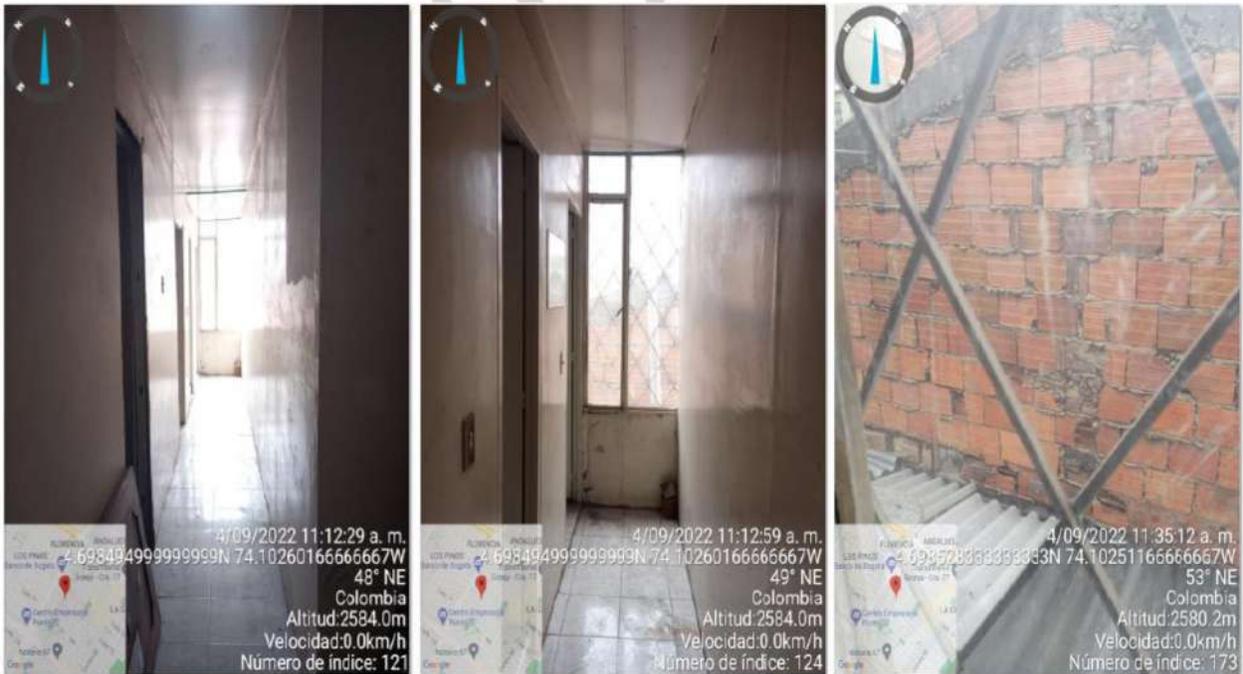
Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios  
Económicos, Contables, Financieros, Contratación Pública  
En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva  
**AVALÚOS GARANTÍAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS**



**ÁREA DE DEPOSITO – VISTA A FACHADA**



**PANORÁMICA DEPENDENCIAS – DESOCUPADAS (CONSTRUCCIÓN LIVIANA)**





www.raa.org.co

**Dictámenes**  
**Avalúos**  
**Tasaciones &**  
**Otros**  
**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

- ▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**
- ▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**
- ▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**
- ▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup> **USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIONES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTROS** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**

No. 42



**Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios**  
**Económicos, Contables, Financieros, Contratación Pública**  
**En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva**  
**AVALÚOS GARANTÍAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS**





www.raa.org.co

Dictámenes,  
Avalúos,  
Tasaciones &  
Otros  
Servicios

REFERENCIA: 2207 01J 040

PÁGINA  
No. 43



### TESTIGOS FISICOS DE MERCADO



Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios  
Económicos, Contables, Financieros, Contratación Pública  
En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva  
AVALÚOS GARANTIAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS





[www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)

No. 44

**Dictámenes**

**Avalúos**

**Tasaciones &**

**Otros**

**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**

▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup>**CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**

▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup>**AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup>**RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup>**CUENTAS** <sup>D</sup>**VOLUNTARIA** <sup>DE</sup>**CUENTAS** <sup>PARA</sup>

**USUARIOS** <sup>CON</sup>**FUNCIONES** <sup>DE</sup>**FIDEICOMISOS** ◊ **SECUESTRES** ◊ **DEPOSITARIOS** ◊ **TUTOR** ◊ **CURADOR** ◊ **LIQUIDADOR**



**DATOS RAZONABLES**

**DICTAMENES. AVALÚOS. TASACIONES  
& OTROS SERVICIOS**

# SOPORTES DEL AVALUO

*Dictámenes, Avalúos, Tasaciones & Otros Servicios  
Económicos, Contables, Financieros, Contratación Pública  
En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativa, Coactiva  
AVALÚOS GARANTIAS MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS*





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220905676464529298**

**Nro Matrícula: 50C-1112355**

Pagina 1 TURNO: 2022-613743

Impreso el 5 de Septiembre de 2022 a las 12:03:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 17-11-1987 RADICACIÓN: 1987-286091 CON: DOCUMENTO DE: 04-11-1987

CODIGO CATASTRAL: **AAA0063XDKCCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL N.8 DE LA MANZANA 30, QUE TIENE UN AREA DE 372.19 V2, QUE LINDA ASI: SUR, EN 10.00 MTS. CON LA CALLE 72; NORTE, EN 10.00 MTS. CON LOTE N.7 DE LUCILA REYES DE GARCIA; ORIENTE EN 20.82 MTS. CON LOTE N.6 DE EVIDALINA C. DE MARTINEZ; OCCIDENTE, EN 23.82 MTS. CON LOTE N.10 DE ABEL CHABUR Y OTRA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 75 84 36 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 75 84-32 LOTE 8 MANZANA 30 /36

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-07-1956 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3385 del 07-12-1955 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: URBANIZACION SAN JOSE LTDA.

**A: MORA ROZO ALFONSO**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-08-1988 Radicación: 88131879

Doc: SENTENCIA SN del 03-08-1988 JDO 33 C.MPAL. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION ESTE Y OTRO.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MORA ROZO ALFONSO

**A: MORA VENEGAS EDILBERTO 1/7**

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220905676464529298**

**Nro Matrícula: 50C-1112355**

Pagina 2 TURNO: 2022-613743

Impreso el 5 de Septiembre de 2022 a las 12:03:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

<b>A: MORA VENEGAS ERNESTO 1/7</b>	<b>X</b>
<b>A: MORA VENEGAS GERMAN ALFONSO 1/7</b>	<b>X</b>
<b>A: MORA VENEGAS JAIME 1/7</b>	<b>X</b>
<b>A: MORA VENEGAS MARIA EUGENIA 1/7</b>	<b>X</b>
<b>A: MORA VENEGAS MARIELA 1/7</b>	<b>X</b>
<b>A: MORA VENEGAS OLGA 1/7</b>	<b>X</b>
<b>A: VENEGAS DE MORA MARIA TERESA 50%</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-05-1991 Radicación: 31961

Doc: ESCRITURA 3281 del 15-05-1991 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$9,300,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MORA VANEGAS GERMAN	CC# 19142926
DE: MORA VENEGAS ERNESTO	CC# 19381481
DE: MORA VENEGAS JAIME	CC# 19191341
DE: MORA VENEGAS MARIA EUGENIA	CC# 41669461
DE: MORA VENEGAS MARIA MARIELA	CC# 41725311
DE: MORA VENEGAS OLGA	CC# 41755552
DE: VENEGAS VDA DE MORA MARIA TERESA	CC# 20149942
<b>A: MORA VENEGAS EDILBERTO</b>	<b>CC# 19142927 X</b>

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-05-1991 Radicación: 31961

Doc: ESCRITURA 3281 del 15-05-1991 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MORA VENEGAS EDILBERTO	CC# 19142927 X
----------------------------	----------------

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-01-2002 Radicación: 2002-5160

Doc: ESCRITURA 0029 del 04-01-2002 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,500,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCO GRANAHORRARR

<b>A: MORA VENEGAS EDILBERTO</b>	<b>CC# 19142927 X</b>
----------------------------------	-----------------------



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220905676464529298**

**Nro Matrícula: 50C-1112355**

Pagina 3 TURNO: 2022-613743

Impreso el 5 de Septiembre de 2022 a las 12:03:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-09-2006 Radicación: 2006-97320

Doc: ESCRITURA 9851 del 01-09-2006 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MORA VENEGAS EDILBERTO

CC# 19142927

A: LABORATORIOS NICOLE S. EN C.

NIT# 8300582957 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-09-2006 Radicación: 2006-97320

Doc: ESCRITURA 9851 del 01-09-2006 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LABORATORIOS NICOLE S. EN C.

NIT# 8300582957 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 19-05-2008 Radicación: 2008-48821

Doc: OFICIO 777 del 06-04-2008 JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF:PROCESO MIXTO #2008-113

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: LABORATORIOS NICOLE S. EN C.

NIT# 8300582957 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 03-07-2009 Radicación: 2009-65020

Doc: OFICIO 675 del 26-06-2009 FISCALIA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

A: LABORATORIOS NICOLE S. EN C.

NIT# 8300582957

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-10-2011 Radicación: 2011-96882

Doc: OFICIO 714771 del 10-10-2011 I D U de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 398 DE 2009

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-10-2012 Radicación: 2012-94866

Doc: OFICIO 5660678361 del 04-10-2012 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - I de BOGOTA D. C.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220905676464529298**

**Nro Matrícula: 50C-1112355**

Pagina 4 TURNO: 2022-613743

Impreso el 5 de Septiembre de 2022 a las 12:03:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 17-08-2016 Radicación: 2016-67203

Doc: OFICIO 5660676191 del 08-08-2016 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 02-11-2016 Radicación: 2016-92210

Doc: OFICIO 91861 del 28-10-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO EJECUTIVO N036279-12 ACUERDO 398 DEL 2009

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-SUBDIRECCION TECNICA JURIDICA Y DE EJECUCIONES FISCALES

**A: LABORATORIOS NICOLE S. EN C.**

**NIT# 8300582957 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 08-06-2017 Radicación: 2017-43286

Doc: OFICIO 5660458991 del 31-05-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: IDU

**A: LABORATORIOS NICOLE S. EN C.**

**NIT# 8300582957**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 08-06-2017 Radicación: 2017-43309

Doc: OFICIO 5660459351 del 31-05-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220905676464529298**

**Nro Matrícula: 50C-1112355**

Pagina 5 TURNO: 2022-613743

Impreso el 5 de Septiembre de 2022 a las 12:03:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.**

**NIT# 8999990816**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 12-06-2017 Radicación: 2017-44080

Doc: OFICIO 5660460601 del 31-05-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.**

**NIT# 8999990816**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 12-06-2017 Radicación: 2017-44093

Doc: OFICIO 5660460621 del 31-05-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 398 DE 2009

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.**

**NIT# 8999990816**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-11357	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha:
EN NOMBRES: VENEGAS ENMENDADO VALE.COD.LFSG/GBM.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha:
EN NOMBRES: 50% 1/7 PARTE INCLUIDO VALE. COD. LFSG/ GBM.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-11621	Fecha: 28-08-2006
EN PERSONAS LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL44/C2006-11621			

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220905676464529298**

**Nro Matrícula: 50C-1112355**

Pagina 6 TURNO: 2022-613743

Impreso el 5 de Septiembre de 2022 a las 12:03:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-613743**

**FECHA: 05-09-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Colombiano

# Certificación Catastral

Radicación No. W-625554

Fecha: 16/08/2022

Página: 1 de 1

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

## Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	LABORATORIOS NICOLE S. EN C.	N	8300582957	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	9851	2006-09-01	BOGOTA D.C.	19	050C01112355

## Información Física

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 75 84 36 - Código Postal: 111051.

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

CL 75 84 32

**Dirección(es) anterior(es):**

**Código de sector catastral:**

005615 28 04 000 00000

**CHIP:** AAA0063XDKC

**Número Predial Nal:** 110010156101500280004000000000

**Destino Catastral:** 23 COMERCIO PUNTUAL

**Estrato:** 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** INDUSTRIA ARTESANAL

**Total área de terreno (m2)**    **Total área de construcción (m2)**  
237.0                                    450.0

## Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	929,932,000	2022
1	915,651,000	2021
2	908,925,000	2020
3	845,817,000	2019
4	759,321,000	2018
5	560,385,000	2017
6	641,480,000	2016
7	553,996,000	2015
8	449,155,000	2014
9	336,106,000	2013

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

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co).  
Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expedida, a los 16 días del mes de Agosto de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

**ANGELA ADRIANA DE LA HOZ**  
SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 29364F5D3621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ**

Esc. No.9851/06 Pág. 1

NS 00326066



NOTARIA 19 - BOGOTA, D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: 9851.-----

NUEVE MIL OCHOCIENTOS

CINCUENTA Y UNO.-----

COPIAS  
SEP 2006

Fecha: SEPTIEMBRE - 1º - 2006 -----

SEPTIEMBRE PRIMERO (1º) DEL AÑO DOS MIL SEIS (2006)-----

Superintendencia de Notariado y Registro

HOJA DE CALIFICACION

Actos:-----

0125. Compraventa.-----

0205.- Hipoteca Abierta de Cuantía Indeterminada.-----

Otorgantes : -----

0125. - Compraventa. -----

A.- Vendedor:-----

Edilberto Mora Venegas, cc. 19.142.927 de Bogotá

B.- Compradora: -----

Laboratorios Nicole S en C, Nit. 830.058.295-7

Representante Legal: Ruben Darío Pineda Castaño cc. 79.382.714 de Bogotá

0205.- Hipoteca Abierta de Cuantía Indeterminada:-----

A.- Deudora -----

Laboratorios Nicole S en C, Nit. 830.058.295-7

Representante Legal: Ruben Darío Pineda Castaño cc. 79.382.714 de Bogotá

B.- Acreedor: -----

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A., "BBVA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

M. L. TORRES  
C.C. 52.057.789



A. ORTEGA I.  
I. R. 147.773

01

*Unión marital de  
sado obtu en sustitución  
liquide la sociedad  
no recuerdo datos.*



M. L. TORRES  
C.C. 52.057.789

A. ORTEGA I.  
I. R. 147.773

*le hecho*

50

5  
DA

COM

TA-2006



COLOMBIA", Nit. 860.003.020-1.-----

Afectación a Vivienda Familiar: NO -----

Precios: -----

0125. - Compraventa: \$160.000.000. Ciento sesenta millones de pesos.

0205.- Hipoteca Abierta: Cuantía Indeterminada. -----

Valor base derechos notariales: \$113.400.000. Ciento trece millones cuatrocientos mil pesos. -----

Objeto - Inmueble: Casa de habitación junto con lote de terreno No. 8 manzana 30 - zona de Engativá, ubicado en la calle 75 No. 84-32/36 de Bogotá, D.C. -----

Matrícula Inmobiliaria: 50C-1112355. -----

Cédula Catastral: EG U 75 84 9.- -----

*Handwritten signature*  
C. 51.198.516

**NELCY NATALIA MUÑOZ ARIAS  
NOTARIA 19 BOGOTA - ENCARGADA**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, al **PRIMER (1er.)** día del mes de **SEPTIEMBRE** del año dos mil seis (2006), ante mí **NELCY NATALIA MUÑOZ ARIAS, NOTARIA DIECINUEVE (19) DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL - ENCARGADA**, se otorgó escritura en los siguientes términos: -----

**PRIMERA COMPARECENCIA**

**0125. - COMPRAVENTA**

**OTORGANTES, COMPARECIENTES CON MINUTA EN DISKETTE: -----**

con sociedad conyug nombre y que en adel

**PRIMERO.-** Que tra venta y enajenación **NICOLE S EN C** 00922248, sociedad número quinientos ve novecientos noventa Bogotá, varias veces representada por F colombiano, mayor d identificado con la céc debidamente facultad comercio, el cual se p documento, quien en : de dominio y posesión Lote de terreno junto ubicada en la calle se treinta y dos/ treint extensión de doscient dos decímetros cuadr Engativá, hoy Distric ocho (8) de la manzan **POR EL FRENTE** o s calle setenta y dos (7

775.

