

Señora
JUEZA DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Dra. Claudia Mildred Pinto Martínez
Ciudad

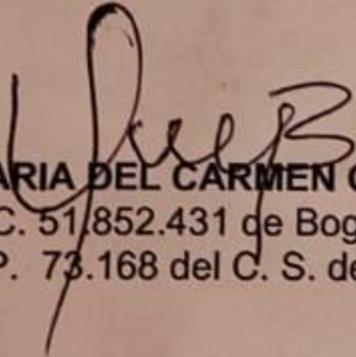
RADICADO: 2016 – 00697
PROCESO: ORDINARIO - DIVISORIO - VENTA DE INMUEBLE EN PUBLICA SUBASTA
DEMANDANTE: CLAUDIA YANNETH ROMERO CASTRO Y OTROS
DEMANDADO: JESUS HERNANDO ROMERO CASTRO.

MARIA DEL CARMEN GIL BOSIGA, mayor de edad con domicilio en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.852.431 de Bogotá, D.C., abogada en ejercicio con tarjeta profesional número 73.168 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderada reconocida de la parte demandante, estando dentro del término concedido por su despacho para presentar el avalúo actualizado del inmueble objeto de la litis, el cual allego a su correo Institucional, (Juzgado 16 Civil Circuito – Bogotá - ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

El correspondiente avalúo debidamente actualizado en legal forma junto con los anexos pertinentes se adjunta en 62 folios, para lo pertinente.

Para todos los efectos legales a que haya lugar, recibiré notificaciones, citaciones, requerimientos, etc, en el correo: marcar.gil@gmail.com

Cordialmente.


MARIA DEL CARMEN GIL BOSIGA
C.C. 51/852.431 de Bogotá.
T.P. 73.168 del C. S. de la J.

Anexo 62 Folios.



PIN de Validación: bf850b33



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39737728, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-39737728.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.		08 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		13 Nov 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: bf850b33



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: bf850b33



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha</p> <p>08 Oct 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha</p> <p>08 Oct 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

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

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

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: UBATÉ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 10 NO 4 - 21

Teléfono: 3142418505

Correo Electrónico: sandrapguzman@yahoo.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Tecnólogo en Administración Bancaria - Politécnico Gran Colombiano.



PIN de Validación: bf850b33



Administración de Empresas - Politécnico Gran Colombiano.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39737728.

El(la) señor(a) SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ 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.



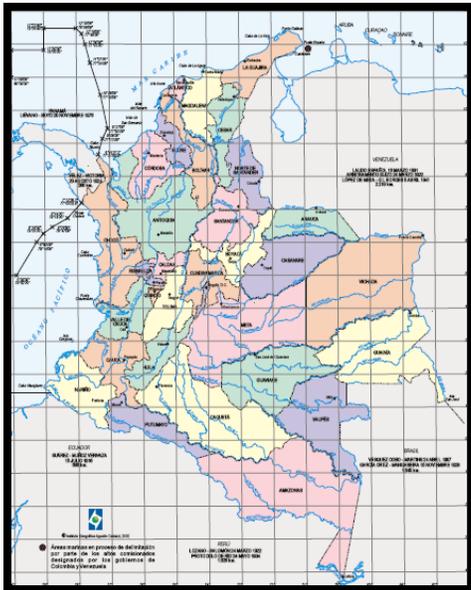
PIN DE VALIDACIÓN

bf850b33

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 Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

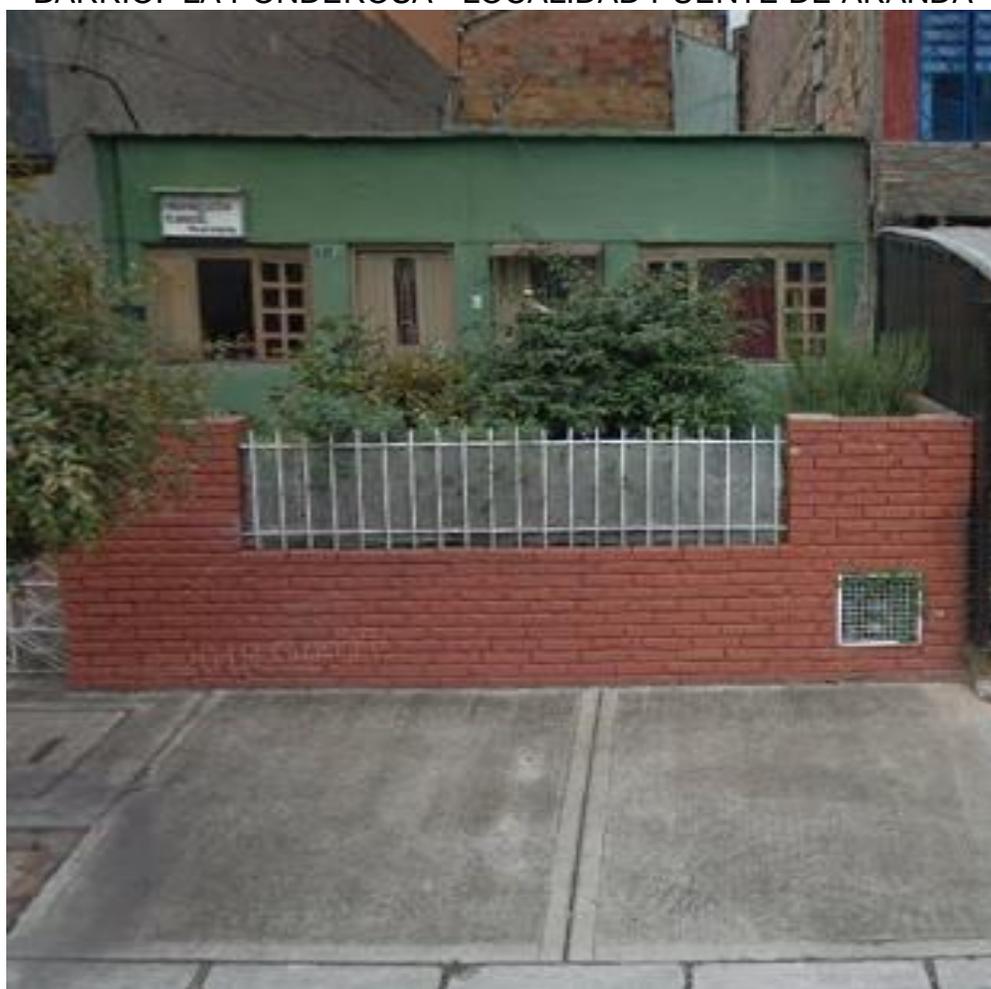
Avalúo comercial



SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSVERSAL 52C N.º 1 – 07
PROPIEDAD DE
CLAUDIA YANETH ROMERO CASTRO Y OTROS
C.C. 52.109.972
BARRIO: LA PONDEROSA - LOCALIDAD PUENTE DE ARANDA



ORDENADO POR:
CLAUDIA YANETH CASTRO ROMERO Y OTROS
Bogotá, D.C. DICIEMBRE 02 de 2020

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	Pág. 4
2. ASPECTOS JURÍDICOS	Pág. 7
3. LINDEROS	Pág. 7
4. ÁREAS	Pág. 8
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	Pág. 8
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	Pág. 14
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.	Pág. 16
8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	Pág. 16
9. AVALÚO COMERCIAL-REPOSICIÓN	Pág. 18
10. METODOLOGÍA EMPLEADA	Pág. 23
11. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO	Pág. 23
12. NOTAS ACLARATORIAS	Pág. 24
13. OBSERVACIONES PARA EL JUZGADO	Pág. 25
14. BIBLIOGRAFÍA	Pág. 27
15. RESEÑA FOTOGRÁFICA	Pág. 28
16. ANEXOS	Pág. 29

1. MEMORIA DESCRIPTIVA. -

1.1. PROPIETARIOS. -

ROMERO CASTRO CLAUDIA YANETH	52.109.972	(X)
ROMERO CASTRO JAIME ARTURO	19.322.166	(X)
ROMERO CASTRO JESÚS HERNANDO	19.412.385	(X)
ROMERO CASTRO JOSÉ OBER	79.370.979	(X)
ROMERO CASTRO LUZ AMPARO	51.552.225	(X)
ROMERO CASTRO MANUEL ALBERTO	19.427.459	(X)
ROMERO CASTRO RAFAEL ANTONIO	79.279.143	(X)

Nota: el presente documento no configura un estudio de títulos, se recomienda hacerlo para aquellos que estén interesados

1.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO.

El Distrito Capital de Bogotá, se encuentra ubicado en una meseta de la Cordillera Oriental de los Andes a 2.640 Mts de altura sobre el nivel del mar.



Escudo : Lo otorgó Carlos V para el nuevo reino de Granada. El águila simboliza la firmeza, las 9 granadas representan el valor y la intrepidez.

Bandera : Mediante el decreto 555 de octubre 09 de 1.952, se adoptó oficialmente la bandera de la Ciudad. Se compone de dos franjas horizontales de color amarillo y rojo. El amarillo simboliza Justicia, clemencia, virtud y benignidad. El rojo representa libertad, salud y caridad.

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ

sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

Himno : Se adoptó mediante decreto No. 1000 de 1.974, fue compuesto por Pedro Medina Avendaño y musicalizado por Roberto Pineda Duque.

División Política

Administrativa: La Ciudad está regida por un alcalde Mayor y 20 alcaldías menores, que es el número de localidades en las cuales se divide la Ciudad.

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO. -

El predio motivo del avalúo se ubica en el sur de la capital, en el barrio La Ponderosa, de la localidad de Puente Aranda, y se distingue con el número Transversal 52C 01-07, de la actual nomenclatura Urbana de la ciudad de Bogotá.

