

## DIVISORIO AD VALOREM RADICADO 11001310302819911225200

connie fandios

Vie 2/06/2023 10:31 AM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (10 MB)

RECURSO DE REPOSICION AUTO 31 MAYO 2023.pdf;

**Doctora**

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA**

**JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

**E.**

**S.**

**D.**

REFERENCIA

**DIVISORIO AD VALOREM**

RADICADO

**11001310302819911225200**

DEMANDANTE

**AURA MARIA ROZO DE RUEDA**

DEMANDADO

**GLADYS ROZO CASTIBLANCO,  
MARIA AMELIA ROZO DE RUEDA, YOLANDA ROZO  
CASTIBLANCO**

ASUNTO:

**RECURSO DE REPOSICION AUTO  
DEL 31 DE MAYO DE 2023**

**CONSTANZA FANDIÑO SILVA** actuando en calidad de apoderada judicial de la demandante dentro del proceso de la referencia, con mi acostumbrado respeto, INTERPONGO RECURSO DE REPOSICIÓN contra la providencia del 31 de mayo pasado, en siguientes términos:

Su Señoría niega la actualización del avalúo, presentado por la suscrita debido a que no ha transcurrido un año desde el último avalúo que quedó en firme, hecho reflejado en auto del 21 de junio de 2022.

La decisión la funda en lo reglado en el Art 457 del C.G.P:

Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera. (subrayado fuera de texto)

Respeto de la última actualización del valor del bien, es importante señalarle al Despacho que se hizo respecto del dictamen presentado por el perito evaluador JORGE ANDRES PARDO CAMERO, en el 2021 y el valor allí determinado fue de \$425.340.000.00, precio comercial que tuvo como referente el valor por metro cuadrado del terreno para el 2019. (página 7 del dictamen)

Así las cosas, los resultados de la experticia distan ostensiblemente del valor por metraje para el 2023, y el inmueble catastralmente se ha avaluado por encima del valor allí reflejado, y que de tomarse dicha pericia las partes aquí involucradas perderían más de 200 millones en la almoneda, y esto lo explico con la siguiente operación que se consignó en la petición radicada el 27 de marzo ante el juzgado:

<b>INMUEBLE</b>	<b>VALOR AVALÚO CATASTRAL 2023</b>	<b>INCREMENTO Art 444 C.G.P. 50%</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
50C-1066651	\$426.436.000	\$213.218.000	\$639.654.000

Como se puede apreciar el guarismo de la última tasación aprobada por la señora Juez, afectaría notablemente los intereses de las partes, porque en licitación su valor sería del 70% sobre \$425.340.000.00, o sea \$297.738.000, pero si se actualiza conforme a la petición hecha, la postura mínima debe ser de **\$447.757.800.**

Ahora sobre la norma enrostrada por el Despacho, es cierto que, desde hace casi un año (21/06/2022) se aprobó el valor mencionado, pero también es cierto que los precios de los inmuebles han subido y nos enfrentamos al paso definitivo del proceso, donde el inmueble en discusión debe estar tasado acorde a la realidad económica.

**Por lo sucintamente expresado, es que peticiono comedidamente se reponga el auto en su numeral primero y se ordene en consecuencia la actualización del avalúo con base en el avalúo catastral y el Art 444 ejusdem.**

**ANEXOS:** El dictamen último tenido en cuenta y el certificado catastral del bien, para el año 2023.

Por último téngase en cuenta que tanto el presente escrito como sus anexos, provienen del correo electrónico de la suscrita, el cual se encuentra relacionado en el Registro Nacional de Abogados, para su confirmación; por ende, entiéndase firmado digitalmente este documento, en el sentido de que se puede corroborar que proviene de quién lo suscribe, y dando aplicación extensiva a lo dispuesto en el artículo 5 de la ley 2213 de 2022.

Atentamente,

**CONSTANZA  
FANDIÑO SILVA**

**C.C. No. 52.255.516 de Bogotá**



**T.P No 131.916 del C S de la J**



Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

**Doctora**

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA**

**JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

**E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.**

REFERENCIA	<b>DIVISORIO AD VALOREM</b>
RADICADO	<b>11001310302819911225200</b>
DEMANDANTE	<b>AURA MARIA ROZO DE RUEDA</b>
DEMANDADO	<b>GLADYS ROZO CASTIBLANCO, MARIA AMELIA ROZO DE RUEDA, YOLANDA ROZO CASTIBLANCO</b>
ASUNTO:	<b>RECURSO DE REPOSICION AUTO DEL 31 DE MAYO DE 2023</b>

**CONSTANZA FANDIÑO SILVA** actuando en calidad de apoderada judicial de la demandante dentro del proceso de la referencia, con mi acostumbrado respeto, INTERPONGO RECURSO DE REPOSICIÓN contra la providencia del 31 de mayo pasado, en siguientes términos:

Su Señoría niega la actualización del avalúo, presentado por la suscrita debido a que no ha transcurrido un año desde el último avalúo que quedo en firme, hecho reflejado en auto del 21 de junio de 2022.

La decisión la funda en lo reglado en el Art 457 del C.G.P:

Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más

*Constanza Fandiño Silva*  
*Calle 36 No. 13-31*  
*3118209144*  
*Constanzafandios97@gmail.com*

de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera. (subrayado fuera de texto)

Respeto de la última actualización del valor del bien, es importante señalarle al Despacho que se hizo respecto del dictamen presentado por el perito evaluador JORGE ANDRES PARDO CAMERO, en el 2021 y el valor allí determinado fue de \$425.340.000.00, precio comercial que tuvo como referente el valor por metro cuadrado del terreno para el 2019. (página 7 del dictamen)

Así las cosas, los resultados de la experticia distan ostensiblemente del valor por metraje para el 2023, y el inmueble catastralmente se ha avaluado por encima del valor allí reflejado, y que de tomarse dicha pericia las partes aquí involucradas perderían más de 200 millones en la almoneda, y esto lo explico con la siguiente operación que se consignó en la petición radicada el 27 de marzo ante el juzgado:

<b>INMUEBLE</b>	<b>VALOR AVALÚO CATASTRAL 2023</b>	<b>INCREMENTO Art 444 C.G.P. 50%</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
50C-1066651	\$426.436.000	\$213.218.000	\$639.654.000

Como se puede apreciar el guarismo de la última tasación aprobada por la señora Juez, afectaría notablemente los intereses de las partes, porque en licitación su valor sería del 70% sobre \$425.340.000.00, o sea \$297.738.000, pero si se actualiza conforme a la petición hecha, la postura mínima debe ser de **\$447.757.800.**

Ahora sobre la norma enrostrada por el Despacho, es cierto que, desde hace casi un año (21/06/2022) se aprobó el valor mencionado, pero también es cierto que los precios de los inmuebles han subido y nos enfrentamos al paso definitivo del proceso, donde el inmueble en discusión debe estar tasado

*Constanza Fandiño Silva*  
Calle 36 No. 13-31  
3118209144  
*Constanzafandios97@gmail.com*

acorde a la realidad económica.