Esc. No.9851/06 Pág. 3

NS 00326065



**EDILBERTO MORA VENEGAS**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía 19.142.927 expedida en Bogotá, de estado civil casado

con sociedad conyugal vigente, quien obra en este acto en su propio nombre y que en adelante se denominarán **EL VENDEDOR** y dijo: -----

**PRIMERO.-** Que transfiere, por medio de este instrumento, a título de venta y enajenación perpetua a favor de la firma **LABORATORIOS NICOLE S EN C** identificada con nit 830058295-7, matrícula 00922248, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos veintidós (522) de diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y nueve (1999) Notaría Diecinueve (19) de Bogotá, varias veces reformada, con domicilio en la ciudad de Bogotá, representada por **RUBEN DARIO PINEDA CASTAÑO**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía 79.382.714 expedida en Bogotá, debidamente facultado por los estatutos y su certificado de cámara de comercio, el cual se protocoliza para que haga parte integral del presente documento, quien en adelante se llamará **EL COMPRADOR**, el derecho de dominio y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: -----

Lote de terreno junto con la casa de habitación sobre el construida, ubicada en la calle setenta y cinco (75) número ochenta y cuatro treinta y dos/ treinta y seis (84-32/36) de la ciudad de Bogotá, con extensión de doscientos treinta y cinco metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados (235,42 M2), ubicado en la jurisdicción de Engativá, hoy Distrito Especial de Bogotá, identificado con el número ocho (8) de la manzana treinta (30) y se encuentra alinderado así: -----  
**POR EL FRENTE** o sea **EL SUR**: en diez metros (10.00 mts) con la calle setenta y dos (72).-----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

60.003.020-1.-----

millones de pesos.

nto trece millones

te de terreno No. calle 75 No. 84-

*Handwritten signature*  
C. 52.198.546

AS  
ADA

a de Colombia, al  
el año dos mil seis

ARIAS, NOTARIA  
TO CAPITAL -  
terminos: -----

A

I MINUTA EN

POR EL NORTE en diez metros (10 mts) con el lote número siete (7) de propiedad de Lucila Reyes de García, -----  
 por el ORIENTE: En veinte metros ochenta y dos centímetros (20.82 mts) con el lote número seis (6) vendido a Evidalia Cortes de Martínez y por el OCCIDENTE en veintitrés metros ochenta y dos centímetros (23.82 mts) con el lote número diez (10) vendido a Abel Chabur y otra y que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1112355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones se encuentran relacionados dentro de la escritura pública número tres mil doscientos ochenta y uno (3281) de quince (15) de mayo de mil novecientos noventa y uno (1991) Notaría Veintinueve (29) de Bogotá-----

L venta también incluye la línea telefónica número correspondiente con su respectivo aparato. -----

No obstante la mención de las áreas, longitudes y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. -----

**SEGUNDO.-** Que la venta se hace con todas las mejoras, anexidades y construcciones que tiene el lote descrito y alinderado en la cláusula anterior. -----

**TERCERO.-** Que el referido inmueble fue adquirido por EL VENDEDOR así: -----

1.- Una séptima (1/7) parte por adjudicación en el proceso de sucesión de ALFONSO MORA ROZO, aprobado mediante sentencia de tres (3) de agosto de mil novecientos ochenta y ocho (1988) proferida por el Juzgado Treinta y Tres (33) Civil Municipal de Bogotá, -----

2.- El resto para completar el ciento por ciento (100%) por compra a MARIA TERESA VENEGAS VDA DE MORA, GERMAN ALFONSO MORA VENEGAS, ERNESTO MORA VENEGAS, JAIME, MARIA

2006



(1991) Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -----

**CUARTO.-** Que goza de exclusiva propiedad y no está enajenado a ningún usufructo, censo, arrendamiento por explotación, vivienda familiar, ni goce, lo mismo que las contribuciones de capital y predial -----

**QUINTO.-** Que el inmueble vendido es el SESENTA MILLOCOLOMBIANA, que es propiedad del VENDEDOR, así: a) El SEISCIENTOS MILLOCOLOMBIANA, que es propiedad del VENDEDOR, con el fin de satisfacción; b) El saldo de CUATROCIENTOS MILLOCOLOMBIANA, con el fin de satisfacción, estudiada por parte de COLOMBIA S.A. "Banco de la República".

**PARAGRAFO SEGUNDO** de los requerimientos para la inscripción de este

Esc. No.9851/06 Pág. 5

NS 00326073



EUGENIA, MARIELA MORA VENEGAS  
y OLGA MORA VENEGAS, según  
escritura pública tres mil doscientos  
ochenta y uno (3281) de quince (15) de  
mayo de mil novecientos noventa y uno

(1991) Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sentencia y escritura  
debidamente inscritas en el folio de matrícula 50C-1112355 de la  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. -----

**CUARTO.-** Que garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su  
exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha  
enajenado a ninguna otra persona y se halla libre de hipotecas, uso,  
usufructo, censo, embargo, demanda, condiciones resolutorias,  
arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia y afectación a  
vivienda familiar, lo mismo que de limitaciones en el dominio, uso y  
goce, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o  
contribuciones de carácter Municipal, Departamental o Nacional. -----

**QUINTO.-** Que el precio de esta venta es la suma de CIENTO  
SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000) moneda legal  
colombiana, que en la fecha EL COMPRADOR pagará a EL  
VENDEDOR, así: a) La suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES  
SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$46.600.000) moneda legal  
colombiana, que EL VENDEDOR declara haber recibido a su entera  
satisfacción; b) El saldo, o sea la suma de CIENTO TRECE MILLONES  
CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$113.400.000) moneda legal  
colombiana, con el producto de un crédito cuya aprobación será  
estudiada por parte del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA  
COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA". -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las partes expresamente renuncian a los  
requerimientos para constituir en mora el cumplimiento de las demás

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ero siete (7) de

ímetros (20.82

; de Martínez y

los centímetros

Chabur y otra y

número 50C-

icos de Bogotá,

se encuentran

mil doscientos

il novecientos

otá-----

-----

espondiente con

-----

os del inmueble,

-----

-----

s, anexidades y

en la cláusula

-----

-----

irido por EL

-----

eso de sucesión

encia de tres (3)

proferida por el

-----

o) por compra a

IAN ALFONSO

AIME, MARIA

obligaciones del presente contrato. -----  
-----

**PARAGRAFO TERCERO:** No obstante la forma de pago pactada, EL VENDEDOR renuncia expresamente a la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y, en consecuencia, otorgan el presente título firme e irresoluble. -----  
-----

**SEXTO.-** Que EL VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble objeto de la venta a EL COMPRADOR al momento de la firma de la escritura de compra e hipoteca. -----  
-----

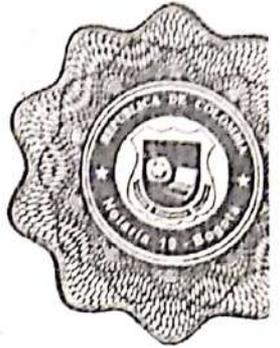
**SEPTIMO.-** Que EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de la venta en todos los casos previstos en la ley. -----  
-----

**OCTAVO.-** Que los gastos Notariales serán de cargo de los contratantes por iguales partes, de beneficencia y Registro que cause esta escritura, serán por cuenta de EL COMPRADOR. -----  
-----

**NOVENO.-** Que todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, pago de servicios, etc. que se liquiden sobre el inmueble a partir de la firma de esta escritura, serán de cargo de EL COMPRADOR. -----  
-----

**DECIMO.-** Que las partes dejan constancia que han dado cumplimiento a la promesa de venta celebrada en la ciudad de Bogotá, el día trece (13) del mes de junio del año dos mil seis (2006). -----  
-----

**PRESENTE RUBEN DARIO PINEDA CASTAÑO,** varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía 79.382.714 expedida en Bogotá, quien obra en nombre de la sociedad LABORATORIOS NICOLE S EN



b) Que ha recibido el inmueble objeto de -----  
-----

S  
0205.- HIPOTECA FAVOR DEL I COLOMBIA S.A. I OTORGANTES DISKETTE -----

RUBEN DARIO PI edad, domiciliado y r de ciudadanía 79.38 este acto obra en nom EN C identificada con legalmente constituid veintidós (522) de c noventa y nueve (1 veces reformada, con adelante se denominará -----

**PRIMERO:** Que LA

777 4

NS 00326072

Esc. No.9851/06 Pág. 7



C y dijo: -----

a) Que la sociedad que representa está de acuerdo con las declaraciones hechas por EL VENDEDOR en esta escritura y que acepta la venta que se le hace; y, -----

b) Que ha recibido real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa.-----

**SEGUNDA COMPARECENCIA**

**0205.- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DEL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA: -----**

**OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA EN DISKETTE -----**

**RUBEN DARIO PINEDA CASTAÑO**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía 79.382.714 expedida en Bogotá, quien para efectos de este acto obra en nombre de la sociedad **LABORATORIOS NICOLE S EN C** identificada con nit 830058295-7, matrícula 00922248 sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos veintidós (522) de diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y nueve (1999) Notaría Diecinueve (19) de Bogotá, varias veces reformada, con domicilio en la ciudad de Bogotá y quien en adelante se denominará **LA HIPOTECANTE** y expuso lo siguiente: -----

**PRIMERO:** Que **LA HIPOTECANTE**, además de comprometer su

responsabilidad personal, constituye HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE EN LA CUANTIA, a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", establecimiento bancario legalmente constituido y con domicilio principal en Bogotá, D.C, sobre el siguiente inmueble de su propiedad: Lote de terreno junto con la casa de habitación sobre el construida, ubicada en la calle setenta y cinco (75) número ochenta y cuatro treinta y dos/ treinta y seis (84-32/36) de la ciudad de Bogotá, con extensión de doscientos treinta y cinco metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados (235,42 M2), ubicado en la jurisdicción de Engativá, hoy Distrito Especial de Bogotá, identificado con el número ocho (8) de la manzana treinta (30) y se encuentra alinderado así: -----

POR EL FRENTE o sea EL SUR: en diez metros (10.00 mts) con la calle setenta y dos (72), -----

POR EL NORTE en diez metros (10.00 mts) con el lote número siete (7) de propiedad de Lucila Reyes de García, -----

por el ORIENTE: En veinte metros ochenta y dos centímetros (20.82 mts) con el lote número seis (6) vendido a Evidalia Cortes de Martínez y por el OCCIDENTE en veintitrés metros ochenta y dos centímetros (23.82 mts) con el lote número diez (10) vendido a Abel Chabur y otra.- Inmueble ubicado en la nomenclatura urbana de Bogotá calle setenta y cinco (75) número ochenta y cuatro treinta y dos treinta y seis (84-32/36) y que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1112355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones se encuentran



-----  
**PARAGRAFO:** Q  
 fuere mayor a la ex  
 -----

**SEGUNDO:** Que e  
 precedente es de e  
 adquirió por comp  
 consta en la primer  
 -----

**TERCERO:** Que e  
 esta escritura lo po  
 regularmente, se h  
 inscripción de den  
 limitaciones al de  
 habitación, arrendat  
 constituido en patr  
 anticresis, ni soport  
 objeto de ninguna  
 administrativos o ju  
 dominio, y en gene  
 pueda afectarlo. ----  
 -----

**CUARTO:** Que la  
 CUANTIA INDETI  
 garantizar a EL BA  
 cualquier concepto,  
 contraído o llegare  
 -----

778

NS 00326071

Esc. No.9851/06 Pág. 9



relacionados dentro de la escritura pública número tres mil doscientos ochenta y uno (3281) de quince (15) de mayo de mil novecientos noventa y uno (1991) notaría Veintinueve (29) de Bogotá. -----

-----  
**PARAGRAFO:** Que si la cabida real del inmueble objeto de la hipoteca fuere mayor a la expresada, ésta se entenderá extendida a dicha cabida. -  
-----

-----  
**SEGUNDO:** Que el inmueble que se acaba de determinar en la cláusula precedente es de exclusiva propiedad de LA HIPOTECANTE, quien lo adquirió por compra a EDILBERTO MORA VENEGAS tal como consta en la primer parte de la presente escritura. -----

-----  
**TERCERO:** Que el inmueble que se relaciona en la cláusula primera de esta escritura lo posee LA HIPOTECANTE quieta, pacífica, pública y regularmente, se halla libre de censos, embargos, pleitos pendientes, inscripción de demanda, condiciones resolutorias, pactos comisorios, limitaciones al derecho de dominio, servidumbre, uso, usufructo, habitación, arrendamiento constituido por escritura pública, no ha sido constituido en patrimonio de familia inembargable ni entregado en anticresis, ni soporta en la actualidad gravamen hipotecario alguno ni es objeto de ninguna demanda civil, no está sometido a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción del dominio, y en general se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo. -----

-----  
**CUARTO:** Que la presente hipoteca es abierta de primer grado y DE CUANTIA INDETERMINADA E ILIMITADA, y tiene por objeto garantizar a EL BANCO el pago de todas las obligaciones que por cualquier concepto, y conjuntamente con sus accesorios, hubiere contraído o llegare a contraer LA HIPOTECANTE el deudor. Los

BIERTA DE  
, a favor del  
OMBIA S.A.  
te constituido  
e inmueble de  
ción sobre el  
ro ochenta y  
ad de Bogotá,  
adrados con  
bicado en la  
t, identificado  
se encuentra  
-----  
0 mts) con la  
-----  
mero siete (7)  
-----  
metros (20.82  
de Martínez y  
s centímetros  
'habur y otra.-  
alle setenta y  
eis (84-32/36)  
número 50C-  
os de Bogotá,  
se encuentran

1000 - 2000



créditos correspondientes pueden constar en pagarés, letras de cambio, o cualquier otro título valor en los que figure LA HIPOTECANTE y/o el deudor bien sea individualmente cualquiera de ellos o conjuntamente todos o algunos de los mismos, como girador, aceptante, endosante, suscriptor, ordenante, directa o indirectamente, individual, conjunta, solidaria o separadamente con otra u otras firmas o en cualquier instrumento público o documento de deber proveniente de LA HIPOTECANTE y/o el deudor, o que respalden operaciones de crédito u operaciones bancarias tales como: sobregiros en cuentas corrientes, préstamos, créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, descuentos de bonos de prenda, cartas de crédito sobre el interior y el exterior, garantías personales, avales, aceptaciones bancarias, etc. En general, esta garantía hipotecaria ampara las obligaciones por razón de capital y también de los intereses durante el plazo y la mora, si la hubiere, y el cumplimiento de todas las obligaciones comerciales contraídas con anterioridad a la fecha de esta escritura y las que llegaren a suscribirse, cederse o subrogarse, a favor del BANCO, así como las comisiones, las costas judiciales y cualesquiera gastos que el BANCO hiciere en la cobranza, si fuere el caso. Por ser esta hipoteca de CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA, la totalidad del valor comercial del inmueble gravado, determinado al efectuarse el pago judicial, garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, aún por encima de la cuantía certificada para efectos fiscales, para lo cual se anexa constancia expedida por el BANCO por valor del crédito aprobado, a fin de que se protocolice con este instrumento. -----

**QUINTO:** Que en la hipoteca se comprenden las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras, y las pensiones e indemnizaciones que conforme a la ley civil quedan incluidas en ella. --

**SEXTO:** Que LA HIPOTECANTE se compromete a entregar la primera copia de esta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro

noventa (90) días escritura. -----

**SEPTIMO:** El otorgante de la hipoteca no implora hacer préstamos a los acreedores concederles prórroga de vencerse. -----

**PARAGRAFO:** Las condiciones que con esta hipoteca se extinguirá por el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y/o el deudor autorizado si el deudor hiciere de cualquier garantía se extienda prorrogado por EL BANCO -----

**OCTAVO:** Que si el deudor no cumple con las obligaciones de la hipoteca, el BANCO, en los instrumentos en que conste la escritura, siendo ente el deudor y demás saldos o intereses determinados, bastará para cancelar la hipoteca corriente y/o de un capital en que conste la obligación -----

779 A

NS 00326070

Esc. No.9851/06 Pág. 11



e cambio, o NTE y/o el conjuntamente endosante, l, conjunta, n cualquier te de LA de crédito u corrientes, descuentos el exterior, general, esta e capital y ubiere, y el traídas con suscribirse, nisiones, las iciere en la CUANTIA comercial del al, garantiza encima de la a constancia in de que se ----- instrucciones, ensiones e en ella. --- ----- ir la primera de Registro

de Instrumentos Públicos junto con el certificado de libertad correspondiente al inmueble hipotecado en el que conste la inscripción de este gravámen, a satisfacción de EL BANCO, máximo en un término de

noventa (90) días calendario, contados a partir de la firma de esta escritura. -----

**SEPTIMO:** El otorgamiento de la presente escritura y la constitución de la hipoteca no implican obligación ni promesa alguna de EL BANCO de hacer préstamos a LA HIPOTECANTE ni a ninguna otra persona ni de concederles prórrogas o renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse. -----

**PARAGRAFO:** La hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que constan en los documentos correspondientes y no se extinguirá por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse las obligaciones garantizadas por ella. No obstante, LA HIPOTECANTE y/o el deudor autoriza expresamente toda ampliación que EL BANCO hiciera de cualquier obligación a su cargo, de modo que siempre esta garantía se extienda a las obligaciones cuyo plazo haya sido ampliado o prorrogado por EL BANCO. -----

**OCTAVO:** Que si EL BANCO necesitare hacer efectivas judicialmente obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca a cargo de LA HIPOTECANTE , le bastará al efecto presentar los respectivos títulos o instrumentos en que consten las deudas y copia registrada de esta escritura, siendo entendido que para los descubiertos en cuenta corriente y demás saldos que no estén representados en instrumentos determinados, bastará la presentación de un extracto de la cuenta corriente y/o de un certificado expedido por la Superintendencia Bancaria en que conste la obligación desde la fecha en que se haya producido el

PLIDA - 2006



descubierto o hayan comenzado los cargos respectivos, cuyo saldo líquido desde ahora acepta LA HIPOTECANTE y/o el deudor para todos los efectos legales. **NOVENO:** Que LA HIPOTECANTE y/o el deudor acepta cualquier traspaso, endoso o cesión que EL BANCO hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, con todas las consecuencias que la ley señala, sin que sea necesaria la notificación de dicho traspaso, endoso o cesión. -----

**DECIMO:** Que EL BANCO podrá dar por vencidos los plazos de cualesquiera deudas u obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca, o de todas ellas, a cargo de LA HIPOTECANTE y/o el deudor, haciendo efectiva esta hipoteca y demandar su pago judicialmente en los siguientes casos, todo sin perjuicio de las causales de aceleración previstas en los respectivos documentos de deber: a). En caso de incumplimiento o mora en el pago de capital y/o de los intereses de una cualquiera de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o ante el incumplimiento por parte de LA HIPOTECANTE y/o el deudor de alguna de las estipulaciones contenidas en cualquiera de los documentos suscritos a favor de EL BANCO. b). Por no presentar dentro del término máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, la primera copia de ésta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el certificado de libertad debidamente ampliado a satisfacción de EL BANCO. c). Si LA HIPOTECANTE y/o el deudor no remite oportunamente las informaciones que requiere EL BANCO para efectos de la evaluación de los créditos que debe realizar en virtud de las instrucciones impartidas por la Superintendencia Bancaria. d). Si a LA HIPOTECANTE y/o al deudor o a cualquiera de sus fiadores o avalistas se les promueve o les es admitido proceso de concordato o si sus bienes son embargados o perseguidos judicial o administrativamente en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiese afectar el inmueble hipotecado. -----

beneficencia y  
certificado de lib  
escritura solicita  
queda expresamen

**DECIMO SEGU**  
del decreto 960 d  
notario para que e  
copia de esta escri  
la primera con la e  
lo anterior, LA  
documento poder  
**VIZCAYA ARGE**  
para que en caso c  
de esta escritura,  
legales otorgue y  
representación y er  
cual solicite al not  
instrumento público  
manifestación que  
propio y en represer  
de conformidad co  
Procedimiento Civi  
hipoteca, LA HIP  
irrevocablemente a l  
partir de la firma de

70 7

Esc. No.9851/06 Pág. 13

NS 00326069



**DECIMO PRIMERO:** Que son de cargo de LA HIPOTECANTE y/o del deudor los gastos que ocasione el otorgamiento de la presente escritura, los impuestos de su registro, los derechos de anotación

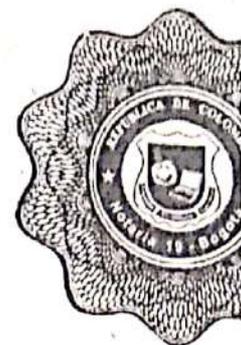
beneficencia y los de su posterior cancelación, así como los del certificado de libertad del inmueble hipotecado y las copias que de esta escritura solicitare EL BANCO en cualquier momento, para lo cual queda expresamente autorizado.