1.4. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR. –

Fuente Cartilla UPZ 16

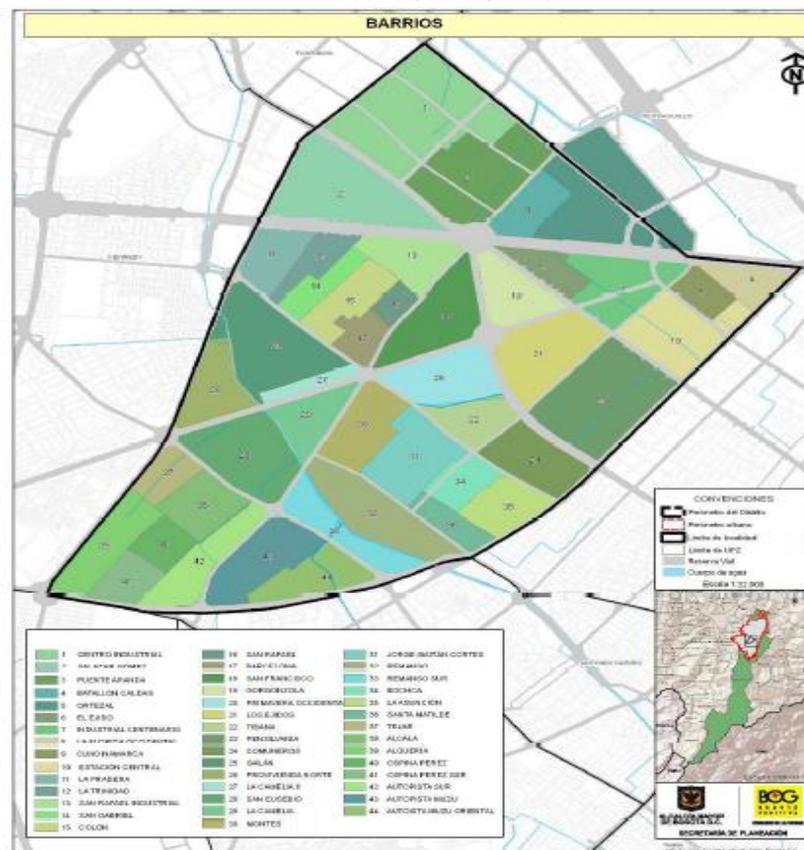


Fig. 1 Barrios Localidad Puente Aranda

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

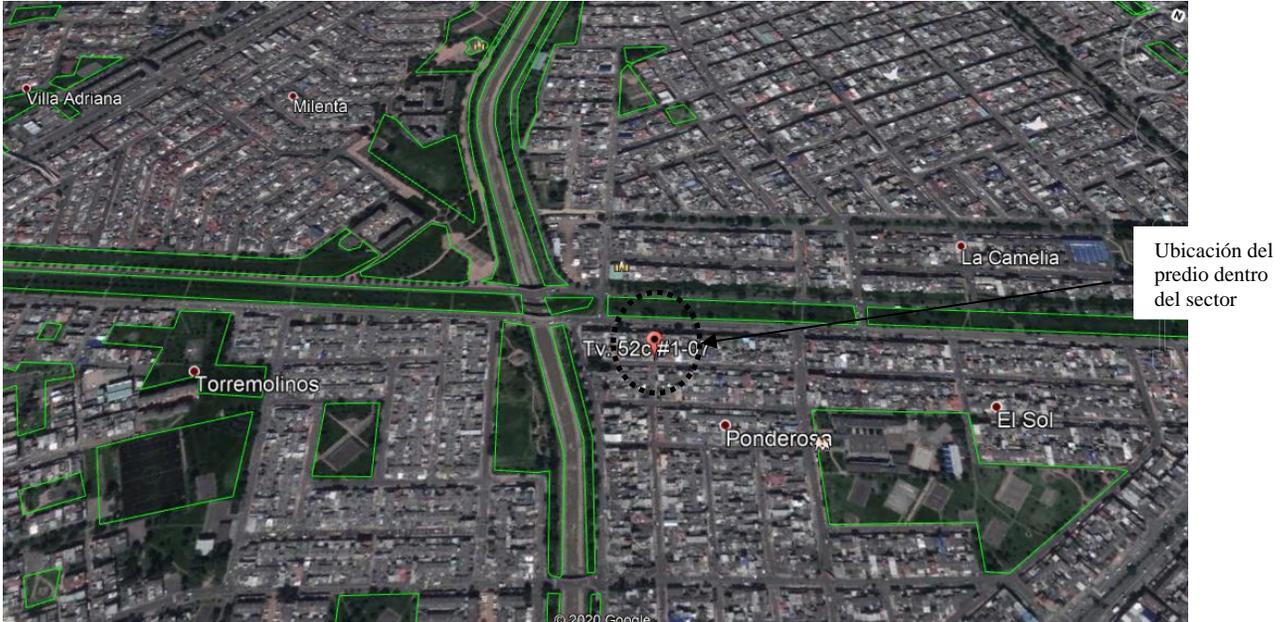


Foto 1 satelital: frontal, donde se observa la localización y la cercanía del predio con las vías alternas.
FUENTE: GOOGLE EARTH.

El inmueble se ubica en la localidad de Puente Aranda, en sector Sur de la Ciudad, pertenece a la UPZ 40 Ciudad Montes.

1.5. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE. -

El inmueble al momento de realizar la visita (diciembre 01 de 2020), se encuentra destinado a uso Residencial Exclusivamente.

1.6. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO. -

- Copia de Certificado de Tradición No 50C-143759.
- Copia Recibo de pago Impuesto predial
- Copia Escritura 7.772 de 15 julio de 2.014 Notaria 29 del círculo de Bogotá.
- Certificación de estrato, expedido por la Secretaria Distrital de Planeación.
- Normativa POT usos permitidos para la Nomenclatura Tv 52C No 01-07

1.7. PROPÓSITO DEL AVALÚO. -

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas concedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, también con fines para juzgado, en un eventual proceso de remate.

2. ASPECTOS JURÍDICOS. -

2.1. TITULACIÓN. -

Se adquirió el inmueble mediante liquidación Notarial de herencia conjunta o acumulada de los señores María Sofia Castro de Romero y Hernando Romero, con la escritura No 7.772 de 15 de julio de 2.014 de la Notaria 29 del círculo de Bogotá.

Nota: el presente documento no se acredita como estudio de títulos.

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA. -

50C-1432759

2.3. CHIP. -

AAA0038NDCN

3. LINDEROS. -

Se encuentran descritos en las Escritura Pública de Compra-venta, sin embargo se citan de la siguiente manera: Por el NORTE en longitud de seis metros (6.00mts) con el lote número trece (13) de la misma manzana; por el SUR que es su frente, en longitud de seis metros (6.00mts) con la transversal cuarenta y ocho (48; actualmente Transversal 52C); por el ORIENTE en longitud de veinte metros (20mts), con el lote número cincuenta (50) de la misma manzana y por el OCCIDENTE en longitud de veinte metros (20mts) con el lote cuarenta y ocho (48) de la misma manzana.

4. ÁREAS. -

4.1. ÁREAS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN. -

120,00 metros cuadrados construidos área de terreno aproximadamente y área construida 120,00 metros cuadrados aproximadamente.

4.2. FUENTE. -

Copia Certificado de Tradición No 50C-1432759.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN. -

5.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR. -

Vivienda, Comercio y Servicios; Comercio Cualificado.

5.2. TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR. -

Edificaciones Institucionales, servicios de salud, locales comerciales, locales Bancarios, multifamiliares y viviendas unifamiliares modificadas.

5.3. ESTRATIFICACIÓN. -

Se adjuntan certificaciones de estratificación por CHIP donde consta que pertenece al Estrato tres (3).

5.4. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR. -

En sentido Oriente-Occidente y viceversa: Transversal 52C y en sentido Sur–Norte y viceversa: carrera 01.

5.4.1. TIPO DE VÍA. -

Son vías de tipo V6, es decir Calle doble sentido no mayores a 12 m de ancho.

5.4.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN. -

Regular.

5.4.1.2. VÍAS FRENTE A LA PROPIEDAD. -

El predio tiene frente sobre la Transversal 52C.

5.5 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA. -

5.5.1 VÍAS. -

En buen estado

5.5.2. ANDENES. -

En buen estado

5.5.3. SARDINELES. -

En buen estado.

5.6. ALUMBRADO PUBLICO. -

Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.

5.6.1. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. -

El sector cuenta con una buena infraestructura de servicios públicos.

5.7 TRANSPORTE PÚBLICO. -

El sector tiene acceso a la avenida 1° de mayo, la carrera 3, la transversal 53 y existen diferentes vías de acceso y numerosas rutas de buses SITP, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN. -

Buenas, Bogotá como las grandes ciudades de América Latina, ha tenido un aumento de los precios de los inmuebles y del suelo entre 2008 y 2012, el precio en Río de Janeiro aumento 110 por ciento, en Sao Paulo el crecimiento fue de 85 por ciento, en Lima fue del 74 por ciento y en Bogotá fue del 25 por ciento, en donde el desarrollo de esta zona tuvo un relevante desenlace para estas cifras (Tomado del Observatorio Inmobiliario de Bogotá, Informe 2013); por tal motivo en el Mepot (decreto 364 de 2013), quiere aumentar las rentas a recibir por parte del distrito y una de estas formas es el incremento a las cargas de mayor edificabilidad por toda Bogotá.

El valor del metro cuadrado en la zona objeto de estudio fue de 3 millones, a 4 millones, en el 2019, sin embargo esperando la situación por la pandemia COVID-19, se espera que los precios inmobiliarios sufran una contracción, la cual aún no estamos en condición de poder representar algorítmicamente, debido a la incertidumbre en los mercados y la situación económica, adelantarnos a especulaciones es en nuestro concepto arriesgado y poco real, lo que podría llevar a un pánico financiero, por eso utilizamos una expectativa de precio moderada haciendo los correspondientes ajustes de valor.

5.9. COMENTARIOS GENERALES LOCALIDAD. -

Situada en el sector central de Bogotá, la localidad Puente Aranda limita al norte con la localidad Teusaquillo, con la Avenida de las Américas o Avenida Calle 23 y la Avenida Ferrocarril de Occidente o Avenida Calle 22 de por medio; al oriente con la localidad Los Mártires, con la Avenida Ciudad de Quito o Avenida Carrera 30 de por medio; al sur con las localidades Tunjuelito y Antonio Nariño, con la Avenida del Sur o Transversal 35 o Avenida Calle 45A Sur de por medio; y al occidente con la localidad de Kennedy, con la Avenida del Congreso Eucarístico o Avenida Carrera 68 de por medio.

La topografía de la localidad Puente Aranda es plana, al interior de esta no se encuentran estribaciones montañosas. La temperatura superficial de Puente Aranda puede referirse a los datos registrados por la Red de Monitoreo de Calidad del Aire de Bogotá, en la estación Puente Aranda durante los años 1999 a 2010, el promedio de estos últimos 12 años es de 14,43 grados centígrados¹¹.

En cuanto a las corrientes de agua, por la localidad circulan el Canal Fucha, el Canal La Albina, el Canal Los Comuneros y el Canal San Francisco. En la localidad Puente Aranda se desarrollan diferentes usos del suelo: industrial, comercial y residencial, principalmente.

Puente Aranda contiene cinco UPZ, de las cuales tres son de tipo residencial consolidado y las otras dos se clasifican como predominantemente industriales. En el siguiente cuadro figura el área total de cada UPZ, el número y área total de las manzanas, y la superficie del suelo urbano. La UPZ Ciudad Montes tiene la mayor extensión.

Cuadro No 1 Área por UPZ de la localidad de Puente Aranda.

UPZ	Clasificación	Área total (ha)	%	Cantidad manzanas	Área manzanas (ha)
40 Ciudad Montes	Residencial Consolidado	445,6	25,7	631	292,1
41 Muzú	Residencial Consolidado	252,8	14,6	503	156,9
43 San Rafael	Residencial Consolidado	329,3	19,0	387	219,5
108 Zona Industrial	Predominantemente Industrial	347,0	20,0	224	220,9
111 Puente Aranda	Predominantemente Industrial	356,4	20,6	122	269,9
Total		1.731,1	100,0	1.867	1.159,3

ha: hectáreas

Fuente: SDP, Decreto 619 del 2000, Decreto 190 del 2004 y Decreto 544 de 2009, Bogotá D. C.

Activar Windows

UPZ 40 – Ciudad Montes

La UPZ **Ciudad Montes** se ubica en el costado sur de Puente Aranda, tiene una extensión de 445,6 hectáreas, equivalentes al 25,7% del total del área de las UPZ de la localidad. Esta UPZ limita, por el norte, con la UPZ San Rafael; por el oriente, con las UPZ Zona Industrial y Santa Isabel; por el sur, con la UPZ Restrepo de la localidad Antonio Nariño; y por el occidente, con la UPZ Muzú.

USO DE SUELO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

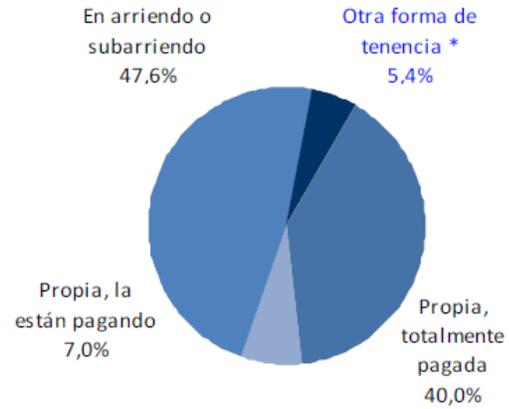
La localidad de Puente Aranda cuenta con 77.887 hogares, de los cuales el 40,0% (31.168), vive en viviendas propias pagadas totalmente, el 7,0% (5.454) habita vivienda que actualmente están pagando, el 47,6% (37.070) vive en arriendo o subarriendo y la población restante en otras formas de tenencia diferentes a las enunciadas anteriormente.