**Por lo sucintamente expresado, es que peticiono comedidamente se reponga el auto en su numeral primero y se ordene en consecuencia la actualización del avalúo con base en el avalúo catastral y el Art 444 ejusdem.**

**ANEXOS:** El dictamen último tenido en cuenta y el certificado catastral del bien, para el año 2023.

Por ultimo téngase en cuenta que tanto el presente escrito como sus anexos, provienen del correo electrónico de la suscrita, el cual se encuentra relacionado en el Registro Nacional de Abogados, para su confirmación; por ende, entiéndase firmado digitalmente este documento, en el sentido de que se puede corroborar que proviene de quién lo suscribe, y dando aplicación extensiva a lo dispuesto en el artículo 5 de la ley 2213 de 2022.

Atentamente,

**CONSTANZA FANDIÑO SILVA**

**C.C. No. 52.255.516 de Bogotá**

**T.P No 131.916 del C S de la J**

*Constanza Fandiño Silva  
Calle 36 No. 13-31  
3118209144  
Constanzafandios97@gmail.com*



**UAECD**  
Catastro Bogotá

# Certificación Catastral

Radicación No.: 2023 249525

Fecha: 24/03/2023

Página: 1 de 2

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

## Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	GLADYS ROZO CASTIBLANCO	S	480636335	25	N
2	YOLANDA ROZO XASTIBLANCO	S	480636334	25	N
3	MARIA AMELIA ROZO DE RUEDA	S	480636333	25	N

Total Propietarios: 4

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	1	11/10/1988	SANTA FE DE BOGOTA	25	050C01066651

## Documento soporte para inscripción

## Información Física

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

CL 78 53 31 - Código postal: 111211

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

CL 78 53 33

**Dirección(es) anterior(es):**

CL 78 41 31 FECHA:15/09/2006

**Código de sector catastral:**

005201 36 25 000 00000

**Cédula(s) Catastral(es):**

76 41 24

CHIP: AAA0056FKLW

**Número Predial Nal:** 110010152120100360025000000000

**Destino Catastral:** 01 RESIDENCIAL

Estrato : 3

Tipo de Propiedad: PARTICULAR

**Uso:** 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno(m2)  
125.8

Total área de construcción (m2)  
230.8

## Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	\$ 426,436,000.00	2023
2	\$ 397,429,000.00	2022
3	\$ 407,935,000.00	2021
4	\$ 405,341,000.00	2020
5	\$ 392,355,000.00	2019
6	\$ 362,501,000.00	2018
7	\$ 346,301,000.00	2017
8	\$ 275,796,000.00	2016
9	\$ 263,393,000.00	2015

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

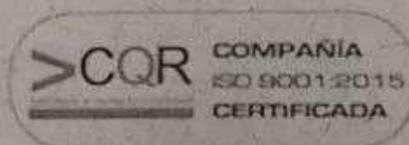
EXPEDIDA, A LOS 24 DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2023

JOSE IGNACIO PEÑA ARDILA  
SUBGTE PARTICIPACION ATENCION CIUDADANO

\* Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 5BA8AF926621

## Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Certificado No. SG-2020004574

**BOGOTÁ**



**UAECD**  
Catastro Bogotá

# Certificación Catastral

Radicación No.: 2023 249525

Fecha: 24/03/2023

Página: 2 de 2

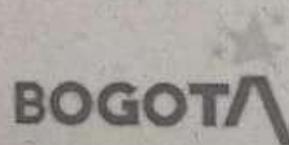
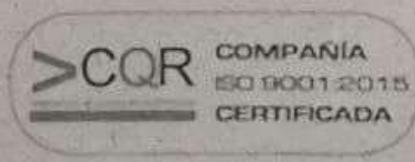
Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18), Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69 "Derecho constitucional de Habeas Data".

<b>Información Predio:</b>					
<b>Código Sector:</b> 005201362500000000		<b>Dirección:</b> CL 78 53 31		<b>Chip:</b> AAA0056FKLW	
<b>Información Propietarios:</b>			<b>Total Propietarios:</b> 4		
Numero Propietario	Propietarios	Tipo Documento	Numero Identificación	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	GLADYS ROZO CASTIBLANCO	S	480636335	25	N
2	YOLANDA ROZO XASTIBLANCO	S	480636334	25	N
3	MARIA AMELIA ROZO DE RUEDA	S	480636333	25	N
4	AURA MARIA ROZO DE RUEDA	C	20301415	25	N
* Para verificar su autenticidad, ingrese a <a href="http://www.catastrobogota.gov.co">www.catastrobogota.gov.co</a> . Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 5BA8AF926621					

CERTIFICADO GRATUITO

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Certificado No. SG-2020004574

---

**DICTAMEN PERICIAL**

**INMUEBLE URBANO**

Calle 78 No 53 – 31 Código Postal 111211427  
Barrio Jorge Eliécer Gaitán  
UPZ 22 Doce de Octubre, Localidad de Barrios Unidos  
Bogotá D.C., Cundinamarca.

SOLICITANTE:

**Sr. ALVARO RUEDA**  
Proceso: 1991 - 12252  
**PROCESO DIVISORIO**

DEMANDANTE:

**Sra. AURA MARÍA ROZO DE RUEDA**

DEMANDADO:

**Sra. MARIA AMELIA ROZO DE RUEDA y OTRAS**

Señor:

**ALVARO RUEDA**

REF: PROCESO DIVISORIO DE **AURA MARÍA ROZO DE RUEDA** contra **MARIA AMELIA ROZO DE RUEDA**.

Rad: 1991-12252

JORGE ANDRÉS PARDO CAMERO, mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando en mi calidad de Perito Avaluador de Bienes Inmuebles, procedo a rendir el informe pericial solicitado, con las salvedades planteadas por el solicitante en las que manifiesta la necesidad de determinar el valor del lote donde se ubica el inmueble, considerando la elevada vetustez del inmueble que allí se encuentra edificado; de esta manera después de hacer la visita de campo respectiva y de realizar el análisis documental correspondiente al predio objeto del dictamen, se establece el siguiente informe.

#### **OBJETO DEL DICTAMEN**

1. Verificar la identidad del inmueble mediante todos los códigos y nomenclaturas que determinan su existencia.
2. Identificar los linderos del inmueble objeto del proceso, así como su área de construcción y la ubicación geográfica específica.
3. Referir las personas que detentan la posesión material del inmueble en calidad de poseedoras.
4. Determinar las mejoras realizadas en el inmueble detallando las principales características de construcción, mobiliario y ornato.

#### **INFORME DEL DICTAMEN**

##### **1. Identidad del Inmueble:**

Los datos de identificación del inmueble son:

- Número de Matrícula: 50C-1066651.
- Chip: AAA 0056FKLW
- Cédula Catastral: 764124

Adjunto al presente informe el Certificado de Libertad solicitado el 18 de Diciembre de 2018.

## 2. Reconocimiento físico:

### a. Descripción general del sector:

El inmueble se encuentra ubicado al Noroccidente de la capital en la localidad de Barrios Unidos en el barrio Jorge Eliécer Gaitán. Aunque la zona ubicada en la Localidad Barrios Unidos, inicialmente se encontraba destinada para uso residencial, en la actualidad la Localidad se conoce por contener importantes centro de comercio y servicios; sobresaliendo la actividad industrial de pequeño y mediano alcance, en diversas áreas como la elaboración de muebles, litografías, almacenes de compra y venta de repuestos para automóvil y almacenes de calzado.