**DECIMO SEGUNDO:** En desarrollo de lo consagrado en el artículo 81 del decreto 960 de 1970, las partes acuerdan desde ya autorizar al señor notario para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura publica se expida una nueva copia que sustituya a la primera con la expresa constancia de que presta mérito ejecutivo. Para lo anterior, LA HIPOTECANTE confiere por medio del presente documento poder especial, amplio y suficiente al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura, por intermedio de cualquiera de sus representantes legales otorgue y suscriba la escritura pública en mi nombre y representación y en nombre y representación del mismo BANCO, en la cual solicite al notario la expedición de una copia sustitutiva de este instrumento público con mérito ejecutivo, para lo cual bastará con la manifestación que éste haga sobre su pérdida o destrucción a nombre propio y en representación de LA HIPOTECANTE, facultades otorgadas de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil. Así mismo, durante el tiempo de vigencia de la hipoteca, LA HIPOTECANTE y/o del deudor autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO, para que cada dos (2) años contados a partir de la firma de este documento, disponga la realización de un avalúo

comercial del bien dado en garantía por una sociedad escogida por EL BANCO, quedando LA HIPOTECANTE y/o del deudor obligado a reembolsar los valores del costo del avalúo, más los intereses moratorios máximos permitidos, si no paga dentro de los diez (10) días corrientes en que tenga conocimiento de la practica de esta diligencia. -----

**DECIMO TERCERO:** Que si para cobrar cualquiera de las obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca EL BANCO entablare acción judicial, LA HIPOTECANTE y/o del deudor se adhiere al nombramiento de secuestre que haga EL BANCO de acuerdo con lo establecido en el numeral cuatro (4) del artículo noveno (9o.) del Código de Procedimiento Civil y renuncia al derecho de pedir que los bienes se dividan en lotes para efecto de la subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinientos veinte (520) del mismo código. -----

**DECIMO CUARTO:** LA HIPOTECANTE y/o el deudor se obliga a mantener durante el tiempo de vigencia de esta hipoteca un seguro de incendio, rayo y terremoto sobre el 100% de la parte destructible de las construcciones levantadas en el inmueble que se hipoteca y un seguro de vida por una cantidad no inferior al valor de la deuda pendiente de LA HIPOTECANTE y/o el deudor, en una compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia la cual tendrá como beneficiario al BANCO, para que en caso de siniestro la indemnización a cargo de la aseguradora subrogue el inmueble objeto de la hipoteca, para el efecto de radicar sobre esta indemnización el derecho real de hipoteca, de conformidad con el artículo 1101 del Código de Comercio. El seguro ha de tener vigencia durante todo el tiempo que el inmueble garantice cualquier tipo de obligación o deuda a favor de EL BANCO. Igualmente se obliga a reajustar anualmente el monto asegurado según el valor comercial de la edificación. Además, autoriza a EL BANCO para pagar el valor de la prima de seguro cuando LA HIPOTECANTE y/o el deudor no lo haga,



esto EL BANC  
bien puede no ha

**PARAGRAFO:**  
BILBAO VIZC  
COLOMBIA", c  
cantidad que fuer  
de la obligación,  
excedente, en cas  
resultare insufici  
pendientes. En e  
aseguradora rehus  
inferior al saldo d  
los herederos del  
continuaran obliga  
su total cancelació

**DECIMO QUIN**  
obligado a present  
primeros meses,  
acrediten el pago  
año, correspondien  
El incumplimiento  
cesionario de esta  
los créditos ampar  
pago de la totalidad

NS 00329553



quedando LA HIPOTECANTE y/o del deudor obligado a reembolsar a EL BANCO las cantidades que por dicho concepto haya pagado, con intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida, sin que por

esto EL BANCO contraiga la obligación de efectuar dicho pago, quien bien puede no hacer uso de dicha facultad.

**PARAGRAFO:** LA HIPOTECANTE se obliga a designar al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", como primer beneficiario de las respectivas pólizas en la cantidad que fuere necesaria para cancelarle en caso de siniestro el saldo de la obligación, sin perjuicio de asumir personalmente la obligación excedente, en caso que el valor reconocido por la compañía de seguros, resultare insuficiente para cubrir el valor total de las obligaciones pendientes. En el evento en que por cualquier razón la compañía aseguradora rehuse pagar la totalidad del seguro o lo hiciera por un valor inferior al saldo de la obligación aquí garantizada, el deudor solidario y/o los herederos del deudora y asegurado fallecido -según fuere el caso- continuarán obligados a seguir atendiendo el pago de la obligación hasta su total cancelación.

**DECIMO QUINTO:** LA HIPOTECANTE y/o del deudor queda obligado a presentar anualmente a EL BANCO, durante los cuatro (4) primeros meses, fotocopias autenticadas de los comprobantes que acrediten el pago de los impuestos predial y complementarios de cada año, correspondiente al inmueble hipotecado mediante este instrumento. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que EL BANCO o el cesionario de esta garantía declare de pleno derecho vencido el plazo de los créditos amparados con la presente hipoteca, pudiéndose exigir el pago de la totalidad de ellos junto con sus intereses sin ninguna clase de

0104 - 2006



avisos o requerimientos previos. -----

**DECIMO SEXTO:** Las partes declaran que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue o produce novación a las cauciones reales o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL BANCO como garantía de obligaciones principales. -----

**DECIMO SEPTIMO:** La hipoteca que se constituye se entiende vigente por el término de veinte (20) años contados desde su inscripción en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa, la garantía respaldará todas las obligaciones que se causen o se adquieran antes o durante su vigencia. -----

**DECIMO OCTAVO:** Que indagado el compareciente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, declaró que el inmueble que por este instrumento hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", no se encuentra afectado a vivienda familiar y que tampoco es su deseo afectarlo por este instrumento. -----

Presente, **NELSON ENRIQUE ARDILA ROJAS**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía 79.692.033 de Bogotá, quien obra en su calidad de Representante Legal del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", establecimiento bancario legalmente constituido con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado expedido por la Superintendencia Bancaria y en el certificado de representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, los cuales se adjuntan para su protocolización, ACEPTA, como en efecto lo hace, esta

DECLARACION

VIVIENDA

Indagado EL VE  
con sociedad cor  
inmueble que tr  
VIVIENDA FAMI

No se indaga a  
jurídica.-----

1.- Formulario par  
año gravable 2006  
DDI 1208012019  
Dirección: CL 75  
Matricula inmobilia  
Cedula catastral: E  
Contribuyente: NO  
Autoavalúo: \$99.6  
Total a pagar: \$1.1  
Fecha de pago: 01

2.- Original del Paz  
el IDU, el primero

782

NS 00329552



escritura y la hipoteca que por medio de ella se constituye a favor de dicha entidad. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.-----

**DECLARACION JURAMENTADA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1.996**

Indagado EL VENDEDOR sobre su estado civil declaro que es casado con sociedad conyugal vigente y declara bajo juramento que el inmueble que transfiere NO SE ENCUENTRA A FECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

No se indaga a LA COMPRADORA por tratarse de una persona jurídica.-----

**COMPROBANTES FISCALES**

1.- Formulario para declaración sugerida del impuesto predial unificado año gravable 2006 No. 101010001252091.- -----

DDI 12080120197881 -----

Dirección: CL 75 84 36.- -----

Matricula inmobiliaria: 1112355.- -----

Cedula catastral: EG U 75 84 9.- -----

Contribuyente: NORA VANEGAS EDILBERTO.- -----

Autoavalúo: \$99.610.000-----

Total a pagar: \$1.113.000 -----

Fecha de pago: 01 SEPTIEMBRE 2006.- -----

2.- Original del Paz y Salvo de Valorización No. 667893 expedido por el IDU, el primero (1º) de septiembre del año dos mil seis (2006).- -----

**ADVERTENCIA.-**

El Notario advirtió a los otorgantes que conforme al Art. 32, Decreto 1250/70, la hipoteca contenida en este instrumento, debe inscribirse en la Oficina de Registro correspondiente, en un término máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura. De no realizarse la inscripción en este lapso, debe otorgarse nueva escritura de constitución de hipoteca.-----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION**

LEIDO, APROBADO Y FIRMADO por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello. -----

Instrumento elaborado papel notarial números: NS 00326066, NS 00326065,  
NS 00326073, NS 00326072, NS 00326071, NS 00326070, NS 00326069,  
NS 00329553, NS 00329552, NS 00326820.- NS 00326819.-  
ENMENDADO "NELSON ENRIQUE ARDILA ROJAS" SI VALE.-



ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA 9851 - - - - - DE FECHA SEPTIEMBRE - 10. - 2006 - - OTORGADA EN LA NOTARIA DIEZ Y NUEVE (19) DE BOGOTA, D.C.-----

ESCRITURACIÓN	
RECIBIÓ <u>Leopoldo</u>	RADICÓ <u>Laonca del</u>
DIGITÓ <u>Ferned Uvas</u>	Vo Bo <u>Yasir P</u>
IDENTIFICÓ _____	HELLAS/FO P C <u>Leopoldo</u>
LIQUIDÓ <u>Laonca del</u>	LIQUIDÓ <u>X QUIZOBONY B (C.C. 52.198.546)</u>
REV./LEGAL <u>X QUIZOBONY B (C.C. 52.198.546)</u>	CERRÓ <u>Ferned Uvas</u>
ORGANIZÓ <u>[Signature]</u>	



[Signature]  
EDILBERTO MORA VENEGAS  
C.C. 19142927

DIRECCION cl. 75784-58  
TELEFONO 2247855

E-MAIL \_\_\_\_\_  
ESTADO CIVIL casado con sociedad conyugal  
VIGENTE

96

*[Handwritten signature]*

RUBEN DARIO PINEDA CASTAÑO  
C.C. 79302714 87A

DIRECCION. CMC 75 # 25-33  
TELEFONO. 4302030 - 276772  
E-MAIL: info@laboratoriosnicole.com

Representante legal de LABORATORIOS NICOLE S EN C

*[Large handwritten signature]*

NELSON ENRIQUE ARDILA ROJAS  
CC. 79692033

E-MAIL

Apoderado del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA  
COLOMBIA S.A., "BBVA COLOMBIA"

Nota: Firma tomada fuera del Despacho Notarial (Art. 12. Dcto.  
2148/83).

Reg. Firma:

*[Large handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*  
C.C. 008.200

NOTARIAL  
Norte  
Código

CALLE 63 No 10

Fecha: 01 de SEPTIEMBRE

Notaría: SEPT:  
Titular(es): MORA VENEZAS EDILE  
LABORATORIOS NICOLE  
BANCO BILBAO VIZCAYA  
Contrato: VENTA-HIPOTECA  
Turno: 10985-2006 01

L I Q U I D A D

COS NOTARIALES  
Copia(s) VENTA 16  
HIPOT 11

Resol 7200/200

COS DE ESCRITURACION  
de la matriz  
2 Copia(s) de  
2 Simple(s) de  
Copias  
Copias

COS DE ESCRITURACION  
DERECHOS NOTARIALES

COS E IMPUESTOS  
Intendencia de Notarías  
Especial para el Notario  
(Base) 10  
RECAUDOS E IMPUESTOS

A PAGAR ESCRITURA  
VALOR ABOHADO

Esta factura se asiala en toda  
una letra de cambio. Art. 77º  
Ordenio. La mora en el pago ca  
ses a la tasa diaria peraltida

Comprador \$  
Imp/Reg. \$

PARA RECLAMAR LA  
IVA - Regimen Comin - A

*[Handwritten signature]*  
El enajenante



**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS**

**AC- 1702-02-21**

## **AVALUO COMERCIAL**

**INMUEBLE UBICADO**

**CALLE 75 No. 84-36**

**CLASE**

**BODEGA**

**BARRIO**

**LA SOLEDAD NORTE (COD 005615)**

**LOCALIDAD**

**ENGATIVA**

**ORDENADO POR**

**OMAR RUBIANO GARCIA**

**BOGOTA, DC. FEBRERO DE 2.021**

**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS****AC- 1702-02-21****1. MEMORIA DESCRIPTIVA****1.1.- SOLICITANTES****OMAR RUBIANO GARCIA****1.2.- TIPO DE AVALUO**

Comercial siguiendo las disposiciones en cuanto a Metodología Valuatoria se refiere, contenida en la Resolución No. 620 de 2.008, expedida por el Instituto Agustín Codazzi.

**1.3.- OBJETO DEL AVALUO**

Determinación de los factores físicos, económicos y de orden normativo que permitan establecer el valor comercial **"JUSTIPRECIO"** del inmueble, objeto del presente informe, cuyas características particulares más adelante se describen. El valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

**1.4.- TIPO DE INMUEBLE****BODEGA****1.6.- LOCALIZACIÓN**

Al occidente de la Kra 84 y al sur de la Calle 75

**1.7.- CEDULA CATASTRAL**

SEG U 75 84 9

**1.8.- BARRIO CATASTRAL**

LA SOLEDAD NORTE (COD 005615)

**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS****AC- 1702-02-21****1.9.- LOCALIDAD**

ENGATIVA (COD 10)

**1.10.- CIUDAD**

Bogotá, DC.

**1.11.- OCUPACION ACTUAL**

Taller de metalmecánica y pintura electroestática (Vivienda en el segundo nivel)

**1.12.- DOCUMENTOS CONSULTADOS**

Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, con folios de matrículas inmobiliaria No.050C-1112355

Documentación Distrital

**1.13.- FECHA DEL INFORME**Febrero de 2.021. **Solamente a esta fecha son validas las consideraciones presentadas.****AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS**



AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS

**AC- 1702-02-21****2. ASPECTOS JURIDICOS****2.1.- PROPIETARIOS**

LABORATORIOS NICOLE S EN C

**2.2.- TITULO DE ADQUISICIÓN**

Escritura Publica No. 9851 del 01 de Septiembre del 2.006 de la Notaria 19 del Circulo Notarial de Bogota DC

**2.3.- MATRICULA INMOBILIARIA**

050C – 1112355

**2.4.- CODIGO CHIP**

AAA0063XDKC.

**2.5.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

No está sometido a este régimen

**2.6 OBSERVACIONES JURIDICAS**

HIPOTECA AL BBVA – ANOTACION 8

EMBARGO EJECUTIVO – JUZGADO 7 C CTO DE BOGOTA.

**Nota: Lo anterior no amerita estudio de títulos.**



**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS**

**AC- 1702-02-21**

### **3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR**

El inmueble objeto de avalúo se localiza dentro del sector denominado occidente de la ciudad concretamente el barrio **LA SOLEDAD NORTE** (COD 005615) de la UPZ- 30 , **lote catastral 0056152804** de la manzana catastral No. **00561528** de la localidad **10 ENGATIVA**

#### **3.2.- ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

La zona de uso comercial y residencial con gran porcentaje en la actividad industrial, residencial y parte comercial representada variedad de almacenes representando servicio a la industria, comercio, ferreterías, maquinaria y demás sectores. Adicionalmente restaurantes, cafeterías, droguerías, peluquerías, autoservicios.

##### **3.2.1.- ACTIVIDAD POR PORCENTAJE**

<b>RESIDENCIAL</b>	<b>60 %</b>
<b>COMERCIAL</b>	<b>20 %</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>20 %</b>

#### **3.3.- ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONOMICO**

Conforme al certificado anexo de fecha 13 de Febrero del 2.021 al inmueble no tiene estratificación. **Se anexa certificado.**

##### **3.3.1.- ESTRATIFICACION POR PORCENTAJE**

<b>ESTRATO 2</b>	<b>35 %</b>
<b>ESTRATO 3</b>	<b>65 %</b>

#### **3.4- VIAS DE ACCESO**

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables en razón a las vías que lo sirven, dentro de las cuales se destacan

**AVENIDA CARRERA (AK) 68**

**AVENIDA BOYACA**



**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS**

**AC- 1702-02-21**

**AVENIDA CALLE (ACLL) 80**

**AVENIDA CIUDAD DE CALI**

**AVENIDA ROJAS**

**AVENIDA CALLE (ACLL) 68**

### **3.5.- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA**

El perfil inmobiliario del sector está representado en casas de dos y tres pisos algunas de ellas de sistema de autoconstrucción entre las carrera 100 y la Avenida 68 y las calle 63 a la 80 dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. Es de aclarar que el sistema de alcantarillado incluye la recolección de A.LL y A.N. Lo mismo que recolección de basuras.

En relación al espacio publico del sector, dispone de alumbrado público, vías internas en aceptable estado de conservación, iluminación y señalización.