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ

sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

Fig. 2

Puente Aranda. Distribución según tenencia de vivienda 2011



Fuente: DANE – SDP. Encuesta Multipropósito para Bogotá 2011

Nota 1: Las cifras resaltadas en color azul deben ser usadas con precaución debido a que tienen errores muestrales superiores al 15% lo cual indica baja precisión en la estimación. Por tal razón, se recomienda utilizarlas solo con fines descriptivos de la muestra seleccionada.

Nota 2: La diferencia en la suma de las desagregaciones obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados.

Nota 3: No incluye la localidad de Sumapaz.

Nota 4: Las cifras resaltadas en color azul deben ser usadas con precaución debido a que tienen errores muestrales superiores al 15% lo cual indica baja precisión en la estimación. Por tal razón, se recomienda utilizarlas solo con fines descriptivos de la muestra seleccionada.

* Otra forma de tenencia corresponde a: En usufructo, posesión sin título y ocupante de hecho propiedad colectiva

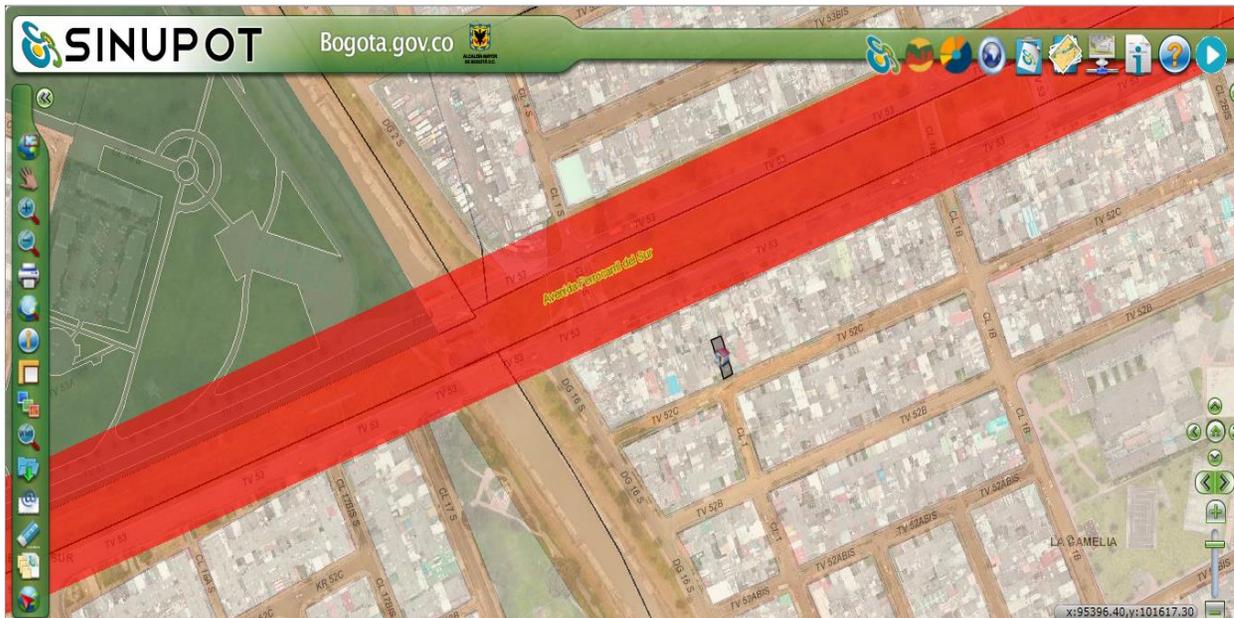


Foto 2: Fuente Sinupot detalles de las vías

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ

sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

Estudio de Mercado

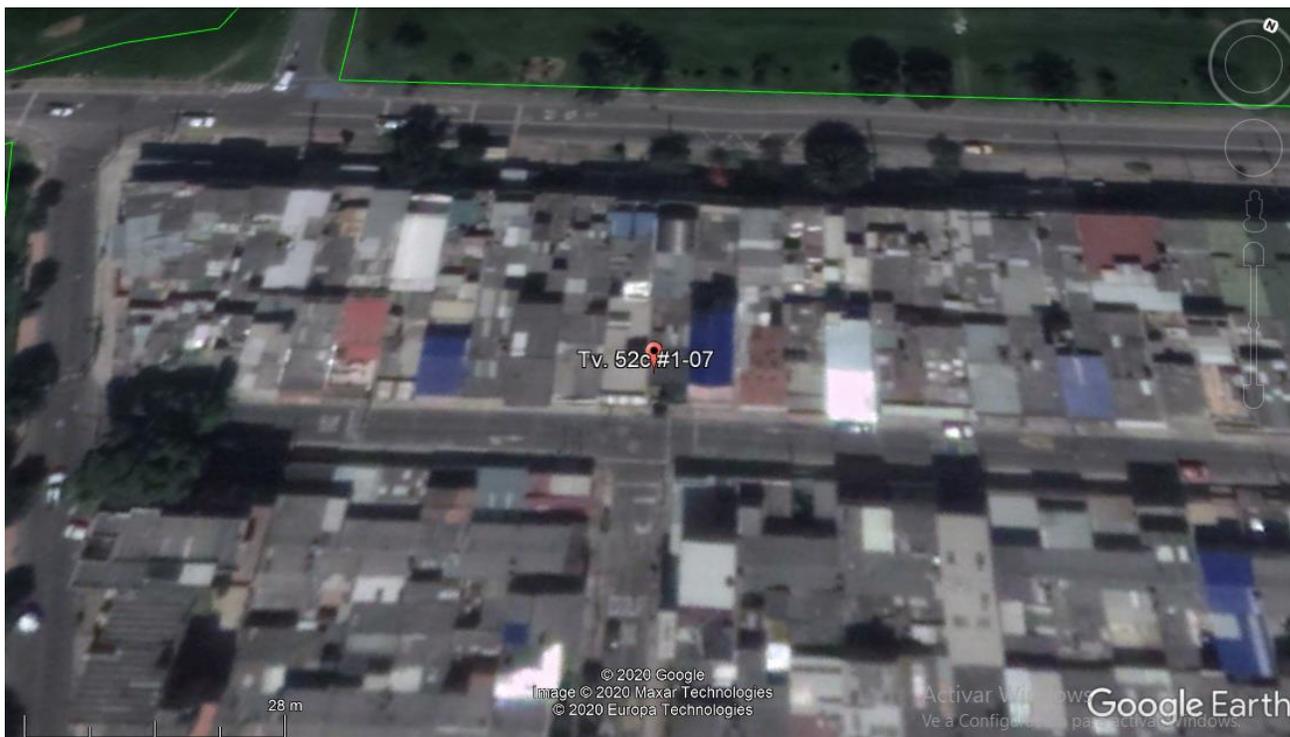
Zona de Renovación Urbana con área de Actividad de Comercio y Servicios.

Es necesario tener en cuenta el conocimiento de la ubicación de las diferentes actividades económicas, sociales e instituciones en el sector, porque el suelo urbano o rural por definición no tiene mercado hasta que económicamente no se haga uso de él; en este sentido, el mercado del suelo es un mercado derivado del mercado del espacio construido. En tanto no haya demanda por espacios habitacionales o comerciales, no habrá transacciones del suelo.

Aceptada esta verdad, concluimos que el estudio del mercado inmobiliario empieza en la historia económica con las teorías de la renta formulada por Adam Smith y David Ricardo, pioneros en la explicación de la formación de precios del suelo. El interés de estos autores clásicos era comprender el proceso de formación de estos precios, los factores que incidían en el mismo y las consecuencias que la existencia de una renta, tenía en la distribución del producto nacional. La escuela marginalista, que introduce los conceptos de oferta y demanda en el establecimiento del precio de cualquier mercancía, considera al suelo como un bien con oferta perfectamente inelástica donde el precio depende esencialmente de la demanda del mismo. Economistas como Henry George formularon políticas de tributación con base en esta teoría alegando que cualquier impuesto recae sobre los propietarios y se refleja en el valor del suelo.

El sector objeto del avalúo ha aumentado su afluencia de personal que busca un sitio donde vivir, mejorando mucho las condiciones de la demanda pero no así la oferta, debido a la escasa capacidad de urbanizar y el hecho de no encontrar lugar libre o disponible para construir; por tal motivo el distrito ha autorizado a través de legislación, cambiar el uso de patrón y norma de usos de suelos, aumentando la capacidad de carga en los predios sub-desarrollados de los alrededores, con un obvio mejoramiento y aprovechamiento del suelo, esto sumado a la dificultad de localizar predios en esta condiciones ha aumentado de una forma importante su valor por metro cuadrado.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA. -



UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN FOTO SATELITAL
Foto 3. Fuente GOOGLE EARTH mayo de 2019

6.1. DECRETOS REGLAMENTARIOS. -

Nº de Decreto 413 de 2.005, modificado por Decreto 420 de 2.018 y decreto 361 de 2.019, para el predio aplica el decreto 413 de 2.005, UPZ 40 Ciudad Montes, sector Normativo 2 subsector 1.

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

Cuadro 1. Norma Vigente para el sector 2 - Sub sector I del decreto anterior



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
TV 52 C 1 7
(TV 52C 1 09)**

USOS PERMITIDOS							
SUB SECTOR USO: I							
Categoría: Principal							
Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados			1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados			1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas
Categoría: Complementario							
Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal			1 x 60 m2	No se exige
EDIFICABILIDAD							
Variable	Condiciones						

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	4	NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo. SE PERMITE NOTA 4: Los antejardines de éste sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-8, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.
Antejardín (Metros)	0	NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo. SE PERMITE NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-8, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.
Indice de Construcción	3	NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo. SE PERMITE NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-8, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.
Indice de Ocupación	0,7	NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo. SE PERMITE NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-8, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.
Semisótano (Si/No)	Si	NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo. SE PERMITE

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

6.2. ÁREA DE ACTIVIDAD. -

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, Comercio y Servicios.

6.3. USOS PERMITIDOS. -

Tratamiento: Consolidado.

Modalidad: Residencial.

Zona: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO. -

7.1. TIPO DE INMUEBLE. -

Urbano.

7.2. FORMA. -

Regular.

7.3. TOPOGRAFÍA. -

Plano.

7.4. FRENTE. -

El inmueble tiene frente sobre la Transversal 52C.

7.5. DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE. -

Central.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN. -

8.1. CIMENTACIÓN. -

Zapatatas, Vigas, estructura en concreto reforzada.

8.2. ESTRUCTURA. -

Sistema Tradicional.

8.3. MAMPOSTERÍA. -

Ladrillo.

8.4. FACHADA. -

Pañete y pintura, sardinel ladrillos, ventanas y puertas metálicas.

8.5. CUBIERTA. -

Placa de Concreto.

8.6. PISOS. -

Mortero.

8.7. CARPINTERÍA. -

Metálica, madera

8.8. VENTANERÍA. -

Marco metálico, aluminio, vidrio plano transparente.

8.9. VETUSTEZ. -

40 años aproximadamente

8.10. ACABADOS. -

Regular estado de conservación.