La actividad alrededor del predio se compone también de empresas de fabricación de bienes de diversas clases (especialmente muebles de vivienda y oficina), ganándose una reputación como uno de los sectores donde se comercializan esta clase de productos, adicionalmente se encuentran diversos servicios. Las edificaciones que se encuentran disponibles no superan los 3 pisos, constituyéndose en su mayoría inmuebles mayores a 25 años, sin embargo se pueden encontrar predios más recientes con estructuras de 3 a 6 pisos.

Por otra parte el predio se encuentra ubicado a 300m (4 cuadras) de la Av. Ciudad de Quito y 550m de la Av. Calle 80 (5 cuadras).

- **Infraestructura Urbana:** Como principales edificaciones institucionales y/o gubernamentales, encontramos la Escuela Militar de Cadetes General José María Córdova (1 km), la UPJ Inspección de Policía de la Unidad Permanente de Justicia (400m), la estación de Transmilenio Escuela Militar (700m), el Parque Jorge Eliécer Gaitán (140m), la Iglesia San Mateo (82m), el Colegio Distrital Eduardo Carranza (190m), el río Arzobispo (400m) y el Colegio Rafael Bernal Jiménez (190m). Por demás el sector se encuentra bien abastecido de transporte público a través de estaciones del SITP y Transmilenio.

### b. Ubicación geográfica y linderos:

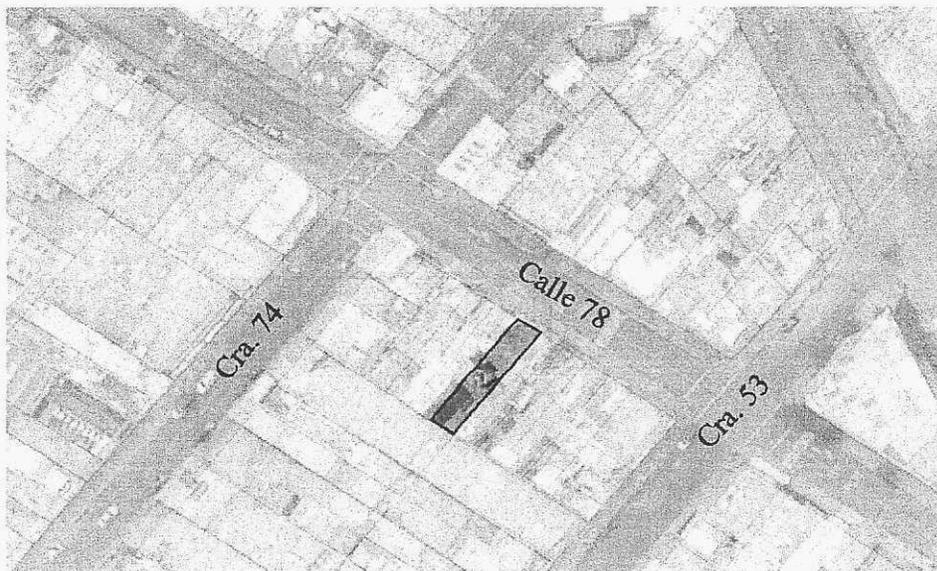
El inmueble se encuentra ubicado geográficamente en la dirección catastral Calle 78 No 53-31, en el Barrio Jorge Eliécer Gaitán, localidad de Barrios Unidos inscrito en la UPZ 22 Doce de Octubre, en la ciudad de Bogotá D.C.

**Linderos:** El inmueble colinda por el **NORTE** con la calle 78 en una longitud aproximada de 5m; por el **SUR** con una bodega con oficinas identificada con dirección Carrera 54 No 76 – 76 en una longitud aproximada de 5m, por el **ORIENTE** colinda con un edificio

medianero de 3 pisos con terraza identificada con dirección Calle 78 No 53 – 27 en una longitud aproximada de 25m, donde funciona una fábrica de productos de aseo; y por último por el **OCCIDENTE** colinda con una casa medianera identificada con dirección Calle 78 No 53 – 37 en una longitud aproximada de 25m.

Como referencia se citan los linderos contenidos en el Certificado de Libertad generado con el pin 191218675426418760 el 18 de Diciembre de 2019, que se encuentran legalmente registrados en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro.

***“UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACION " LA PROVIDENCIA" HOY BARRIO JORGE ELIECER GAITAN LOTE MATERIA DE ESTA VENTA DISTINGUIDO EN EL PLANO DE LA CITADA URBANIZACION CON EL N. 17 DE LA MANZANA 23, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 5.00 METROS CON LA CALLE 78; SUR, EN IGUAL EXTENSION DE 5.00 METROS CON EL LOTE N. 13 DEL CITADO PLANO DE PROPIEDAD DE N. MORENO ORIENTE, EN 25.00 METROS CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR; OCCIDENTE, EN IGUAL EXTENSION CON EL LOTE N. 16 VENDIDO AL SE/OR JORGE CORNEJO GOMEZ”.***



Esquema general de la ubicación geográfica del predio objeto de estudio.

**c. Área de terreno:**

Según el Certificado de Libertad que reposa en el sistema de Información de la Superintendencia de Notariado y Registro zona Centro, no hay una alusión expresa de la extensión del lote de terreno; pero en visita realizada al predio atendida por la Sra.

Yolanda Rozo Castiblanco, se comprueba que las dimensiones suman un total aproximado de 124m<sup>2</sup>.

**3. Personas que detentan posesión:**

Según visita atendida por la Sra. Yolanda Rozo el día 10 de Diciembre de 2019, se conoce que 4 personas detentan la posesión del inmueble y que además de habitar la casa en el segundo piso, se arriendan algunos de los espacios a terceros.

**4. Descripción del Inmueble:**

En la visita de campo realizada al inmueble se encuentra una casa medianera de tres pisos y terraza descubierta, ocupada en su totalidad por diversas personas que habitan como arrendatarios y algunos de los propietarios.

- **Primer piso:** La entrada principal conduce directamente a un corredor que lleva hacia una escalera en cemento hacia el segundo piso. El resto del primer piso se encuentra compuesto por 3 habitaciones, una cocina con amueblamiento básico, un pequeño patio interno con vacío hacia el segundo piso y al fondo de la casa un patio con jardín; los acabados de este piso tiene paredes parcialmente pañetadas y pintadas y otras en ladrillo a la vista, este último acabado se encuentra presente en su totalidad en el patio. Por otra parte encontramos enchapes de cerámica parciales ya precarios en la cocina y baño; por último las escaleras se encuentran enchapadas con recubrimiento esmaltado antiguo.
- **Segundo piso:** Teniendo acceso por las escaleras de la entrada principal, se llega al segundo piso hacia una sala-comedor, un baño, tres habitaciones y una cocina con una puerta de acceso hacia el vacío del primer piso, se encuentran también unas escaleras de cemento que conducen hacia el tercer piso. En los acabados de este piso encontramos que de las paredes se componen de enchapes parciales en el baño. La cocina y las demás áreas se encuentran parcialmente pañetadas y pintadas por secciones, el resto se encuentran sin pintura. Las escaleras no presentan acabados, encontrándose solamente encementadas.
  - a. **Servicios públicos:** La casa cuenta con instalación de gas natural, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica funcionales al momento de la visita.
  - b. **Fachada:** La fachada se compone de acabados pañetados y ladrillo a la vista pintados. En la terraza encontramos una baranda decorada con ladrillos moldeados.