El servicio de transporte público urbano del sector es bueno, prestándose por medio de las rutas alimentadoras de trasmilenio, adicionalmente tiene transporte por los sistemas tradicionales y SITP (buses, busetas, colectivos) con rutas practicamente hacia todos los lugares de la ciudad.

### **3.7.- PRESPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Se nota una importante actividad en el sector de la construcción y del mercado de finca raíz en los últimos años, lo que hace prever que los precios de los inmuebles mantengan con una valorización constante por las condiciones intrínsecas de la zona.

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

Trimestre	2014	2015	2016	2017	2018
I	\$ 2.213.542	\$ 2.447.917	\$ 2.893.229	\$ 2.981.771	\$ 3.312.500
II	\$ 2.278.646	\$ 2.606.771	\$ 3.080.538	\$ 3.064.516	\$ 3.375.000
III	\$ 2.385.417	\$ 2.526.042	\$ 3.115.385	\$ 3.292.079	\$ 3.220.339
IV	\$ 2.604.167	\$ 2.752.604	\$ 3.140.000	\$ 3.426.997	\$ 3.536.977

**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS****AC- 1702-02-21****3.8.- REGLAMENTACIÓN URBANISTICA**

Contenida en el Decreto 308 del 27 de Septiembre de 2.004, expedido por la Secretaria Distrital de Plantación, por medio del cual se reglamento la Unidad de Planeación Zonal **UPZ No 30 - BOYACA REAL** de la localidad de **ENGATIVA (COD 10)**

**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS**



AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS

**AC- 1702-02-21**

#### **4. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

##### **4.1.- TERRENO**

El inmueble se construyó sobre el lote de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá así: **CALLE 75 No. 84-36** identificado como **LOTE CATASTRAL CODIGO 0056152804, MANZANA CATASTRAL CODIGO 00561528** del barrio **LA SOLEDAD NORTE, (COD 005615)** de la localidad de **ENGATIVA (COD 10)** de la **UPZ – 30 – BOYACA REAL.**

##### **4.2.- AREA DEL LOTE (TERRENO)**

El lote tiene un área total de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE metros cuadrados **(237.00 Mt<sup>2</sup>)**

##### **4.3.- AREA TOTAL DE CONSTRUCCION**

La construcción tiene un área total de CUATROCIENTOS CINCUENTA metros cuadrados **(450.00 Mt<sup>2</sup>)**

##### **4.3.- FRENTES SOBRE VIAS**

CALLE 75

##### **4.4.- CONFIGURACION Y TOPOGRAFIA**

Lote de terreno de disposición medianera de la manzana y de configuración regular con forma rectangular de superficie plana.

##### **4.4.1.- LINDEROS GENERALES**

**SUR.-** 10 metros con la Calle 72

**NORTE.-** 10 metros con el lote No. 7

**ORIENTE.-** 20.82 metros con el lote No. 6

**OCCIDENTE.-** 23.82 metros con el lote No. 10

##### **4.5.- GENERALIDADES**

La construcción está compuesta por una bodega para uso comercial y/o industrial con un área de oficinas y espacios libres en el segundo piso.



AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS

**AC- 1702-02-21****4.6.- DISTRIBUCION**

Bodega con ingreso por medio de puerta metálica, dos baños con sus accesorios. Dos vestieres Dos depósitos bajo las escaleras. Segundo nivel Un stard Un baño, Cuatro oficinas (Hoy en día habitaciones) División para oficinas Una pequeña bodega División para tres cuartos con puertas corredizas en aluminio.

**4.7.- ESTRUCTURA, INSTALACIONES Y ACABADOS**

La estructura de la parte anterior es tradicional con vigas de amarre y los acabados propios de una construcción tradicional de tipo industrial y/o comercial..

**4.8.- EDAD DE LA EDIFICACION**

Se considera que la construcción original posee una edad aproximada de 50/60 años. Es importante anotar que no se encontró documento que acreditara la vetustez exacta de la edificación.

**4.9.- ESTADO DE CONSERVACION**

En términos generales la construcción se encuentra en **mal estado requiere remodelación, reparación y mantenimiento general en todas las áreas. Sus estado en general es malo.**

**4.11.- SERVICIOS PUBLICOS**

El inmueble cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto y alcantarillado. Energía Eléctrica Gas Natural

**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS****AC- 1702-02-21**

## **5.- METODOLOGIA VALUATORIA APLICADA**

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y admitidos universalmente como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planeamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adoptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo de Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de la misma clase). De costos (reproducción, reposición y sustitución a nuevo). De Renta o Capitalización (Directo, Indirecto o Residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cual de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para cada caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen en el informe final como argumentos y consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones y razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.



AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS

**AC- 1702-02-21**

## **6.- CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a las características mas revelantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particulares.

6.1.- La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicado en el centro de la ciudad, sector de actividad múltiple donde predominan los usos residencial y comercial de escalas local y zonal.

6.2.- La ubicación específica del inmueble en el tradicional sector industrial, comercial y residencial. Uso del suelo totalmente mixto..

6.3.- El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles y redes de servicios públicos.

6.4.- Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas favorables debido a que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y transporte de la ciudad.

6.5.- En cuenta las características del terreno, se tuvieron en cuenta su disposición medianera dentro de la zona, su cabida superficial su configuración regular y el frente sobre la vía publica.

6.6.- La edad actual y su estructura básica, comprendiendo a una edificación de tipo permanente.

6.7.- Se debe tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción no se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.

6.8.- Las condiciones de mercado existentes en este sector, con una oferta de propiedades medianamente representativa.

6.9.- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

**6.10.- Determinante para el valor final el estado general del inmueble que requiere reparaciones y mantenimiento general con una inversión monetaria importante**



**AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS**

**AC- 1702-02-21**

**7.- AVALUO COMERCIAL**

**INMUEBLE UBICADO CALLE 75 No. 84-36**

**CLASE BODEGA**

**BARRIO LA SOLEDAD NORTE (COD 005615)**

**LOCALIDAD ENGATIVA**

DESCRIPCION	AREA	VALOR MT	VALOR TOTAL
<b>CONSTRUCCION</b>	<b>450</b>	<b>2.133.333.33</b>	<b>960.000.000.00</b>

<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>	<b>\$ 960.000.000.00</b>
-------------------------------	--------------------------

**SON: NOVECIENTOS SESENTA MILLONES PESOS M/CTE.**



AVALUOS - CRÉDITOS - CONSULTAS

**AC- 1702-02-21****8.-OBSERVACIONES FINALES**

Se da cumplimiento a las normas vigentes y disposiciones en lo referente a Avaluos contenidas en la Ley 546 de Diciembre 23 de 1.999 y se aplicaron las normas metodologicas adecuadas al bien de acuerdo con la Resolucion 0762 de Octubre de 1.998 expedida por el IGAC.

Certifico que no tengo ningun interes financiero ni de otra indole en el inmueble avaluado, ni vinculos de naturaleza alguna con sus propietarios, mas alla de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales

Adicionalmente, me permito manifestar **que a la fecha no me encuentro incurso en ninguna de las causales de exclusión contenidas en el Art 50 del C.G. del Proceso.**

**VIGENCIA**

De acuerdo con el numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 08 de 2.002 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Economico, el presente avaluo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando que las condiciones extrinsecas e intrinsecas que puedan afectar el valor se conserven y fue ordenado por Señor **OMAR RUBIANO GARCIA** para el **Proceso 110013103007-2.008-00-113 del Juz 2 CCE** en la ciudad de Bogotá, DC, en el mes de Febrero del año dos mil veintiuno (2.021).

**ARTURO CADENA C****AVALUADOR PROFESIONAL****R.A.N. /C-01-391****Insc. 08-059233 SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA  
1.085.165.179

NUMERO

PEREZ FLORIAN

APELLIDO

NOIDER

NOMBRES

*Noider Perez*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO

31-MAY-1982

GUAMAL  
(MAGDALENA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.69

ESTATURA

A+

G.S. RH

M

SEXO

02-AGO-2004 GUAMAL

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Almabatriz Berrío López*

REGISTRADORA NACIONAL  
ALMABATRIZ BERRIO LOPEZ



P-2104000-51130651-M-1085165179-20050809

0021205221B 02 170814085

Fecha: 07/09/2022

Hora: 09:05:03

Bogotá, D.C.



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

Señor(a)

**USUARIO**

CL 75 84 36

Localidad      ENGATIVA

**CHIP****AAA0063XDKC**

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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 MARLENE BARRIOS CAMPOS

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



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

## REPORTE ESTACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN



**Dirección: CL 75 84 36**

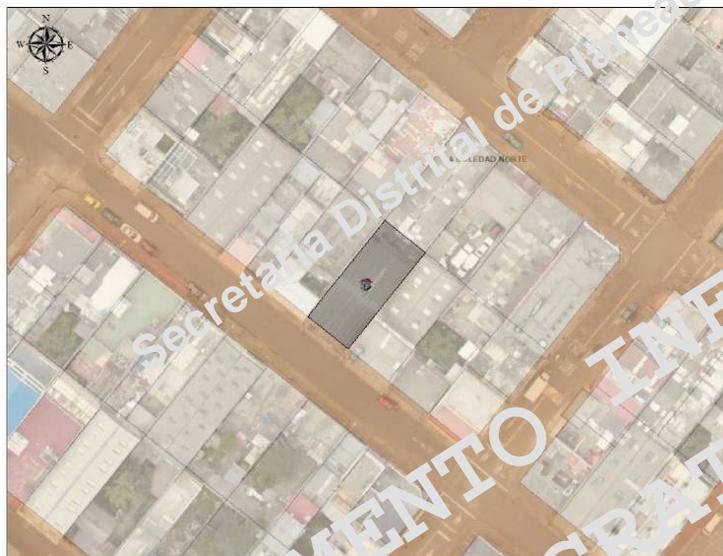
**Localidad: ENGATIVA**

En atención a su solicitud, me permito informarle que en el predio ubicado en la dirección arriba mencionada, a la fecha de la consulta, **NO SE LOCALIZA** estación de telecomunicación según lo registrado en la Base de Datos Geográfica Corporativa.

Para cualquier información adicional respecto a este reporte usted se puede dirigir el primer día hábil de la semana de 8:00am a 6:00pm a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 Piso 5.

Fecha 2022 09 07

## Informe de Predios en Zonas de Amenaza



**Dirección: CL 75 84 36**  
(CL 75 84 32)

**El predio correspondiente al lote de código 0056152804 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.**





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

Bogotá, D.C., 07 de Septiembre de 2022

Señor(a)  
USUARIO  
Ciudad

Dirección: CL 75 84 36  
Código Lote: 0056152804  
CHIP: AAA0063XDKC  
Localidad: 10 ENGATIVA

Asunto: Consulta Cartográfica - Concepto de Amenazas y Riesgo por Inundación o Remoción en Masa

Respetado ciudadano(a).

En el marco de lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, sus Decretos Reglamentarios y consultada la información de la Base de Datos Geográfica Corporativa - (BDGC), se le informa:

El predio consultado No se localiza en Amenaza por Remoción en Masa, según lo especificado en la Resolución No 1483 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 3 Amenaza por Remoción en Masa del Decreto Distrital 190 de 2004" y No se localiza en Amenaza por Inundación, de acuerdo a la Resolución No 1641 del 03/12/20 "Por la cual se derogan las resoluciones No. 1060 y 1631 de 2018, y por principio de reviviscencia la resolución 1972 de 2017 y la Resolución 0858 de 2013."

Así mismo, No se localiza en suelo de protección por riesgo según Estudios Técnicos del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático y lo especificado en la Resolución No 1482 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 6 Suelo de Protección Por Riesgo de Remoción en Masa e Inundación del Decreto 190 de 2004".

Si su predio se encuentra en amenaza Alta por inundación por favor tener en cuenta los artículos 128 y 129 del decreto 190 de 2004, o de encontrarse en amenaza Alta por Remoción en Masa remitirse al artículo 141 del decreto 190 de 2004.

Si desea ampliación o aclaración del presente concepto puede dirigir comunicación al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

De requerir mayor información sobre el predio objeto de consulta, puede radicar solicitud en los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP): Pagina WEB <http://www.sdp.gov.co/> en radicación virtual, de manera presencial en la ventanilla de radicación de la SDP, ubicada en el Supercade CAD Av. Carrera 30 No. 25-90.

Cordialmente,

ASTRID MARIA BRACHO CARRILLO  
Dirección de Servicio al Ciudadano  
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

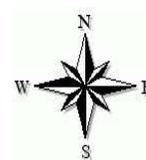
Fecha 2022 09 07

## Informe de Predios en área del Corredor Ecologico de Ronda



**Dirección: CL 75 84 36**  
(CL 75 84 32)

**El predio identificado con el código 0056152804 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.**





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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

### CL 75 84 36

(CL 75 84 32)

**TRATAMIENTO:** CONSOLIDACION

**MODALIDAD:** CON DENSIFICACION MODERADA

**FICHA:** 2

**AREA DE ACTIVIDAD:** RESIDENCIAL

**ZONA:** ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA

**LOCALIDAD:** 10 ENGATIVA

**FECHA DECRETO:**

**No. DECRETO:** Dec 070 de 2002 Mod.=Res 882 de 20

**UPZ:** 30 BOYACA REAL

**SECTOR:** 2 BOYACA REAL

**Sector de Demanda:** C

#### LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



CL 75 84 36



USOS PERMITIDOS

<b>SUB SECTOR USO: II</b>
---------------------------

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

<b>Categoría: Complementario</b>							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas. ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas	Vecinal B	Los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.		1 x 50 m2	1 x 30 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Salones comunales	vecinal	Artículo 3 del presente Decreto.		1 x 200 m2	1 x 300 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.	vecinal	Artículo 3 del presente Decreto.		1 x 60 m2	No se exige
	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos.	vecinal	Educativo: hasta 200 alumnos Artículo 3 del presente Decreto.		No se exige	No se exige



Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO RECREATIVO	DEPORTIVO RECREATIVO	Canchas múltiples y dotaciones deportivas	vecinal	En espacio público únicamente Al aire libre Artículo 3 del presente decreto. Según disposiciones del Sistema de Espacio Público	1 x 400 m2	1 x 250 m2	
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	Los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje Se contemplan fuentes de soda dentro del grupo de Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, según decreto 070 de 2002 En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción.	1 x 100 m2	1 x 120 m2	

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

EDIFICABILIDAD

Variable

Condiciones

TIPO FREENTE: Norma Moderada

Aislamiento Posterior (Metros)	4.0	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior.</p>
--------------------------------	-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Altura Máxima (Pisos)	4	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>
Antejardín (Metros)	0	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>
Índice de Construcción	3.0	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>



Indice de Ocupación	0.75	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>
Patio Iluminación	.	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>
Retroceso	0	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>

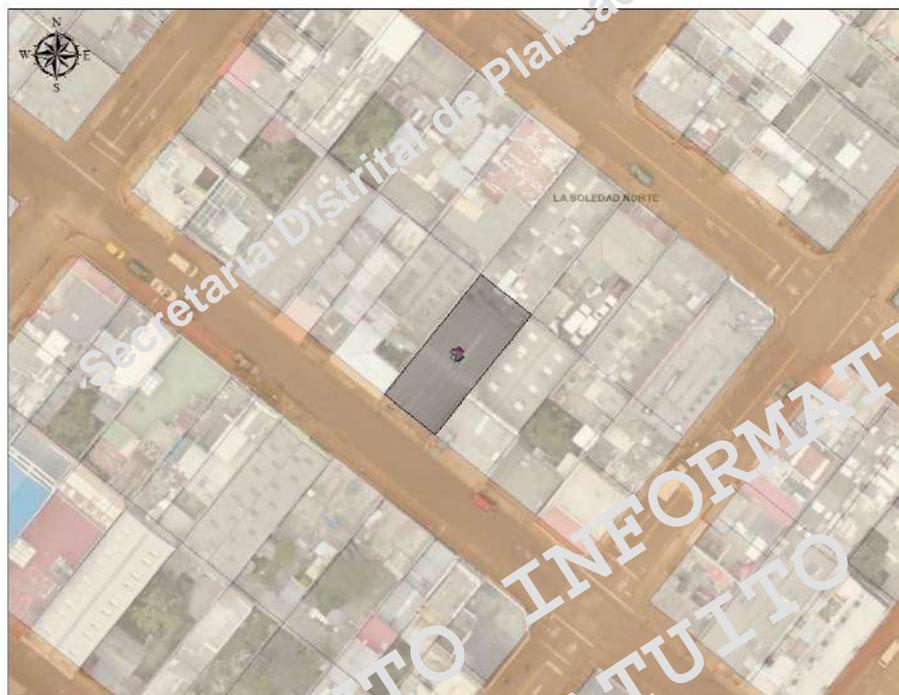


Semisótano (Si/No)	Si	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>
Subdivisión Mínima (Metros)	0	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>
Tipología	CONTINUA	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su linderó posterior.</p>



Voladizo (Metros)	0	<p>Aplica artículo 4. numeral 3. literal b. del presente Decreto.</p> <p>No se permite el semisótano en predios con frente a la Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>Aplica artículo 7, numeral 1, literal c. del presente Decreto</p> <p>A partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior.</p>
-------------------	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



Dirección: **CL 75 84 36**  
(CL 75 84 32)

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: E89

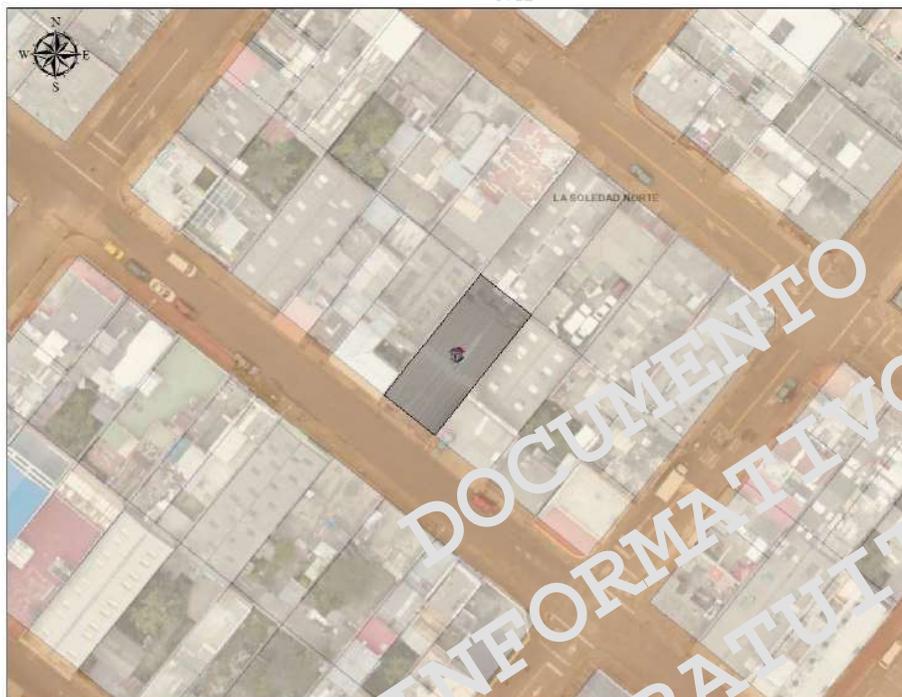
El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.