8.11 DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Antejardín, Dos Habitaciones, Cocina, Baño, Patio y Sala.

9. AVALÚO COMERCIAL – CONSTRUCCIÓN Y TERRENO

9.1. ÁREA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN. -

120,00 m2 aproximadamente

9.2. VALOR DEL AVALÚO POR REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

TABLA 1. DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estados	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O	1,00
		Muy bueno-MB	0,99
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0,975
		Intermedio-I	0,920
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,820
		Deficiente-D	0,660
4	Requiere reparaciones Importantes	Malo-M	0,470
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,250
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición- DM	0,135

- Óptimo: Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

Valor del metro construido a nuevo en el sector estrato 3: **Dos millones setecientos sesenta mil Pesos Moneda Legal Colombiana. (\$2'760.000,00).**

Fuente: Construdata y Camacol

Tabla. 2 Avalúo de la Construcción Por Reposición
120,00 metros cuadrados construidos aproximadamente.

Fecha: diciembre 03 de 2020	Número Avalúo	
Municipio: Bogotá D.C.	Fecha Avalúo	3/12/2020
CUNDINAMARCA		
	Area construida M2	120
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 2.000.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 400.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 2.400.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 360.000,00
Gran total de Costos		\$ 2.760.000,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 331.199.999,83
Utilidad del Constructor	10%	\$ 33.119.999,98
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 364.319.999,82
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Útil o Técnica	años	70
Edad aproximada	años	40
Vida remanente	años	30
Porcentaje de edad a depreciar		57%
Estado de conservación	(de 1 a 5)	4
Depreciación Acumulada	73,81%	\$ 268.904.592
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		364.319.999,82
Menos depreciación acumulada		268.904.591,87
SubTotal		95.415.407,95
Valor de la Construcción		\$ 95.415.407,95
Valor por M2		\$ 795.128,40
Valor Adoptado por M2		\$ 795.128,00

9.2 VALOR ADOPTADO POR M2 DE CONSTRUCCIÓN. -**

\$ 795.128,00 por metro cuadrado

**Nota: Este valor se indica de acuerdo a la metodología de avalúos por reposición, ordenada por la resolución 620 de 2008 del IGAC, en la cual la deberá tenerse en cuenta la edad y el estado de conservación del inmueble tal como lo establece FIITTO Y CORVINI, y las fórmulas correspondientes para su depreciación.

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

9.2.1 ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN. -

120,00 metros cuadrados Aproximadamente.

9.3 VALOR FINAL DEL AVALÚO POR REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Son: NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL TRECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$95'415.360,00).

9.3 AVALÚO POR POTENCIAL DE DESARROLLO DEL TERRENO

9.3.1 ÁREA DEL TERRENO A AVALUAR

CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (120m²), aproximadamente, fuente: certificado de tradición No 50C1432759.

9.3.2 VALOR DEL TERRENO POR EL POTENCIAL DE DESARROLLO

Es la posibilidad que el suelo tiene de soportar accidentes, estos son las construcciones. Su importancia radica en la necesidad que existe de desarrollar verticalmente las ciudades. Los suelos urbanos valen por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, por eso, este elemento de valor es tan importante.

Según el artículo 4 de la resolución 620 de 2.008, “busca establecer el valor comercial de un bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.”

Norma Urbanística Decreto 420 de 2.005:

- Área Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, con altura máxima permitida 4 pisos y tipología de aislamiento continua (sin aislamiento en los dos costados). Aislamiento posterior.
- Usos: Vivienda unifamiliar, multifamiliar; comercio zonal.
- Uso Determinado: Residencial especial.
- Altura Planteada: Cuatro pisos y pasillos. Todos los pisos para apartamentos, el tamaño del lote no permite más altura.
- Índice de ocupación: 0,7 equivalente a 84m² en el primer piso, no se permite voladizos.

Área Lote 120,00 m² (6,00m x 12,00m).

- Área total construida 336m².
- Área total construida para venta 80% 268,80m²
- Área total Pasillos y zona común 20% 67,20 m²

Valor del metro construido a nuevo en el sector estrato 3: **Dos millones setecientos sesenta mil Pesos Moneda Legal Colombiana, (\$2'760.000,00).**

Fuente: Construdata y Camacol

Tabla 3 Valor Proyecto

VALOR M2 NUEVO VENTA EN EL SECTOR	\$ 2.760.000,00		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA(M2)	268,80 m ²	Valor Venta Proyecto	\$ 791.568.000,00
TOTAL	VALOR TOTAL PROYECTO.		\$791.568.000
ITEM		%	Costos
COSTOS INDIRECTOS		8,00%	\$ 63.325.440
COSTOS DIRECTOS		46,5%	\$ 368.079.120
INVENTARIO DE TERRENO		17,00%	\$ 134.566.560
OTROS COSTOS INDIRECTOS		1,50%	\$ 11.873.520
INVERSION PRELIMINAR		1,00%	\$ 7.915.680
COSTOS FINANCIEROS		8,00%	\$ 63.325.440
GESTION INMOBILIARIA Y COMERCIAL		3,0%	\$ 23.747.040
TOTAL, COSTOS DE PROYECTO		85,00%	\$ 672.832.800
UTILIDAD		15,00%	\$ 118.735.200
TOTAL, COSTOS DE VENTA		100%	\$ 791.568.000

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ

sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

Índice de construcción: Es la relación existente entre el área máxima que se permite construir y el área del lote, es un término numérico, sin unidades, y depende de la zona.

Índice de Ocupación: Es la relación existente entre el área máxima a ocupar por la construcción en el primer piso y el área total del lote, es un término numérico sin unidades y depende de la zona. Es la proporción máxima de área útil que se puede ocupar con edificaciones y estacionamientos, en el primer piso.

Índice de ocupación:	0,7	
Índice de Construcción:	3	
Área Total Construida:	336 m2	CUATRO PISOS
Área vendible:	268,80m2	
Valor total ventas:	\$791'568.000,00	
Valor total terreno:	\$134'566.560,00	Precio m2: \$1'121.388,00
Valor total construcción:	\$672'832.800,00	Precio m2: \$2'002.478,57

9.3.3 VALOR FINAL DEL AVALÚO DEL TERRENO POR POTENCIAL DE DESARROLLO.

SON: CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL

QUINIENTOS SESENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$134'566.560,00).

9.4 VALOR FINAL AVALÚO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

VALOR CONSTRUCCIÓN SON \$ **95'415.360,00**

VALOR TERRENO SON: **\$134'566.560,00**

SON: \$229'981.920,00, DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

10. METODOLOGÍA EMPLEADA. -

Para la fijación de precios, se empleó una combinación de metodologías de aceptación universal, esta fue: Reposición para la construcción y Potencial de Desarrollo para el terreno. Se complementó este proceso con investigaciones directas e indirectas, que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria, CONSTRUDATA, CAMACOL, el Observatorio Inmobiliario de Bogotá, también fueron consultadas bases de datos de inmobiliarias como Adeinco y Metrocasa. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados.

11. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO. -

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en ella, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, ya que la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, sucede que el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta, también se aclara que se usaron las tablas dadas por Construdata y Camacol para el metro cuadrado construido en el estrato 3-4, el cual es manejado en el sector. El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

Tabla 4 % formato de calificación de construcción

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00 %
Cubierta	9.00%
Mampostería	10.00%
Instalaciones Eléctricas	5.00 %
Instalaciones Hidráulicas	5.00%
Pisos y Enchapes	10.00%
Pañetes	7.00%
Cielorrasos	3.00%
Carpintería Metálica	5.00%
Carpintería de Madera	2.00%
Pinturas	7.00%
Cocina	3.00%
Baño	2.00%
VALORES TOTALES	100.00%

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ

sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

La interacción del mercado inmobiliario en el sector, de acuerdo al observatorio inmobiliario, marca una tendencia estática, por el estado de la economía constructiva nacional, este mercado tiene un panorama favorable en varios sectores de la capital, ya que se encuentra en fase de aprobación el nuevo POT, que permitirá nuevas densidades y volumetrías, ha permitido que los inmuebles tengan otro tipo de dinámica, al poder ser desenglobados o englobados, de acuerdo a los intereses de los propietarios finales, para dar una mayor índice constructivo y reforzamiento estructural de las construcciones, para poder ser subdivididas y aprovechadas en concordancia con el mayor y mejor uso del suelo, resumido esto, el sector de ubicación del predio en mención goza de una serie de ventajas que si bien es cierto no permite un mercadeo inmediato.

Sin embargo se debe tener cuidado en la apreciación dada por el predial, ya que no está tomando en cuenta el estado de conservación de la construcción, razón por la cual el precio del inmueble tiende a deteriorarse, los avalúos hechos por las metodologías dadas por el Agustín Codazzi, y otras entidades sobre avalúos masivos, generan una gran especulación dado que, los predios viejos son menos que los nuevos, pero igual los catalogan como estos últimos, dando un valor exagerado a inmuebles de mayor vetustez, haciendo difícil su comercialización, esto se ha apreciado en varios inmuebles en este sector y en casi toda la localidad de Puente Aranda.

Igualmente, es necesario justificar el uso de la metodología de Potencial de Desarrollo, ya que, en el sector no se encuentran terrenos o predios similares con los cuales sean comparados o asimilados como idénticos, para incluirlos en la metodología de Mercado o Comparación.

12. NOTAS ACLARATORIAS

El valor actual asignado como avalúo a los bienes descritos, supone una operación de contado que no considera descuento alguno por pronto pago y sería el precio

que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir como justo pago actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

No se conocieron documentos adicionales que contradigan la propiedad de los bienes.

Los documentos consultados y enunciados se toman como ciertos para fines comerciales.

La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial; la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad interesada. La evaluadora se compromete a no revelar la información contenida en este informe a terceros a menos que sea voluntad del interesado, en cuyo caso deberá manifestarse por escrito.

La evaluadora deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los activos en mención, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.

La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento de la evaluadora. Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.

Los honorarios de la evaluadora no inciden en ningún aspecto sobre el informe ni sobre el Avalúo. La evaluadora deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño ni en los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (International Valuation Standard Committee –Comité de Normas Internacionales de Valoración) y la norma técnica sectorial NTS 04 Conducta Ética del Avaluador.

13. OBSERVACIONES PARA EL JUZGADO

- 1- De acuerdo al Código General del Proceso (CGP) artículo 226, declaro bajo juramento que el presente informe está basado en los conocimientos adquiridos y de acuerdo a la experiencia obtenida a través de los años, mis credenciales y documentos soportes de mis estudios y certificaciones son anexados al final del presente informe, como también la relación de algunos de los peritajes realizados.

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

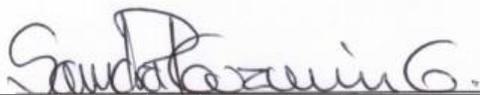
- 2- La metodología y su explicación se encuentra enunciada en la página 23, manifiesto que no me encuentro inhabilitada de acuerdo al artículo 50 del CGP, actualmente no he participado en otros procesos con la parte ni el apoderado del proceso, que la metodología empleada en el presente informe esta legislada por la resolución 620 de 2008 del IGAC, el decreto 1420 de 1998, y las Normas Técnicas Sectoriales elaboradas por el ICONTEC y hacen parte de la Bibliografía del mismo.
- 3- Mi experiencia de varios años como perito ha sido en el sector público y privado, y que no he sido requerida por ningún juzgado hasta el momento para peritaje alguno, también de acuerdo al numeral 10 del mismo artículo, los documentos utilizados para elaborar el presente informe son anexados al final del mismo y son citados en la página 6 del presente documento.
- 4- El predio tomando en cuenta el artículo 406 del código general del proceso y de acuerdo a su actual situación estructural constructiva, **no es susceptible de subdivisión**. El valor final del avalúo se encuentra en la página 22 del presente informe y corresponde a: **DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$229'981.920,00)**.
- 5- Se menciona de acuerdo al artículo 233 del mismo código: *“Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra. Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.”*, por tal, se indica en el presente informe que no hubo oportunidad para ingresar al predio, siendo así, se toman los datos encontrados en los documentos aportados como ciertos, siempre y cuando no se disponga de otra solicitud del juzgado.

