

132

DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO

AVALUO No. 2023-35



1. **MEMORIA DESCRIPTIVA.**

- **SOLICITANTE DEL ESTUDIO:**
ABOGADO MISAEL RAUL CASTELBLANCO BELTRAN. (Apoderado Parte Demandante).
- **DESTINO:** JUZGADO 026 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
REFERENCIA: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: No. 26-2019-00578.
- **DIRECCIÓN OFICIAL (PRINCIPAL) PREDIO:** CARRERA 7 No.3 – 13 CASA 49.
CODIGO POSTAL: 110321.
- **CODIGO DE SECTOR CATASTRAL / CEDULA CATASTRAL:**
003203 44 54 001 01049. / 003203095400101049.
- **CODIGO CHIP (CODIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACION PREDIAL):**
AAA0160BPDE.
- **NÚMERO PREDIAL NACIONAL:** 110010132170300440054901010049.
- **ESTRATO SOCIO ECONOMICO:**
PREDIO UBICADO EN LA KR 7 3 13 CASA 49. SE LOCALIZA EN LA MANZANA CATASTRAL:
CODIGO 03203 44 LOTE: 054 A LA CUAL SE LE ASIGNO EL ESTRATO DOS (2) MEDIANTE
DECRETO 551 DE SEPTIEMBRE DE 2019. ES EL VIGENTE A LA FECHA. SE ACLARA QUE EL
ESTRATO APLICA EXCLUSIVAMENTE SI EL INMUEBLE ES DE USO RESIDENCIAL DE
ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994 DE SERVICIOS PUBLICOS
DOMICILIARIOS.
- **CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO:** 50C-1470670.
- **CIUDAD:** BOGOTÁ D.C.
- **LOCALIDAD:** 17 - CANDELARIA
- **PROPIEDAD: (X-TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO)**
BLANCA YUDIS GUTIERREZ MESA C.C. # 52369182 X
NELSON GUSTAVO VILLAMARIN CLAVIJO C.C. # 79347817 X
NICOLL VILLAMARIN GUTIERREZ X
JHOGAN VILLAMARIN GUTIERREZ T.I. # 1000974882 X
- **CLASE DE INMUEBLE:**
DESTINO CATASTRAL: 01 RESIDENCIAL. TIPO DE PROPIEDAD: PARTICULAR.
USO: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.
- **BARRIO CATASTRAL – LOCALIZACION:**
CODIGO DE SECTOR: 00320344 – SANTA BARBARA. / UPZ 95–LAS CRUCES.
UPL 22-CENTRO HISTORICO. PLANO (MAPA): CU-5.4.22
- **BARRIOS CATASTRALES VECINDARIO:**
CENTRO ADMINISTRATIVO (COD.003106). BELEN (COD.003204). LOURDES (COD.003212).
LAS CRUCES (COD.003202). SAN BERNARDO (COD.003201).
- **VIAS DE ACCESO AL SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO:**
AV. DE LOS COMUNEROS (DG 3). KR 7. KR 6. KR 8. CL 3 CL 4.
- **TRANSPORTE PUBLICO:**
BUSES COLECTIVOS SITP. TAXIS DESDE Y HACIA TODOS LOS PUNTOS DE BOGOTÁ D.C.
(EFICIENTE).
- **SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS BASICOS:**
CUENTA CON REDES Y ACOMETIDAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ACUEDUCTO Y GAS
NATURAL.
- **CIUDAD Y FECHA PRESENTACIÓN Y APLICACIÓN DEL INFORME DE AVALUO:**
BOGOTA D.C. MAYO 08 DE 2023.

133

2. ASPECTO JURÍDICO.



2.1. OBJETO Y ALCANCE DEL ENCARGO DE AVALUO.

OBJETO:
ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL A ADOPTAR DEL PREDIO OBJETO DE DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO UBICADO EN ZONA URBANA BARRIO CATASTRAL SANTA BARBARA LOCALIDAD 17 CANDELARIA DE BOGOTA D.C.
UNA VEZ DETERMINADOS LOS VALORES RAZONABLES A ADOPTAR, ACORDE AL ALINDERAMIENTO, DETERMINACION DEL AREA SUPERFICIARIA, IDENTIDAD PLENA, LINDEROS DEL BIEN INMUEBLE, SE ESTABLECEN LOS VALORES Y AREAS INDIVIDUALES DE TOTAL AREA DE TERRENO EN P.H. DE: 28.23 m2. TOTAL AREA DE CONSTRUCCION EN P.H. DE: 30.36 m2. CON UN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL: 1.041%.

ALCANCE:
EL PRESENTE DICTAMEN PERICIAL INDICARA LOS SOLICITANTES DEL ENCARGO DE AVALUO CON DESCRIPCION PUNTUAL DE SUS LINDEROS PARTICULARES Y COLINDANCIA CON LOS PREDIOS O TERRENOS VECINDARIO. ADICIONALMENTE SE PRESENTARA A LAS PERSONAS QUE ACTUALMENTE EJERCEN TITULO Y/O DERECHOS REALES DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE PARA HACER PARTE DE LA DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO ANTE EL JUZGADO 026 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. CON RADICADO NUMERO DE REFERENCIA: 26-2019-00578.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO.
CERTIFICADO DE TRADICION NÚMERO MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO:
50C-1470670.

CERTIFICADO ANEXO GENERADO CON EL PIN No. 230503742276161742.
COPIA DEL CERTIFICADO ANEXO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION.
(Impreso el 03 de Mayo de 2023 a las 01:47:03 PM)

CODIGO CATASTRAL: AAA0160BPDE. ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS PARTICULARES:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NUMERO 6559 DE FECHA 03-12-1997 EN NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C. DIRECCION OFICIAL: KR 7 3 13 CASA: 49. CON AREA PRIVADA CONSTRUIDA TOTAL DE: 30.36 m2. CON COEFICIENTE DE 1.05%. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).
SEGÚN ESCRITURA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL # 1570 DEL 18-03-1998 NOTARIA 37 DE BOGOTA, SE MODIFICA SU COEFICIENTE A: 1.041% (DECRETO 1711 DEL 06-07-1984).

COMPLEMENTACION:

CASA 49 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA BARBARA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL NOMENCLATURA PRINCIPAL: KR 7 No. 3 - 13 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. CUYA AREA Y LINDEROS PARTICULARES TOMADOS DEL TITULO DE ADQUISICION, SON LOS SIGUIENTES:
CASA 49 EDIFICADA Y/O CONSTRUIDA EN 3 PISOS. LA ALTURA LIBRE DE CADA UNO DE LOS PISOS ES DE: 2.20 METROS. SU AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA ES DE: 30.36 m2. SUS LINDEROS CON MUROS, FACHADAS Y COLUMNAS COMUNES DE POR MEDIO SON:

134



LINDEROS INTERIORES:

PRIMER PISO:

SU AREA PRIVADA ES DE: 10.12 m2. PARTIENDO DEL PUNTO 1. AL PUNTO 2. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 3.55 METROS, LINDA CON LA CASA NUMERO 48, MURO COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 2. AL PUNTO 3. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 2.85 METROS CON LA CASA NUMERO 54, MURO COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 3. AL PUNTO 4. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 3.55 METROS, CON LA CASA NUMERO 50, MURO COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 4. AL PUNTO 1. CERRANDO LA POLIGONAL, EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 2.85 METROS CON ZONA COMUN CIRCULACION PEATONAL, FACHADA COMUN DE POR MEDIO.

LINDEROS VERTICALES:

NADIR: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL LOTE DE TERRENO.

CENIT: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO.

DEPENDENCIAS: COCINETA. UN BAÑO. ESCALERA.

LINDEROS INTERIORES:

SEGUNDO PISO:

SU AREA PRIVADA ES DE: 10.12 m2. PARTIENDO DEL PUNTO 1. AL PUNTO 2. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 3.55 METROS CON LA CASA NUMERO 50, MURO COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 2. AL PUNTO 3. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 2.85 METROS, CON VACIO SOBRE ZONA COMUN CIRCULACION PEATONAL, FACHADA COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 3. AL PUNTO 4. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 3.55 METROS CON LA CASA NUMERO 48, MURO COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 4. AL PUNTO 1. CERRANDO LA POLIGONAL. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 2.85 METROS CON LA CASA NUMERO 54, CON MURO COMUN DE POR MEDIO.

LINDEROS VERTICALES:

NADIR: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL PRIMER PISO.

CENIT: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL TERCER PISO.

DEPENDENCIA: SALA DE ESTAR. ESCALERA.

LINDEROS INTERIORES:

TERCER PISO:

SU AREA PRIVADA ES DE 10.12 m2. PARTIENDO DEL PUNTO 1. AL PUNTO 2. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 3.55 METROS, CON LA CASA NUMERO 50, MURO COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 2. AL PUNTO 3. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 2.85 METROS, CON VACIO SOBRE ZONA COMUN CIRCULACION PEATONAL, FACHADA COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 3. AL PUNTO 4. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 3.55 METROS CON LA CASA NUMERO 48, MURO COMUN DE POR MEDIO. DEL PUNTO 4. AL PUNTO 1. CERRANDO LA POLIGONAL. EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 2.85 METROS, CON LA CASA NUMERO 54, CON MURO COMUN DE POR MEDIO.

LINDEROS VERTICALES:

NADIR: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO.

CENIT: CON LA CUBIERTA COMUN.

DEPENDENCIA: UNA ALCOBA.

135

LINDEROS GENERALES DEL GLOBO O LOTE DE TERRENO MAYOR EXTENSION:

EL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA BARBARA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL LOTE O GLOBO DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION, DONDE SE LEVANTA EL CONJUNTO HABITACIONAL, TIENE UN AREA BRUTA DE: 2.710,00 m2. CUYOS LINDEROS GENERALES SON LOS SIGUIENTES SEGUN LO DESCRITO EN LA ESCRITURA PUBLICA 6559 DEL 03-12-1997 NOTARIA 37 DE BOGOTA:

DEL PUNTO A. AL PUNTO B. EN DISTANCIA DE 10.80 METROS, CON LOTE SIN CONSTRUIR. DEL PUNTO B. AL PUNTO C. EN DISTANCIA DE 11.20 METROS CON PREDIO VECINO. DEL PUNTO C. AL PUNTO D. EN DISTANCIA DE 3.92 METROS CON PREDIO VECINO. DEL PUNTO D. AL PUNTO E. EN DISTANCIA DE 1.96 METROS CON LA CALLE 3. DEL PUNTO E AL PUNTO F. EN DISTANCIA DE 14.80 METROS, CON PREDIO VECINO. DEL PUNTO F. AL PUNTO F1. EN DISTANCIA DE 11.58 METROS CON PREDIO VECINO DEL PUNTO F1. AL PUNTO G. EN DISTANCIA DE 12.00 METROS CON PREDIO VECINO. DEL PUNTO G. AL PUNTO H. EN DISTANCIA DE 11.40 METROS CON PREDIO VECINO. DEL PUNTO H. AL PUNTO I. EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 8.45 METROS, 8.30 METROS CON CALLE 3. DEL PUNTO I. AL PUNTO J. EN DISTANCIA 20.40 METROS CON PREDIO VECINO. DEL PUNTO J. AL PUNTO K. EN DISTANCIA DE 42.90 METROS CON PREDIOS VECINOS. DEL PUNTO K. AL PUNTO L. EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 9.50 METROS, 10.15 METROS CON CARRERA 8. DEL PUNTO L. AL PUNTO M. EN DISTANCIA DE 43.00 METROS CON LOTE SIN CONSTRUIR.

DEL PUNTO M. AL PUNTO N. EN DISTANCIA DE 14.40 METROS, CON PREDIO VECINO. DEL PUNTO N. AL PUNTO Ñ. EN DISTANCIA DE 48.05 METROS CON PREDIOS VECINOS. DEL PUNTO Ñ. AL PUNTO O. EN DISTANCIA DE 1.80 METROS CON PREDIO VECINO. DEL PUNTO O. AL PUNTO P. EN DISTANCIA DE 1.70 METROS CON AREA DE AFECTACION VIAL SOBRE LA KR 7. DEL PUNTO P. AL PUNTO A. CERRANDO LA POLIGONAL, EN DISTANCIA DE 22.50 METROS CON AREA DE AFECTACION VIAL SOBRE EL EJE DE LA KR 7.