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:**



**Localización**

Localidad	10-ENGATIVA
Barrio Catastral	005615-LA SOLEDAD NORTE



Manzana Catastral	00561528
Lote Catastral	0056152804
UPZ	30-BOYACA REAL

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

## Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 2 Sector Demanda: C Decreto: Dec 070 de 2002 Mod.=Res 882 de 2005. 523 de 2006. 995 de 2006. 043 de 2009. Dec 530/2012. 604/2018
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: Tipología:
Subsector Uso	II
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector 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	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

## Urbanismo

Urbanístico	Código: 100678B003 Tipo plano: 1
-------------	----------------------------------



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

## Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria 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: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

## Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

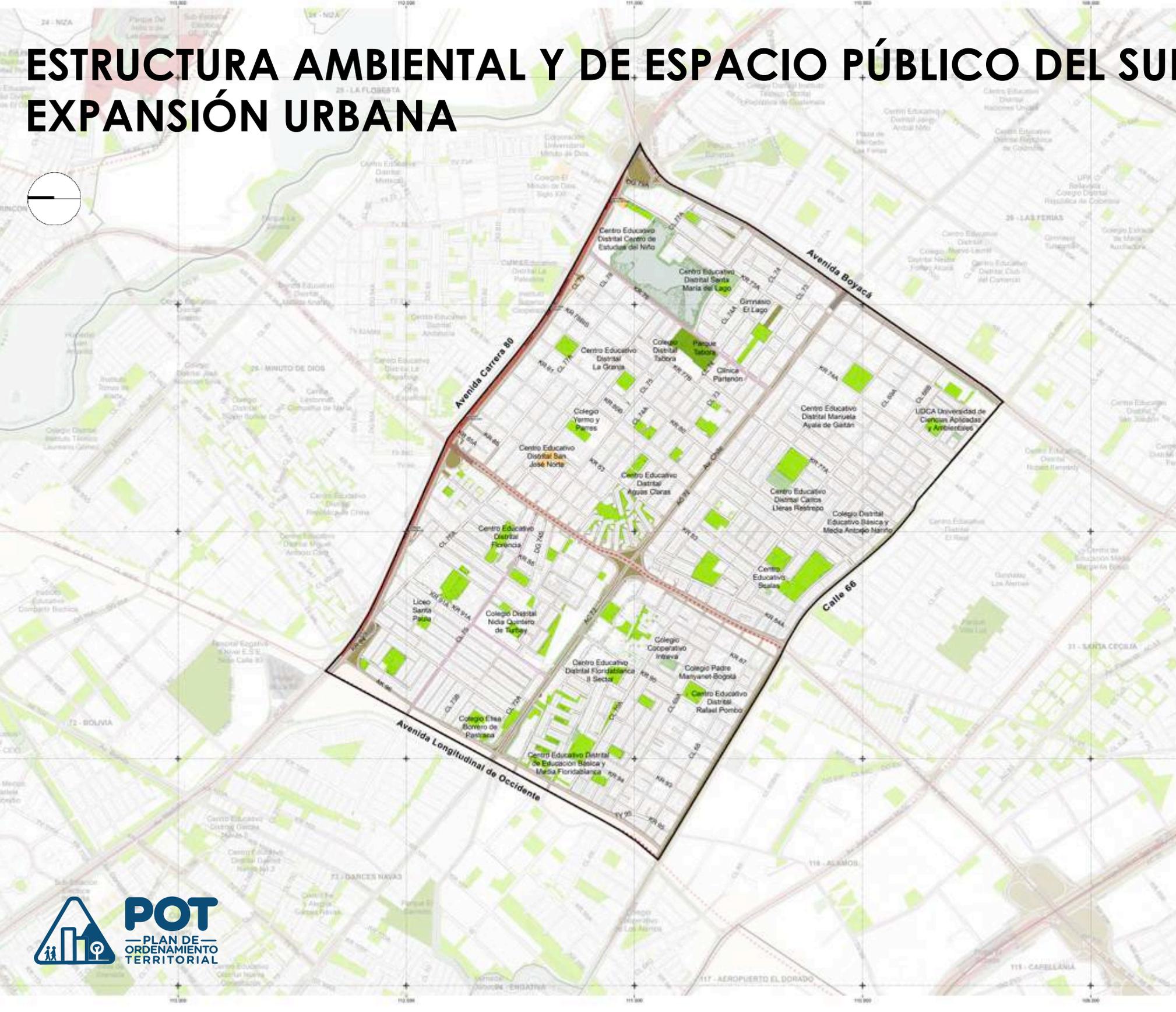
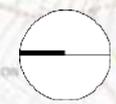
NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

# UPZ 30 Boyacá Real

REVISIÓN GENERAL

Plan de Ordenamiento Territorial

# ESTRUCTURA AMBIENTAL Y DE ESPACIO PÚBLICO DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA



## ESTRUCTURA AMBIENTAL Y DE ESPACIO PÚBLICO Áreas Protegidas del Orden Nacional y Regional

- Reserva Forestal Protectora Productora Cuenca Alta del Río Bogotá
- Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá "Thomas Van der Hammen"

## Áreas Protegidas del Orden Distrital

- Parque Ecológico Distrital de Humedal
- Parque Ecológico Distrital de Montaña

## Conectores Ecológicos

- Rondas hídricas de los Nacimientos, Quebradas y Ríos

## Parques y Zonas Verdes Recreativas

- Parque Metropolitano
- Parque Zonal
- Parque Vecinal
- Parque de Bolsillo
- Parque de Protección
- Parque Lineal Hídrico
- Parque Lineal de Vía
- Parque Rural
- Zonas Verdes Recreativas

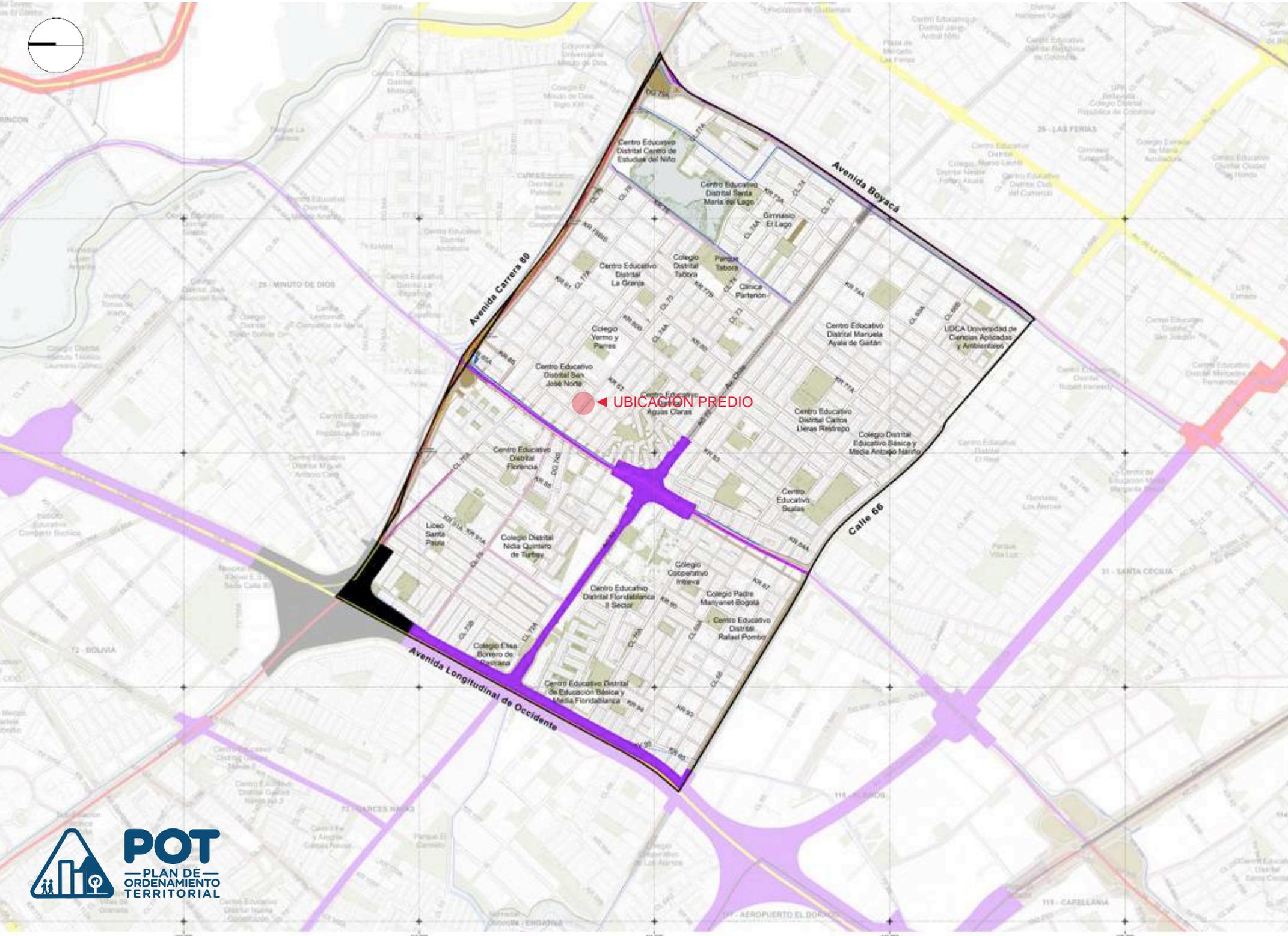
## Áreas del Perfil Vial

- Franja Funcional del Perfil vial
- Alamedas

## Plazas y Plazoletas

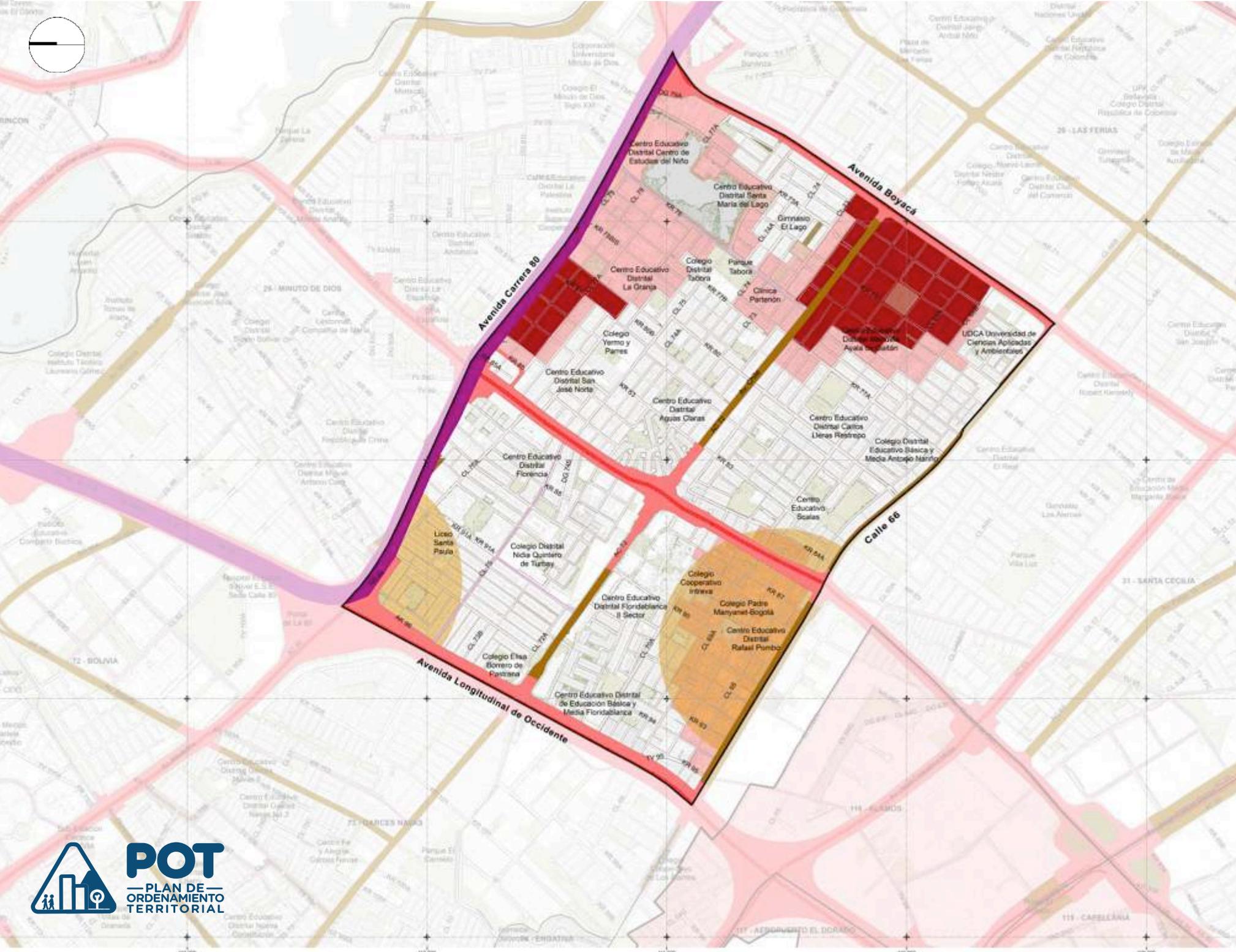
- Plazas
- Plazoletas

# ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SOPORTE



- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**
- 1 SISTEMA PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**
- 1.1 Optimización de PTAP
  - 1.2 Tanques de Almacenamiento y Distribución
  - 1.3 Estaciones de Bombeo
  - 1.4 Redes Matrices
- 2 SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL**
- 2.1 Ampliación PTAR Salitre
  - 2.2 Red de Drenaje Propuesta
  - 2.3 Red Eje vial Propuesta
  - 2.4 Red Troncal Propuesta
- 3 SISTEMA DE RESIDUOS SÓLIDOS**
- 3.1.1 Área de Disposición Final de Residuos Sólidos
  - 3.1.2 Área de Residuos de Construcción y Demolición
  - 3.2 Subsistema de Residuos Sólidos Ordinarios Aprovechables
    - 3.2.1 ECAS Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento
    - 3.2.2 Centros de Gestión de Tratamiento y Aprovechamiento de Residuos Sólidos
  - 3.3 Subsistema de Residuos Especiales, Peligrosos y Otros.
    - 3.3.1 Plantas de Incineración de Residuos Peligrosos
    - 3.3.2 Planta de Tratamiento de sólidos y Biosólidos
- 4 SISTEMA ENERGÉTICO**
- 4.1 Subsistema de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y de Fuentes No Convencionales de Energía Renovable.**
- 4.1.1 Redes de Alta Tensión
  - 4.1.2 Subestación de Energía
- 4.2 Subsistema de Gas**
- 4.2.1 Redes de Ciudad Río
  - 4.2.2 Redes de Acero
  - 4.2.3 Redes de Ciudad Norte
- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE**
- 1. TRONCAL TRANSMILENIO PROPUESTA**
- 1.1 Plazo de ejecución**
- 1.1.1. Corto Plazo
  - 1.1.2. Mediano Plazo
  - 1.1.3. Largo Plazo
- 2. METRO**
- 2.1 Plazo de ejecución**
- 2.1.1. Corto Plazo
  - 2.1.2. Mediano Plazo
  - 2.1.3. Largo Plazo
  - 2.1.4. Estaciones de Metro
  - 2.1.5. Patio Taller Metro
- SUBSISTEMA VIAL**
- 1.1 Plazo de ejecución**
- 1.1.1. Corto Plazo
  - 1.1.2. Mediano Plazo
  - 1.1.3. Largo Plazo
  - 4.1.4. Patio Taller Metro