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable, además según las normas de ética avaluatoria será responsabilidad del evaluador el permitir su reproducción o autorizar su publicación. En concordancia con la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S-03 avalada por el ICONTEC y el R.N.A., la cual es adopción modificada de la referencia NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION (IVS por sus siglas en Inglés), edición en Español y corresponde a la Norma IVS 3 “Elaboración de Informes de Valuación” edición 2005, el numeral 4 subsección 4.2 que se transcribe *“4.2 Informe Oral: Es la comunicación verbal a un cliente o ante un tribunal, sea como prueba pericial o mediante declaración como testigo, de los resultados de una valuación. El informe comunicado a un cliente de manera oral debe ser respaldado por un archivo o expediente y, como mínimo le debe seguir un resumen escrito de la valuación.”* Al cual corresponde el presente escrito.

14. BIBLIOGRAFÍA. -

- Norma técnica sectorial NTS S 03 ICONTEC Contenido de informes de Valuación.2009,
- Norma técnica sectorial NTS S 04 Código de Conducta del Valuador. ICONTEC 2009,
- IVA (Normas Internacionales de Valuación) 2 Valuación para la concesión de préstamos. IVSC. 2005,
- IVA (Normas Internacionales de Valuación) 1 Valuación para la elaboración de estados financieros. IVSC 2006,
- Avalúos Generalidades y Métodos, William Robledo Giraldo 2011,
- Resolución 620 de 2008 Agustín Codazzi,
- Decreto 159 de 2004 Norma Común UPZ,
- Métodos de Avalúo para Determinar la Plusvalía Urbana, Oscar Borrero Ochoa, 2012,
- Boletín Mercado de Vivienda 28 de abril de 2014, Observatorio Inmobiliario de 2014,
- MONOGRAFÍA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA, septiembre de 2018, alcaldía de Bogotá.
- Decreto 420 de 2.005.
- Base de Datos, Inmobiliarias.

Atentamente,



SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS
AVAL/ 39737728.
T.P. 23819
Celular 3142418505

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

15. RESEÑA FOTOGRÁFICA
VÍAS DE ACCESO AL PREDIO



SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

15.ANEXOS

- **CEDULA DE CIUDADANIA**
- **COPIA DIPLOMA ADMINISTRADOR BANCARIO**
- **COPIA DIPLOMA ADMINISTRADOR DE EMPRESAS**
- **TARJETA PROFESIONAL DE ADMINISTRADOR**
- **RUT**
- **CERTIFICACION RAA**
- **TARJETA AVALUADORA PROFESIONAL**
- **CERTIFICACIÓN TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS**
- **CERTIFICACIÓN CURSO PILOTAJE DE DRONES PARA AVALUADORES**
- **CUADRO RESUMEN AVALUOS REALIZADOS A PERSONAS PARTICULARES**
- **CERTIFICACION Y CUADRO RESUMEN AVALUOS REALIZADOS ALCALDIA MUNICIPIO UBATE**
- **CERTIFICACIÓN AUDITORIA Y GESTIÓN, FONDO NACIONAL DEL AHORRO**
- **CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD No 50C-1432759**
- **CERTIFICADO ESTRAFICACIÓN**
- **COPIA RECIBO PAGO PREDIAL**



SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

LA FUNDACION POLITECNICO GRANCOLOMBIANO

EN ATENCION A QUE:

Sandra Patricia Guzmán González

C. C. No. 39.737.728 - Expediente 24416

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS
ESTABLECIDOS POR LA FUNDACION Y LAS DISPOSICIONES
LEGALES PARA UN GRADO DE TECNOLÓGICO EN:

Administración Bancaria

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE
EDUCACION LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA QUE ACREDITA SU IDONEIDAD.
EN TESTIMONIO A LO CUAL SE FIRMA Y SELLA ESTE DIPLOMA.

[Firma]
EL RECTOR

[Firma]
EL DIRECTOR DE LA CARRERA

[Firma]

[Firma]
EL SECRETARIO ACADEMICO

REGISTRADO

Asociado, al Folio No. 74 C del Libro No. 89
EL SECRETARIO DE EDUCACION

LIBRO:

FOLIOS

BOGOTA, D. E. 5

DE *Septiembre*

DE 1989

BOGOTA, D. E. 24

DE *Julio*

DE 1989

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ

sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



LA FUNDACION
POLITECNICO GRANCOLOMBIANO
 INSTITUCION UNIVERSITARIA

Personería Jurídica 19149 Ministerio de Educación Nacional de Noviembre 4 de 1980

EN ATENCION A QUE:

Sandra Patricia Guzmán González

C.C. Nº **89.737.728** EXPEDIDA EN **Elhaté**

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA FUNDACION Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA OPTAR POR EL TITULO DE:

Administrador de Empresas

LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA QUE ACREDITA SU IDONEIDAD EN TESTIMONIO DE LO CUAL SE FIRMA Y SELLA ESTE DIPLOMA.

[Signature]
 EL DELANTADO

[Signature]
 EL DIRECTOR

[Signature]
 EL DIRECTOR ACADÉMICO

EL SECRETARIO DE EDUCACION

Aprobado al E-16 N.º del Libro No. 95

Secretaría de Bogotá, D.C. el *10 de octubre* de 1995

Registrado
 Libro 9 Folio 2

Secretaría de Bogotá, D.C. *10 de octubre* de 1995



SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

		Formulario del Registro Único Tributario Hoja Principal				001	
3. Concepto: <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> 2 Actualización <small>Base de datos reservada para la DIAN</small>				4. Número de formulario: 14318856183			
5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 3 9 7 3 7 7 2 8 = 9		8. DV: 9		12. Dirección sectorial: Imprenta de Bogotá		14. Duzén electrónico: 3 2	
IDENTIFICACION							
24. Tipo de contribuyente: Persona natural o sucesión líquida <input checked="" type="checkbox"/> 2		25. Tipo de documento: Cédula de ciudadanía <input checked="" type="checkbox"/> 1 3		26. Número de identificación: 3 9 7 3 7 7 2 8		27. Fecha expedición: 1 9 8 3 0 8 2 2	
28. Lugar de expedición: COLOMBIA		29. País: 1 6 9		30. Departamento: Cundinamarca		31. Ciudad/Municipio: Villa de San Diego de Ubaté	
32. Ciudad/Municipio: 8 4 3		33. Primer apellido: GUZMAN		34. Segundo apellido: GONZALEZ		35. Primer nombre: SANDRA	
36. Otros nombres: PATRICIA		37. Razón social:		38. Nombre comercial:		39. Sigla:	
UBICACION							
40. País: COLOMBIA		41. Departamento: Cundinamarca		42. Ciudad/Municipio: 2 5		43. Ciudad/Municipio: Villa de San Diego de Ubaté	
44. Ciudad/Municipio: 8 4 3		45. Dirección principal: CR 10 4 21		46. Correo electrónico: sandrapguzman@yahoo.com		47. Código postal:	
48. Teléfono 1: 8 5 5 3 6 7 0		49. Teléfono 2:		50. Teléfono 3: 3 1 4 2 4 1 8 5 0 5		51. Teléfono 4:	
CLASIFICACION							
Actividad económica				Regimen			
52. Actividad principal:		53. Actividad secundaria:		54. Otras actividades:		55. Código:	
56. Código: 6 8 2 0		57. Fecha inicio actividad: 2 0 0 2 0 2 0 1		58. Código: 7 8 2 0		59. Fecha inicio actividad: 2 0 0 2 0 2 0 1	
60. Código:		61. Fecha inicio actividad:		62. Código:		63. Número establecimiento:	
Responsabilidades, Calidades y Atributos							
64. Código: 1 2 2 2							
12-Ventas régimen simplificado							
Deducción aduanera				Exportadores			
65. Código:				66. Forma:			
67. Tipo:				68. Servicio:			
69. Tipo:				70. Tipo:			
71. Tipo:				72. Tipo:			
73. Tipo:				74. Tipo:			
75. Tipo:				76. Tipo:			
77. Tipo:				78. Tipo:			
79. Tipo:				80. Tipo:			
81. Tipo:				82. Tipo:			
83. Tipo:				84. Tipo:			
85. Tipo:				86. Tipo:			
87. Tipo:				88. Tipo:			
89. Tipo:				90. Tipo:			
91. Tipo:				92. Tipo:			
93. Tipo:				94. Tipo:			
95. Tipo:				96. Tipo:			
97. Tipo:				98. Tipo:			
99. Tipo:				100. Tipo:			
IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haga lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario (RUT), tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación.							
Para uso exclusivo de la DIAN							
101. No. de Folio:		102. No. de Folio:		103. Fecha: 2 0 1 4 1 0 2 8		104. Fecha:	
La información contenida en el formulario, está respaldada por quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, suscribir la veracidad o falsedad es que incurre podrá ser sancionado.				Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice, Firma aduanera:			
Artículo 18 Decreto 2462 de Noviembre de 2013				Firma del solicitante:			
Firma del solicitante:				105. Nombre: CASTILLO BAQUERO ROCIO YSIBETH			
106. Tipo:				107. Tipo:			
108. Tipo:				109. Tipo:			
110. Tipo:				111. Tipo:			
112. Tipo:				113. Tipo:			
114. Tipo:				115. Tipo:			
116. Tipo:				117. Tipo:			
118. Tipo:				119. Tipo:			
120. Tipo:				121. Tipo:			
122. Tipo:				123. Tipo:			
124. Tipo:				125. Tipo:			
126. Tipo:				127. Tipo:			
128. Tipo:				129. Tipo:			
130. Tipo:				131. Tipo:			
132. Tipo:				133. Tipo:			
134. Tipo:				135. Tipo:			
136. Tipo:				137. Tipo:			
138. Tipo:				139. Tipo:			
140. Tipo:				141. Tipo:			
142. Tipo:				143. Tipo:			
144. Tipo:				145. Tipo:			
146. Tipo:				147. Tipo:			
148. Tipo:				149. Tipo:			
150. Tipo:				151. Tipo:			
152. Tipo:				153. Tipo:			
154. Tipo:				155. Tipo:			
156. Tipo:				157. Tipo:			
158. Tipo:				159. Tipo:			
160. Tipo:				161. Tipo:			
162. Tipo:				163. Tipo:			
164. Tipo:				165. Tipo:			
166. Tipo:				167. Tipo:			
168. Tipo:				169. Tipo:			
170. Tipo:				171. Tipo:			
172. Tipo:				173. Tipo:			
174. Tipo:				175. Tipo:			
176. Tipo:				177. Tipo:			
178. Tipo:				179. Tipo:			
180. Tipo:				181. Tipo:			
182. Tipo:				183. Tipo:			
184. Tipo:				185. Tipo:			
186. Tipo:				187. Tipo:			
188. Tipo:				189. Tipo:			
190. Tipo:				191. Tipo:			
192. Tipo:				193. Tipo:			
194. Tipo:				195. Tipo:			
196. Tipo:				197. Tipo:			
198. Tipo:				199. Tipo:			
200. Tipo:				201. Tipo:			
202. Tipo:				203. Tipo:			
204. Tipo:				205. Tipo:			
206. Tipo:				207. Tipo:			
208. Tipo:				209. Tipo:			
210. Tipo:				211. Tipo:			
212. Tipo:				213. Tipo:			
214. Tipo:				215. Tipo:			
216. Tipo:				217. Tipo:			
218. Tipo:				219. Tipo:			
220. Tipo:				221. Tipo:			
222. Tipo:				223. Tipo:			
224. Tipo:				225. Tipo:			
226. Tipo:				227. Tipo:			
228. Tipo:				229. Tipo:			
230. Tipo:				231. Tipo:			
232. Tipo:				233. Tipo:			
234. Tipo:				235. Tipo:			
236. Tipo:				237. Tipo:			
238. Tipo:				239. Tipo:			
240. Tipo:				241. Tipo:			
242. Tipo:				243. Tipo:			
244. Tipo:				245. Tipo:			
246. Tipo:				247. Tipo:			
248. Tipo:				249. Tipo:			
250. Tipo:				251. Tipo:			
252. Tipo:				253. Tipo:			
254. Tipo:				255. Tipo:			
256. Tipo:				257. Tipo:			
258. Tipo:				259. Tipo:			
260. Tipo:				261. Tipo:			
262. Tipo:				263. Tipo:			
264. Tipo:				265. Tipo:			
266. Tipo:				267. Tipo:			
268. Tipo:				269. Tipo:			
270. Tipo:				271. Tipo:			
272. Tipo:				273. Tipo:			
274. Tipo:				275. Tipo:			
276. Tipo:				277. Tipo:			
278. Tipo:				279. Tipo:			
280. Tipo:				281. Tipo:			
282. Tipo:				283. Tipo:			
284. Tipo:				285. Tipo:			
286. Tipo:				287. Tipo:			
288. Tipo:				289. Tipo:			
290. Tipo:				291. Tipo:			
292. Tipo:				293. Tipo:			
294. Tipo:				295. Tipo:			
296. Tipo:				297. Tipo:			
298. Tipo:				299. Tipo:			
300. Tipo:				301. Tipo:			
302. Tipo:				303. Tipo:			
304. Tipo:				305. Tipo:			
306. Tipo:				307. Tipo:			
308. Tipo:				309. Tipo:			
310. Tipo:				311. Tipo:			
312. Tipo:				313. Tipo:			
314. Tipo:				315. Tipo:			
316. Tipo:				317. Tipo:			
318. Tipo:				319. Tipo:			
320. Tipo:				321. Tipo:			
322. Tipo:				323. Tipo:			
324. Tipo:				325. Tipo:			
326. Tipo:				327. Tipo:			
328. Tipo:				329. Tipo:			
330. Tipo:				331. Tipo:			
332. Tipo:				333. Tipo:			
334. Tipo:				335. Tipo:			
336. Tipo:				337. Tipo:			
338. Tipo:				339. Tipo:			
340. Tipo:				341. Tipo:			
342. Tipo:				343. Tipo:			
344. Tipo:				345. Tipo:			
346. Tipo:				347. Tipo:			
348. Tipo:				349. Tipo:			
350. Tipo:				351. Tipo:			
352. Tipo:				353. Tipo:			
354. Tipo:				355. Tipo:			
356. Tipo:				357. Tipo:			
358. Tipo:				359. Tipo:			
360. Tipo:				361. Tipo:			
362. Tipo:				363. Tipo:			
364. Tipo:				365. Tipo:			
366. Tipo:				367. Tipo:			
368. Tipo:				369. Tipo:			
370. Tipo:				371. Tipo:			
372. Tipo:				373. Tipo:			
374. Tipo:				375. Tipo:			
376. Tipo:				377. Tipo:			
378. Tipo:				379. Tipo:			
380. Tipo:				381. Tipo:			
382. Tipo:				383. Tipo:			
384. Tipo:				385. Tipo:			
386. Tipo:				387. Tipo:			
388. Tipo:				389. Tipo:			
390. Tipo:				391. Tipo:			
392. Tipo:				393. Tipo:			
394. Tipo:				395. Tipo:			
396. Tipo:				397. Tipo:			
398. Tipo:				399. Tipo:			
400. Tipo:				401. Tipo:			
402. Tipo:				403. Tipo:			
404. Tipo:				405. Tipo:			
406. Tipo:				407. Tipo:			
408. Tipo:				409. Tipo:			
410. Tipo:				411. Tipo:			
412. Tipo:				413. Tipo:			
414. Tipo:				415. Tipo:			
416. Tipo:				417. Tipo:			
418. Tipo:				419. Tipo:			
420. Tipo:				421. Tipo:			
422. Tipo:				423. Tipo:			
424. Tipo:				425. Tipo:			
426. Tipo:				427. Tipo:			
428. Tipo:				429. Tipo:			
430. Tipo:				431. Tipo:			
432. Tipo:				433. Tipo:			
434. Tipo:				435. Tipo:			
436. Tipo:				437. Tipo:			
438. Tipo:				439. Tipo:			
440. Tipo:				441. Tipo:			
442. Tipo:				443. Tipo:			
444. Tipo:				445. Tipo:			
446. Tipo:				447. Tipo:			
448. Tipo:				449. Tipo:			
450. Tipo:				451. Tipo:			
452. Tipo:				453. Tipo:			
454. Tipo:				455. Tipo:			
456. Tipo:				457. Tipo:			
458. Tipo:				459. Tipo:			
460. Tipo:				461. Tipo:			
462. Tipo:				463. Tipo:			
464. Tipo:				465. Tipo:			
466. Tipo:				467. Tipo:			
468. Tipo:				469. Tipo:			
470. Tipo:				471. Tipo:			
472. Tipo:				473. Tipo:			
474. Tipo:				475. Tipo:			
476. Tipo:				477. Tipo:			
478. Tipo:				479. Tipo:			
480. Tipo:				481. Tipo:			
482. Tipo:				483. Tipo:			
484. Tipo:				485. Tipo:			
486. Tipo:				487. Tipo:			
488. Tipo:				489. Tipo:			
490. Tipo:				491. Tipo:			
492. Tipo:				493. Tipo:			
494. Tipo:				495. Tipo:			
496. Tipo:				497. Tipo:			
498. Tipo:				499. Tipo:			
500. Tipo:				501. Tipo:			
502. Tipo:				503. Tipo:			