ACORDE AL ARCHIVO Y CONSULTA CARTOGRAFICA DEL PLANO DE MANZANA CATASTRAL CODIGO DE SECTOR 003203044 LOTE 054 BARRIO CATASTRAL SANTA BARBARA. LOCALIDAD 17 LA CANDELARIA. ANTE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -U.A.E.C.D.- SE VERIFICAN LOS SIGUIENTES LINDEROS DEL GLOBO DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION:

POR EL NORTE: EN LINEAS RECTAS QUEBRADAS Y SUCESIVAS EN DISTANCIAS DE: 55.30 METROS. 11.80 METROS. 18.00 METROS. 42.80 METROS LINDANDO CON TERRENOS DE LA FUTURA AMPLIACION DE LA CL 6 Y PERTENECIENTE A LA MANZANA CATASTRAL CON CODIGO DE SECTOR 003203009.

POR EL ORIENTE: EN LINEA RECTA EN DISTANCIA DE 18.90 METROS LINDANDO CON LA VIA PUBLICA VEHICULAR IDENTIFICADA CON NOMENCLATURA VIAL URBANA KR 7.

POR EL SUR: EN LINEAS RECTAS QUEBRADAS Y CONTINUAS EN DISTANCIAS DE: EN 22.20 METROS LINDA CON EL LOTE O PREDIO 001 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA KR 7 3 03. EN 11.00 METROS, 5.20 METROS LINDA CON EL LOTE O PREDIO 002 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA CL 3 7 10 / 20. EN 3.00 METROS CON FRENTE SOBRE LA VIA PUBLICA VEHICULAR IDENTIFICADA CON NOMENCLATURA VIAL CL 3. EN 14.00 METROS, 6.00 METROS LINDA CON EL LOTE O PREDIO 004 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA CL 3 7 36. EN 4.70 METROS LINDA CON EL LOTE O PREDIO 005 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA CL 3 7 42 / 44. EN 7.30 METROS CON EL LOTE O PREDIO 006 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA CL 3 7 46 / 50. EN 6.70 METROS, 12.00

METROS CON EL LOTE O PREDIO 007 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA CL 3 7 52 / 58. EN 16.80 METROS CON FRENTE SOBRE LA VIA PUBLICA VEHICULAR IDENTIFICADA CON NOMENCLATURA VIAL CL 3. EN 19.80 METROS, 9.80 METROS CON EL LOTE O PREDIO 010 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA CL 3 7 76 / 84. EN 7.80 METROS CON EL LOTE O PREDIO 013 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA CL 3 7 90. EN 22.40 METROS CON EL LOTE O PREDIO 017 DE LA MISMA MANZANA Y BARRIO E IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA KR 8 3 20.
POR EL OCCIDENTE: EN LINEA RECTA EN DISTANCIA DE 19.50 METROS LINDANDO CON LA VIA PUBLICA VEHICULAR IDENTIFICADA CON NOMENCLATURA VIAL KR 8.

TRADICION - TITULO ADQUISITIVO DE DOMINIO:

ANOTACION NUMERO 012: FECHA: 02/11/2011 RADICACION: 2011-104149
DOCUMENTO: ESCRITURA 2962 DEL 13-05-2009 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C.
VALOR DEL ACTO: \$ 15.000.000
ESPECIFICACIÓN: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTEVIENEN EN EL ACTO: (X-Titular de Derecho Real de Dominio).
DE: LUZ ADRIANA GALLEG0 RAMIREZ C.C. # 40415542
DE: REINEL VEGA CASTILLO C.C. # 17286317
A: BLANCA YUDIS GUTIERREZ MESA C.C. # 52369182 X
A: NELSON GUSTAVO VILLAMARIN CLAVIJO C.C. # 79347817 X
A: NICOLL VILLAMARIN GUTIERREZ X
A: JHOGAN VILLAMARIN GUTIERREZ T.I. # 1000974882 X

ANOTACION NUMERO 013: FECHA: 04/09/2019 RADICACION: 2019-71979
DOCUMENTO: OFICIO 3378 DEL 16-08-2019 JUZGADO 026 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. VALOR DEL ACTO: \$
ESPECIFICACIÓN: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO REF: 26201900578.
PERSONAS QUE INTEVIENEN EN EL ACTO: (X-Titular de Derecho Real de Dominio).
DE: NELSON GUSTAVO VILLAMARIN CLAVIJO C.C. # 79347817 X
DE: JHOGAN VILLAMARIN GUTIERREZ T.I. # 1000974882 X
A: BLANCA YUDIS GUTIERREZ MESA C.C. # 52369182 X
A: NICOLL VILLAMARIN GUTIERREZ X

NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN DE TRADICION, NO CONSTITUYE UN FORMAL ESTUDIO DE TITULOS. (Anotaciones Útiles del Folio: Trece -13-)

3. NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE PARA EL PREDIO.

La reglamentación urbanística correspondiente para el predio ubicado en el Barrio Catastral: SANTA BARBARA es la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 95-LAS CRUCES, Reglamentada bajo Decreto Distrital 492 de 26/10/2007.
U.P.L. - Unidad de Planeamiento Local 22-CENTRO HISTORICO. Mapa: CU-5.4.22 Reglamentada bajo Decreto Distrital 555 de 2021 (POT-BOGOTA D.C.)
LOCALIDAD 17 CANDELARIA.
SECTOR DE DEMANDA: D
FICHA O SECTOR NORMATIVO: 4.
ÁREA DE ACTIVIDAD: CENTRAL.
ZONA: NUCLEOS FUNDACIONALES.
TRATAMIENTO: RENOVACION URBANA.
SUBSECTOR DE USOS PERMITIDOS: UNICO.
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: UNICO.

137

▪ VIABILIDAD SUBDIVISION PREDIAL:

LA NORMA URBANISTICA EN CUANTO A EDIFICABILIDAD PERMITIDA SE REFIERE ESTABLECE: CONSOLIDACION URBANISTICA PARA EL CONJUNTO SANTA BARBARA CENTRAL P.H. / RENOVACION URBANA PARA LA ZONA DE ENTORNO -CENTRO HISTÓRICO-. PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL POR SUS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS Y ARQUITECTONICAS NO ES VIABLE O NO SE PERMITE LA SUBDIVISION PREDIAL. ESTABLECE LA NORMA REGLAMENTARIA POR CONSOLIDACION URBANISTICA EN CASAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SEGUN PARAMETROS URBANISTICOS CON FRENTE DE FACHADA DE 3.00 METROS; EN CONSECUENCIA, POR CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE CASAS TIPO Y/O EN SERIE Y MUROS COMUNES ESTRUCTURALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL, NO ES VIABLE MODIFICACIONES ARQUITECTONICAS Y ESTRUCTURALES DE NINGUN TIPO EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISION PREDIAL.

4. DETERMINACION FÍSICA DEL BIEN AVALUADO.

▪ LINDEROS Y DIMENSIONES PARTICULARES:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NUMERO 6559 DE FECHA 03-12-1997 EN NOTARIA 37 DE BOGOTA. CASA 49 CON AREA PRIVADA TOTAL DE 30.36 m2. CON COEFICIENTE DE 1.05% (SEGÚN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGÚN ESCRITURA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL # 1570 DEL 18-03-1998 NOTARIA 37 DE BOGOTA, SE MODIFICA SU COEFICIENTE A: 1.041% SEGÚN DECRETO 1711 DEL 06-07-1984.

COMPLEMENTACION:

CASA 49 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA BARBARA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA KR 7 No. 3 - 13 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., CUYA AREA Y LINDEROS PARTICULARES TOMADOS DEL TITULO DE ADQUISICION SON LOS SIGUIENTES:

CASA 49 SE DESARROLLA EN 3 PISOS. LA ALTURA LIBRE DE CADA PISO ES DE 2.20 METROS, SU ÁREA TOTAL PRIVADA ES DE: 30.36 M2.; SUS LINDEROS CON MUROS, FACHADAS Y COLUMNAS COMUNES DE POR MEDIO SON:

LINDEROS INTERIORES:

PRIMER PISO: Su área privada es de 10.12 m2. partiendo del punto 1 al punto en línea recta y distancia de 3.555 metros, con la casa número 48, muro común de por medio ; del punto 2 al punto 3 en línea recta y distancia de 2.85 metros con la casa número 54, muro común de por medio; del punto 3 al punto 4 en línea recta y distancia de 3.55 metros, con la casa número 50 , muro común de por medio; del punto 4 al punto 1, cerrando la poligonal, en línea recta y distancia de 2.85 metros con zona común circulación peatonal, fachada común de por medio.

LINDEROS VERTICALES:

NADIR: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL LOTE DE TERRENO.

CENIT: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO.

DEPENDENCIA: COCINETA. UN BAÑO. ESCALERA.

138



LINDEROS INTERIORES:

SEGUNDO PISO: Su área privada es de 10.12 m2. partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta y distancia de 3.55 metros con la casa número 50, muro común de por medio; del punto 2 al punto 3 en línea recta y distancia de 2.85 metros, con vacío sobre zona común circulación peatonal, fachada común de por medio; del punto 3 al punto 4 en línea recta y distancia de 3.55 metros con la casa número 48, muro común de por medio; del punto 4 al punto 1 cerrando la poligonal, en línea recta y distancia de 2.85 metros con la casa número 54, con muro común de por medio.

LINDEROS VERTICALES:

NADIR: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL PRIMER PISO.

CENIT: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL TERCER PISO.

DEPENDENCIA: ESTAR. ESCALERA.

LINDEROS INTERIORES:

TERCER PISO: Su área privada es de 10.12 m2. partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta y distancia de 3.55 metros, con la casa número 50, muro común de por medio; del punto 2 al punto 3 en línea recta y distancia de 2.85 metros, con vacío sobre zona común circulación peatonal, fachada común de por medio; del punto 3 al punto 4 en línea recta y distancia de 3.55 metros con la casa número 48, muro común de por medio; del punto 4 al punto 1 cerrando la poligonal, en línea recta y distancia de 2.85 metros, con la casa número 54, con muro común de por medio.

LINDEROS VERTICALES:

NADIR: CON LA PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO.

CENIT: CON LA CUBIERTA COMUN.

DEPENDENCIA: UNA ALCOBA.

- **TOPOGRAFÍA:**
Forma geométrica Poligonal Irregular. Relieve inclinado.

- **CUADRO DE AREAS:**

Total, Área de Terreno: 28.23 m2. En P.H.
Total, Área de Construcción: 30.36 m2. En P.H.
Coefficiente de Copropiedad: 1.041%.

- **DETALLE DE CONSTRUCCIÓN:**

I. ESTRUCTURA:

ARMAZÓN: Concreto convencional. Bloque- Ladrillo hasta Tres (3) pisos.

MUROS: Bloque. Ladrillo.

CUBIERTA: Teja Asbesto Cemento (Eternit)

CONSERVACIÓN: Regular.

II. ACABADOS PRINCIPALES:

FACHADAS: Ladrillo a la vista.

CUBRIMIENTO MUROS: Ladrillo a la vista.

PISOS: Cemento. Tableta.

CONSERVACIÓN: Regular.

III. BAÑOS:

TAMAÑO: Uno (1). Pequeño (0,00 a 4,00 m2.)
ENCHAPES: Cerámica.
MOBILIARIO: Regular.
CONSERVACIÓN: Regular.

IV. COCINETA:

TAMAÑO: Una (1) pequeña (de 0,00 a 5,00 m2.)
ENCHAPES: Cerámica.
MOBILIARIO: Regular.
CONSERVACIÓN: Regular.

V. DEPENDENCIAS:

Piso 1: Cocineta. Un (1) Baño. Escalera acceso a segunda planta.
Piso 2: Estar. Escalera acceso a tercer planta.
Piso 3: Una Alcoba.

- **TIPO: (Vivienda de Interés Social –VIS-)**
DESTINO CATASTRAL: RESIDENCIAL. TIPO DE PROPIEDAD: PARTICULAR.
USO: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.
- **EDAD: (Vetustez)**
Veintiséis (26) años aproximadamente al año 2023.
- **VIDA TÉCNICA RESTANTE:** Remanente de Cuarenta y Cuatro (44) años.

5. DESCRIPCION DEL AREA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

ZONA LOCALIZADA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ, OCUPADO HASTA ENTONCES POR INQUILINATOS EN GRAVES CONDICIONES DE HABITABILIDAD, EN DETERIORADAS Y VETUSTAS CASONAS.

LAS CONDICIONES DEL ENTORNO INMEDIATO POR LOS COSTADOS NORTE, ORIENTAL Y OCCIDENTAL DE IGUAL O SUPERIOR DETERIORO A LAS DEL SITIO ORIGINAL. PESE A LA DECLARATORIA DEL PLAN ZONAL DE RENOVACIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD, NO SE HAN DADO PARA OBSERVAR EL IMPACTO RENOVADOR QUE SE ESPERABA, EL CUAL EN LOS ÚLTIMOS 33 AÑOS SE MANTIENE TOTALMENTE ESTÁTICO.

LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO SON: AVENIDA CIRCUNVALAR. CARRERA 7 EN SENTIDO SUR-NORTE, MIENTRAS QUE EN SENTIDO OCCIDENTE-ORIENTE SE ENCUENTRA LA AVENIDA DE LA HORTUÑA O CALLE 1ª. AVENIDA DE LOS COMUNEROS HABILITADA HACE 9 AÑOS, HASTA LA AV. CIRCUNVALAR, VÍA ARTERIA CON DOS CALZADAS EN AMBOS SENTIDOS ORIENTE-OCCIDENTE. ZONA O ÁREA DE USO RESIDENCIAL.

EN GENERAL LA MALLA VIAL LOCAL ESTA CONFORMADA POR CALZADAS ANGOSTAS Y DE POCA CONTINUIDAD VEHICULAR Y PEATONAL. NO PRESENTA AUN EL INICIO DE REDESARROLLOS URBANÍSTICOS EN CONCORDANCIA A LA DECLARATORIA DE ZONA DE RENOVACION URBANA.

140



6. ASPECTO ECONOMICO.

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: VIVIENDA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL – VIS-. ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: NO EXISTE ACTUALMENTE ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LOS SECTORES ALEDAÑOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS PROYECTOS DE VIVIENDA, COMERCIO, SERVICIOS, DOTACIONALES. LO QUE HACE QUE NO PRESENTE ACTIVIDAD EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. EN EL RECORRIDO DE LA ZONA NO SE OBSERVARON PROYECTOS NUEVOS.

7. METODOS VALUATORIOS APLICADOS.

PARA OBTENER LAS CONCLUSIONES DEL INFORME VALUATORIO, SE APLICARON LOS MÉTODOS:

- COMPARATIVO O DE MERCADO (MEDIANA DEL VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR MANZANAS BOGOTA D.C. AÑO 2023 – FUENTE: IDECA-U.A.E.C.D.).
- POR CARENCIA DE MUESTRAS COMPARATIVAS DE MERCADO PARA CASAS CONSTRUIDAS CON SIMILARES CARACTERÍSTICAS ARQUITECTONICAS Y DE USO Y DESTINO SE APLICA NUMERAL 4º ART. 444 LEY 1564 DE 2012 (CODIGO GENERAL DEL PROCESO).
- DEL COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO. CON DEPRECIACION SEGÚN EDAD DE LA CONSTRUCCION Y ESTADO DE CONSERVACION.

8. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS PARA DEFINIR EL AVALUO.

EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO COMERCIAL SE REFIERE A LAS CONDICIONES PROPIAS DEL BIEN INMUEBLE VIGENCIA AÑO 2023. CON TODOS LOS DERECHOS LEGALES INHERENTES AL INMUEBLE, CONSIDERADOS COMO DETERMINANTES AL EFECTUAR LA VALUACIÓN SIN LIMITACIONES:

ASPECTOS INTRÍNSECOS Y EXTRÍNSECOS, ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS.

EL PRESENTE INFORME O DICTAMEN PERICIAL POR AVALUO, CORRESPONDE AL VALOR COMERCIAL DEL RESPECTIVO INMUEBLE, VALOR EXPRESADO EN MONEDA LEGAL COLOMBIANA, ENTENDIÉNDOSE POR VALOR COMERCIAL AQUEL QUE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR ESTÁN DISPUESTOS A TRANSAR DE CONTADO POR LA PROPIEDAD INMUEBLE EN UN MERCADO CON AMPLIAS ALTERNATIVAS DE NEGOCIACIÓN.

AL ESTABLECER EL INFORME SE TIENE EN CUENTA EL ÁREA TOTAL DEL TERRENO PROPORCIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN P.H., FORMADO HASTA LA VIGENCIA DEL AÑO 2023, CON LAS CARACTERÍSTICAS O ESPECIFICACIONES ARQUITECTÓNICAS, ESTRUCTURALES, ESTADO DE CONSERVACIÓN, Y EDAD O GRADO DE VETUSTEZ DEL BIEN INMUEBLE.

9. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

REALIZADA LA VISITA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE, NO HABIENDO TENIDO LA POSIBILIDAD DE INGRESO AL MISMO, POR OPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA, CONSULTADO EL ARCHIVO CENTRAL DE PREDIOS DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL, SE PUDO ESTABLECER QUE EL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO POSEE EXPEDIENTE CON NÚMERO DE REFERENCIA O.N. (OBRA NUEVA), CON PROYECTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (CASAS TIPO O EN SERIE DE INTERÉS SOCIAL), SOLICITADO POR LA FIRMA PROMOURBANA S.A., COMO ENTIDAD URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA Y EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD DISTRITAL COMPETENTE.

10. METODO COSTO DE REPOSICION A NUEVO.

SE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO A PARTIR DE ESTIMAR EL COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN A PRECIOS VALOR PRESENTE.

SE BASA EN LOS VALORES DE COSTOS Y PRESUPUESTOS DE UN BIEN SEMEJANTE, RESTÁNDOLE POSTERIORMENTE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA.

AL VALOR ASÍ OBTENIDO, SE LE DEBE ADICIONAR EL VALOR CORRESPONDIENTE AL LOTE DE TERRENO.

ACORDE A INFORMACIÓN QUE FAVORECE A LA TOMA DE DECISIONES EN PROYECTOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS, LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN POR METRO CUADRADO (m2.) SON EL VALOR DE REFERENCIA AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE FACTIBILIDAD E HIPÓTESIS DEL PROYECTO.

ASÍ ENTONCES LO QUE UN PROYECTO DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL DEL BIEN PRESENTE ANALIZADO, OBJETO DEL ENCARGO DE AVALÚO, EN SITUACIÓN IDEAL Y RAZONABLE, LAS VARIABLES ESPECÍFICAS TIENDEN A MODIFICAR VALORES SEGÚN EL CASO.

LOS VALORES DE REFERENCIA NO CONTEMPLAN: COSTO DEL LOTE DE TERRENO. VALORIZACIONES. PLUSVALÍAS. IMPUESTOS. GARANTÍAS. COSTOS DE VENTAS Y PROCESOS INMOBILIARIOS. FINANCIACIÓN. ENCARGOS FIDUCIARIOS. CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS BÁSICOS. HONORARIOS. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, -ENTIENDASE SOBRE EL TEMA DE LICENCIA DE CONSTRUCCION, QUE MÁS QUE UN PERMISO PARA CONSTRUIR, RESULTA SER MAS EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE A LA POSTRE ES UN AVAL DEL USO DEL SUELO Y DESTINO-.

AL FINAL, ES MENESTER DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR RESPONSABLE, ADAPTAR TALES VALORES CONSIDERADOS COMO INDIRECTOS AL PROYECTO EN PARTICULAR CON EL CORRESPONDIENTE ANÁLISIS Y BALANCE DE COSTOS Y PRESUPUESTO.

10.1 INDICE DE COSTOS PARA BOGOTA D.C. VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS.
VALOR DADO POR m2 CONSTRUIDO.

<input type="checkbox"/>	TRES (3) PISOS ALTURA.
<input type="checkbox"/>	MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL.
<input type="checkbox"/>	PLACAS DE ENTREPISOS EN CONCRETO.
<input type="checkbox"/>	CIMENTACIÓN ZAPATAS CORRIDAS.
<input type="checkbox"/>	AREA DE CONSTRUCCION: 30.36 m2.
<input type="checkbox"/>	USO Y DESTINO: VIVIENDA - VIS.
<input type="checkbox"/>	UN (1) BAÑO.
<input type="checkbox"/>	1 COCINA.
<input type="checkbox"/>	1 ZONA LIBRE O PATIO POSTERIOR.
<input type="checkbox"/>	1 SALA - COMEDOR.
<input type="checkbox"/>	OBRA BLANCA.

- > COSTOS DIRECTOS EXCLUSIVOS DEL TRABAJO DE CAMPO / CONSTRUCCION: (MANO DE OBRA. HERRAMIENTAS. MATERIALES.)
- > COSTOS INDIRECTOS: IMPUESTOS. GARANTIAS. CONEXIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS. HONORARIOS. LICENCIA DE CONSTRUCCION (EXPENSAS E IMPUESTOS).

COSTOS TOTALES: SUMA DE LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS. NO SE INCLUYEN COSTOS FINANCIEROS. DE COMERCIALIZACION Y VENTAS. DE GERENCIA DE PROYECTO NI DE LOTE DE TERRENO.

AREA TOTAL: LOS DATOS DE COSTOS SE DAN PARA AREAS BRUTAS CONSTRUIDAS, NO PARA AREAS VENDIBLES. VALOR DE MERCADO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION.

SON: TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS POR METRO CUADRADO.

\$ 3.300.000 / m2. X 30.36 m2. DE CONSTRUCCION = (COP) \$ 100.188.000

SON: CIEN MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS.

142



**11. METODO DEPRECIACION DEL BIEN INMUEBLE Y/O EDIFICACION EN P.H.
POR EDAD DE LA CONSTRUCCION. ESTADO DE CONSERVACION. USO Y DESTINO.**

11.1. DEFINICION.

DEPRECIACION POR PÉRDIDA DE VALOR O DEL PRECIO DEL BIEN INMUEBLE.

EN EL CASO PRESENTE, SE DA PERDIDA DE VALOR DEL AREA CONSTRUIDA; SE LE APLICA LA DEPRECIACION FISICA QUE CORRESPONDE AL USO POR PASO DEL TIEMPO, Y TIENE UNA DIRECTA RELACION CON LA EDAD DE LA CONSTRUCCION.

CON EL USO DE LA CONSTRUCCION SE PRESENTA UN DESGASTE QUE DEBE SER CALCULADO DE ACUERDO CON LA EDAD DE LA CONSTRUCCION Y EL TIEMPO ESPERADO DE DICHA EDIFICACION O REMANENTE DE LA VIDA TECNICA.

SE LE DENOMINA TAMBIEN DEPRECIACION POR EDAD. COMO SE OBSERVO EN LOS PUNTOS DE:

VETUSTEZ DEL BIEN INMUEBLE (EDAD): VEINTISEIS (26) AÑOS. VIDA TÉCNICA RESTANTE: CUARENTA Y CUATRO (44) AÑOS (REMANENTE).

LA VIDA FISICA DEL BIEN INMUEBLE LA ESTAMOS DETERMINANDO A TRAVES DE UNA VIDA TECNICA DE SETENTA (70) AÑOS EN CONCORDANCIA AL TIPO ESTABLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION APLICADOS Y/O UTILIZADOS EN LA EDIFICACION EN MATERIA ARQUITECTONICA, ESTRUCTURAL Y DE MAMPOSTERIA.

11.2. METODOS DE DEPRECIACION:

EXISTEN MULTIPLES METODOS PARA ESTIMAR LA DEPRECIACION DE LOS INMUEBLES.

NO SE DEBE CONFUNDIR LA DEPRECIACION INMOBILIARIA CON LA DEPRECIACION CONTABLE O CON FINES FISCALES QUE EN GENERAL TIENEN UN FIN DIFERENTE.

MIENTRAS LA DEPRECIACION CONTABLE ES ACELERADA A VEINTE (20) AÑOS O MENOS, CON EL FIN DE AUMENTAR LOS GASTOS Y DISMINUIR LAS UTILIDADES PARA PAGAR MENOS IMPUESTOS, EN LA DEPRECIACION INMOBILIARIA; PARA EL PRESENTE CASO NOS VAMOS A SETENTA (70) AÑOS, ADAPTANDONOS ASI MEJOR A LA REALIDAD DE LA EDIFICACION.

COLOMBIA EN MATERIA DE AVALUOS, SUELE UTILIZAR FRECUENTEMENTE, LAS TABLAS DE LOS INGENIEROS FITTO Y CORVINI, QUE SON DE GRAN UTILIDAD. ASI MISMO MUCHOS PAISES MIEMBROS DE LA UNION PANAMERICANA DE AVALUADORES LAS UTILIZAN. ESTAS TABLAS COMBINAN LAS DEPRECIACIONES DE ROSS Y HEIDECKE, TANTO POR EDAD COMO POR ESTADO DE CONSERVACION Y EVITAN CALCULOS MATEMATICOS ENGORROSOS.