# ESTRUCTURA SOCIAL Y ECONÓMICA

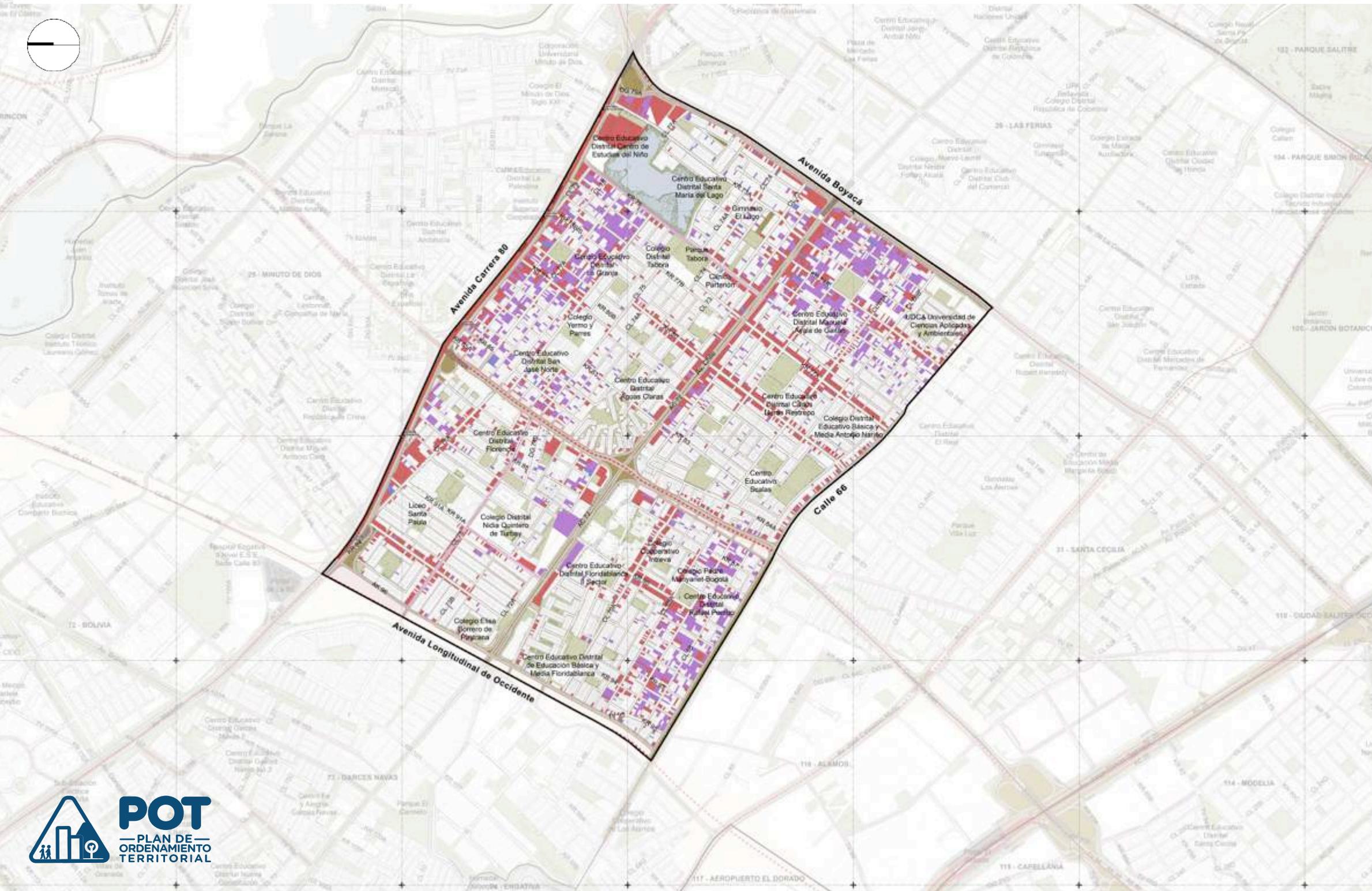
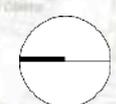


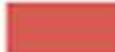
# USO PREDOMINANTE POR LOTE CATASTRAL



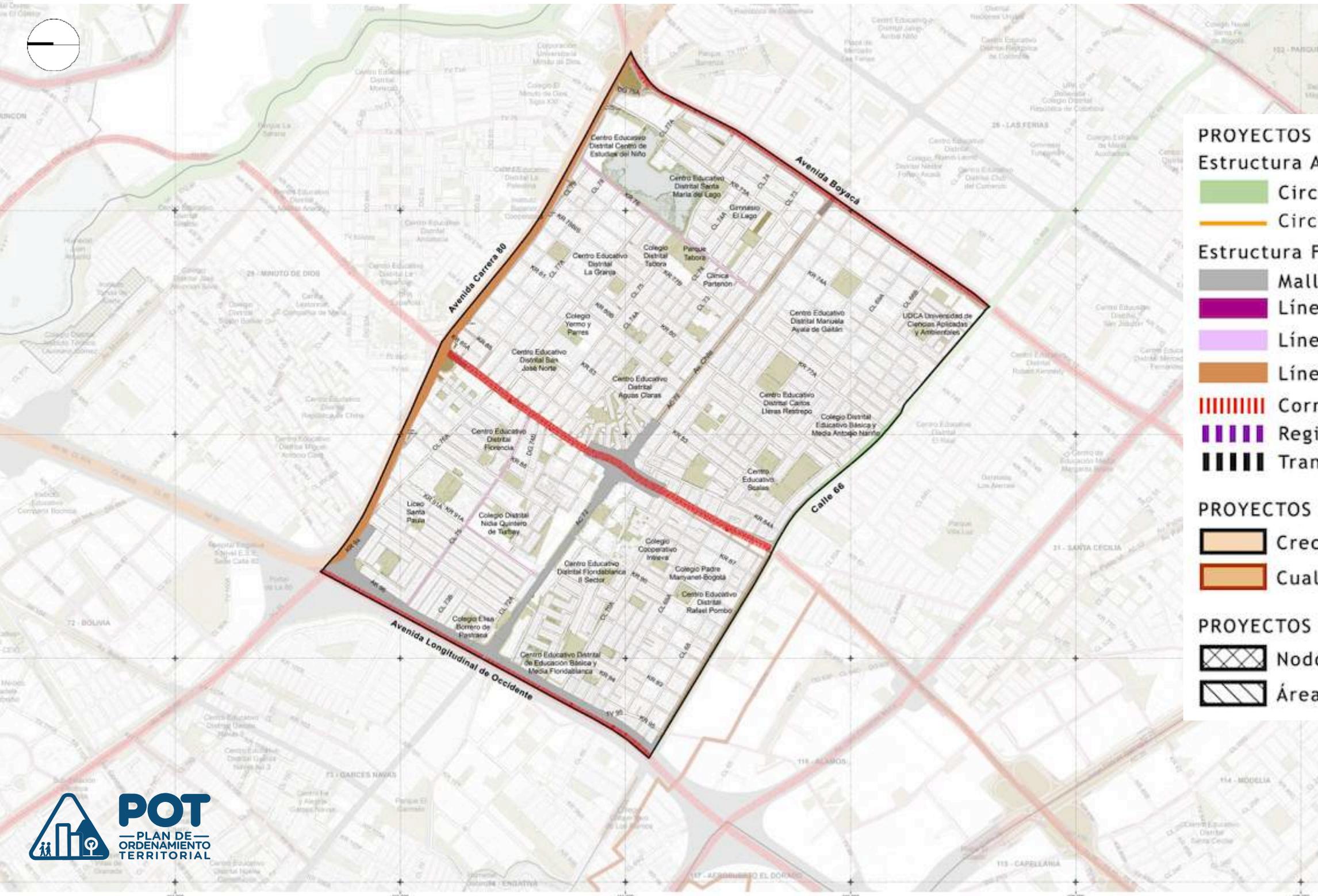
- Comercio
- Dotacional
- Industria
- Residencial**
- Servicios

# USO DEL SUELO DEL PRIMER PISO



-  Lotes Oficinas
-  Lotes Industria
-  Lotes Comercio

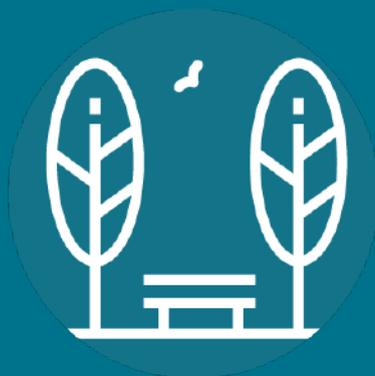
# PROGRAMAS Y PROYECTOS



- PROYECTOS ESTRUCTURANTES**
- Estructura Ambiental y de Espacio Público**
- Circuito Ambiental
  - Circuito de las Mariposas
- Estructura Funcional y de Soporte**
- Malla Vial Arterial
  - Línea de Metro de Bogotá
  - Línea de Metro de Bogotá Etapa 2
  - Línea 2 de Metro de Bogotá
  - Corredores de Transmilenio
  - Regiotram
  - Transmicable
- PROYECTOS TERRITORIALES ESTRATÉGICOS**
- Crecimiento
  - Cualificación
- PROYECTOS DETONANTES**
- Nodos de Equipamientos
  - Áreas de Oportunidad Económica



**MODELO URBANO**



ESPACIO PÚBLICO



SOPORTES URBANOS



MITIGACIÓN DE IMPACTOS



**NORMA URBANA**



ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS



ÁREAS DE ACTIVIDAD



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

## TRAZADO URBANOS (ciudad en 2D)

### Trazados de origen formal:

TRS – Trazado regular simple

TO – Trazado orgánico

TE – Trazado Especial

TPA- Trazado por agrupación

PNR- Polígono no residencial



### Trazados de origen informal:

TOC- Trazado orgánico complejo

TRC- Trazado regular complejo

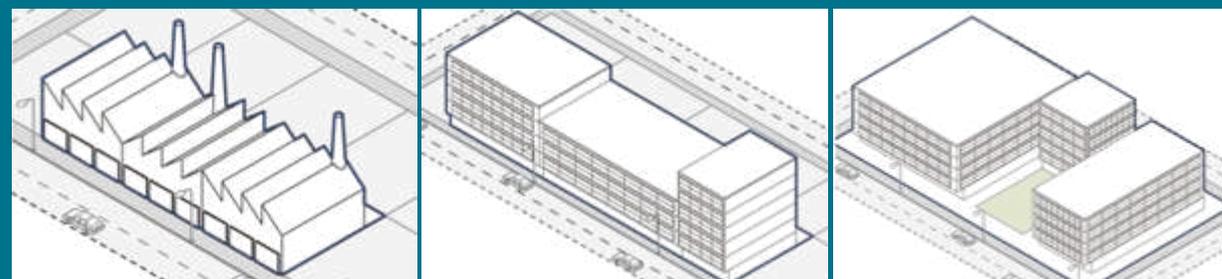


## TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS (ciudad en 3D)

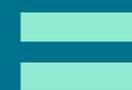
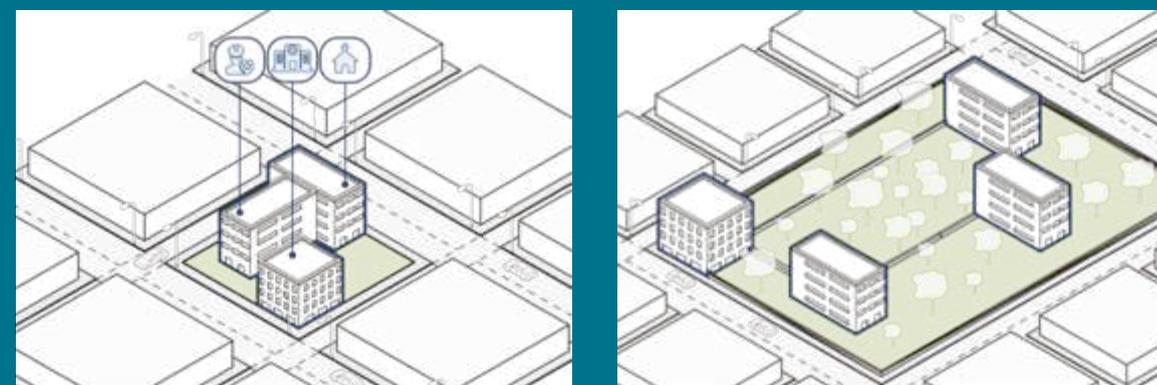
### Tipologías residenciales



### Tipologías no residenciales



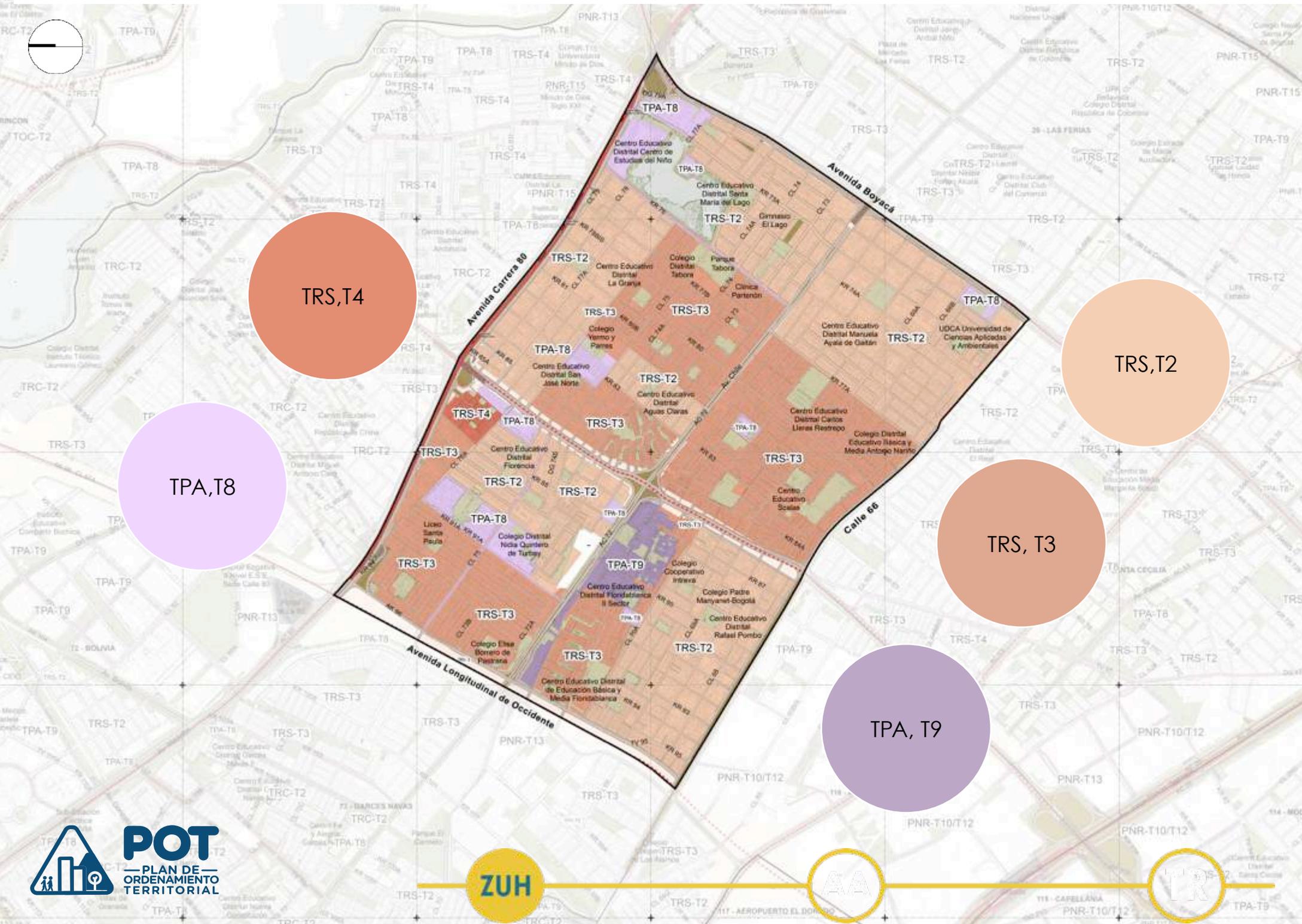
### Tipologías dotacionales



# ZUH

Zona urbana  
homogénea

# ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS



## TRAZADO, TIPOLOGÍA

- PNR, T10
- PNR, T11
- PNR, T12
- PNR, T14
- PNR, T15
- TOC, T2
- TPA, T9
- TRC, T2
- TRS, T2

## TRAZADO

- TRS – Trazado regular simple
- TRC- Trazado regular complejo
- TO – Trazado orgánico
- TOC- Trazado orgánico complejo
- TE – Trazado Especial
- TPA- Trazado por agrupación
- PNR- Polígono no residencial

## TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

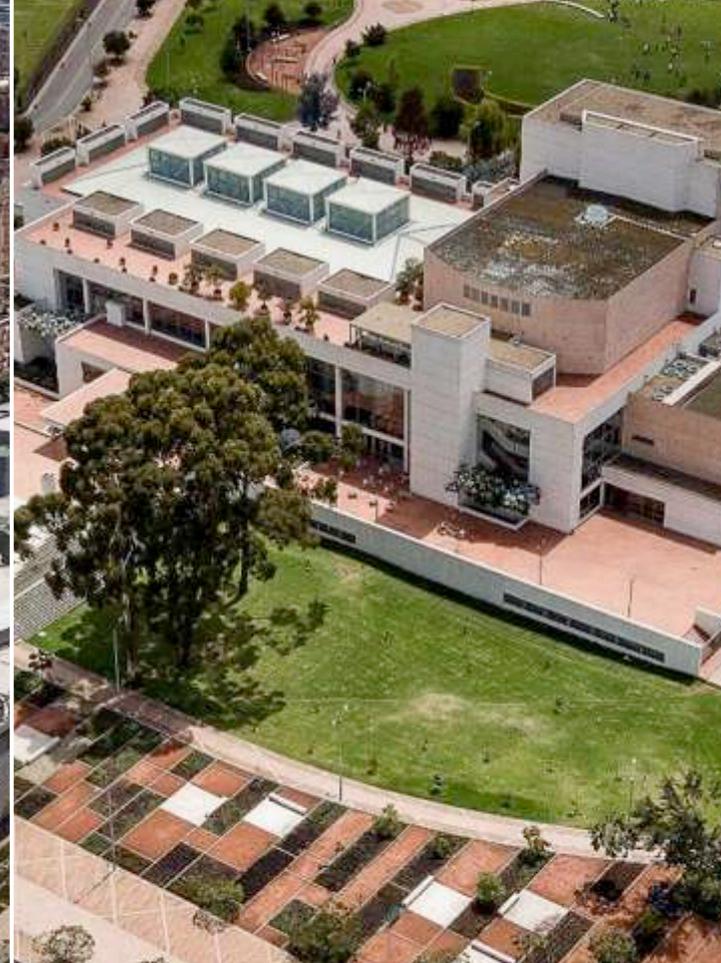
- T1 Fundacional
- T2 Loteo sin antejardín
- T3 Loteo con antejardín
- T4 Pareada o en serie
- T5 Unifamiliar aislada
- T6 PH Continuo
- T7 PH Aislado
- T8 Conjunto por manzana
- T9 Conjunto en supermanzana