PIN de Validación: b7250eef



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



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

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

El señor(a) SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39737728, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-39737728.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	08 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	13 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	13 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	13 Nov 2020	Régimen Académico	

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



PIN de Validación: b7250aef



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



PIN de Validación: b7250eef



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	08 Oct 2018	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	08 Oct 2018	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	13 Nov 2020	Régimen Académico

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

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

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: UBATÉ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 10 NO 4 - 21
 Teléfono: 3142418505
 Correo Electrónico: sandrapguzman@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
 Tecnólogo en Administración Bancaria - Politécnico Gran Colombiano.

Página 3 de 4

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



PIN de Validación: b7250eef



Administración de Empresas - Politécnico Gran Colombiano.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39737728.

El(la) señor(a) SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ 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

b7250eef

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 diecisiete (17) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



El Presidente de la Junta Directiva, con base
 En las Matriculas de la
**CORPORACIÓN NACIONAL DE
 LONJAS Y REGISTROS**
“CORPOLONJAS”
CERTIFICA:

SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ
C.C. No. 39.737.728 DE UBATE

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

- INMUEBLES URBANOS; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
- INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
- INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____
- AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____
- AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____
- AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____
- AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____
- AVALUOS AMBIENTALES _____
- NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula No. **R.N.A./C-01-1004** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 06-095639 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Julio /2018** lo cual le faculta para avaluar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 28 días del mes de Diciembre de 2015

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO



- Ventas •
- Avalúos •
- Monumentos •
- Procesos de Liquidación •
- Procesos de Horizontal •
- Intelectuales e Ingeniería •
- Explotación Inmobiliaria •

corpolygonas.com - email: gerencia@corpolygonas.com

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



AVALUOS REALIZADOS PREDIOS PRIVADOS

	TIPO DE BIEN	Municipio	NOMBRE	Codigo Catastral	Metricula Inmobiliaria	Destinacion	Titular
1	LOTE RURAL	LIBATÉ	EL PRADO	00-00-0005-0525-000	172-58099	COMERCIAL	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
2	LOTE RURAL	LIBATÉ	LA ESPERANZA	00-00-0005-0511-000	172-49422	COMERCIAL	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
3	LOTE RURAL	LIBATÉ	VENECIA	00-00-0007-0181-000	172-38855	AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
4	LOTE RURAL	LIBATÉ	EL PLACER	00-00-0007-0254-000	172-71133	AGROPECUARIO	ALBA MARIA SUAREZ BARRAGAN
5	LOTE RURAL	LIBATÉ	EL RINCON DE ALTAMIRA 2	00-00-0007-0268-000	172-84796	AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
6	LOTE RURAL	LIBATÉ	EL RINCON DE ALTAMIRA 3	00-00-0007-0268-000	172-38855	AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
7	Predio Urbano	SUTATAUSA	K4 3-21, 25, 43	01-00-0001-0001-000		LOTE	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
8	Predio Urbano	SUTATAUSA	C 5 5-49	01-00-0000-0007-000	172-24934	VIVIENDA	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
9	Predio Urbano	SUTATAUSA	C 5 5-70	01-00-0005-0009-000		LOTE	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
10	Predio Urbano	SUTATAUSA	C 5 5-54 In 2	01-00-0005-0010-000		LOTE	EDWIN FERNANDO RODRÍGUEZ SUAREZ
11	Predio Urbano	SUTATAUSA	C 5 5-54 In 1	01-00-0005-0011-000		LOTE	NESTOR ALEXANDER RODRÍGUEZ SUAREZ
12	LOTE RURAL	SUTATAUSA	VILLA YENNY	00-00-0018-0203-000	172-65284	COMERCIAL	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
13	LOTE RURAL	SUTATAUSA	LAS VEGAS	00-00-0009-0008-000	172-13585	RURAL	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
14	LOTE RURAL	SUTATAUSA	VILLA LAURA	00-00-0018-0204-000	172-65520	COMERCIAL	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
15	LOTE RURAL	SUTATAUSA	QUINTA MARTHA BEATRIZ	00-00-0003-0013-000	172-6995	AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
16	LOTE RURAL	TAUSA	MANDALAY	00-00-0005-0351-000	172-20254	AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
17	LOTE RURAL	TAUSA	LA ESPERANZA	00-00-0006-0512-000		AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
18	LOTE RURAL	TAUSA	EL RECUERDO	00-00-0005-0016-000	172-54385	AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
19	LOTE RURAL	TAUSA	LA MONTAÑA	00-00-0005-0585-000	172-54386	AGROPECUARIO	ALBA MARIA SUAREZ BARRAGAN
20	LOTE RURAL	TAUSA	LA CHAPARRA	00-00-0005-0011-000	172-99773	AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
21	LOTE RURAL	TAUSA	EL MIRADOR	00-00-0005-0041-000	172-64145	AGROPECUARIO	JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ SILVA
22	LOTE RURAL	CARMEN DE CARUPA	MIRAFLORES	00-01-0007-0060-000	172-46220	AGROPECUARIO	ALBA MARIA SUAREZ BARRAGAN
23	LOTE RURAL	CARMEN DE CARUPA	EL TOPADO	00-03-0005-0061-000	172-6001	AGROPECUARIO	EDWIN FERNANDO RODRÍGUEZ SUAREZ
24	LOTE RURAL	SAN CAYETANO	MATA REDONDA	00-01-0004-0111-000	170-6837	AGROPECUARIO	EDWIN FERNANDO RODRÍGUEZ SUAREZ

sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

25	LOTE RURAL	CUJUBUBA	LAS COLONIAS	00-00-0003-01370-000		AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
26	LOTE RURAL	CARMEN DE CARUPA	LAS MANGUITAS		172-11370	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
27	LOTE RURAL	CARMEN DE CARUPA	LA MESETA		172-11370	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
28	LOTE RURAL	CARMEN DE CARUPA	EL REPEDHO		172-768	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
29	LOTE RURAL	TAUSA	ARBOL LOCO		172-63849	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
30	LOTE RURAL	UBATÉ	DESPERTARES LOTE 5		172-66993	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
31	LOTE RURAL	UBATÉ	LOTE 8		172-67004	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
32	LOTE RURAL	UBATÉ	LA ESPERANZA		172-66989	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
33	LOTE RURAL	UBATÉ	MACONDO		172-66994	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
34	LOTE RURAL	UBATÉ	VILLA ZOLA		172-66992	AGROPECUARIO	EUGENIO CHARARY
35	APARTAMENTO	BOGOTÁ			504-20303556	VIVIENDA	EUGENIO CHARARY

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandraguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

Tipo Documento	Certificación	Código VIC	VERSIÓN	2018	
Nombre Documento	Certificación Laboral	TRO	FECHA	Página 2 de 1	

EL SUSCRITO ALCALDE DEL MUNICIPIO DE UBATÉ (CUND.)