ES MUY IMPORTANTE DESTACAR QUE LAS TABLAS FITTO & CORVINI, NO PRESENTAN LA EDAD, SINO LA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA.

PARA EL CASO PRESENTE, LA DEPRECIACION TOTAL DE LA CONSTRUCCION EN PORCENTAJE (%) DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION ES ENTONCES:

- EDIFICACION CON VEINTISEIS (26) AÑOS DE USO Y/O EDAD. VIDA TECNICA DE SETENTA (70) AÑOS, EN ESTADO DE CONSERVACION (CALIFICACION 2). LA DEPRECIACION ENTONCES A APLICAR ES DEL:
- TREINTA POR CIENTO (30,0 %).

DICHO PORCENTAJE SE APLICA AL FACTOR DEL METRO CUADRADO (m2.) DE CONSTRUCCION POR METODO DE REPOSICION A NUEVO.

ES DECIR, ANTES DE DEPRECIACION TENEMOS UN VALOR INICIAL TOTAL DE: CIENTO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS (\$100.188.000). MENOS EL 30.0% DE DEPRECIACION, ENCONTRAMOS ENTONCES QUE SE TASA SU ACTUAL CONSTRUCCION EN: SETENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS (\$ 70.131.600).

**12.3. VALOR FINAL AVALUO COMERCIAL - VALOR RAZONABLE A ADOPTAR.
APLICADA DEPRECIACION POR TABLA DE INGENIEROS FITTO Y CORVINI.**

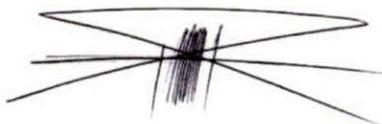
VALOR m2. CONSTRUCCIÓN CASA (30.36 m2.): \$ 100.188.000 - 30.0% = \$ 30.056.400
TOTAL, CONSTRUCCION LUEGO DE DEPRECIACION: (COP) \$ 70.131.600
SON: SETENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS.

13. RESULTADO DEL AVALUO 2023-35.

CUADRO DE VALORES

▪ VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO VIGENCIA AÑO 2023	
▪ MEDIANA DEL VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR MANZANA BOGOTA D.C. AÑO 2023. IDENTIFICADOR DE MANZANA: 003203044. VALOR DE REFERENCIA POR m2. \$ 1.050.000 FUENTE: IDECA-U.A.E.C.D.	
▪ VALOR RAZONABLE ADOPTADO: \$ 1.050.000	
DESCRIPCIÓN: LOTE UNA (1) UNIDAD: ÁREA DE TERRENO 28.23 m2.	
VALOR UNITARIO DEL m2. DE TERRENO: \$ 1.050.000.	
VALOR TOTAL: \$ 29.641.500	
SON: VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.	
▪ VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN VIGENCIA AÑO 2023	
▪ VALOR RAZONABLE ADOPTADO LUEGO DE DEPRECIACION: \$ 2.310.000	
DESCRIPCIÓN: INMUEBLE CONSTRUIDO UNA (1) UNIDAD –CASA TIPO-VIS.	
ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA 30.36 m2.	
VALOR UNITARIO DEL m2. DE CONSTRUCCIÓN \$ 2.310.000	
VALOR TOTAL : \$ 70.131.600	
SON: SETENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS.	
VALOR m2. TERRENO EN P.H.	\$ 29.641.500
VALOR m2. CONSTRUCCIÓN EN P.H.	\$ 70.131.600
TOTAL:	\$ 99.773.100
SON: NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIEN PESOS M/CTE.	
Bogotá D.C. Mayo 08 de 2023. Vigencia del Avalúo: Un (1) año. Mayo 08 de 2024.	

Atentamente,



LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO
C.C. 19.387.327
Perito Avaluador
R.A.A. AVAL-19387327 / S.I.C.
Auxiliar de la Justicia C.S.J.

144

14. **CERTIFICACIÓN AVALUO No. 2023-35.**
PREDIO: CARRERA 7 No. 3 – 13 CASA # 49.
CONJUNTO SANTA BARBARA CENTRAL P.H.
BARRIO CATASTRAL: SANTA BARBARA.
LOCALIDAD: 17 CANDELARIA. BOGOTA D.C.

LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO, Perito Avaluador Inscrito Registro R.A.A. AVAL-19387327 / S.I.C., no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación exclusiva de mis servicios profesionales.

En el mejor caso de mi conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas, verdaderas y sustentables.

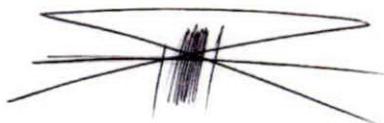
Los gastos y honorarios fijados y/o pactados, no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieren estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del bien inmueble, por ejemplo: "GOOD WILL", PRIMAS, O LA VALUACIÓN DE UN NEGOCIO EN MARCHA.

El bien inmueble objeto del presente informe actualmente se encuentra en regulares condiciones de habitabilidad. Sus servicios públicos domiciliarios se encuentran activos, a excepción del valor adeudado por concepto de cuotas de administración de la propiedad horizontal. Una vez subsanada la observación anterior el predio se convierte en prenda de garantía para iniciar procesos de crédito hipotecario y/o proceso de compraventa.

Marco Normativo: El presente informe de Dictamen Pericial por Avalúo comercial fue elaborado de conformidad con las normas nacionales sobre materia de Avalúos: Decreto No.1420 de 1998 sobre avalúos para bienes inmuebles. Decreto 422 de 2000 sobre avalúos. Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. Decreto 556 de 2014 Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2014. Resolución 1314 de 2001 sobre el Registro Nacional de Avaluadores. Resolución IGAC 620 de 2008 por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso.

Atentamente,



LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO
C.C. 19.387.327
Perito Avaluador
R.A.A. AVAL-19387327 / S.I.C.
Auxiliar de la Justicia C.S.J.

145

15. DICTAMEN PERICIAL (ART. 226 PROCEDENCIA. LEY 1564 / 2012 C.G.P.) 2023-35.

BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO PONGO MIS CONOCIMIENTOS MEDIANTE UN INFORME CLARO, CONCISO Y PORMENORIZADO CON LAS CONCLUSIONES DEL CASO SIENDO UNA OPINION INDEPENDIENTE CON LA REAL CONVICCION PROFESIONAL QUE ACREDITO SEGUN MI EXPERIENCIA, IDONEIDAD E IMPARCIALIDAD EN LOS DOCUMENTOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO CON LAS DECLARACIONES E INFORMACIONES PREVISTAS EN EL ART 226 DEL C.G.P.

1-	NOMBRE PERITO AVALUADOR: LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO
2-	IDENTIFICACION: C.C. 19.387.327
	DIRECCION: CARRERA 32 A No. 25 A 46 Torre 2. Of. 303
	CIUDAD: BOGOTA D.C.
	TELEFONOS: 3103091054 - 6017628955
	E-MAIL: luisferhurtado@yahoo.com
3-	PROFESION: PERITO AVALUADOR. INSCRITO REGISTRO R.A.A. AVAL-19387327.
	TRECE (13) CATEGORIAS. REGIMEN ACADEMICO. LEY 1673 DE 2013. DECRETO 556 DE 2014.
	PERIODISTA / COMUNICADOR SOCIAL. AUXILIAR DE LA JUSTICIA - C.S.J.

IDONEIDAD: Anexo información y documentos soporte que me habilitan para el Ejercicio de Labor encomendada.

4- LISTADO DE DESIGNACIONES COMO PERITO AVALUADOR, BIENES INMUEBLES ULTIMOS CINCO (5) AÑOS: JUZGADO / NOMBRE / MATERIA DICTAMEN / PARTES.

JUZGADO NUMERO: TERCERO (3)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO DESCONGESTION BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
JUZGADO NUMERO: DIEZ (10)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO BOGOTA (JUZGADO DESTINO).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: EJECUTIVO SINGULAR - DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES.
PARTES: CODENSA S.A. ESP. VS. LOMNE LTDA.
NUMERO PROCESO: 2010-0329
JUZGADO NUMERO: SEPTIMO (7)
NOMBRE: FAMILIA CIRCUITO BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO ORDINARIO - DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO.
PARTES: MYRIAN SANCHEZ DE CARRENO Y OTRAS PERSONAS INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 2000-14686
JUZGADO NUMERO: SEGUNDO (2)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO ZIPAQUIRA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO PERTENENCIA.
PARTES: MARIA CLEMENCIA SANA REYES VS. SERGIO DARIO SANA REYES Y DEMAS PERSONA INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 2014-00066
JUZGADO NUMERO: SETENTA Y SIETE (77)
NOMBRE: CIVIL MUNICIPAL BOGOTA (JUZGADO DESTINO).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO REIVINDICATORIO.
PARTES: FUNDEHEPOCA VS. OSCAR ANDRES AVILA GUERRERO.
JUZGADO NUMERO: DECIMO (10)
NOMBRE: CIVIL MUNICIPAL BOGOTA (JUZGADO PROCEDENCIA).
NUMERO PROCESO: 2014-0251
JUZGADO NUMERO: TREINTA Y DOS (32)
NOMBRE: FAMILIA DE BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO SUCESION.
PARTES: NELSON ALFONSO SALAMANCA BARON Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 12-2014-0734
JUZGADO NUMERO: QUINTO (5)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
JUZGADO NUMERO: DIEZ (10)
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO SUCESION.

146

15

PARTES: ROBERTO FERNANDEZ FERNANDEZ Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 2017-00244

JUZGADO NUMERO: DIECISEIS (16)
NOMBRE: CIVIL CIRCUITO BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: REMATE DERECHO CUOTA.
PARTES: OSCAR FERNANDO SOTO CASTRO VS. JORGE RAUL MUSTAFFA FIERRO.
NUMERO PROCESO: 2019-00149

JUZGADO NUMERO: PRIMERO (1)
NOMBRE: FAMILIA DE TUNJA - BOYACA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: EMBARGO SUCESION.
PARTES: MARCELINO RODRIGUEZ Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.
NUMERO PROCESO: 2017-0285

JUZGADO NUMERO: SEPTIMO (7)
NOMBRE: FAMILIA BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL.
PARTES: JOSE BEJARANO Y OTRA.
NUMERO PROCESO: 2015-01080

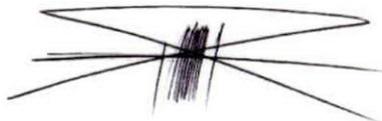
JUZGADO NUMERO: TREINTA Y SIETE (37)
NOMBRE: CIVIL MUNICIPAL BOGOTA (JUZGADO ORIGEN).
MATERIA DICTAMEN PERICIAL: DEMANDA PROCESO ORDINARIO NULIDAD ABSOLUTA CONTRATO COMPRAVENTA.
PARTES: ANA LILIA GONZALEZ SANDOVAL VS. FUNDACION NIÑO JESUS DE PRAGA CANTALEJO.
NUMERO PROCESO: 2019-00304

- 5- DESIGNADO Y/O ENCARGADO POR LAS MISMAS PARTES O APODERADO: SI - Parte Actora.
- 6- BAJO JURAMENTO, NO ME ENCUENTRO INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 50. DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.
- 7- DECLARACION SOBRE VARIACION DE METODOS / EXPERIMENTOS UTILIZADOS EN ANTERIORES PERITAJES SOBRE LA MISMA MATERIA: NO.
- 8- DECLARACION SOBRE VARIACION DE METODOS / EXPERIMENTOS, EXAMENES, E INVESTIGACIONES UTILIZADOS EN EL EJERCICIO REGULAR DE LA PROFESION: NO

Investigación, Consulta y Archivo ante: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -U.A.E.C.D.- / Secretaria Distrital de Planeación SDP-

- 9- RELACION Y ANEXO DE DOCUMENTOS E INFORMACION UTILIZADOS PARA LA ELABORACION DEL DICTAMEN PERICIAL:

- CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD MATRICULA NÚMERO: 50C-1470670.
- CERTIFICACION CATASTRAL: RADICACION NUMERO: 2023-358726 FECHA: 24/04/2023.
- REGISTRO Y/O SOPORTE FOTOGRAFICO.
- PLANO: LOCALIZACION. DIVISION TERRITORIAL AREA URBANA - MANZANA CATASTRAL.



LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO
C.C. 19.387.327 Bogotá
Perito Avaluador
Inscrito Registro R.A.A. AVAL-19387327 / S.I.C.
AUXILIAR DE LA JUSTICIA C.S. de la J.



PIN de Validación: b4fd0aab



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



147

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) LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19387327, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19387327.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4fd0aab



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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4fd0aab



148

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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

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: b4fd0aab



Fecha de inscripción
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERA 32A # 25A - 46 OF 303
 Teléfono: 3103091054
 Correo Electrónico: luisferhurtado@yahoo.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19387327.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO HURTADO ALFONSO 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: b4fd0aab



PIN DE VALIDACIÓN

b4fd0aab

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

130

ANEXOS

DOCUMENTOS JURIDICOS

SOPORTE FOTOGRAFICO

Y

CARTOGRAFICO



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

121

Certificado generado con el Pin No: 230503742276161742

Nro Matrícula: 50C-1470670

Pagina 1 TURNO: 2023-299520

Impreso el 3 de Mayo de 2023 a las 01:47:03 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: 22-12-1997 RADICACIÓN: 1997-115950 CON: ESCRITURA DE: 19-12-1997

CODIGO CATASTRAL: AAA0160BPDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6559 de fecha 03-12-97 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA CASA 49 con area de PRIVADA TOTAL 30.36 M2 con coeficiente de 1.05% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL # 1570 DEL 18-03-98 NOTARIA 37 DE BOGOTA, SE MODIFICA SU COEFICIENTE A: 1.041%. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PROMOURBANA S.A. ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A FRANCISCO SAMUEL CALDERON SALAZAR POR ESCRITURA 1019 DE 18-06-97 NOTARIA 44 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 05001069856. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA ANTONIA, BLANCA HELENA Y CARLOS ENRIQUE CASTELLANOS POR ESCRITURA 2219 DE 27-09-94 NOTARIA 44 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE ROSA HELENA GALINDO VDA DE CASTELLANOS POR SENTENCIA DE 14-09-61 JUZ 51 C. DE BOGOTA, OTRA PARTE ADQUIRIO PROMOURBANA S.A. POR COMPRA A FRANCISCO SAMUEL CALDERON POR ESCRITURA 1019 YA CITADA REGISTRADA AL FOLIO 0500333280. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A ANTONIO MARIA GONZALEZ POR ESCRITURA 2547 DE 02-11-94 NOTARIA 44 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS VICENTE BARON POR ESCRITURA 8079 DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22-02-94. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A CLARA INES, LUISA CECILIA, VIRGINIA Y HERNAN MORA POR ESCRITURA 3276 DE 15-06-93, NOTARIA 14 DE SANTAFE DE BOGOTA ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE LUCRECIA GALINDO DE MORA Y MIGUEL ANTONIO MORA POR SENTENCIA DE 21-11-74 JUZGADO 11 C CTO. DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO PROMOURBANA S.A. POR COMPRA A COMPA/IA INVERSORA COLMENA S.A. POR ESCRITURA 4067 DE 12-08-97 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500100090, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SO GOMEZ Y LUZ MARINA CAMARGO POR ESCRITURA 1150 DE 17-03-95 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTA ADJUDICACION REMATE POR SENTENCIA DE 12-05-94 JUZ 2 C.CTO. DE BOGOTA. ANDRES ROMERO ROSAS ADQUIRIO POR COMPRA A JOHN JAIRO HERRERA POR ESCRITURA 3148 DE 23-12-88 NOTARIA 3A DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON SADYS ISABEL GOMEZ DE HERRERA POR ESCRITURA 939 DE 25-04-88 NOTARIA 3A DE BOGOTA. JOHN JAIRO HERRERA ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE DE ARGENIS RODRIGUEZ SEGUN SENTENCIA DE 09-11-87 JUZ 6 C MPAL DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A RAFAEL ENRIQUE CAICEDO POR ESCRITURA 189 DE 09-02-85 NOTARIA 12 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA FIDELIA LINARES DE PE/A POR ESCRITURA 224 DE 15-02-81 NOTARIA 12 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE AVELINO PE/A SEGUN SENTENCIA DE 29-09-70 JUZ 17 C CTO. DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO PROMOURBANA S.A. POR COMPRA A COMPA/IA INVERSORA COLMENA S.A. POR ESCRITURA 4067 YA CITADA REGISTRADA AL FOLIO 0500292513. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A GERMAN MEJIA Y RICARDO DUARTE POR ESCRITURA 135 DE 18-01-96, NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A CECILIA HERNANDEZ POR ESCRITURA 5633 DE 03-10-95 NOTARIA 2A DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE MANUEL SANCHEZ POR SENTENCIA DE 16-01-76 JUZ 5 C CTO. DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO PROMOURBANA S.A. POR COMPRA A COMPA/IA INVERSORA COLMENA S.A. POR ESCRITURA 4067 YA CITADA REGISTRADA AL FOLIO 0500387409. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PEDRO ANTONIO CHACON POR ESCRITURA 2062 DE 15-05-95 NOTARIA 42 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A GLADYS ANGULO POR ESCRITURA 3788 DE 01-09-87 NOTARIA 21 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PEDRO ANTONIO CHACON POR ESCRITURA 2713 DE 21-06-84 NOTARIA 4A DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA DE JESUS SANDOVAL POR ESCRITURA 3235 DE



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

Certificado generado con el Pin No: 230503742276161742

Nro Matrícula: 50C-1470670

Pagina 2 TURNO: 2023-299520

Impreso el 3 de Mayo de 2023 a las 01:47:03 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

08-07-77 NOTARIA 7A DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO PROMOURBANA S.A. POR COMPRA A ROSA ELVIRA SILVA DE AVILA, MAURICIO CASTRO Y WILSON SILVA POR ESCRITURA 286 DE 17-02-95 NOTARIA 44 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500097228. MAURICIO CASTRO SILVA ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE ROMELIA SILVA POR ESCRITURA 2745 DE 10-10-90 NOTARIA 19 DE BOGOTA. ROSA ELVIRA, ANA ROMELIA Y WILSON SILVA ADQUIRIERON POR COMPRA A BENIGNO SILVA ALVAREZ POR ESCRITURA 93 DE 26-09-73 NOTARIA DE ARAUCA .

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 7 3 13 CA 49 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 7 3-25/27. CASA 49

1) CARRERA 7 3-13 CONJUNTO SANTA BARBARA CENTRAL P.H. CASA 49

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

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

50C - 1468635

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-12-1997 Radicación: 1997-115948

Doc: ESCRITURA 2309 del 18-12-1997 NOTARIA 44 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO POR \$ 450.000.000.00)

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

DE: PROMOURBANA S.A.

NIT# 800249447 X

A: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

NIT# 8600387177

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-12-1997 Radicación: 1997-115950

Doc: ESCRITURA 6559 del 03-12-1997 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PROMOURBANA S.A.

NIT# 8002494470X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-03-1998 Radicación: 1998-29103

Doc: ESCRITURA 1570 del 18-03-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO R.P. ESC 6559 EN CUANTO A QUE SE MANTIENE LA EXISTENCIA JURIDICA DE LAS UNIDADES Y SE MODIFICA SU DESCRIPCION; ACTUALIZAR LA DIRECCION DEL CONJUNTO; MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD Y CREAR LA CASA 96

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

A: PROMOURBANA S.A.

NIT# 8002494470X



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

152

Certificado generado con el Pin No: 230503742276161742

Nro Matrícula: 50C-1470670

Pagina 3 TURNO: 2023-299520

Impreso el 3 de Mayo de 2023 a las 01:47:03 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 004 Fecha: 24-11-1998 Radicación: 1998-102511

Doc: ESCRITURA 5242 del 14-10-1998 NOTARIA 37 de SANTA FE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$14,600,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: PROMOURBANA S.A. NIT# 800249447

A: GALLEGO RAMIREZ LUZ ADRIANA CC# 40415542 X

A: VEGA CASTILLO REINEL CC# 17286317 X

TACION: Nro 005 Fecha: 24-11-1998 Radicación: 1998-102511

Doc: ESCRITURA 5242 del 14-10-1998 NOTARIA 37 de SANTA FE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GALLEGO RAMIREZ LUZ ADRIANA CC# 40415542 X

DE: VEGA CASTILLO REINEL CC# 17286317 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-11-1998 Radicación: 1998-102511

Doc: ESCRITURA 5242 del 14-10-1998 NOTARIA 37 de SANTA FE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO POR \$8.303.701.00).

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

DE: GALLEGO RAMIREZ LUZ ADRIANA CC# 40415542 X

DE: VEGA CASTILLO REINEL CC# 17286317 X

A: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO NIT# 8600387177

TACION: Nro 007 Fecha: 06-04-2000 Radicación: 2000-24407

Doc: ESCRITURA 552 del 28-02-2000 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$450,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO DE ESTE Y OTROS

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO NIT# 8600387177

A: PROMOURBANA S.A. NIT# 800249447

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-05-2002 Radicación: 2002-42013

Doc: ESCRITURA 1138 del 18-04-2002 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRIT. 3559/97 Y 1570/98 NOT.37 DE BGTA EN CUANTO QUE SE SOMETEN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PREVISTO EN LA LEY 675 DE 2001.



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

Certificado generado con el Pin No: 230503742276161742

Nro Matrícula: 50C-1470670

Pagina 4 TURNO: 2023-299520

Impreso el 3 de Mayo de 2023 a las 01:47:03 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

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA BARBARA CENTRAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-05-2002 Radicación: 2002-42014

Doc: ESCRITURA 1561 del 22-05-2002 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1138 DE 18-04-2002 NOTARIA 51 BGTA EN CUANTO A INDICAR LA MATRICULA DEL

FOLIO DE MAYOR EXTENSION Y DE LA CASA # 96

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA BARBARA CENTRAL



ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-05-2009 Radicación: 2009-46791

Doc: ESCRITURA 2015 del 01-04-2009 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8,303,701

Se cancela anotación.No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA

CONSTITUIDA POR ESCRITURA 5242.

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

A: GALLEGO RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 40415542 X

A: VEGA CASTILLO REINEL

CC# 17286317 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-05-2009 Radicación: 2009-46792

Doc: ESCRITURA 642 del 04-05-2009 NOTARIA UNICA de MOSQUERA CUNDI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE

FAMILIA.

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

DE: GALLEGO RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 40415542 X

DE: VEGA CASTILLO REINEL

CC# 17286317 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-11-2011 Radicación: 2011-104149

Doc: ESCRITURA 02962 del 13-05-2009 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALLEGO RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 40415542

DE: VEGA CASTILLO REINEL

CC# 17286317



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

Certificado generado con el Pin No: 230503742276161742

Nro Matrícula: 50C-1470670

Pagina 6 TURNO: 2023-299520

Impreso el 3 de Mayo de 2023 a las 01:47:03 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: Realtch

TURNO: 2023-299520

FECHA: 03-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Janeth Pineda

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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



UAECD Certificación Catastral

Catastro Bogotá

Radicación No.: 2023 358726

Fecha: 24/04/2023

Página: 1 de 1

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	NELSON GUSTAVO VILLAMARIN CLAVIJO	C	79347817		N
2	BLANCA YUDIS GUTIERREZ MESA	C	52369182		N
3	JHOGAN VILLAARIN GUTIERREZ	T	1000974882		N

Total Propietarios: 3

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2962	13/05/2009	SANTA FE DE BOGOTA	37	050C01470670

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.

KR 7 3 13 CA 49 - Código postal: 110321

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.

Dirección(es) anterior(es):

Código de sector catastral: 003203 44 54 001 01049
Cédula(s) Catastral(es): 003203095400101049

CHIP: AAA0160BPDE

Número Predial Nal: 110010132170300440054901010049

Destino Catastral : 01 RESIDENCIAL

Estrato : 2 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: 037 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS PH

Total área de terreno(m2)	Total área de construcción (m2)
28.23	30.36

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	\$ 86,545,000.00	2023
2	\$ 58,839,000.00	2022
3	\$ 46,563,000.00	2021
4	\$ 46,267,000.00	2020
5	\$ 64,064,000.00	2019
6	\$ 62,144,000.00	2018
7	\$ 55,775,000.00	2017
8	\$ 44,931,000.00	2016
9	\$ 46,535,000.00	2015

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 1149/2021 del IGAC.
MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>. Punto de Servicio: SuperCADE. Tel.6012347600 Ext 7600

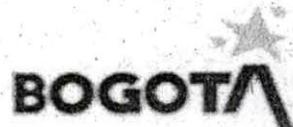
EXPEDIDA, A LOS 24 DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2023

JOSE IGNACIO PEÑA ARDILA
SUBGTE PARTICIPACION ATENCION CIUDADANO

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 6453CF926621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal: 111311
Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 6012347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



175

Fecha: 04/05/2023 07:33:28 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 7 3 13 CA 49

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

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

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





BOGOTÁ

Reporte Consolidado

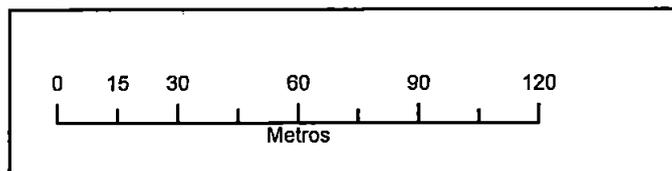
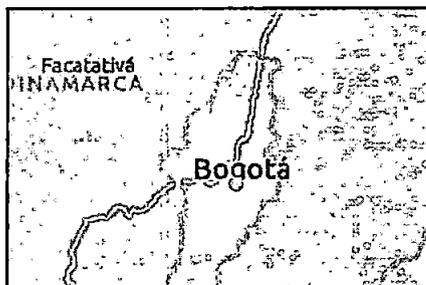
KR 7 3 13 CA 49

Convenciones

-  Predio Seleccionado
- Referencia Espacial**
-  Vías Principales
-  Cuerpos de Agua
-  Parques Zonales
-  Parques Metropolitanos

División Física

-  Predios
-  Predio Rural
-  Lotes
-  Manzanas
-  Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74.1466	Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000	
Falso Este: 92,334.8790	Falso Norte: 109,320.9650
Factor de Escala: 1.0000	
Unidades: metros	

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	3 - SANTA FE
Barrio Catastral:	003203 - SANTA BARBARA
Manzana Catastral:	00320344
Lote Catastral:	0032034454
UPZ:	95 - LAS CRUCES

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

Norma Urbana

Sector Normativo:	Código Sector: 4 Sector Demanda: D Decreto: Dec 492 de 2007 Mod.=Dec 190 de 2011, 093 de 2017
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: M Tratamiento6: H Decretos: 678 de 1994 Tipología:
Subsector Uso:	UNICO
Excepciones de Norma:	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad:	UNICO

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.

176

**BOGOTÁ**

Informe Consolidado de Localización del Predio

Urbanismo

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

Zonas Antiguas y Consolidadas

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

Amenazas

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

Reserva Vial

Reserva Vial:	Nombre: Avenida de Los Comuneros Tipo Vía: V-3 Acto Administrativo: RES 794 de 23/08/2006
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 2 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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

137



Fecha: 04/05/2023 07:37:54 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 7 3 13 CA 49

CHIP: AAA0160BPDE

Localidad SANTA FE

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00320344, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información



170



Fecha: 04/05/2023 07:39:01 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 7 3 13

ASUNTO: Usos Permitidos

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

Tratamiento:	RENOVACION URBANA
Modalidad:	DE REACTIVACION
Área de Actividad:	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
Zona:	ZONA NUCLEOS FUNDACIONALES
No. Decreto:	Dec 492 de 2007 Mod.=Dec 190 de 2011, 093 de 2017
Ficha:	4
Localidad:	3 SANTA FE
UPZ:	95 LAS CRUCES
Sector:	4 CRUCES
Sector de Demanda:	D

DOCUMENTO GRATUITO

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

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



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



BOGOTÁ

Usos Permitidos KR 7 3 13 CA 49

Convenciones

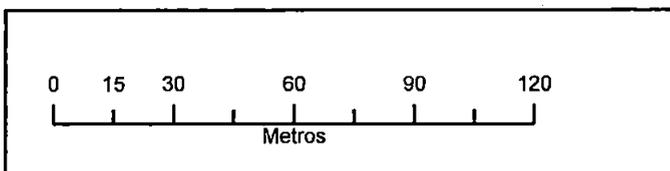
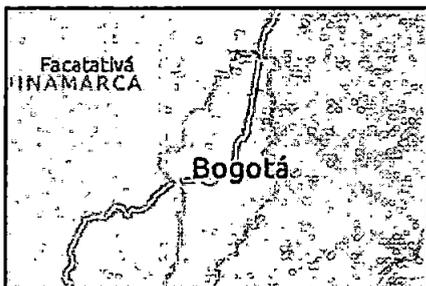
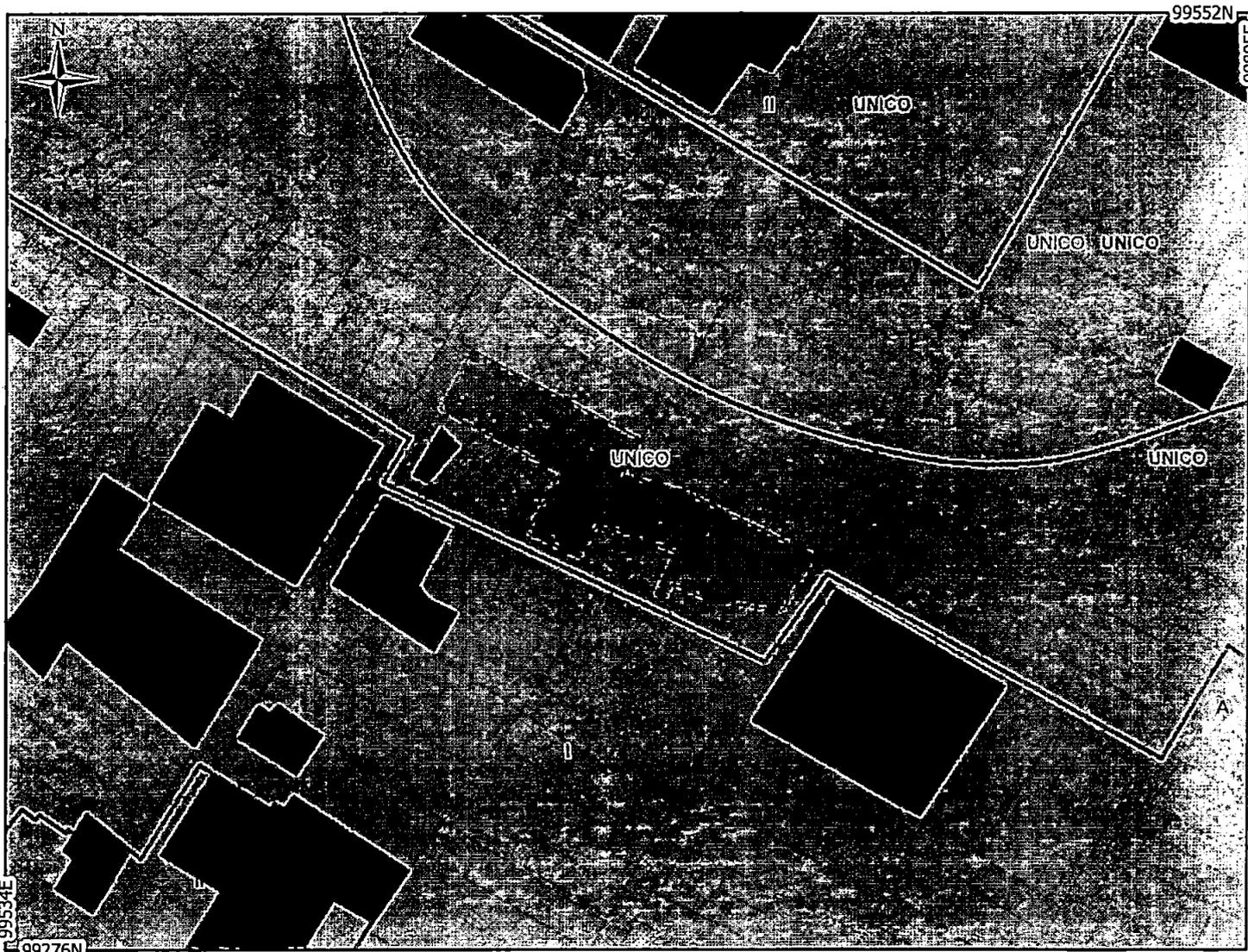
- Predio Seleccionado
- Bien de Interés Cultural
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Lotes Adición

Referencia Espacial

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

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia
 Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
 Proyección: Transverse Mercator
 Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
 Longitud de Origen: 0.0000
 Falso Este: 92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
 Factor de Escala: 1.0000 Unidades: metros

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: UNICO

Categoría: Complementario

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 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, ferreterías.	vecinal		1 x 250 m2	1 x 60 m2
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.	Vecinal B	6. Hasta 60m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso, b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal	2. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, según licencia de construcción en la modalidad correspondiente. 4. Supeditadas a las disposiciones y prevalecias del respectivo Plan Maestro.	1 x 60 m2	1 x 450 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	12. No se permiten sobre vías del Plan Arterial (Avenida los Comuneros, Avenida Hortua, Avenida Fernando Mazuera, Avenida Caracas).	1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	2. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, según licencia de construcción en la modalidad correspondiente.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles de educación preescolar, básica y media. Planteles de educación preescolar. Escuelas de formación artística.	vecinal		1 x 200 m2	1 x 400 m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales.	zonal	4. Supeditadas a las disposiciones y prevalecias del respectivo Plan Maestro.	1 x 150 m2	1 x 400 m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SERVICIOS PUBLICOS Y DE TRANSPORTE	Terminales de carga de pasajeros: Terminales alternos de transporte de pasajeros y carga. Transmilenio: Estaciones intermedias.	urbano	3. Se permiten en predios con frente a la Avenida Fernando Mazuera (Carrera 10). 4. Supeditadas a las disposiciones y prevalecias del respectivo Plan Maestro.	1 x 300 m2	1 x 200 m2

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal	24. el proyecto deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de: ruido, (insonorización), así como del control de olores, basuras y deberá acogerse a una de las alternativas previstas normativamente para la solución de parqueaderos.	1 x 120 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal	24. el proyecto deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de: ruido, (insonorización), así como del control de olores, basuras y deberá acogerse a una de las alternativas previstas normativamente para la solución de parqueaderos.	1 x 120 m2	1 x 120 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler y venta de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía. Escuelas de baile. Juegos de salón,bingos, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza	zonal	10. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales. 18. Conforme a la norma que regula los Juegos localizados de suerte y azar. (Ley Nal. 643 de 2001). 5. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá.	1 x 120m2	1 x 200m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	10. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales. 5. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá. 6. Hasta 60m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso, b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas. 9. Únicamente los juegos electrónicos de pequeño formato con 20 m2 como máximo, dentro de locales de mayor área.	No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remotadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	6. Hasta 60m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso, b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	No se exige	No se exige

Categoría: Restringido

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO URBANO	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE AREAS DE VENTA.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías,, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala metropolitana con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.	urbano	11. Se debe desarrollar a partir del concepto de centro comercial de cielos abiertos teniendo en cuenta la identidad propia del centro de la ciudad. 13. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, según licencia de construcción en la modalidad correspondiente. 16. Estos usos se permiten únicamente mediante Plan Parcial de Renovación. 27. Requiere adopción de un Plan de Implantación previa obtención de la licencia. 3. Se permiten en predios con frente a la Avenida Fernando Mazuera (Carrera 10).	1 x 200 m2	1 x 35 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros, en predios hasta 10.000m2	urbano	16. Estos usos se permiten únicamente mediante Plan Parcial de Renovación.	1 x 100 m2	1 x 250 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	21. En construcciones en altura o subterráneas, solamente en edificaciones diseñadas, construidas para el uso.	No aplica	No aplica
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	urbano	23. Se permiten en predios con frente a vías del Plan Arterial (Avenida los Comuneros, Avenida Hortua, Avenida Fernando Mazuera, Avenida Caracas). 26. Según la clasificación de actividades de Cámara de Comercio de Bogotá e inscripción en el Registro Nacional de Turismo Ley 300 de 1996.	1 x 120 m2	1 x 80 m2

191



- Nota No.: 1 A. Todos los usos permitidos en la siguiente tabla están sujetos a las disposiciones del POT y Decreto reglamentario de las UPZ, Decreto No.159 de 2004. Del mismo modo, se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente.
- Nota No.: 2 B. DOTACIONALES: Los dotacionales existentes en todos los sectores tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro, el cual según las escalas definidas por él, establecerá la exigencia de Planes de Regularización y Manejo (P.R.M.), a través de los cuales podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso rotacional dentro del área que demarque el P.R.M. con este nuevo propósito. Nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante Planes de Implantación que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados.
- Nota No.: 3 C. PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: el tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión, los cuales se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 artículo 3 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes así como por los lineamientos planteados en el plano de Estructura.
- Nota No.: 4 D. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En los sectores normativos No. 3 y 4 reglamentados por el Tratamiento de Renovación, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos, adicionales a los que aparecen en la presente ficha y su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la solicitud de determinantes.
- Nota No.: 5 E. ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Recopilación POT).
- Nota No.: 6 F. CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA: En el marco de la UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.
- Nota No.: 7 G. Todas las actividades permitidas se encuentran sujetas a las disposiciones generales del Código de Policía en especial las referidas a contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, las rifas, los juegos, los concursos y los espectáculos públicos, bebidas embriagantes, espacio público, entre otras.
- Nota No.: 8 H. Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido, una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia (Artículo 237, Decreto 190 de 2004, Compilación POT).
- Nota No.: 9 I. PROCEDIMIENTO: las intervenciones en Bienes de Interés Cultural ubicados en sectores de Interés Cultural e Inmuebles de Interés Cultural y sus colindantes laterales y posteriores, para ambas modalidades (SIC e IIC), requieren de un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y el Ministerio de Cultura previo a la solicitud de la licencia de construcción ante la Curaduría Urbana de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto.
- Nota No.: 10 J. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS: Los Bienes de Interés Cultural se eximen de cumplir con la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original, de conformidad con lo establecido en el Artículo 316, numeral 3, del Decreto Distrital 190 de 2004. no obstante, para la aprobación de proyectos por parte del I. D. P. C. que impliquen cambio de uso, se tendrá en cuenta el impacto que este pueda generar en el espacio público, caso en el cual exigirá el cumplimiento de la cuota de estacionamientos en un predio diferente ubicado a una distancia no mayor a 500 metros del respectivo proyecto.
- Nota No.: 11 K. PARQUES DISTRITALES: Su definición clasificación e identificación se definen por el POT artículos 70, 242, 243 y 244 del decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252, 253, 254 y 255 del mismo decreto. El Parques Zonal Las Cruces PZ-47 (Sector Normativo No. 5) se rige por lo establecido en el artículo 243 de Decreto Distrital 190 de 2004, parágrafo 2, según el cual la preservación, manejo, intervención y uso de los parques de escala regional, metropolitana y zonal serán determinados por los Planes Directores, los cuales deberán armonizarse y complementarse con los Planes de Manejo Ambiental, en los casos en que formen parte de la Estructura Ecológica Principal del Distrito.
- Nota No.: 12 L. REMOCIÓN EN MASA: Las solicitudes de licencia para urbanismo y/o construcción en zonas de alto riesgo no mitigable por remoción en masa, quedan sujetas a los requisitos que señalen la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias D.P.A.E. Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004.

EDIFICABILIDAD

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO

Tipo Frente: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	2	NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Antejardín (Metros)	0	NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Índice de Construcción	1.40	NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Índice de Ocupación	0.70	NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Subdivisión Mínima (Metros)	0	NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Tipología	CONTINUA	NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica

Tipo Frente: Englobe predial mínimo de manzana completa

161



BOGOTÁ

Altura Máxima (Pisos)	4	NOTA 1: La norma para el sector normativo No. 4 se complementa con la del sector normativo No. 3 (UPZ No. 94 Candelaria) lo cual permitirá el desarrollo de proyectos integrales. NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Antejardín (Metros)	0	NOTA 1: La norma para el sector normativo No. 4 se complementa con la del sector normativo No. 3 (UPZ No. 94 Candelaria) lo cual permitirá el desarrollo de proyectos integrales. NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Índice de Construcción	2.80	NOTA 1: La norma para el sector normativo No. 4 se complementa con la del sector normativo No. 3 (UPZ No. 94 Candelaria) lo cual permitirá el desarrollo de proyectos integrales. NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Índice de Ocupación	0.70	NOTA 1: La norma para el sector normativo No. 4 se complementa con la del sector normativo No. 3 (UPZ No. 94 Candelaria) lo cual permitirá el desarrollo de proyectos integrales. NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Subdivisión Mínima (Metros)	0	NOTA 1: La norma para el sector normativo No. 4 se complementa con la del sector normativo No. 3 (UPZ No. 94 Candelaria) lo cual permitirá el desarrollo de proyectos integrales. NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica
Tipología	CONTINUA	NOTA 1: La norma para el sector normativo No. 4 se complementa con la del sector normativo No. 3 (UPZ No. 94 Candelaria) lo cual permitirá el desarrollo de proyectos integrales. NOTA 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av. de la Hortua, Av. de los Comunero (V-3). No aplica



BOGOTÁ

- Nota No.: 1 A. AISLAMIENTO LATERAL: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
- Nota No.: 2 B. AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
- Nota No.: 3 C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
- Nota No.: 4 D. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
- Nota No.: 5 E. ANTEJARDINES: Aplica artículo 260 del Decreto 190 de 2004 y decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
- Nota No.: 6 F. DOTACIONALES: Los dotacionales tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Igualmente se encuentran supeditados a las condiciones y prevalecia del respectivo plan maestro.
- Nota No.: 7 G. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: Los sectores normativos No. 3 y 4 se regirán por las disposiciones de los artículos 373 al 377 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT). En los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación, el Plan Parcial podrá definir nuevas condiciones de edificabilidad (índices de construcción, ocupación, alturas) adicionales a las que aparecen en la presente ficha y su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la solicitud de determinantes.
- Nota No.: 8 H. CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA : En el marco de la UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original.
- Nota No.: 9 I. REMOCIÓN EN MASA: Las solicitudes de licencia para urbanismo y/o construcción en zonas de alto riesgo no mitigable por remoción en masa, quedan sujetas a los requisitos que señalen la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias DPAE. Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- Nota No.: 10 J. PARQUES DISTRITALES: El Parque Zonal Las Cruces PZ-47, se ubica en el Sector 5, su definición, clasificación e identificación se definen por el POT artículos 70, 242, 243 y 244 del decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252, 253, 254 y 255 del mismo.
- Nota No.: 11 K. PROGRAMAS TERRITORIALES INTEGRALES: El sector 3 subsector A y el sector 4 hacen parte de la P. T. I. Cruces-San Bernardo.
- Nota No.: 12 L. PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: el tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión, en cualquiera de sus tratamientos urbanísticos, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, los cuales se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 artículo 3 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes, así como por los lineamientos planteados en el plano de Estructura.

162

163



Fecha: 04/05/2023 07:40:36 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 7 3 13 CA 49

ASUNTO: Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: L10.

El predio se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la Avenida de Los Comuneros, la cual es una vía de la malla vial arterial tipo V-3 de 30 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, diseñada según RES 794 de 23/08/2006.

A los predios que se encuentran en zona de reserva por malla vial arterial les aplican las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

Para trámites de licencia de urbanismo o construcción es necesario solicitar concepto de reserva vial a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría de Planeación Distrital.

Este reporte no se constituye en un concepto oficial de la SDP sino que es de carácter informativo. La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación





BOGOTÁ

Zona de Reserva Vial Según Decreto 190 de 2004

Convenciones

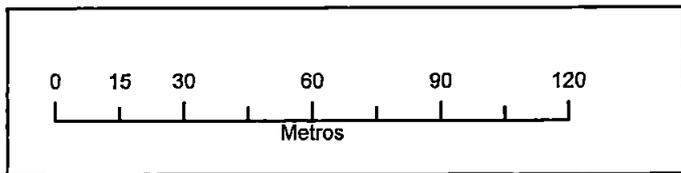
- Predio Seleccionado
- Reserva Vial (POT 190)

Referencia Espacial

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

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74.1466	Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000	
Falso Este: 92,334.8790	Falso Norte: 109,320.9650
Factor de Escala: 1.0000	
Unidades: metros	

164



Fecha: 04/05/2023 07:41:52 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 7 3 13 CA 49

CHIP: AAA0160BPDE

ASUNTO: Predios en Zonas de Amenaza

El predio correspondiente al lote de código 0032034454 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa categoría Baja.

DOCUMENTO GRATUITO

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación





BOGOTÁ

Predios en Zonas de Amenaza por Remoción en Masa

Convenciones

Predio Seleccionado

Amenaza Remoción en Masa

Alta

Media

Baja

Referencia Espacial

Vías Principales

Cuerpos de Agua

Parques Zonales

Parques Metropolitanos

División Física

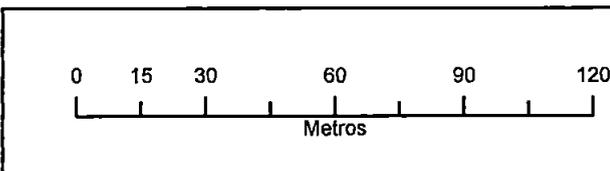
Predios

Predio Rural

Lotes

Manzanas

Barrios



Sistema de Referencia
Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000
Falso Este: 92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
Factor de Escala: 1.0000 Unidades: Meter

105



Fecha: 04/05/2023 07:34:51 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 7 3 13 CA 49

ASUNTO: Predio en Área de Corredor Ecológico de Ronda

El predio identificado con el código 0032034454 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

La fuente de la información de los corredores ecológicos de ronda es la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, cualquier información con respecto a dicha información por favor remitirse a dicha entidad.

DOCUMENTO GRATUITO

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.





BOGOTÁ

Reporte de Predios en Área del Corredor Ecológico de Ronda

Convenciones

Predio Seleccionado

Zonas de Amenaza

Corredor Ecológico Ronda

Zona de Manejo y Presevación Ambiental

Amenaza Remoción en Masa

Alta

Media

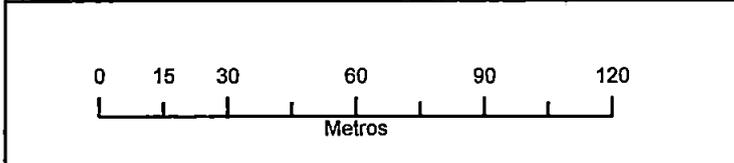
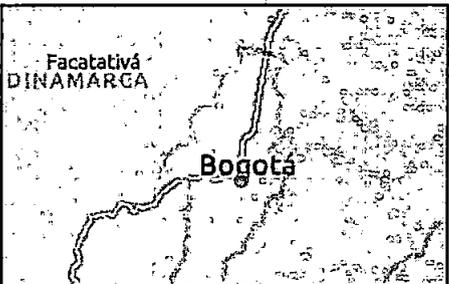
Baja

Amenaza por Inundación

Alta

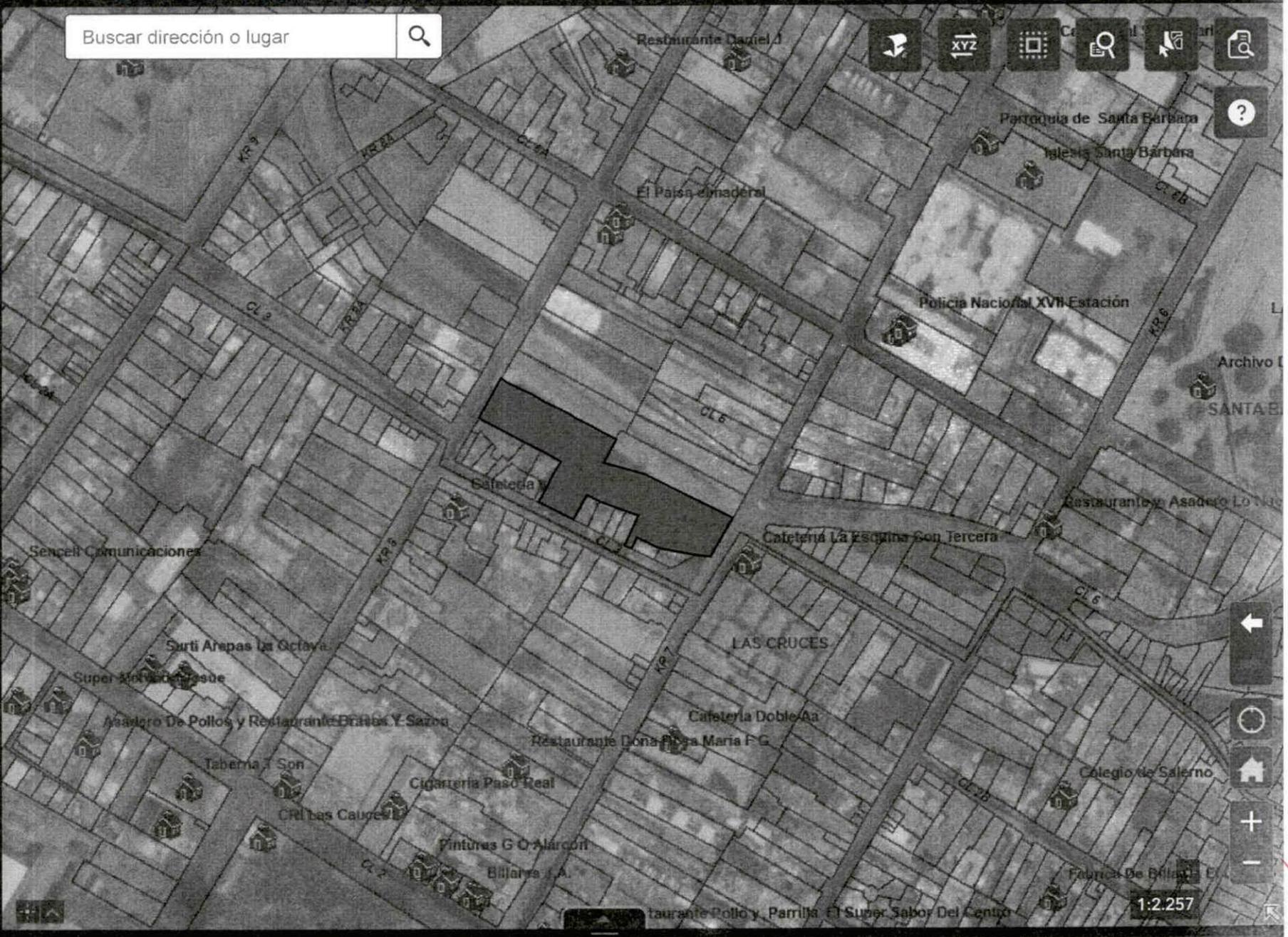
Media

Baja



Sistema de Referencia	
Nombre:	PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección:	Transverse Mercator
Meridiano Central:	-74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen:	0.0000
Falso Este:	92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
Factor de Escala:	1.0000 Unidades: metros

Buscar dirección o lugar



1:2.257

166

167



Fecha: 04/05/2023 07:36:09 AM

Señor(a)
USUARIO

CHIP: AAA0160BPDE

ASUNTO: Consulta Participación en Plusvalía

De manera atenta se informa que este predio NO registra información asociada a participación en plusvalía.

Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea 195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

DOCUMENTO GRATUITO

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



Fecha: 04/05/2023 07:36:55 AM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 7 3 13 CA 49

Localidad: SANTA FE

ASUNTO: Estación de Telecomunicación

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.

DOCUMENTO GRATUITO

Este reporte no se constituye en un concepto oficial de la SDP sino que es de carácter informativo. La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.





BOGOTÁ

Estación de Telecomunicación

Convenciones

Predio Seleccionado

Estado

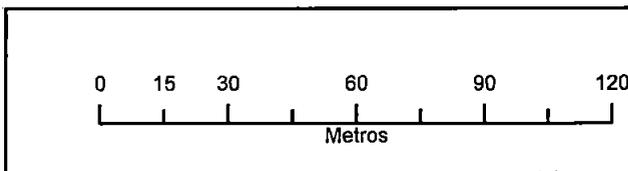
- Aprobada SDP
- Regularización
- Estación Queja
- Trabajo Campo
- ⊖ Exento

Referencia Espacial

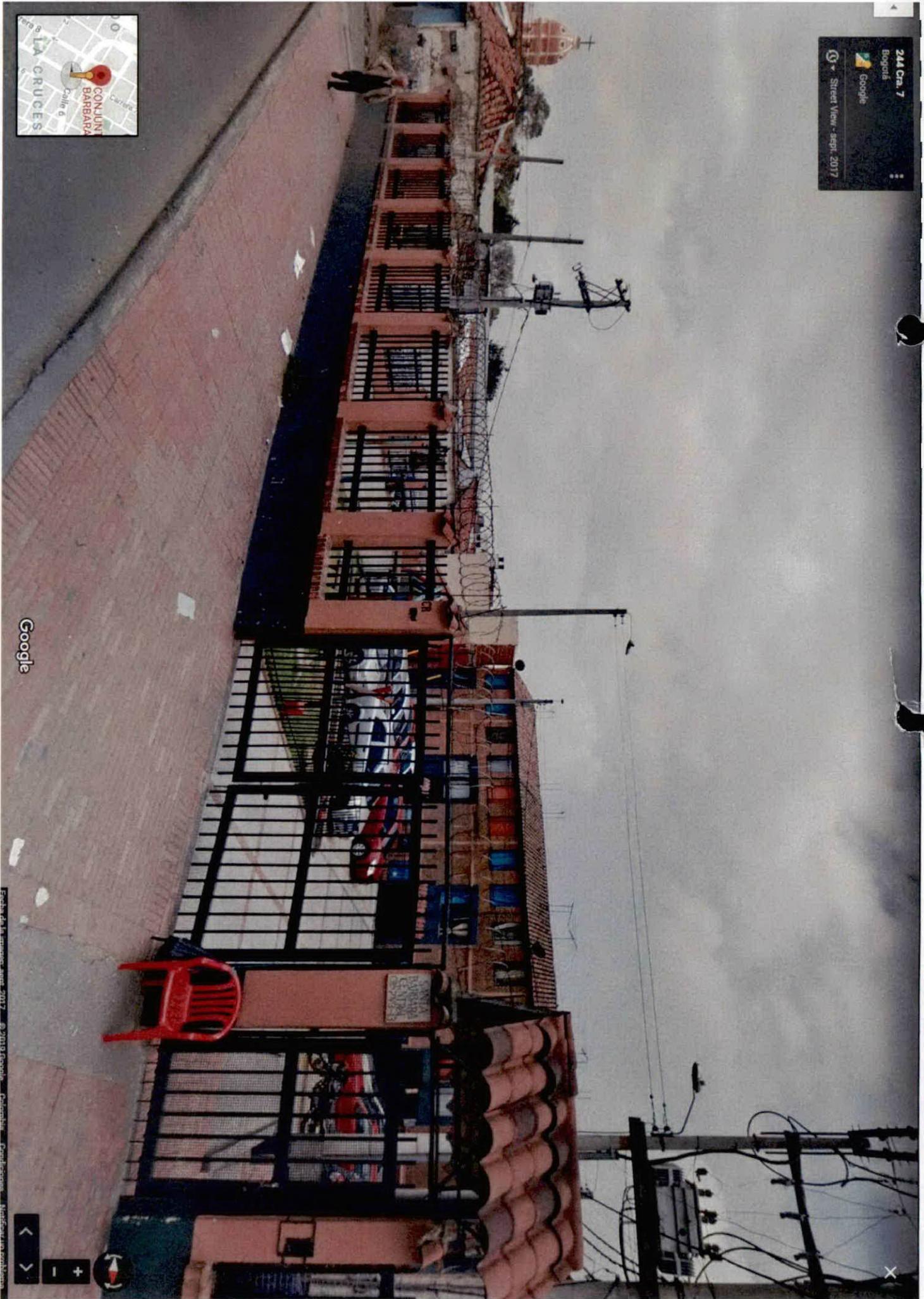
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia
 Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
 Proyección: Transverse Mercator
 Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805
 Longitudud de Origen: 0.0000
 Falso Este: 92,334.8790 Falso Norte: 109,320.9650
 Factor de Escala: 1.0000 Unidades: metros



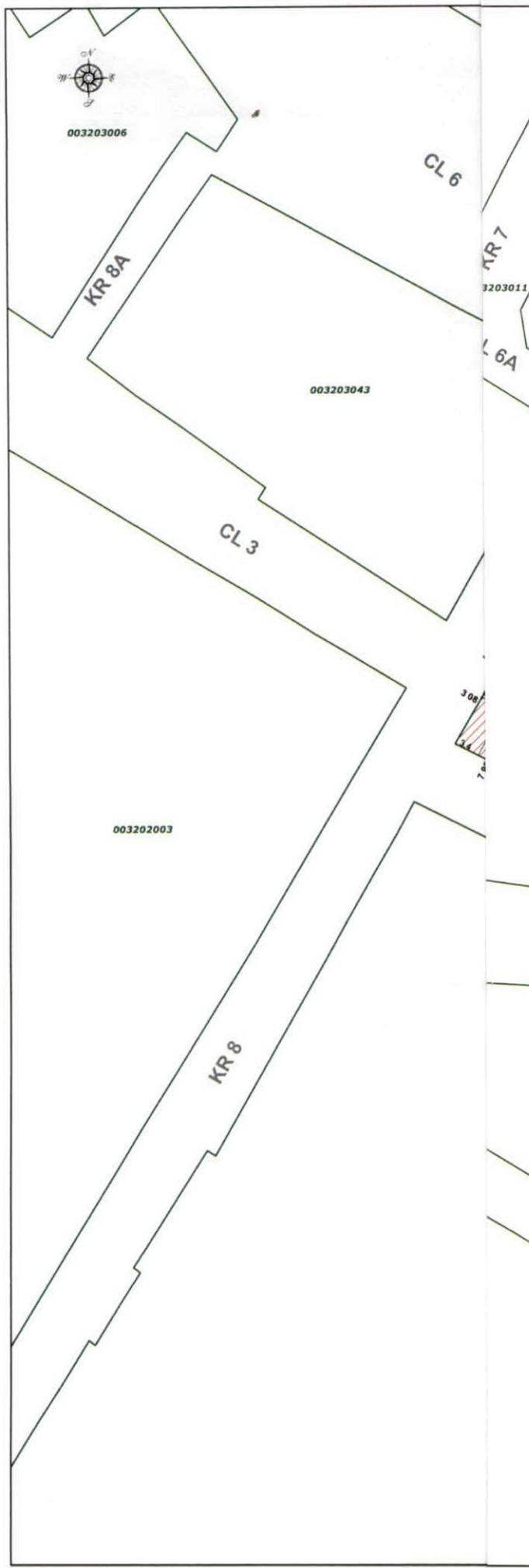
Google

159

244 Cra. 7
Bogotá
Google
Street View - sept. 2017



Google



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

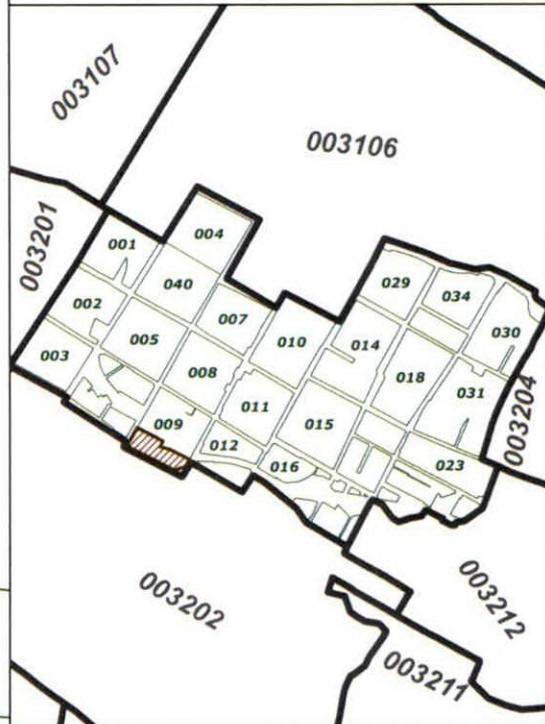
PLANO MANZANA CATASTRAL

Escala: 1:500

INFORMACIÓN GENERAL

CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
003203044	SANTA BARBARA
LOCALIDAD	VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
17	2022

LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO



NÚMERO DE LOTES

NPH	PH	TOTAL
14	1	15

CONVENCIONES

- Manzanas
- Loteo
- NPH
- PH
- Construcciones
- Construcción
- Mejora
- Número de pisos I, II, III, IV, V

OBSERVACIONES

La inscripción en catastro no constituye título de dominio,
ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión.
Artículo 152 Decreto 1301 de 1940. Art. 42,
resolución 070/2011 del IGAC.

EXPEDICIÓN

FECHA
05/05/2023

171