## TIPOLOGÍAS NO RESIDENCIALES

- T10 Complejo Industrial
- T11 Industria puntual en manzana
- T12 Complejo empresarial
- T13 Comercio puntual de gran escala
- T14 Dotacional por manzana



# ¿Cuáles son las áreas de actividad?



## AAR - RESIDENCIAL

- R1** Residencial Neto
- R2** Residencial Predominante
- R3** Residencial Comercio y Servicios

## AAM - MÚLTIPLE

- M1** Aglomeración Comercial
- M2** Corredores Movilidad y/o Comerciales
- M3** Sectores Renovación Urbana
- M4** Corredores Renovación y Redesarrollo
- M5** Sectores Desarrollo

## AAD - DOTACIONAL

- D1** Dotacional Extensivo
- D2** Dotacional Por Manzana

## AAI - INDUSTRIAL

- I1** Sector Aeropuerto
- I2** Fontibón Occ. Av Boyacá
- I3** Puente Aranda Fontibón- Or. Av. Boyacá
- I4** Otras Zonas

ZUH

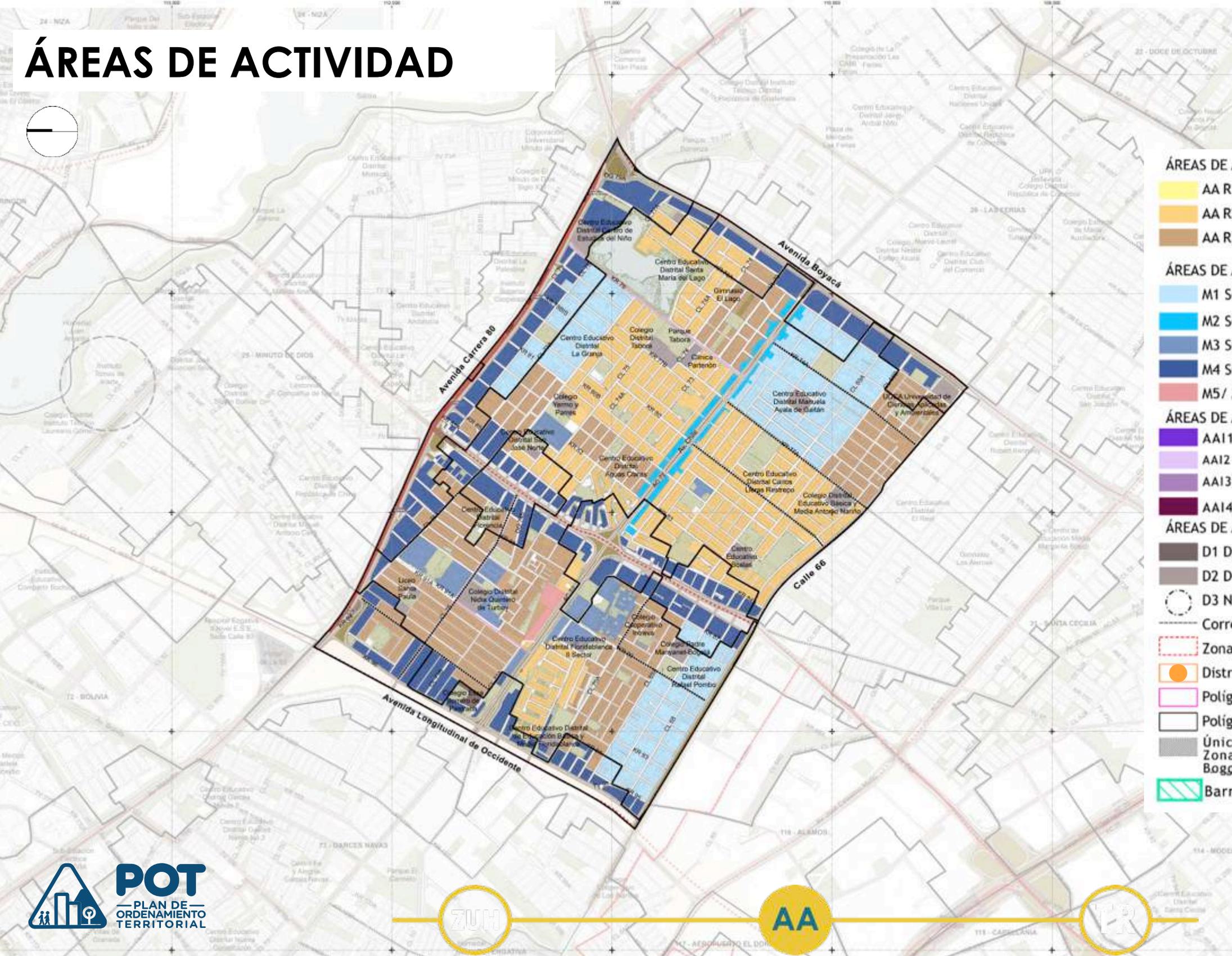
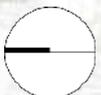
AA

TR

# ¿Cuáles son las ÁREAS DE ACTIVIDAD propuestas en el suelo urbano?



# ÁREAS DE ACTIVIDAD



- ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**
  - AA R1 Sobre Sectores Residenciales Netos
  - AA R2 Sobre Sectores Con Residencial Predominante
  - AA R3 Sobre Sectores Residenciales Con Comercio Y Servicios
- ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE**
  - M1 Sobre Sectores Con Aglomeraciones Comerciales
  - M2 Sobre Corredores Urbanos De Movilidad Y/O Comerciales
  - M3 Sobre Sectores Estratégicos De Renovación Urbana
  - M4 Sobre Corredores De Renovación Urbana Y Redesarrollo
  - M5/ AA R4 Sobre Sectores De Desarrollo
- ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL**
  - AAI1 Sobre sector Aeropuerto
  - AAI2 Sobre Localidad de Fontibón - Al Oriente de la Av. Boyacá
  - AAI3 Sobre Localidad de Puente Aranda y Fontibón Al Oriente de la Avenida Boyacá
  - AAI4 Zonas Industriales en otras zonas de la ciudad
- ÁREAS DE ACTIVIDAD DOTACIONAL**
  - D1 Dotacional Extensivo
  - D2 Dotacional Por Manzana
  - D3 Nodo Dotacional
  - Corredores de Comercio y Servicios Consolidados
  - Zona de influencia del Aeropuerto
  - Districtos ADN
  - Polígono de alto impacto consumo y venta de licor
  - Polígono de servicio de transporte público masivo
  - Únicamente se permiten los Usos Existentes. Zona de Riesgo Individual para el Poliducto Salgar - Bogotá.
  - Barrios en estudio de Legalización según CAR

# ¿Cuáles son los servicios de alto impacto y qué restricciones tienen?

## Condición normativa



**SAI1**

Servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas



Área de Actividad **RESIDENCIAL**



NO SE PERMITE



Área de Actividad **MÚLTIPLE**



\*Frente a corredores de comercio y servicios consolidados



# ¿Cuáles son los servicios de alto impacto y qué restricciones tienen?

## Condición normativa



**SAI2D**

Bodegas de reciclaje privadas **CON** transformación químico mecánica



Área de Actividad **RESIDENCIAL**

<del>R1</del>	<del>R2</del>	<del>R3*</del>
---------------	---------------	----------------

NO SE PERMITE ✓



Área de Actividad **MÚLTIPLE**

<del>M1</del>	<del>M2</del>	<del>M3</del>	M4
---------------	---------------	---------------	----

✓

\*Frente a corredores de comercio y servicios consolidados



**SAI2ABC**

Bodegas de reciclaje privadas **SIN** transformación químico mecánica



Área de Actividad **RESIDENCIAL**

<del>R1</del>	<del>R2</del>	R3*
---------------	---------------	-----

NO SE PERMITE ✓



Área de Actividad **MÚLTIPLE**

M1	M2	M3	<del>M4</del>
----	----	----	---------------

✓

\*Frente a corredores de comercio y servicios consolidados

# ¿Cuáles son los servicios de alto impacto y qué restricciones tienen?

## Condición normativa



**SAI3**

Establecimientos de casinos y juegos de suerte y azar.



Área de Actividad **RESIDENCIAL**

<del>R1</del>	<del>R2</del>	<del>R3</del>
---------------	---------------	---------------

NO SE PERMITE



Área de Actividad **MÚLTIPLE**

<del>M1</del>	M2	M3	M4
---------------	----	----	----



**SAI4**

Estaciones de servicio Y llenado de combustible



Área de Actividad **RESIDENCIAL**

<del>R1</del>	<del>R2</del>	R3*
---------------	---------------	-----

NO SE PERMITE ✓



Área de Actividad **MÚLTIPLE**

M1	M2	M3	M4
----	----	----	----



\*Frente a corredores de comercio y servicios consolidados

# ¿Cuáles son los servicios de alto impacto y qué restricciones tienen?

## Condición normativa



**SAI5**

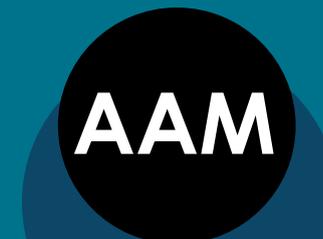
Alojamiento por horas:  
Moteles y hoteles de paso.



Área de Actividad  
**RESIDENCIAL**



NO SE PERMITE



Área de Actividad  
**MÚLTIPLE**



**SAI6**

Actividades ligadas a la venta y consumo de licor de alto impacto, de más de 250 m2 de área neta del uso.



Área de Actividad  
**RESIDENCIAL**



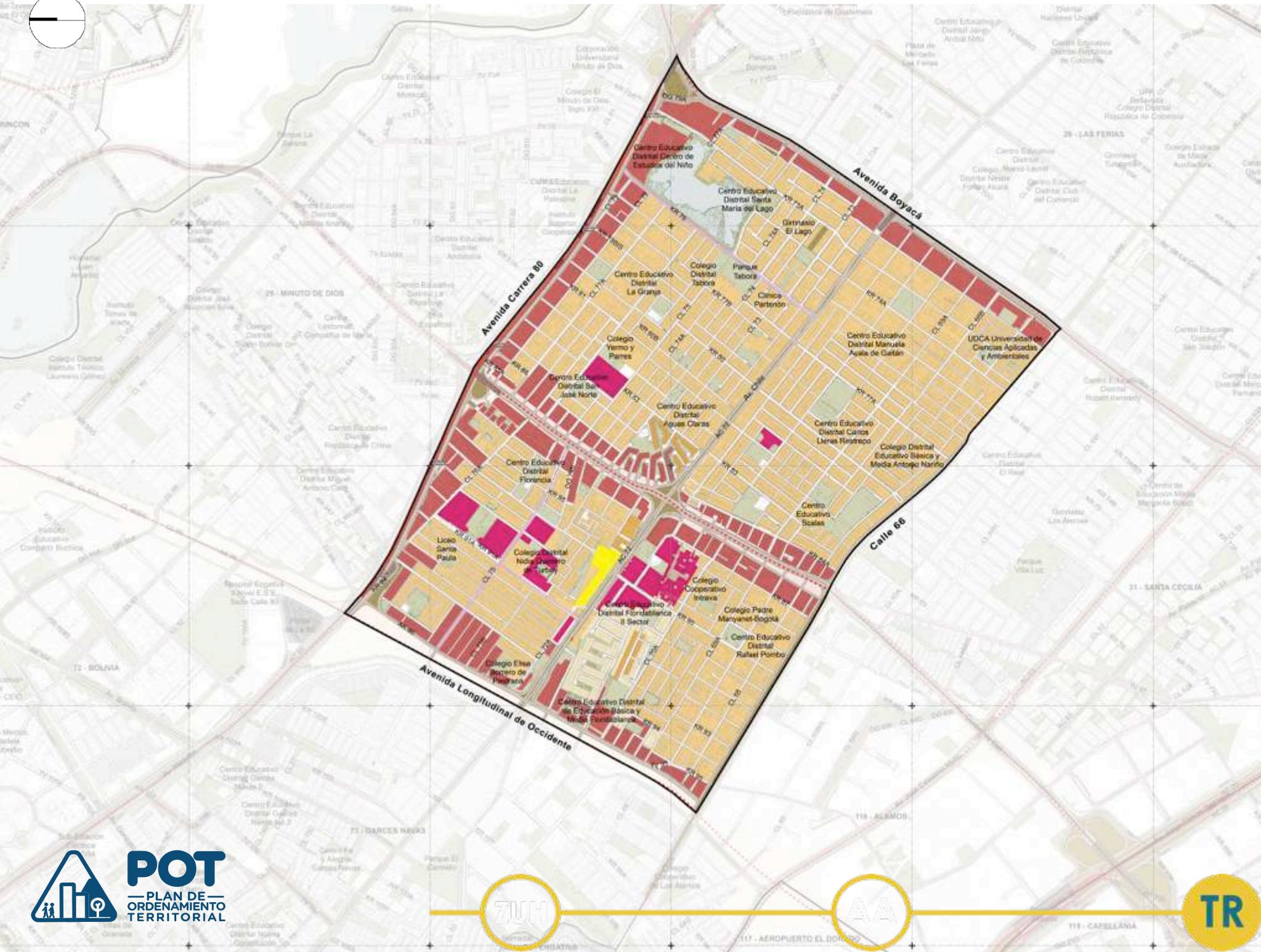
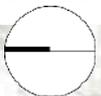
NO SE PERMITE



Exclusivamente al interior de los polígonos de alto impacto



# TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



## TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN Modalidad

- C01 - Urbanística Integral
- C02 - Contexto

## TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Modalidad

- C1 - Consolidación Básica
- C2 - Consolidación Máxima
- C3 - Consolidación de Norma Original

## TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Modalidad de Reactivación

- RU1 - Corredores de la Red de Transporte Público Masivo
- RU1 - 8 PISOS
- RU1M - Corredores de Alta Capacidad del Sistema Metro
- RU2 - Redensificación

## Modalidad de Redesarrollo

- RU3 - Sectores Estratégicos de Redesarrollo
- RU4 - Áreas Industriales

## TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL Modalidad

- Mejoramiento Integral

## TRATAMIENTO DE DESARROLLO Modalidad

- D1 - Desarrollo por Planes Parciales
- D2 - Desarrollo sin Planes Parciales

## BIEN DE INTERÉS CULTURAL DISTRITAL

- BIC Distrital

## POLÍGONOS

- Polígono de Suba
- Polígono de la Línea de Metro de Bogotá
- Polígono Estaciones de la Línea de Metro de Bogotá
- Área de Consolidación del Borde Urbano



**BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS**

# Edificabilidad Actual



CONDICIONES EXISTENTES	
ÁREA ÚTIL (m2)	2'856,771 - 285,6 Ha
ESPACIO PÚBLICO (m2)	301.154- 30,1 Ha
POBLACIÓN (Habitantes)	133.231
NÚMERO DE VIVIENDAS (Personas Por Vivienda – 3,10)	43.028
DENSIDAD (Viviendas por Ha útil)	151
INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE (m2)	2,26

## EDIFICABILIDAD

- Se define en el número de pisos según base catastral 2017
- Altura promedio por piso= 3.00 mt
- No se toman antejardines ni aislamientos posteriores cubiertos

# Modelación Norma Actual – UPZ Decreto 190/04



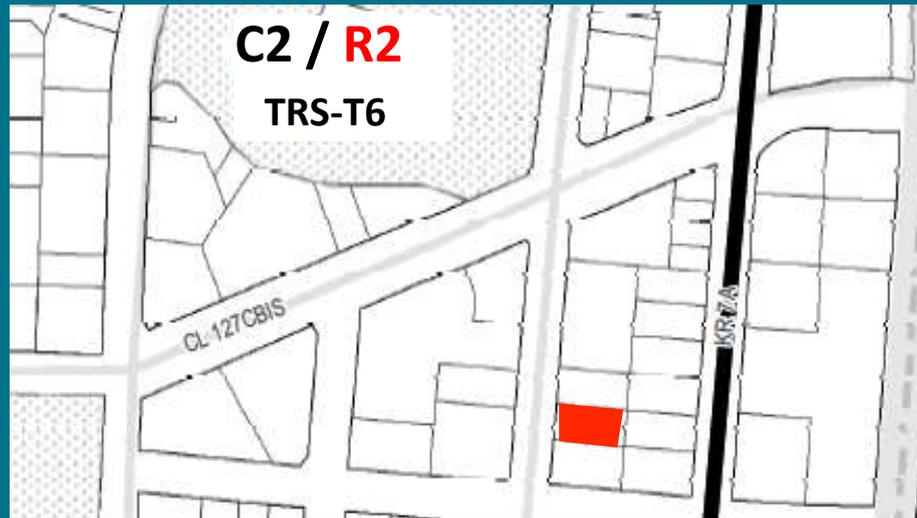
PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
9,292	24,494	15,202

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual  
**15,202**

- Se toman predios cuya edificabilidad actual multiplicada 2.5 veces, iguale o supere la edificabilidad de la ficha de la UPZ (esto medido en el número de pisos). Ej.: Si el predio hoy tiene 2 pisos (2 X 2.5=5 pisos). En este caso se toma el predio para modelar si la ficha permite 5 pisos o más.
- Se define conforme disposiciones normativas de UPZ, reglamentaria del Decreto 190/04
- El resultado del área construible final es dividida en un área estándar de vivienda (70 m<sup>2</sup>), para así obtener el número de viviendas, del cual se resta el número de viviendas existentes en la actualidad.