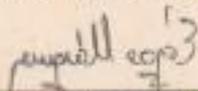
CERTIFICA

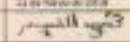
Que la señora **SANDRA PATRICIA GUZMAN GONZALEZ**, identificada con cédula No. 39.737.728 expedida en Ubaté, ejecutó el contrato que se relaciona a continuación:

ENTIDAD CONTRATANTE: ALCALDIA MUNICIPAL DE UBATÉ NIT 899.999.281-2

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 156 DE 2015	
OBJETO	Prestación de servicios profesionales para adelantar los procesos necesarios para la realización de saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria de predios pertenecientes al Municipio de la Villa de San Diego de Ubaté.
FECHA INICIO	23 de Noviembre de 2015
TIEMPO DE EJECUCIÓN	(35)Treinta y cinco días calendario.
VALOR	Setenta y cinco millones de pesos m/cte. (\$75.000.000.00)
FECHA DE LIQUIDACIÓN	30 de Diciembre de 2015
OBSERVACIONES	Anexo avalúos Realizados

La presente, se expide a solicitud de la interesada en la Villa de San Diego de Ubaté, a los Once (11) días del mes de Mayo del año dos mil dieciocho (2018).


EDGAR JAIRO MARQUEZ CARRILLO
 Alcalde Municipal

ELABORADO	REVISADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Fredy Cebalga	Dr. Edgar Jairo Marquez Carrillo	Dr. Edgar Jairo Marquez Carrillo
Cargo	Secretaría Ejecutiva de Desarrollo	Alcalde Municipal	Alcalde Municipal
Fecha	11 de Mayo de 2018	11 de Mayo de 2018	11 de Mayo de 2018
Firma			

UBATÉ ACTIVA

Alcaldía Municipal Carrera 7 #6-41 Piso 2 Teléfonos: 855-3578- 855-3303
www.ubate-cundinamarca.gov.co Email: alcaldia@ubate-cundinamarca.gov.co
 Código Postal Urbano: 250430 – Código Postal Rural: 250437



TIPO DE BIEN	NOMBRE	Código Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Numero de escritura	Fecha de escritura	Actaria	Dirección Predio	Destinación
AVALUOS RURALES								
BOCATOMA	BOCATOMA	90163000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			BOCATOMA	Institucional
LD	Lote rural	10005000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			LD	Institucional
LD	Lote rural	10072000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			LD	Institucional
La VDA CENTRO DEL LLANO	Lote ya es urbano	21884000	172-69082	2130	30/12/2006	Primera	La VDA CENTRO DEL LLANO	Rural
EL PORVENIR	Lote rural El Porvenir	31177000	172-33946	45	05/02/1998	Primera	EL PORVENIR	Rural
LO CERRITO K 2		21674000					LO CERRITO K 2	Rural
EL CERRO K 2		21676000					EL CERRO K 2	Rural
LA ESCUELA	Lote Rural	90368000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			LA ESCUELA	Institucional
HOLANDA	SAN MIGUEL	10002630002000	172-78867	66	00/02/2011	Segunda	HOLANDA	Urbano
LA FORTUNA	SAN MIGUEL	30367000	172-78867	66	00/02/2011	Segunda	LA FORTUNA	Rural
LO CERRITO K 2		21674000					LO CERRITO K 2	Rural
EL CERRO K 2		21676000					EL CERRO K 2	Rural
AVALUOS ESPECIALES								
EL GUACAL	Parque Ecologico	10092000	Actualizar Folio Antigua	230	15/04/1964	Primera	EL GUACAL	Institucional
CONCENTRACION SAN LUIS	Colegio de Bruselas	10273000	172-60415	318	17/08/1972	Segunda	CONCENTRACION SAN LUIS	Institucional
ESCUELA DE OJO DE AGUA	ESCUELA DE OJO DE AGUA	19402000	Actualizar Folio Antigua	338	17/07/1991	Primera	ESCUELA DE OJO DE AGUA	Institucional
ESCUELA DE LA PLANTA	ESCUELA DE LA PLANTA	30851000	172-82240	219	09/06/1967	Segunda	ESCUELA DE LA PLANTA	Institucional
TANQUE ACUEDUCTO ANTIGUO	TANQUE ACUEDUCTO ANTIGUO	20265000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			TANQUE ACUEDUCTO ANTIGUO	Institucional
TANQUES ACUEDUCTO NUEVA	TANQUES ACUEDUCTO NUEVA	20264000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			TANQUES ACUEDUCTO NUEVA	Institucional

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

LA ESCUELA	Escuela de Viento Libre	20600000	172-172623	1207	09/12/1993	Segunda	LA ESCUELA	Rural
PARQUE	Villa Rorita	21097000	172-45289	957	29/11/1994	Primera	PARQUE	Rural
ESCUELA LLANO GRANDE 2	Escuela de Volcán 2	30215000	172-73153	548	17/07/1961	Primera	ESCUELA LLANO GRANDE 2	Institucional
ESCUELA VOLCAN 1	Escuela Volcán 1	30905000	Actualizar Folio Antigua	574	29/05/2028	Primera	ESCUELA VOLCAN 1	Institucional
ESCUELA RURAL DE GUATANCUY	ESCUELA RURAL DE GUATANCUY	50250000	Actualizar Folio Antigua	238	23/05/1936	Primera	ESCUELA RURAL DE GUATANCUY	Institucional
LA ESCUELA DE CHIRQUIN	LA ESCUELA DE CHIRQUIN	50430000	172-30824	221	23/05/1973	Segunda	LA ESCUELA DE CHIRQUIN	Institucional
ESCUELA	Escuela de Pailegordo	60124000	172-53036	379	13/08/1941	Segunda	ESCUELA	Agropecuario
ESCUELA DE APARTADERO	ESCUELA DE APARTADERO	90082000	172-60417	307	06/07/1996	Segunda	ESCUELA DE APARTADERO	Institucional
ESCUELA DE TAUSAMITA	ESCUELA DE TAUSAMITA	90415000	172-54547	552	21/07/1961	Primera	ESCUELA DE TAUSAMITA	Agropecuario
ESCUELA PUERTO SANTO	ESCUELA PUERTO SANTO	90530000	Actualizar Folio Antigua	263	26/05/1986	Segunda	ESCUELA PUERTO SANTO	Institucional
C 10 5 03 11 17 K 6 9 100	Casa de La cultura y Biblioteca	30000130005000	301058600019480000	173-62357	31/05/1943	Primera	C 10 5 03 11 17 K 6 9 100	Institucional
C 10 4 59 66	Folideportivo	30000130014000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			C 10 4 59 66	Institucional
PLAZA DE FERIAS	Plaza Ricuarte o de Comidas	30000150001000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			PLAZA DE FERIAS	Educativo
PLAZA DE BOLIVAR	Plaza los Libertadores	30000270001000	172-84175	1295	18/10/2014	Primera	PLAZA DE BOLIVAR	religioso
R 7 6 41 47 51 59	Palacio Municipal-Edificio Alcaldía	30000590023000	172-60412	820	18/12/1990	Segunda	R 7 6 41 47 51 59	Urbano
C 8 Y 9 PLAZA MERCADO	Plaza Nueva o de La Policía	30000410001000	Actualizar Folio Antigua	820	18/12/1990	Segunda	C 8 Y 9 PLAZA MERCADO	comercial
R 12 7 39 61 85 K 8 11 58	Casa del Ayuntamiento- Antiguo Matadero	30000440011000	172-60849	820	18/12/1990	Segunda	R 12 7 39 61 85 K 8 11 58	comercial
C 6 8 134	Escuela Antonio Nariño	30000500009000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			C 6 8 134	Urbano
ZONA VERDE	Parque Barrio Norte	30000680001000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			ZONA VERDE	religioso
K 4 34 A 116 118 K 3 B 54 A 129	El Estadio	30000691000000	172-13345	639	09/10/1964	Segunda	K 4 34 A 116 118 K 3 B 54 A 129	Institucional
PLAZA DE MERCADO	Plaza de Mercado Barrio Los Pinos	30001050002000	172-39647	187	24/02/1994	Segunda	PLAZA DE MERCADO	Urbano
K 8 F C 4 C 28	Zona Verde Cerca al Cementerio	30001090001000	NO REGISTRA				K 8 F C 4 C 28	Institucional
ZONA VERDE	Parque Barrio Santa Catalina	30001860001000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			ZONA VERDE	Uso Publico
ZONA VERDE	Zona Verde Portal del Carrizo	30001940006000	172-59637	1234	22/06/2006	Primera	ZONA VERDE	Recreacional
ZONA VERDE	Zona Verde Parque del Cerro	30001970009000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			ZONA VERDE	Lote Urbanizable y no Urbanizable

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>

ZONA VERDE	Zona Verde Portal del Cerro	10001980001000	172-59637	1234	22/09/2006	Primera	ZONA VERDE	Recreacional
------------	-----------------------------	----------------	-----------	------	------------	---------	------------	--------------

AVALUOS DE AREAS DE CESION

K 4 E 96 INT 5 LT No.5 VILLA MARIA	Cesión Tipo A	10000000181000	172-71876	2114	29/11/2007	Segunda	K 4 E 96 INT 5 LT No.5 VILLA MARIA	Urbano
LD 2 CESION VIAL DE LA CALLE 6A		10000000249000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			LD 2 CESION VIAL DE LA CALLE 6A	Urbano
CALLE 16	Cesión Tipo A	10001010001000	172-81622	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	CALLE 16	Urbano
K 8F C 4 C 2B	Zona Verde Cerca al Cementerio	10001090001000	NO REGISTRA				K 8F C 4 C 2B	Institucional
ZONA VERDE	Parque Bambi Santa Catalina	10001860001000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			ZONA VERDE	Uso Público
ZONA VERDE	Zona Verde Portal del Cerro	10001940006000	172-59637	1234	22/09/2006	Primera	ZONA VERDE	Recreacional
ZONA VERDE	Zona Verde Parque del Cerro	10001970029000	NO REGISTRA	NO REGISTRA			ZONA VERDE	Lote Urbanizable y no Urbanizable
ZONA VERDE	Zona Verde Portal del Cerro	10001980001000	172-59637	1234	22/09/2006	Primera	ZONA VERDE	Recreacional
CALLE 16	Cesión Tipo A	10001010001000	172-81622	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	CALLE 16	Urbano
CARRERA 4	Cesión Tipo A Urbanización CONTRADECLUM	10001010543000	172-81623	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	CARRERA 4	Urbano
CANAL LAS CARDAS	Cesión Tipo A Urbanización CONTRADECLUM	10001010543000	172-81624	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	CANAL LAS CARDAS	Urbano
ZONA DE RECREACION TIPO A	Cesión Tipo A Urbanización CONTRADECLUM	10001010544000	172-81625	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	ZONA DE RECREACION TIPO A	Urbano
EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	Cesión Tipo A Urbanización CONTRADECLUM	10001010545000	172-81626	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	Urbano
ZONAS DE CESION TIPO B-RECREATIVA	Cesión Tipo A Urbanización CONTRADECLUM	10001010546000	172-81627	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	ZONAS DE CESION TIPO B-RECREATIVA	Urbano
PARQUEADEROS VISITANTES	Cesión Tipo A Urbanización CONTRADECLUM	10001010547000	172-81628	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	PARQUEADEROS VISITANTES	Urbano
VIA V-1	Cesión Tipo A Urbanización CONTRADECLUM	10001010548000	172-81629	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	VIA V-1	Urbano
VIA V-2	Cesión Tipo A Urbanización CONTRADECLUM	10001010549000	172-81630	2636	20/11/2012	28 de Bogotá	VIA V-2	Urbano

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



GESTIÓN Y AUDITORIA ESPECIALIZADA S.A.S.
NIT.: 830.018.191-9

CERTIFICA

Que la señora **SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZALEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 39737728 de Ubaté, prestó sus servicios profesionales como perito evaluador para el Proyecto del Fondo Nacional de Ahorro desde el 15 de julio de 2019 al 2 de enero de 2020, a través de un contrato de prestación de servicios.