- c. **Estado de conservación:** Dado que la mayoría de las áreas habitables del predio se encuentran con acabados originales, se visualiza que el estado de conservación es muy regular, teniendo pendientes numerosas mejoras en cuanto a acabados decorativos se refiere, estructuralmente no se evidencian daños aparentes significativos.
- **Tercer piso:** Accediendo por las escaleras desde el segundo piso se encuentra un apartaestudio independiente remodelado compuesto por cocina semi-integral, una habitación y una sala. En el resto del piso se distribuyen dos habitaciones, un baño un hall de alcobas y unas escaleras en cemento hacia una terraza. Como en los dos anteriores pisos, los acabados en pisos y paredes son parciales a diferencia del apartaestudio, que es el área de la casa más recientemente remodelada en su totalidad.

a. **Mejoras realizadas:**

Las mejoras realizadas más recientes se evidencian en el tercer piso donde se encuentra el apartaestudio, dejando ver terminados en pisos, paredes y techos.

Las cocinas y baños tienen un mobiliario muy básico y están en condiciones de utilidad.

**NOTA:** Dada la solicitud del Señor Álvaro Rozo, volcamos el análisis del presente avalúo, hacia el valor del lote del inmueble.

**5. Levantamiento, depuración y análisis de datos:**

*“El valor comercial actual del presente predio, es su valor en un mercado inmobiliario, es decir, el precio que se obtendría en una operación normal de venta en el que ninguna de las partes está obligada o apremiada”.*

A diferencia de lo que nos encontramos en el análisis presentado anteriormente, en el mercado inmobiliario que rodea y contiene el inmueble objeto de estudio, no existe una oferta de mercado de la cual se pueda extraer una muestra representativa estadísticamente hablando, que extraiga el valor de un lote o en su defecto el valor del metro cuadrado en la zona para así obtener finalmente un precio base por metro cuadrado. Esto debido a que dada la antigüedad de la actividad edificadora de la zona, para la actualidad ya la totalidad de las zonas edificables vacías, baldías o simplemente no edificadas es muy escasa o nula. Es por esta razón que descartamos la metodología del Valor de Mercado para buscar nuestro objetivo.

Por el contrario y para encontrar cifras oficiales de los entes de regulación, control, disposición e integración de datos catastrales, nos remitimos a consultar los valores referencia por metro cuadrado en la base de datos en línea de la Infraestructura de Datos Especiales de Bogotá D.C., quien actualmente es coordinada por la Unidad Especial de Catastro Especial, entidad competente para depurar y registrar los datos estadísticos de los valores de terreno en Bogotá.



Podemos concluir entonces a partir de los datos recolectados, que el valor aproximado del metro cuadrado de lotes en similares condiciones corresponde a \$3'400.000.

Así entonces se concluye que el valor comercial de la casa es:

Inmueble	Área (m <sup>2</sup> )	Valor m <sup>2</sup>	Valor comercial
Lote Calle 78 No. 53 - 31	125,1	\$3.400.000	\$425.340.000

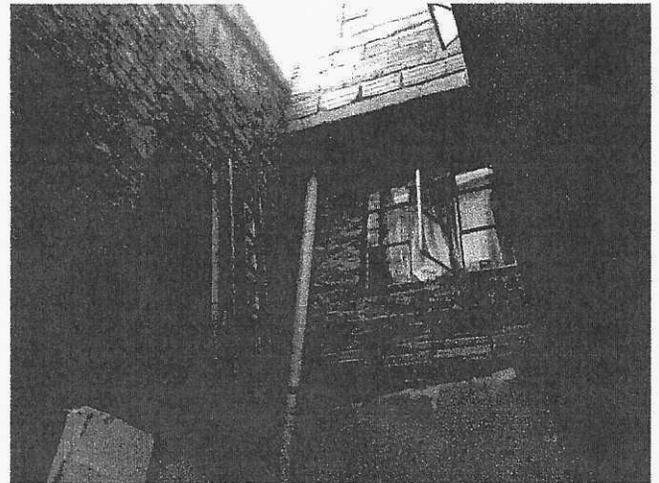
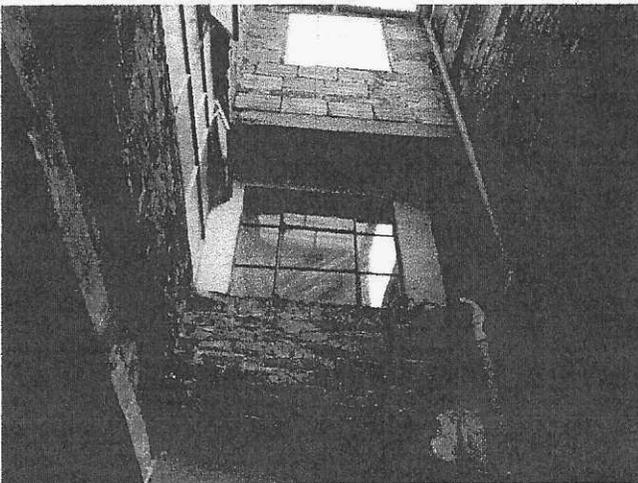
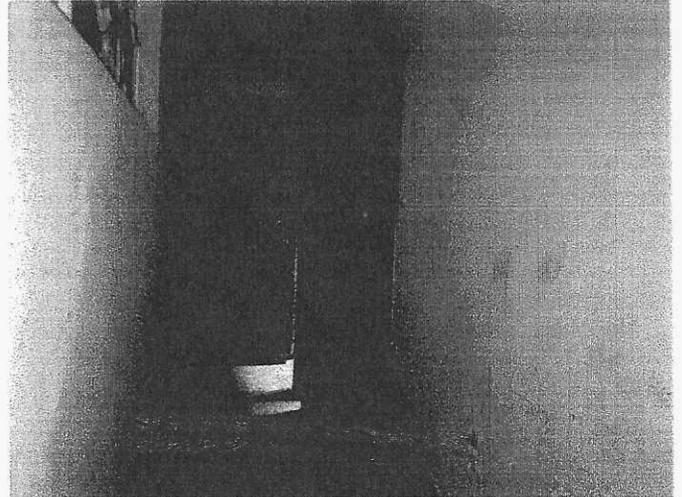
Son: **CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS.**

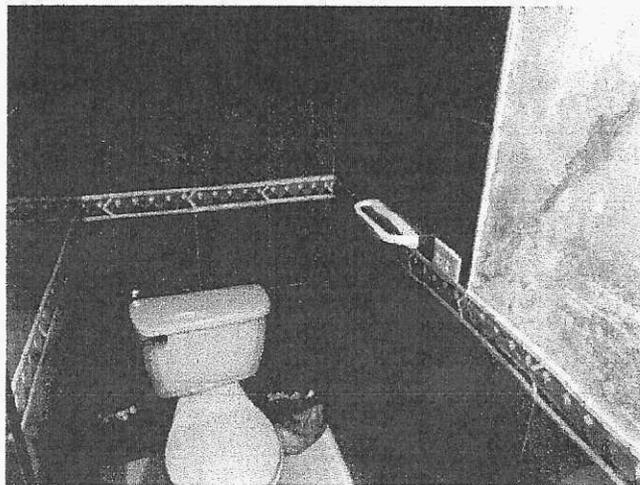
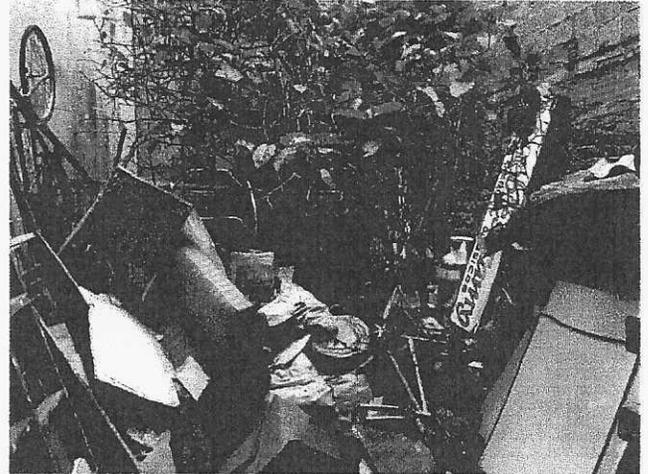
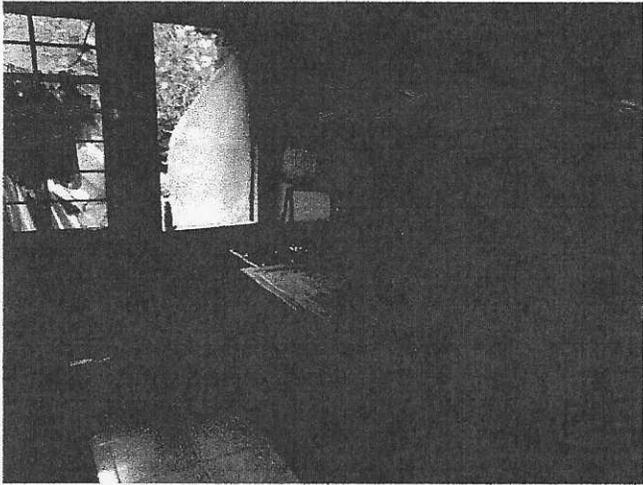
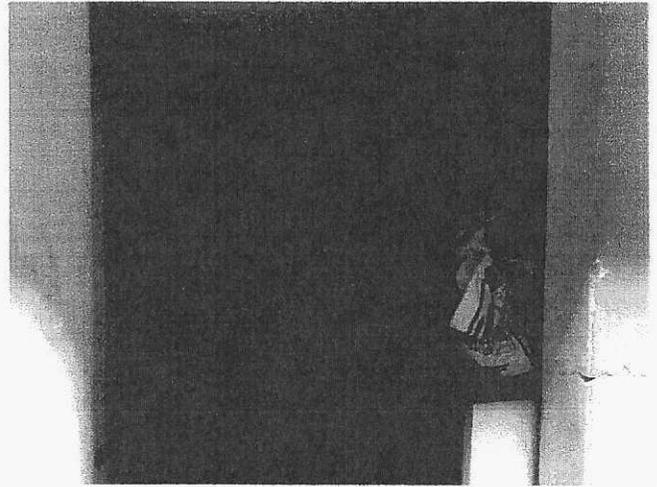
**6. Material Fotográfico:**

- **Fachada:**

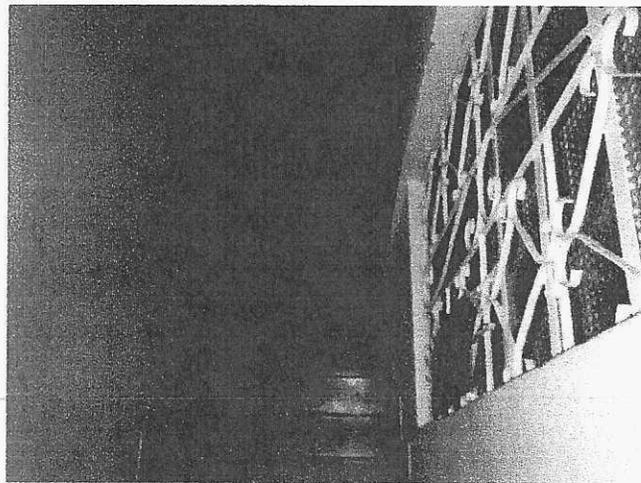
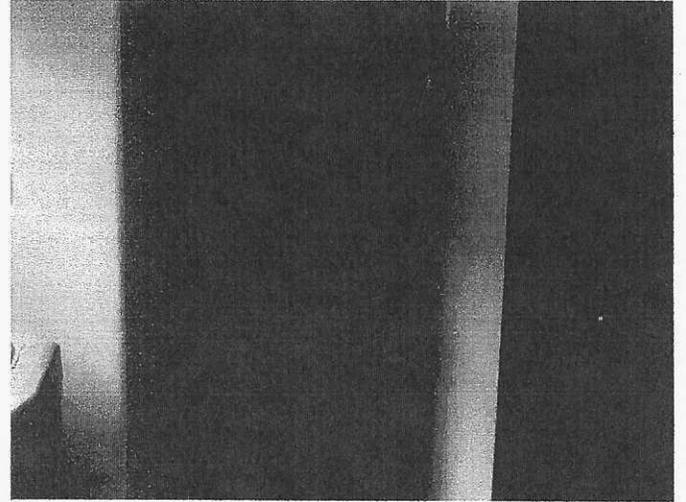
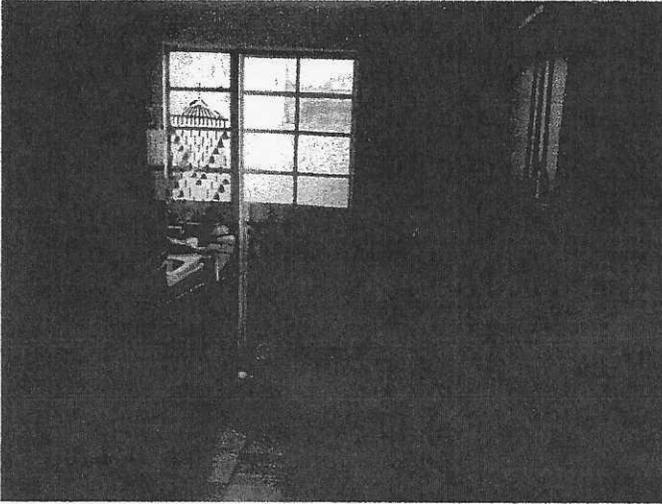


- Primer piso:

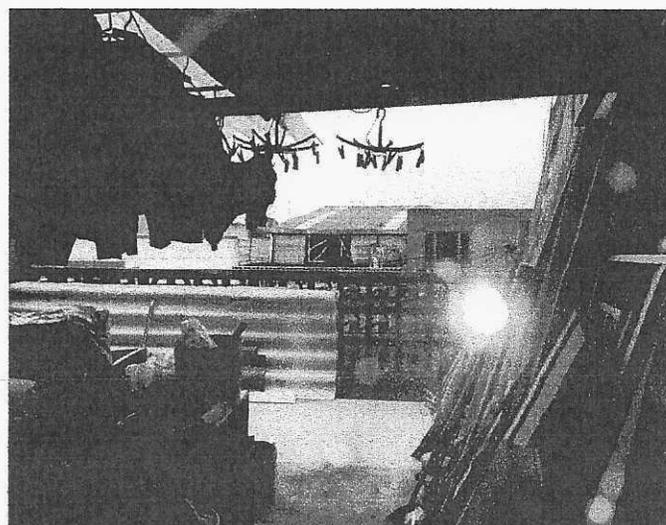
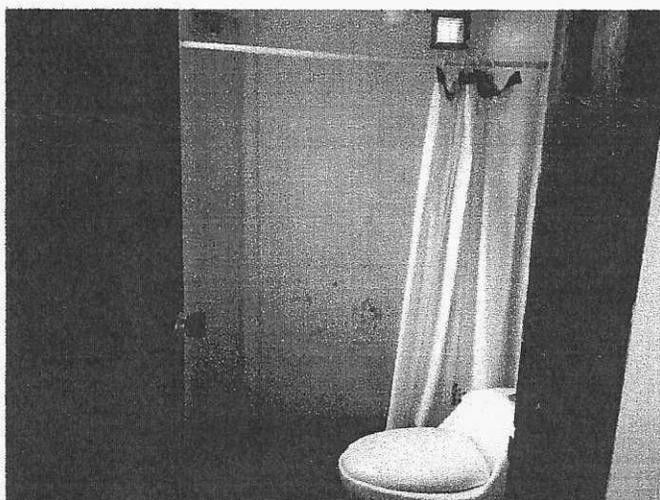
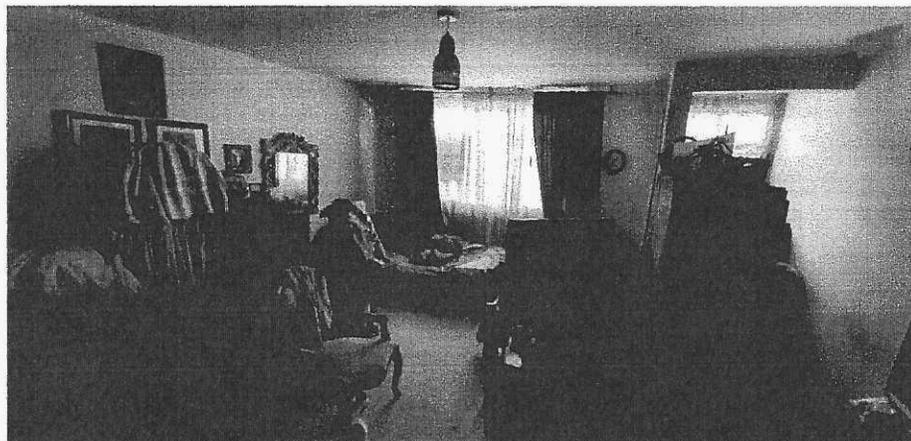


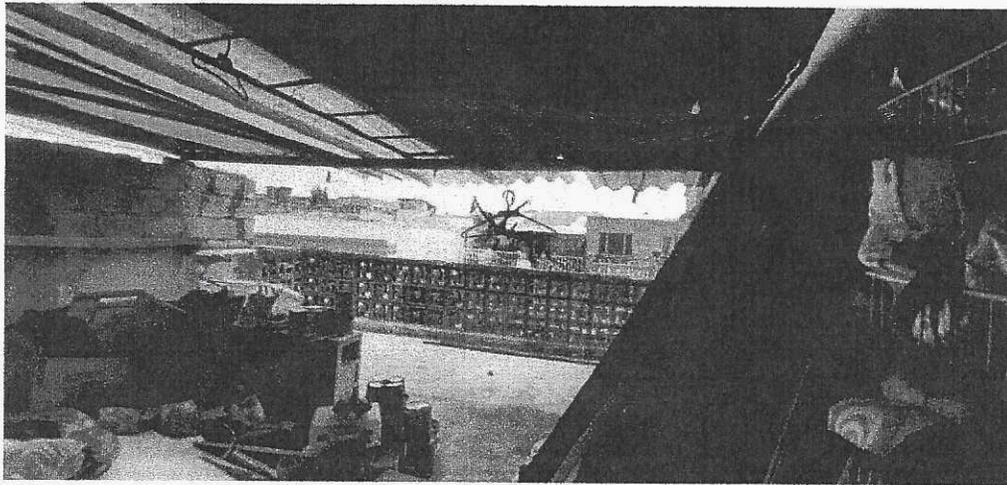
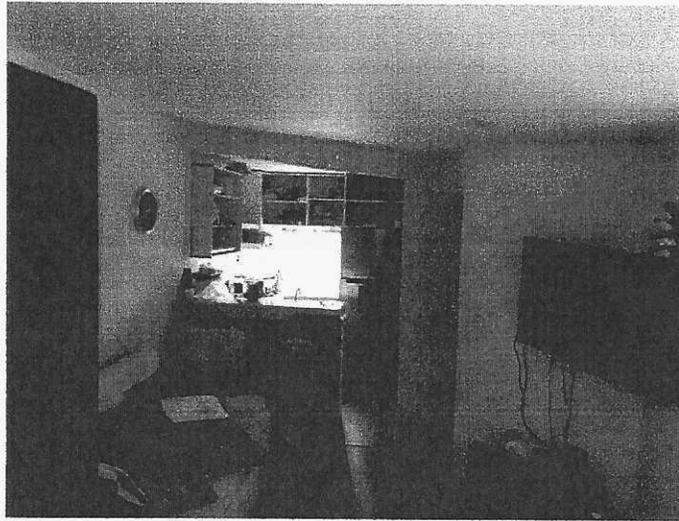


- Segundo piso:

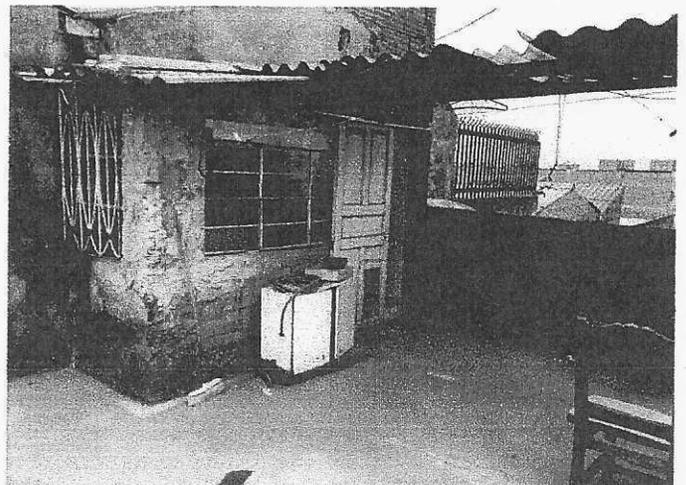
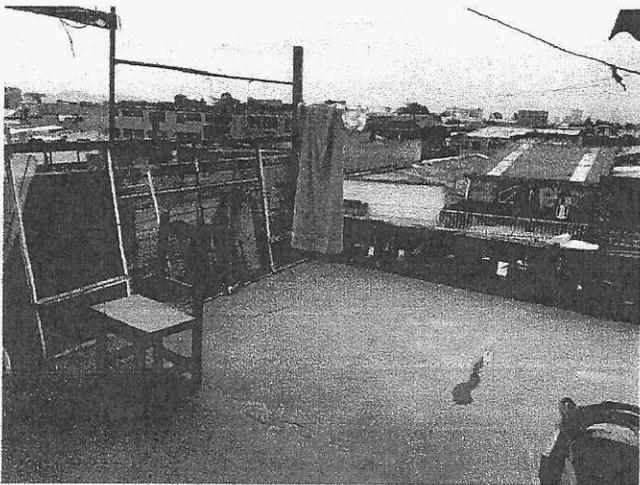


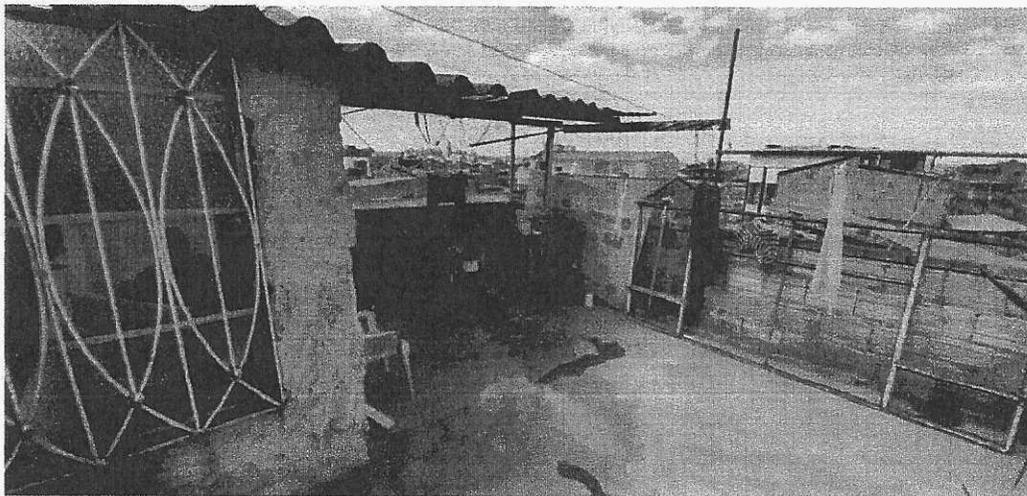
- Tercer piso:





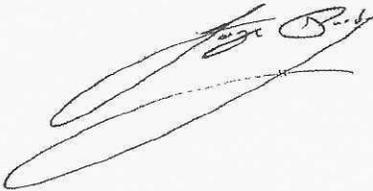
• Terraza:





De esta manera culmino la labor encomendada mediante el presente documento.

Cordialmente,



**JORGE ANDRÉS PARDO CAMERO**  
[jorge.pardo@vivienddi.com](mailto:jorge.pardo@vivienddi.com)

**7. Anexos:**

- Certificado de Libertad expedido el 18 de Diciembre de 2019.
- Certificado de Usos Permitidos, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
- Informe Consolidado de Información de Localización del Predio, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
- Constancia de Estratificación, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.



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

**Certificado generado con el Pin No: 191218675426418760**

**Nro Matrícula: 50C-1066651**

Página 1

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 07:27:44 AM

**"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: 20-05-1987 RADICACIÓN: 1987-114711 CON: DOCUMENTO DE: 12-05-1987

CODIGO CATASTRAL: AAA0056FKLWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACION " LA PROVIDENCIA" HOY BARRIO JORGE ELIECER GAITAN LOTE MATERIA DE ESTA VENTA DISTINGUIDO EN EL PLANO DE LA CITADA URBANIZACION CON EL N. 17 DE LA MANZANA 23, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 5.00 METROS CON LA CALLE 78; SUR, EN IGUAL EXTENSION DE 5.00 METROS CON EL LOTE N. 13 DEL CITADO PLANO DE PROPIEDAD DE N. MORENO ORIENTE, EN 25.00 METROS CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR; OCCIDENTE, EN IGUAL EXTENSION CON EL LOTE N. 16 VENDIDO AL SEÑOR JORGE CORNEJO GOMEZ.

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) CL 78 53 31 (DIRECCION CATASTRAL)

2) SIN DIRECCION 78 41-31

1) CALLE 78 41-29 LOTE 17 MANZANA 23

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-11-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4488 del 04-09-1957 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: RODRIGUEZ JOSE

DE: SANCHEZ DE RODRIGUEZ CONCEPCION

**A: ROZO JOSE DEL CARMEN**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-10-1962 Radicación:

Doc: DECLARACIONES DECONSTRUC del 1900-01-01 00:00:00 JUZG.8.CIVIL DEL CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

**A: ROZO JOSE DEL CARMEN**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-01-1989 Radicación: 3657

Doc: SENTENCIA SN del 11-10-1988 JUZG.25 C.MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,690

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION EN COMUN Y PROINDIVISO

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 191218675426418760**

**Nro Matrícula: 50C-1066651**

Página 2

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 07:27:44 AM

**"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

DE: ROZO RAMOS JOSE DEL CARMEN

A: ROZO CASTIBLANCO GLADYS	X
A: ROZO CASTIBLANCO YOLANDA	X
A: ROZO DE RUEDA AURA MARIA	X
A: ROZO DE RUEDA MARIA AMELIA	X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-02-1992 Radicación: 928413

Doc: OFICIO 106 del 17-01-1992 JUZG.28.C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA

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

DE: ROZO DE RUEDA AURA MARIA	X
A: ROZO CASTIBLANCO GLADYS	X
A: ROZO CASTIBLANCO YOLANDA	X
A: ROZO DE RUEDA MARIA EMELIA	X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-03-1992 Radicación: 17671

Doc: OFICIO 556 del 12-03-1992 JUZG. 28 C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION

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

DE: ROZO DE RUEDA AURA MARIA	X
A: ROZO CASTIBLANCO GLADYS	X
A: ROZO CASTIBLANCO YOLANDA	X
A: ROZO DE RUEDA MARIA AMELIA	X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 10-08-2016 Radicación: 2016-65276

Doc: OFICIO 5660636941 del 03-08-2016 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-06-2017 Radicación: 2017-45822

Doc: OFICIO 5660506511 del 08-06-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 191218675426418760**

**Nro Matrícula: 50C-1066651**

Página 3

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 07:27:44 AM

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

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

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

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

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

NIT# 8999990816

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-6003 Fecha: 13-05-2011

X INCLUIDA VALE.JSC.AUXDEL46.C2011-6003

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-7040 Fecha: 18-05-2011

"X" INCLUIDA VALE.JSC.AUXDEL46.C2011-7040

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-816484

FECHA: 18-12-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



Fecha: 18/12/2019

Bogotá, D.C.

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

Hora: 07:49:41

Señor(a)

**USUARIO**

CL 78 53 31

Localidad

BARRIOS UNIDOS

**CHIP**

**AAA0056FKLW**

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 00520136, 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



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 78 53 31

(CL 78 53 33)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION  
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL  
FECHA DECRETO:

MODALIDAD: CON DENSIFICACION MODERADA  
ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA  
No. DECRETO: Dec 287 de 2005 Mod. =Dec 134 de 2

FICHA:	12	BARRIOS UNIDOS
LOCALIDAD:	12	DOCE DE OCTUBRE
CPZ:	22	DOCE DE OCTUBRE
SECTOR:	12	DOCE DE OCTUBRE

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

(CL 78 53 33)

## USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: 1

Categoría: Principal

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	PARQUEADEROS
				Condiciones		Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica			Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica			Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda

Categoría: Complementario

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	PARQUEADEROS
				Condiciones		Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsermería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papeterías y misceláneas, ferreterías.	vecinal			6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 250 m2
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsermería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papeterías y misceláneas.	vecinal			23. Hasta 60m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x 30 m2
						24. No se permiten sobre vías del Plan Arterial.	
						6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	PARQUEADEROS
				Condiciones		Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Plantales educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal			4. Según disposiciones del POT y Decreto 159 de 2004 reglamentario de UPZ.	1 x 200 m2
						1. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Implantación o Plan de regularización y manejo.	
						5. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito.	
						6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	

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



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 78 53 31

(CL 78 53 33)

### CONDICIONES GENERALES

### PARQUEADEROS

Privados

Visitantes

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS
EDUCATIVO		Plantales educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos.	vecinal	20. Únicamente los existentes. 4. Según disposiciones del POT y Decreto 159 de 2004 reglamentario de UPZ. 6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2
CULTURAL		Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerias y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal	4. Según disposiciones del POT y Decreto 159 de 2004 reglamentario de UPZ. 1. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Implantación o Plan de regularización y manejo. 5. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. 6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 60 m2
CULTURAL		Salones comunales.	vecinal	4. Según disposiciones del POT y Decreto 159 de 2004 reglamentario de UPZ. 6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2
BIENESTAR SOCIAL		Salicunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	4. Según disposiciones del POT y Decreto 159 de 2004 reglamentario de UPZ. 1. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Implantación o Plan de regularización y manejo. 5. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. 6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 20. Únicamente los existentes.	1 x 60 m2
CULTO		Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y /o 700 m2 de construcción como máximo.	zonal	4. Según disposiciones del POT y Decreto 159 de 2004 reglamentario de UPZ. 6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2
CULTO		Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	4. Según disposiciones del POT y Decreto 159 de 2004 reglamentario de UPZ. 6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 78 53 31  
(CL 78 53 33)

## CONDICIONES GENERALES

## PARQUEADEROS

Privados Visitantes

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Restaurantes, comedias rápidas, Casas de Banquetes. ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos electrónicos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrieras, floristerías, confecciones, calenterías, heladerías, elaboración de artesanías.	zonal	6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. 23. Hasta 60m <sup>2</sup> con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x 40 m <sup>2</sup> No se exige	1 x 50 m <sup>2</sup> No se exige

SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS

Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía. Escuelas de baile. Billares, boleras, Juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza

zonal

SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS

Chance, lodería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato

vecinal

17. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá.
15. Las normas que se expiden con base en la nota 16 del cuadro anexo 2 del POT, se entenderán incorporadas a la presente reglamentación.
6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.
16. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales.
17. Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá.
15. Las normas que se expiden con base en la nota 16 del cuadro anexo 2 del POT, se entenderán incorporadas a la presente reglamentación.
18. Únicamente los juegos electrónicos de pequeño formato, en locales de 20 m<sup>2</sup> como máximo.
6. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.
16. Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales.

Nota No.:	1	ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial (Avenida del Congreso Eucarístico, Avenida Ciudad de Quito, Avenida Medellín, Avenida del Salitre, Avenida Chile, Avenida la Esmeralda y Avenida Gabriel Andrade Lleras) se rigen por el Artículo 152 del Decreto 190 de 2004 (Resolución POT).
Nota No.:	2	DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS: La UPZ Doce de Octubre se encuentra dividida en dos zonas normativas por demanda de estacionamientos la Zona B, comprendida por los predios ubicados al sur del la Avenida Gabriel Andrade Lleras (Av.Cile 63) y la Zona C, comprendida por los predios ubicados al norte de dicha Avenida, la exigencia de estacionamientos varía de acuerdo con la ubicación en una u otra zona.
Nota No.:	3	DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto con un reglamentoria de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están

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

Fecha 2019 12 18

Página 4 de 7



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 78 53 31

(CL 78 53 33)

Nota No.:	4	superedificados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional.
Nota No.:	5	INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: Ver Plancha No. 4, Plano de Usos y Edificabilidad para Bienes de Interés Cultural. Sector de Interés Cultural e Inmuebles de Interés Cultural. PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: (Sector 18, Subsector III) Se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004.
Nota No.:	6	TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA: En el sector normativo 14, reglamentado por el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos, adicionales a los que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar.

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

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

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Maxima (Pisos)	4	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Río Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; IC=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Antejardín (Metros)	0	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Río Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; IC=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Area Minima (Mts <sup>2</sup> )	160	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Río Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; IC=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Frente Mínimo (Metros)	8	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Río Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; IC=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Índice de Construcción	3	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Río Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; IC=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts.



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 78 53 31

(CL 78 53 33)

Indice de Ocupacion	0,75	SE PERMITE NO APLICA	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Rio Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; ID=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Ancho de via igual o mayor a 12 mts (Pisos)	0	SE PERMITE NO APLICA	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Rio Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; ID=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Ancho de via menor a 12 mts (Pisos)	0	SE PERMITE NO APLICA	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Rio Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; ID=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Semisdicrano (Si/No)	0	SE PERMITE NO APLICA	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Rio Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; ID=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Tipología	CONTINUA	SE PERMITE NO APLICA	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Rio Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; ID=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA
Voladizo (Metros)	0	SE PERMITE NO APLICA	NOTA 5: Predios con frente al Canal del Rio Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; ID=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts. SE PERMITE NO APLICA

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

Fecha 2019 12 18

Página 6 de 7



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 78 53 31

(CL 78 53 33)

Nota No.:	1	ASLAMIENTO POSTERIOR. Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
Nota No.:	2	DOTACIONALES: Las edificaciones de uso dotacional se regulan por el Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	3	PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: (Sector 18 Subsector C) Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004.
Nota No.:	4	VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

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

Fecha 2019 12 18

Página 7 de 7

## Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA
- Amenaza por Remoción en Masa
  - Amenaza Alta
  - Amenaza Media
  - Amenaza Baja
- Amenaza por Inundación
  - Amenaza Alta
  - Amenaza Media
  - Amenaza Baja
- Malla Vial
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



**Dirección: CL 78 53 31**  
(CL 78 53 33)

El predio correspondiente al lote de código 0052013625 **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación y **NO** se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