Para conocer si el uso está permitido, identifique el área de actividad que le corresponde a su predio.

### Consulte Anexo 8 y 11



**TABLA 1**

Usos del suelo permitidos por área de actividad

	AA-R		AA-M				AA-I				AA-D			
	R1	R2	R3	M1	M2	M3	M4	I1	I2	I3	I4	D1	D2	D3
Residencial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Com. y Servicios		X	X	X	X	X	X	X		X	X		X	X
Dotacional			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial					X	X	X	X			X	X		X

*\*ejemplo esquemático (el cuadro reglamentario incluye todas las categorías de uso)*

**TABLA 2**

Acciones de mitigación

	URBANÍSTICAS						AMBIENTALES						
	E. Público	Movilidad	Localización	Residuos	Funcionales	Sanitarias	Residuos	Funcionales	Sanitarias	Residuos	Funcionales	Sanitarias	
Residencial		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Com. Y Servicios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Dotacional	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial	X	X		X		X	X	X		X			

*\*ejemplo esquemático (el cuadro reglamentario incluye todas acciones de mitigación)*



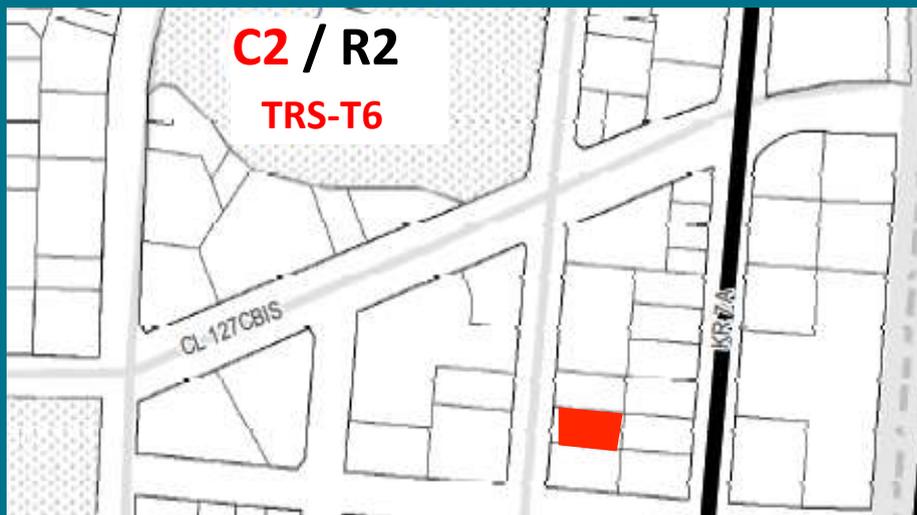
# Para conocer la edificabilidad de su predio, identifique la modalidad de ZUH y de Tratamiento (En decreto reglamentario)

## Consulte Tabla 1

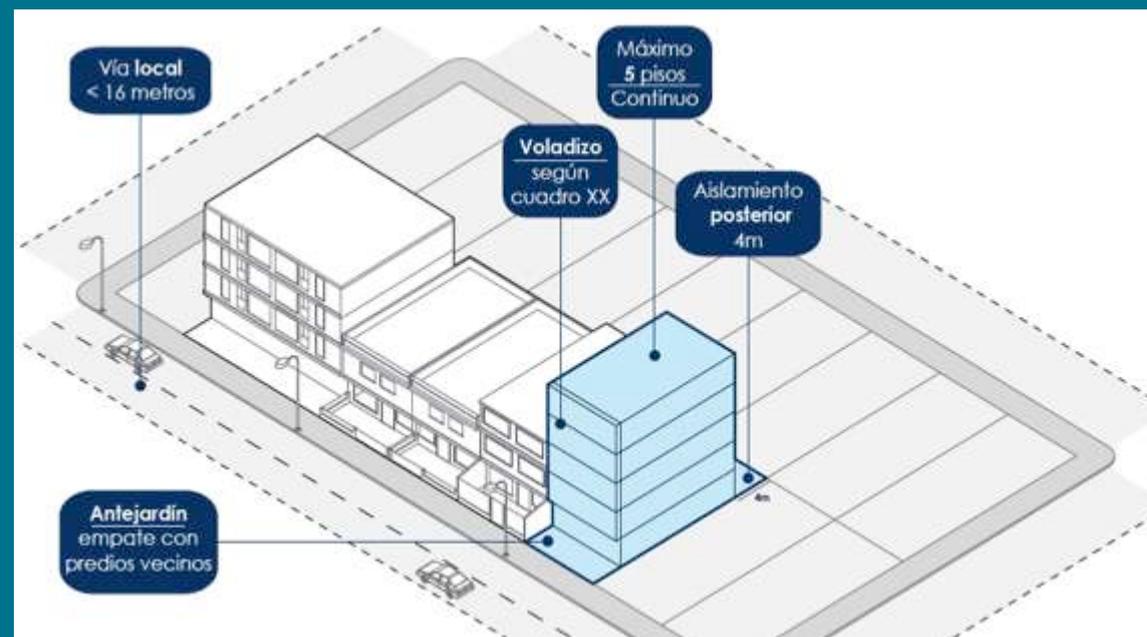
Alturas permitidas por modalidad de tratamiento de acuerdo a la ZUH

TABLA 1	TO		TRS		TPA	TRC
	T4	T5	T2	T6	T8	T2
Consolidación C1						3pisos
Consolidación C2	4pisos	4pisos	4pisos	5pisos		
Consolidación C3					Norma original	

*\*ejemplo esquemático (el decreto reglamentario incluye los demás parámetros normativos como son el índice de ocupación, los aislamientos laterales, antejardines...etc)*



### Ejemplo de representación de los parámetros normativos



Dirección de Norma Urbana SDP

# SON **6** NORMAS COMUNES

## 1 CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS

- Cargas generales y locales
- Usos del suelo y aprovechamientos en edificabilidad

## 2 EDIFICABILIDAD

- M2 netos permitidos vs. Soportes Urbanos
- Según el tratamiento urbanístico

## 3 PRIMEROS PISOS

- Transformación de antejardines
- Cerramientos contra espacio público
- Bahías de acceso y salida vehiculares

- Primeros Pisos **ACTIVOS!**
- Restricción en los primeros 6 metros
- Accesibilidad Universal

# SON 6 NORMAS COMUNES

## 4 CUBIERTAS COMUNES

Cubiertas que hacen parte de las zonas comunes

## 5 ALTURAS

Altura 4,20m  
Aeronáutica Civil.  
VIP = 6 Pisos.

Altura mínima = 2,40m  
(2,30m VIS o VIP)  
Primer Piso sobre Transporte Público  
Masivo = 4,00 m

Reducción de cargas urbanísticas a alturas variables en Desarrollo y en PPRU.

## 6 VOLUMETRÍA

Voladizos.

Sótanos y Semisótanos

Habitabilidad

Apertura temporal de culatas

Condiciones para aislamientos, empates y retrocesos.



PIN de Validación: b3fb0a4d



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



**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) ALFONSO MUÑOZ SERRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19476288, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19476288.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALFONSO MUÑOZ SERRANO 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  
28 Ene 2020

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  
28 Ene 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 de inscripción  
28 Ene 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3fb0a4d



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



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  
28 Ene 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Ene 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 de inscripción  
28 Ene 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 de 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 espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares

Fecha de inscripción  
28 Ene 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3fb0a4d



<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  
28 Ene 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
28 Ene 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
28 Ene 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
18 Abr 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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



PIN de Validación: b3fb0a4d



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



Fecha de inscripción  
28 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: DIAGONAL 15 NO. 25-79 MEZZANINE INTERIOR B  
Teléfono: 3045962915  
Correo Electrónico: [avaluaraa@gmail.com](mailto:avaluaraa@gmail.com)

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen  
Técnico en Sistemas y Computación - Colegio Superior de Telecomunicaciones.  
Contador Publico - La Fundación Universidad Central .

**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) ALFONSO MUÑOZ SERRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19476288.**

**El(la) señor(a) ALFONSO MUÑOZ SERRANO 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: b3fb0a4d



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3fb0a4d**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b12b0aa3



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



**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) SANDRA MILENA MARTINEZ VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53152830, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53152830.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANDRA MILENA MARTINEZ VARGAS 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  
**20 Mar 2020**

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  
**20 Mar 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 de inscripción  
**20 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b12b0aa3



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



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  
**20 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Mar 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 de inscripción  
**20 Mar 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 de inscripción  
**20 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b12b0aa3

<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  
20 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
20 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
20 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
20 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

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



PIN de Validación: b12b0aa3

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

Fecha de inscripción <b>20 Mar 2020</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--------------------------------------------	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	
Fecha de inscripción <b>20 Mar 2020</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CARRERA 9 ESTE 30C SUR 27  
 Teléfono: 57 3142756565  
 Correo Electrónico: sandramm620@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

**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) SANDRA MILENA MARTINEZ VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53152830. El(la) señor(a) SANDRA MILENA MARTINEZ VARGAS 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: b12b0aa3



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b12b0aa3**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



ASESORÍAS  
JURÍDICAS  
INTEGRALES

ASEJURÍDICAS  
ASESORIAS JURÍDICAS

Señor

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS**

La ciudad

**REFERENCIA: EJECUTIVO MIXTO DE BBVA COLOMBIA contra MARIA HELENA GARCIA CASTAÑO, RUBEN DARIO PINEDA y LABORATORIOS NICOLE S. EN C.**

**RADICACION: 07-2008-0113**

**ASUNTO: APORTAR AVALUO**

**EFRAIN PADILLA AMAYA**, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado en sustitución del cesionario y demandante señor **OMAR RUBIANO GARCIA**, me permito allegar el avalúo del inmueble trabado en este asunto, realizado por los peritos ALFONSO MUÑOZ SERRANO y SANDRA MILENA MARTINEZ VARGAS.

Lo anterior para que se surta el traslado que corresponda.

Atentamente,

**EFRAIN PADILLA AMAYA**

C. C. No. 2.970.883 de Bogotá

T. P. No. 118.936 del C. S. de la J.

ASESORÍAS  
JURÍDICAS  
INTEGRALES

Calle 12 B No. 8 A – 03 Oficina 209 - Edificio Compañía Colombiana de Seguros

Cel: 311 238 52 47 – 310 300 63 30

E-mail: [asejuridicasintegrales@gmail.com](mailto:asejuridicasintegrales@gmail.com)

[asejuridicasintegrales@hotmail.com](mailto:asejuridicasintegrales@hotmail.com)



ASESORÍAS  
JURÍDICAS  
INTEGRALES

RE: MEMORIAL PROCESO 07-2008-0113

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 13/09/2022 9:28

Para: Maria del Carmen Lozano Barragán <asejuridicasintegrales@hotmail.com>

Se acusa de recibido, de su memorial remitido el día **13 de septiembre**, en el transcurso del día se verá reflejado en el sistema **Siglo XXI**, lo anterior, dentro del proceso radicado N° **007-2008-113 del Juzgado 2°**

SPB

## INFORMACIÓN

**ATENCIÓN VIRTUAL** [¡HAZ CLICK AQUÍ!](#)

Horario de atención:  
Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.  
2:00 p.m. a 5:00 p.m.



Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



### ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá  
[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

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

### NOTA:

Se le informa que el presente correo [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°**. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°** y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere **NO** hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

De: Maria del Carmen Lozano Barragán <asejuridicasintegrales@hotmail.com>

Enviado: martes, 13 de septiembre de 2022 8:00

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: MEMORIAL PROCESO 07-2008-0113

Cordial saludo.

Adjunto encontrará memorial para ser tramitado al interior del proceso radicado bajo el No. 07-2008-0113

EFRAIN PADILLA AMAYA

República de Colombia  
 Rama Judicial Del Poder Público  
 Oficina de Apoyo para los Juzgados  
 Civiles del Circuito de Ejecución  
 de Sentencias de Bogotá D.C.  
**ENTRADA AL DESPACHO**  
 En la  
 Fecha: \_\_\_\_\_ con el anterior escrito.  
 El(la) Secretario(a) \_\_\_\_\_


 República De Colombia  
 Rama Judicial Del Poder Público  
 Oficina de Apoyo para los Juzgados  
 Civiles del Circuito de Ejecución  
 de Sentencias de Bogotá D.C.  
**ENTRADA AL DESPACHO**  
 En la Fecha: 16 SET. 2022 *[Signature]*  
 Pasen las diligencias al Despacho con el anterior escrito.  
*Padilla*  
 El(la) Secretario(a), \_\_\_\_\_

Señores:  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
Dr. German Eduardo Riveros Solazar  
Titular del Despacho.  
j02ejcc2b@cenadaj.ramajudicial.gov.co  
La Ciudad.

PROCESO: Ejecutivo Mrito: 11001 31 09 007 2009 00113.00  
Demandante: BVVA  
Demandado: LABORATORIOS NICOLE S en C y OTROS

ASUNTO: Cumplimiento decisión del 20 de septiembre de 2022.

Dr. Riveros.

Alfonso Muñoz Serrano Y Sandra Milena Martínez Vargas, peritos evaluadores BAA conforme a las acreditaciones adosadas al encargo valoratorio en el denominado Informe de Valoración Técnica con referido 22.07.01 y 04 y expedido el 9 de septiembre de 2022 y en cumplimiento a lo que se ordena en decisión que refiere «...previo a correr el debido trámite de trámite presentado por el extremo ejecutante, se requiere al perito evaluador para que informe los motivos por los cuales el avalúo presentado es inferior al valor catastral más el 50% ya que el artículo 44 dispone... En consecuencia, se requiere al perito evaluador para que informe los motivos por los cuales el avalúo comercial es inferior al catastral incrementado en un 50%, por lo tanto, se le otorga el término de cinco (5) días» del que frente a ello descargo su requerimiento en los siguientes términos:

FUNDAMENTOS PARA LA ACLARACIÓN

1. La máxima autoridad Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) como entidad geográfica, geodésica, cartográfica, catastral y agrológica nacional estipuló bajo Resolución 1149/21 «Por el cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito» y propiamente bajo su «Artículo 4. Definiciones. Para efectos de la aplicación de esta Resolución, se atenderán las siguientes definiciones:

**Áreas homogéneas de tierras.** Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o de depósitos superficiales y de suelo; que expresen la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).

**Destino.** Corresponde a la actividad económica predominantemente de explotación de un predio en su conjunto, terreno y construcción.

**Tipología constructiva.** Es la clasificación o categorización de las características para las cuales fueron creadas las construcciones y/o edificaciones, que comprende la estructura, acabados, altura y las muros, vetez, entre otros.

**Uso de las construcciones y/o edificaciones.** Es la actividad que se desarrolla en la construcción y/o edificación.

**Unidad de construcción.** Es una construcción o edificación que tiene un mismo uso, tipología y piso de ubicación, en consecuencia, una misma calificación.



Diferenciales VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR INTELIGENCIA  
Avalúos ASESORIA TECNICA, ASISTENCIA, INFORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS  
Tasaciones B ASISTENCIA TÉCNICA, ASISTENCIA, INFORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS  
Otros ASESORIA TECNICA, ASISTENCIA, INFORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS  
Servicios ASISTENCIA TÉCNICA, ASISTENCIA, INFORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS

**Zonas homogéneas físicas.** Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

**Zonas homogéneas geoeconómicas.** Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario...

2. Así mismo señala la certificación catastral más bajo columnas A y B en bases anuales a partir del año 2013 hasta el 2022:

A	B	C	D	E
AÑO	BASE CATASTRO	INCREMENTO REAL	INFLACIÓN AÑO ANTERIOR	EXCESO O DEFECTO
2022	\$ 929.932.000	1,56%	5,62%	260,34%
2021	\$ 915.651.000	0,74%	1,61%	117,57%
2020	\$ 908.925.000	7,46%	3,80%	49,07%
2019	\$ 845.817.000	11,39%	3,18%	72,08%
2018	\$ 759.371.000	35,50%	4,09%	88,48%
2017	\$ 560.385.000	12,64%	5,75%	145,48%
2016	\$ 641.480.000	15,79%	6,77%	57,13%
2015	\$ 553.996.000	23,34%	3,66%	84,32%
2014	\$ 449.155.000	33,63%	1,94%	94,23%
2013	\$ 336.106.000		7,44%	
PROMEDIOS		12,58%		
DESVIACION ESTANDAR		15,89%		
COEFICIENTE		122,43%		

ACLARACION

Sobre numeral primero de lo anterior, obsérvese su señoría que la autoridad catastral ha definido unos criterios para formación de catastros teniendo como variables generales pautas colectivas que afectan directamente y sin considerar predios puntuales, indicador que se haya a través del agrupamiento de zonas homogéneas, es decir para el caso del sujeto valorado su gestor catastral (Bogotá) en ningún momento observó fehacientemente las condiciones físico económicas puntuales de dicho sujeto, como o bien sí lo está indicando esta misma autoridad en su Resolución 620/08 y que fue la empleada en nuestra experticia como ficha metodológica a través de la investigación de mercado y por ello el valor comercial revelo estar levemente por encima del procedimiento que enuncia el artículo 444 numeral 4 del C.G.P.

Así mismo, en nuestra labor, no existió manipulación de los cifras del mercado catastral o del mercado comercial para hallar el menor valor, ya que conforme a los datos estadísticos que se refieren acá bajo numeral 2, de estos concluímos la existencia de una irregularidad de cálculo o error avulso de cifras prediales lo que comúnmente conocemos como burbujas inmobiliarias del que se emplean para encarecer predios ante eventuales planes de desarrollo, pues su coeficiente de variación del 122.43% no cumple con los criterios de asignación de valor unitario en el exceso



Diferenciales, Avalúos, Tasaciones y Otros Servicios  
Evaluaciones, Catastrales, Financieras, Conservación Pública  
En Civil, Laboral, Familia, Penal, Administrativo, Concursal  
PALACIO ESPERANZA, BOGOTÁ, COLOMBIA

231