Se expide en la ciudad de Bogotá, a los 04 días del mes de febrero de 2020.

Cordialmente,


LIDIA ALTAMIRANDA MARTINEZ
Coordinadora de Gestión Humana
coord_rhh@gae.com.co
Oficina Principal

Transversal 55ª # 115ª – 06 PBX 571 623 0986 FAX 571 608 3775
E-mail: gae@gae.com.co www.gae.com.co Bogotá D.C., Colombia

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



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

Certificado generado con el Pin No: 201130769336775556

Nro Matricula: 50C-1432759

Página 1

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 08:20:49 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 última página

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

FECHA APERTURA: 06-05-1996 RADICACION: 1996-07-3100 CON: OFICIO DE: 11-04-1996

CODIGO CATASTRAL: AAA003BENDCNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN SOLAR MARCADO CON EL # 49 DE LA MANZANA 11 DEL PLANO DE LA URBANIZACION LA PONDEROSA UBICADA DENTRO DEL PERIMETRO URBANO DE ESTA CIUDAD DE BOGOTA, CON UNA CABIDA SUPERFICIA DE 187.50 M² O SEAN 120 M² Y LINDA POR EL NORTE, EN LONGITUD DE 6 METROS CON EL LOTE 13 DE LA MISMA MANZANA; POR EL SUR: QUE ES SU FRENTE, EN LONGITUD DE 8.00 METROS CON LA TRANSVERSAL 48; POR EL ORIENTE: EN LONGITUD DE 20 METROS CON EL LOTE 50 DE LA MISMA MANZANA; POR EL OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 20 METROS CON EL LOTE 48 DE LA MISMA MANZANA.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) TV 52C 1 07 (DIRECCION CATASTRAL)

3) TRANSVERSAL 52 C #1 - 07 - DIRECCION SECUNDARIA TV 52 C 1 - 09

2) TV 48 1 07 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 2 #46-06

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

ANOTACION: Nro 901 Fecha: 10-02-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6926 del 31-12-1970 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPANIA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

A: CASTRO DE ROMERO MARIA SOFIA

CC# 29836611 X

A: ROMERO HERNANDO

CC# 2891304 X

ANOTACION: Nro 902 Fecha: 06-11-2013 Radicación: 2013-10-4823

Doc: CERTIFICADO 1341804 del 07-11-2013 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: CERTIFICACION CATASTRAL

ANOTACION: Nro 903 Fecha: 14-06-2014 Radicación: 2014-70254

Doc: ESCRITURA 7772 del 15-07-2014 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION



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

Certificado generado con el Pin No: 201130769336775556

Nro Matricula: 50C-1432759

Página 2

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 08:20:49 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 última página

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

DE: CASTRO DE ROMERO MARIA SOFIA	CC# 20030511	
DE: ROMERO HERNANDO	CC# 2891304	
A: ROMERO CASTRO CLAUDIA YANNETH	CC# 52109972	X 1/7 PARTE
A: ROMERO CASTRO JAIME ARTURO	CC# 19322166	X 1/7 PARTE
A: ROMERO CASTRO JESUS HERNANDO	CC# 19412386	X 1/7 PARTE
A: ROMERO CASTRO JOSE OBER	CC# 79370979	X 1/7 PARTE
A: ROMERO CASTRO LUZ AMPARO	CC# 51552225	X 1/7 PARTE
A: ROMERO CASTRO MANUEL ALBERTO	CC# 19427459	X 1/7 PARTE
A: ROMERO CASTRO RAFAEL ANTONIO	CC# 79297143	X 1/7 PARTE

ANOTACION: Nro 904 Fecha: 03-03-2017 Radicación: 2017-15816

Doc: OFICIO 503 del 20-03-2017 JUZGADO 016 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DIVISORIO VENTA DE COSA COMUN

#110013103016201800597

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

DE: ROMERO CASTRO CLAUDIA YANNETH	CC# 52109972	X
DE: ROMERO CASTRO JAIME ARTURO	CC# 19322166	X
DE: ROMERO CASTRO JOSE OBER	CC# 79370979	X
DE: ROMERO CASTRO LUZ AMPARO	CC# 51552225	X
DE: ROMERO CASTRO MANUEL ALBERTO	CC# 19427459	X
DE: ROMERO CASTRO RAFAEL ANTONIO	CC# 79297143	X
A: ROMERO CASTRO JESUS HERNANDO	CC# 19412386	X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 15-06-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.L.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0356 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5396 DE 14/06/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-23327 Fecha: 14-03-2014
EN DESCRIPCION LINDEROS CORREGIDOS E INCLUIDOS VALEN.JSGVALUXDEL36/C2013-23327.(COD-844 A.S.)(ART.59 LEY 1579 DE 2012).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 02-02-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-180548 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5396 DE 14/06/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.servicioregistro.gov.co/verificador



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

Certificado generado con el Pin No: 201130769336775556

Nro Matricula: 50C-1432759

Página 3

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 08:20:49 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 última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-087656

FECHA: 30-11-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SEGUNDA OFICINA DE
PLANEACIÓN

Fecha: 02/12/2020

Hora: 11:59:08

Bogotá, D.C.

Señor(a)

USUARIO

TV 52C 1 07

Localidad PUENTE ARANDA

CHIP

AAA0038NDCN

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 00430911, a la cual se le asignó el estrato tres (3), 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,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

3 0TV052C0000000100000070000000000000 8751537

24

Camera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Comutador 3359000 Extensión 8132

SANDRA PATRICIA GUZMÁN GONZÁLEZ
sandrapguzman@yahoo.com <https://mejores-soluciones.principalwebsite.com>



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

TV 52 C 1 7

(TV 52C 1 09)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: URBANISTICA

FICHA: 2

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC

LOCALIDAD: 16 PUENTE ARANDA

UPZ: 40 CIUDAD MONTES

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 413 de 2005 Mod.=Dec 420 de 20

SECTOR: 2 CIUDAD MONTES

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adiccion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

TV 52 C 1 7

(TV 52C 1 09)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: Principal							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados		1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas	
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados		1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas	

Categoría: Complementario							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2	
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2	
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige	

Nota No.:	1	A. Los dotacionales existentes de escala Metropolitana, Urbana y Zonal requieren adelantar Planes de Regularización y Manejo, a través del mismo podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el Plan con este propósito.
Nota No.:	2	B. DOTACIONALES: El Sector Normativo 13 y los subsectores de usos VII del sector 2; VI del sector 7; V del sector 8 y XII del sector 9, 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 prevalencia del respectivo Plan Maestro. Los predios señalados en los planos correspondientes a los sectores de usos y edificabilidad (planchas 2 y 3 del presente Decreto) bajo la convención de dotacional, serán susceptibles de aumentar la escala de su impacto, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional.
Nota No.:	3	C. TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Los predios urbanizables no urbanizados existentes en Sectores Normativos de esta UPZ se les aplicará el tratamiento de Desarrollo, el cual se rige por las disposiciones del POT, Decreto 327 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes; se orientarán por los lineamientos del plano de Estructura Ambiental y de Espacio Público (Plancha No. 1 del presente Decreto).
Nota No.:	4	D. La localización de nuevos establecimientos industriales solo se permite al interior del sector normativo con asignación de esta área.
Nota No.:	5	Dotacionales: Según disposiciones del Decreto 159 de 2004 y Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Supeditados a condiciones y prevalencia del Plan Maestro.



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

TV 52 C 1 7

(TV 52C 1 09)

Nota No.:	6	Hasta tanto no sea adoptada la reglamentación de usos industriales se requiera concepto del DAMA según artículos 351 y 352 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT)
Nota No.:	7	Los accesos vehiculares para los predios que tengan frente sobre vías de la Malla Vial Arterial se regirán por lo establecido en el artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)
Nota No.:	8	Sector y subsectores urbanizables: Según disposiciones del Decreto 327 de 2004, Decreto 159 de 2004 y Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)
Nota No.:	9	Zona delimitada de comercio y servicios, en la cual no se permite el semisótano ni el cerramiento de antejardines.

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	4	<p>NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-6, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.</p>
Antejardín (Metros)	0	<p>NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-6, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.</p>
Índice de Construcción	3	<p>NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-6, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.</p>
Índice de Ocupación	0,7	<p>NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-6, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.</p>
Semisótano (Si/No)	Si	<p>NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo.</p> <p>SE PERMITE</p>



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

TV 52 C 1 7

(TV 52C 1 09)

		NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-6, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.
Subdivisión Mínima (Metros)	6	NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo. SE PERMITE NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-6, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.
Tipología	CONTINUA	NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo. SE PERMITE NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-6, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.
Voladizo (Metros)	0	NOTA 5: Excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios de éste sector normativo. SE PERMITE NOTA 4: Los antejardines de este sector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 529 / 4-2, 529 / 4-4, 497 / 4-6, 510 / 4-8, 510 / 4-10, 510 / 4-13.

Nota No.:	1	NOTA A. Las dimensiones y condiciones de los elementos: Aislamiento Posterior, Semisótano y Voladizo se regulan en el Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	2	NOTA B. SECTORES Y SUBSECTORES DOTACIONALES: El sector normativo 13 y los subsectores: F del sector 2; F del sector 7; E del sector 8 y M del sector 9, según condiciones establecidas en el Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	3	NOTA C. SUBSECTORES DE DESARROLLO: El sector normativo 5 y los subsectores B del sector normativo 4, C del sector 6 según Decreto 327 de 2004 y Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	4	NOTA D. CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES: En las áreas de actividad residencial se permite el semisótano y el cerramiento de antejardines excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios que corresponden a los subsectores de usos II y III del sector 1; II y III del sector 2; II, III, IV del sector 3; II del sector 4; II, III, IV del sector 7; III, IV del sector 8; II, III del sector 9; II del sector 10 y II del Sector 12.
Nota No.:	5	NOTA E. De conformidad con el artículo 371 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), si todos los propietarios de los predios del costado de manzana donde la norma permita comercio y servicios ceden gratuitamente al Distrito Capital el área del antejardín como bien de uso público para integrarlo al andén según proyecto de espacio público aprobado por el DAPD, se incrementará su índice de construcción en 0,5 y hasta 2 pisos adicionales
Nota No.:	6	NOTA F. Para obtener índices de construcción superiores y mayor altura se requiere adelantar el correspondiente Plan Parcial de Renovación cuya área deberá ser de una manzana como mínimo.



Fecha: 02/12/2020

Bogotá, D.C.

Hora: 11:59:08

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

Señor(a)

USUARIO

TV 52C 1 07

Localidad PUENTE ARANDA

CHIP

AAA0038NDCN

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 00430911, a la cual se le asignó el estrato tres (3), 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,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos