

Señor  
JUEZ 43 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

REF.:1100140034320170082600

ASUNTO: INFORME DE AVALUO PERICIAL

YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO, mayor de edad, identificada como aparece bajo mi correspondiente firma en mi condición de Perito Avaluador , me dirijo a su Despacho a fin de allegar el dictamen pericial de bien inmueble ubicado KR 8A ESTE 2B 18 (DIRECCION CATASTRAL) MANZANA 17 LOTE 22.

Atentamente,



YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO  
C.C. No. 1.080184540  
AVAL RAA

## **AVALUO COMERCIAL**

KR 8A ESTE 2B 18 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) MANZANA 17 LOTE 22



**BASADO EN NORMAS DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008  
DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC**

## Tabla de contenido

1. Identificación del cliente
  - 1.1. Propósito del avalúo
2. Responsabilidad del evaluador
3. Identificación de la fecha de visita o verificación informa y aplicación de valor
  - 3.1. Fecha de visita o verificación al bien inmueble
  - 3.2. Fecha de informe y de aplicación de valor
  - 3.3. Documentos recibidos para el avalúo
4. Bases de la valuación tipo y definición de valor
  - 4.1. Criterios para el avalúo
  - 4.2. Definición y tipo de valor
5. Alcance del avalúo
6. Identificación de las características
  - 6.1. Información del sector
    - 6.1.1. Localización
    - 6.1.2. Servicios públicos
    - 6.1.3. Usos predominantes
    - 6.1.4. Normatividad urbanística
    - 6.1.5. Legalidad del sector
    - 6.1.6. Vías de acceso
    - 6.1.7. Elementos de las vías de acceso
    - 6.1.8. Estado de conservación
    - 6.1.9. Amoblamiento urbano
    - 6.1.10. Estrato socioeconómico
    - 6.1.11. Topografía
    - 6.1.12. Servicios de transporte publico
  - 6.2. Información del inmueble
    - 6.2.1. Uso actual
    - 6.2.2. Terreno
    - 6.2.3. Relación frente fondo
    - 6.2.4. Linderos
    - 6.2.5. Cerramientos
    - 6.2.6. Forma
    - 6.2.7. Cavidad superficial
    - 6.2.8. Construcción
      - 6.2.8.1. Número de pisos
      - 6.2.8.2. Numero de sótanos
      - 6.2.8.3. Área construida
      - 6.2.8.4. Estado de la construcción

- 6.2.8.5. Estado de conservación
- 6.2.8.6. estructura
- 6.2.8.7. fachada
- 6.2.8.8. cubierta
- 6.2.8.9. dependencias
- 6.2.8.10. condiciones de iluminación
- 6.2.8.11. condiciones de ventilación
- 6.2.8.12. acabados
- 6.2.8.13. categoría de acabados
- 6.2.8.14. descripción de los acabados
- 7. identificación y características jurídicas
  - 7.1. matrícula inmobiliaria
  - 7.2. Escritura de propiedad
  - 7.3. Información catastral
  - 7.4. Observación del inmueble
    - 7.4.1. Información terreno construcción
  - 7.5. Licencia de construcción
- 8. Descripción y alcance de trabajo de valuación
- 9. Descripción de hipótesis y condiciones restrictivas
  - 9.1. Problemas de estabilidad y suelos
  - 9.2. Servidumbre cesiones y afectaciones viales
  - 9.3. Seguridad
  - 9.4. Problemas socioeconómicos
- 10. Consideraciones generales
- 11. Metodología valuatoria y memoria de cálculos
  - 11.1. Metodología valuatoria empleada
  - 11.2. Justificación de metodología
  - 11.3. Investigación de mercado y cuadro de cálculos
  - 11.4. Cálculo valor construcción
  - 11.5. Comportamiento de la oferta y la demanda
  - 11.6. Perspectivas de valorización
- 12. Avalúo comercial
- 13. Clausula de prohibición de publicación del informe
- 14. Declaración del evaluador
- 15. Anexos

## **1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE**

### **1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE**

Abogado Orlando moreno Herrera

### **1.2. PROPOSITO DE LA VALUACIÓN**

Este avalúo se realiza con fines judiciales para el proceso que actualmente lleva el predio, por lo que su objetivo es hallar el valor de mercado más probable del inmueble avaluado, discriminando el valor del terreno y de la construcción partiendo del valor de reposición a nuevo de la construcción, aplicando a la misma la depreciación por vetustez y estado de conservación para llegar al valor final de la construcción y del terreno.

## **2. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## **3. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN PARA EL INFORME Y LA APLICACIÓN DEL VALOR**

### **3.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE**

13 DE FERERO 2021

### **3.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR**

23 DE FEBRERO 2021

### **3.3. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALÚO**

Para el desarrollo del encargo valuatorio fueron recibidos de parte del cliente los siguientes documentos del predio:

- Certificado de libertad
- Escritura publica

#### **4. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**

##### **4.1. CRITERIOS PARA EL AVALÚO**

Determinar a la fecha el valor comercial del inmueble avaluado, en las condiciones físicas y de mercado actual, a través del reconocimiento, análisis y ponderación de los diferentes factores técnicos, económicos y comerciales que estén afectando su potencial participación en un mercado inmobiliario de libre oferta y demanda, en el momento de la realización del avalúo.

A partir de la inspección del predio, el reconocimiento y verificación de la documentación jurídica y datos técnicos, se determina las características y condiciones intrínsecas del bien: dimensiones y linderos; disposición, utilización actual y potencial del inmueble dentro de un mercado real y comparado con oferta, ventas o avalúos de inmuebles similares dentro de zonas comparables. Así mismo se recorre e identifica el área de influencia inmediata y se determinan punto de interés circunvecino, infraestructura urbana, vías de acceso y transporte, la ocupación y el estado general del sector.

Adicionalmente se verifican ante las entidades correspondientes las normas y disposiciones legales vigentes sobre uso de la tierra y volumetrías permitidas y disponibilidad de servicios públicos.

##### **4.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El presente avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado más probable del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero colombiano, con miras a determinar un valor de mercado.

#### **5. ALCANCE DEL AVALÚO**

El alcance del encargo valuatorio es el de hallar el valor comercial más probable del inmueble objeto de avalúo discriminando en cada uno de sus componentes, terreno y construcción, a través de la utilización de los

métodos de valoración contemplados en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

## **6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

País de ubicación:	Colombia
Departamento:	Cundinamarca
Ciudad:	Bogotá D.C.
Localidad	3- Santa fe
Barrio Catastral:	003208- el Rocio
Manzana catastral	00320810
Lote Catastral	0032081016
UPZ	96- Lourdes
Sector	3 Tunjuelito
Dirección	KR 8 A ESTE 2 B 18

### **6.1. INFORMACIÓN DEL SECTOR**

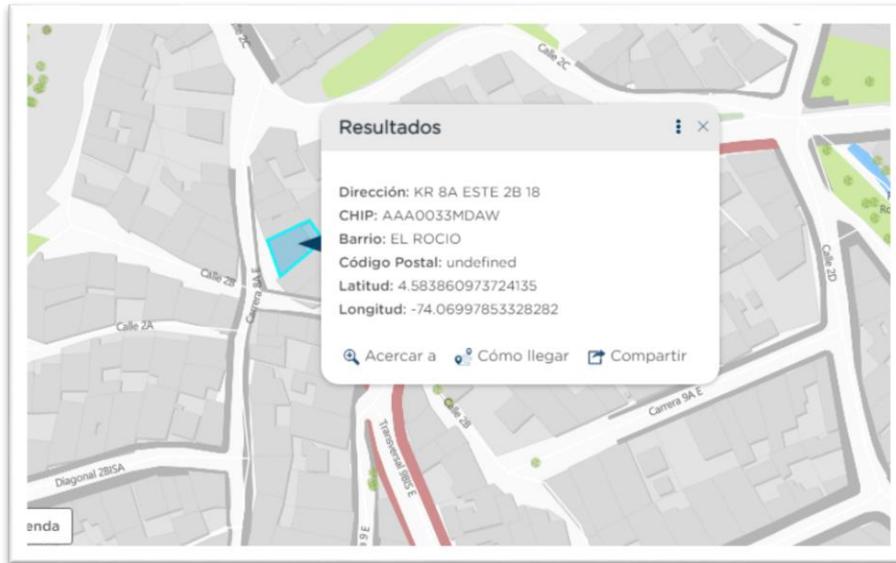
#### **6.1.1. LOCALIZACIÓN:**



*Foto tomada de Google earth Pro 2020.*

#### **6.1.2. ubicación**

El bien objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona urbana del Distrito Capital en barrio Tunjuelito, de la localidad de Santa Fe



*\*Imagen portal de mapas Bogota*

### **6.1.3. SERVICIOS PÚBLICOS:**

Alcantarillado: Conexión a la red de acueducto y alcantarillado de Bogotá.

Energía eléctrica: Conexión a la red de energía de Bogotá.

Gas Natural: Conexión Vanty gas Natural

### **6.1.4. USOS PREDOMINANTES**

Los usos predominantes del sector de influencia del inmueble avaluado son predios con construcciones urbanas tipo vivienda unifamiliar, casa de servicios multifamiliar. La zona comerciales tiendas de barrio, parques de bolsillos, entre otros.

### **6.1.5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR**

Las normas vigentes en la ciudad de Bogotá se encuentran consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial POT (Dec 350 de 2006 Mod.=Dec 492 de 2004) y para el sector, específicamente, mediante la Unidad de Planeamiento zonal UPZ. Perteneciente a la UPZ Santa Fe 03

### **6.1.6. LEGALIDAD DEL SECTOR**

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble KR 8 A ESTE 2 B 18  
Localidad SANTA FE

En, relacion con la situación de legalidad del predio ubicado en la KR 8 A ESTE 2 B 18, le

Informamos que una vez consultada la base de información de esta Secretaría, se estableció que el inmueble de la referencia hace parte del lote No. Sin Información de la manzana No. Sin Información del plano aprobado SF11/4-00\_02, del desarrollo EL ROCIO CENTRO ORIENTAL, legalizado mediante la Resolución 1126 de 18-DEC-96. El predio objeto de esta solicitud se localiza en área urbana y se encuentra debidamente reconocido. En lo referente a la disponibilidad real y efectiva de servicios públicos domiciliarios, es competencia de las empresas correspondientes pronunciarse al respecto.

#### **6.1.7. VÍAS DE ACCESO**

las principales vías de acceso al predio son:

- Carrera 9 Este
- Calle 2 B
- Calle 2 C
- Carrera 8 A Este

#### **6.1.8. ELEMENTOS DE LAS VÍAS DE ACCESO**

Las vías del sector cuentan con andenes y sardineles en concreto, en buen estado de conservación, algunas calles del sector se encuentran en proceso de mantenimiento.

#### **6.1.9. ESTADO DE CONSERVACIÓN**

CLASE DE VÍA	DESCRIPCIÓN GENERAL	SI	NO	ESTADO
Vía primaria	(Grandes Autopistas, a cargo de la nación)		X	
Vía secundaria	Comunica con barrios del sector	X		Buena
Vías locales	(Urbanas)	X		Buena
Zona de acceso	(Servidumbre, zona privada, zona pública)	X		Buena
O.B.S: Vías pavimentadas en buen estado				

#### **6.1.10. AMOBLAMIENTO URBANO**

El Sector en donde se encuentra el inmueble objeto de este estudio es una zona compuesta por inmuebles de conservación arquitectónica, viviendas unifamiliares y multifamiliares, lotes para desarrollo

#### **6.1.11. ESTRATO SOCIOECONÓMICO**

El inmueble esta ubica dentro del estrato socioeconómico 2, mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha

### 6.1.12. TOPOGRAFÍA

- En el siguiente cuadro se puede ver la clasificación según relieve y pendiente del predio
- La imagen nos muestra el análisis de los perfiles de elevación del sector donde se encuentra ubicado el predio

RELIEVE	PENDIENTE				
Plano	0%	a	5%		
Ondulado	5%	a	25%	<b>X</b>	El terreno donde se encuentra localizado el predio cuenta con una con una pendiente promedio del 6,8%
Montañoso	25%	a	75%		
Escarpado	>	a	75%		



El sector cuenta con una oferta continua de transporte público, sin embargo, al predio se puede también acceder a través del servicio público de taxi, transporte privado, bicicletas y a través de senderos peatonales.

## 6.2. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

### 6.2.1. USO ACTUAL

El inmueble actualmente se encuentra destinado como vivienda de uso residencial.

### 6.2.2. TERRENO

Se trata de un terreno ondulado con forma irregular clasificado como zona urbana, en suelos de clima frío. Se trata de un lote con desarrollo constructivo, cuenta con área registrada de 109 m<sup>2</sup> según información sistema de georreferenciación

### **6.2.3. LINDEROS**

Como consta en la escritura pública que se anexa al presente informe

### **6.2.4. CERRAMIENTOS**

Cuenta con cerramiento en bloque y ladrillo

### **6.2.5. FORMA**

El terreno es irregular

### **6.2.6. CABIDA SUPERFICIAL**

El terreno tiene una cavidad aproximada de seis mil novecientos setenta metros cuadrados (109 m<sup>2</sup>) de

### **6.2.7. CONSTRUCCIÓN**

#### **6.2.7.1. NÚMERO DE PISOS**

dos pisos con

#### **6.2.7.2. NÚMERO DE SÓTANOS**

0

#### **6.2.7.3. ÁREA CONSTRUIDA (S)**

De acuerdo con información tomada cuenta con un área construida de 143.4 m<sup>2</sup> según información catastral

#### **6.2.7.4. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN**

Se trata de una construcción usada sin terminar en regular estado de conservación

#### **6.2.7.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN**

El estado de conservación de la construcción en cada uno de sus componentes estructura, muros, pisos, cubierta y terminados es regular

#### **6.2.7.6. ESTRUCTURA**

El inmueble objeto de avalúo está construido en ladrillo, muros de gran espesor

#### **6.2.7.7. FACHADA**

La fachada se encuentra construida en ladrillo, pañetada y pintura vinilo, Ventanas y las puertas de ingreso al predio metálicas

#### **6.2.7.8. CUBIERTA**

La cubierta en parte en tejas de asbesto parte en y zinc

#### **6.2.7.9. DEPENDENCIAS**

Se trata de una casa de uso residencial familiar por la cual se accede por escaleras a una puerta metálica que da acceso a espacio para sala, hall de distribución que da cuatro alcobas sencillas, un baño social con toso sus accesorio enchapado en buen estado de conservación, cocina sencilla con mesones en cemento semi-enchapados. Hall que da repartimiento a salida a terraza y primer piso.

Escaleras en madera que da acceso a Terraza descubierta con pisos en cemento.

Escaleras en cemento deshabilitadas. Escaleras en madera que da acceso a espacio adaptado para zona de lavandería, patio descubierta con plantas de ornamentación ; hall de distribución que da acceso a cocina sencilla con mesones en cemento y enchapados, dos alcobas una de ellas con piso en madera, y garaje.

Pisos en parte en cerámica, en cemento y madera.

Paredes empañetadas y pintadas

Techos en asbesto .

#### **6.2.7.10. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN**

El inmueble cuenta con buena iluminación tanto natural como artificial.

#### **6.2.7.11. CONDICIONES DE VENTILACIÓN**

El inmueble cuenta con buena ventilación natural.

#### **6.2.7.12. ACABADOS**

#### **6.2.7.13. CATEGORIA DE LOS ACABADOS**

El inmueble conserva su estilo arquitectónico original con acabados en parte en buen estado como sala cocinas paredes piso. (del segundo piso). En regular estado habitaciones del primer piso por humedad y otras para mantenimiento debido a su antigüedad zona de lavandería patio, terraza

### **7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

#### **7.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**50C-1504628**

#### **7.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD**

ESCRITURA 4741 del 22-11-2012 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C.  
 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE: FUNDACION PARA EL  
 DESARROLLO CONTROL Y GESTION SOCIAL FUDEGECS NIT# 8300406707 DE:  
 FUNDACION PARA EL DESARROLLO Y LEGALIZACION DE BARRIOS  
 SUBNORMALES FUNDALBAS NIT# 8300236531  
 A: ARIZA CRISTANCHO ALBA LUCIA CC# 51842217  
 A: ARIZA CRISTANCHO ANA AYDEE CC# 51759784  
 A: ARIZA CRISTANCHO JAVIER CC# 79651693  
 A: ARIZA CRISTANCHO JOSE VICENTE CC# 79464179  
 A: ARIZA CRISTANCHO MARIA LUCILA CC# 41724414  
 A: ARIZA CRISTANCHO MARIELA CC# 51684235  
 A: ARIZA CRISTANCHO ZENAIDA CC# 51562318

### 7.3. INFORMACION CATASTRAL

<b>CHIP</b>		<b>DIRECCION</b>	
<b>AAA0033MDAW</b>		KR 8 A ESTE 2 B 18 (KR 8A ESTE 2B 24)	
<b>ÁREA TERRENO</b>		<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	
109	m <sup>2</sup>	143.4	m <sup>2</sup>
Vigencia de la información catastral consignada			<b>ÁÑO</b> 2021

### 7.4. OBSERVACIONES DEL INMUEBLE

El predio objeto del avalúo no es susceptible de División. Artículo 406 del código general del proceso.

### 7.5. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Sin licencia de construcción

## 8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

El alcance del encargo valuatorio es la elaboración del avalúo comercial enmarcado en los lineamientos y normatividad de la resolución 620 del 2008 del IGAC, descomponiendo el valor del inmueble en terreno y construcción.

El avalúo comercial consiste en hallar el valor de mercado más probable del predio el cual se define como un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado dentro de un análisis de precios de oferta y demanda de inmuebles de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.

## 9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 9.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector en donde se encuentra el inmueble está clasificado con riesgo de amenaza de remoción en masa nivel medio, mientras que el riesgo de amenaza de inundación no existe para el sector. Dicha información reportada en el informe consolidado SINUPOT de la secretaria de planeación de Bogotá D.C

#### Amenazas

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

### 9.2. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no se encuentra con afectación vial ni tiene cesiones ni servidumbres.

### 9.3. SEGURIDAD

La seguridad del sector es regular, se evidencian situaciones de degradación social.

### 9.4. PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS

No se evidencian situaciones que reflejen problemáticas de índole socioeconómicas.

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El inmueble materia de estudio tiene como características principales el de ser un inmueble apto para vivienda.
- El valor comercial más probable se le asignó sobre las áreas construidas del inmueble, de acuerdo con la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

- El valor comercial más probable asignado se estableció teniendo en cuenta que es una construcción en obra blanca, en muy regular estado de conservación, la edad de la edificación, así como su ubicación y su comerciabilidad.
- En la fijación del valor comercial más probable se han tenido en cuenta la localización del Inmueble, su corta distancia a vías principales, así como la disponibilidad de los servicios públicos.
- El valor adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compraventa de inmuebles de características y usos comparables dentro de la zona de influencia y/o Zonas homogéneas.
- El valor de mercado asignado en este estudio practicado que, corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor más probable comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación y en el cual las partes hayan actuado con información suficiente.
- El valor comercial razonable del inmueble se asume, de acuerdo con la documentación revisada y las investigaciones hechas por el El estudio practicado, cuenta con la revisión de algunos aspectos de orden jurídico tales como titulación y normatividad, sin corresponder a un Estudio de Títulos.

Para la fijación Avaluador, que el mismo cumple con las normas y reglamentaciones existentes en el POT de Bogotá y la normatividad actual para el sector de influencia del inmueble.

## **11. METODOLOGÍA VALUATORIA Y MEMORIAS DE CÁLCULO.**

### **11.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

Para la valoración del inmueble, se utilizó el Método Comparativo o de mercado el cual consiste en analizar toda la información de Oferta en Venta de Inmuebles similares, dentro de la zona de influencia o de zonas

homogéneas, esta información se obtuvo de datos directos tomados durante la visita, de periódicos y de publicaciones especializadas.

Posteriormente esta información fue homogenizada debido a que los Inmuebles que hacen parte de esta Oferta presentan diferentes características.

Con el objeto de minimizar los factores de error dentro del presente estudio, se tomaron inmuebles del mismo sector y en lo posible de las mismas características, sin embargo, se optó por tomar factores de homogenización para la muestra tales como estado de conservación y edad.

Posteriormente se aplicaron herramientas estadísticas tales como la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para tomar la decisión final.

Para hallar el valor de la construcción y depreciación acumulada para efectos contables, se utilizó el método de reposición, aplicando las tablas de Fitto y Corvini para el cálculo de la depreciación, el valor del terreno se obtuvo restándole al valor total del inmueble el valor de la construcción.

## **11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)**

Se utilizó el método comparativo para la valoración del terreno teniendo en cuenta que se encontraron varias ofertas de terrenos similares para la venta en distintos sectores con características similares a las del sector en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, mientras que para la valoración de la construcción se utilizó el método de reposición a nuevo que es el más recomendado para establecer el valor comercial de una construcción de acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC.

No obstante, lo anterior y con el propósito de corroborar el valor final de mercado se realizó un estudio comparativo de inmuebles similares teniendo en cuenta que se encontraron varias ofertas de inmueble similares para la venta en distintos sectores con características similares a las del sector en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC y cuyo resultado se observa

Posteriormente esta información fue homogenizada Homogenización muestra de mercado, debido a que los Inmuebles que hacen parte de esta oferta presentan diferentes características tales como estado de conservación, área del terreno, ubicación del inmueble y servicios comunales entre otros, aplicando luego herramientas estadísticas tales como la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para llegar al valor final por metro cuadrado del inmueble.

<b>HOMOGENIZACION MEUSTRA DE MERCADO DE LOTES DE TERRENO</b>						
<b>ITEM</b>	<b>CONTACTO</b>	<b>CODIGO</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>AREA</b>	<b>PRECIO</b>	<b>METRO 2</b>
1	Metro cuadrado		Barrio el Rocio	120	130.000.000	1.083.333
4	Finca Raiz		Barrio Egipto	120	135.000.000	1.125.000
5	Finca Raiz	4288501	Barrio el Rocio	110	120.000.000	1.090.909
			barrio el rocio	105	118.000.000	1.123.810
					valor promedio	1.105.763
					valor estandar	21752,14742
					coeficiente de variacion	1,97%

Para hallar el valor de la construcción y depreciación acumulada para efectos contables, se utilizó el método de reposición a nuevo, aplicando las tablas de Fitto y Corvini para el cálculo de la depreciación, el valor del terreno se obtuvo restándole al valor total del inmueble el valor de la construcción.

### **11.3. INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS**

Como se observa en la tabla anterior el valor de mercado promedio de la muestra estudiada es de \$1.105.763 M2, con una desviación estándar de \$21752.1474 y un coeficiente de desviación del 1.97% coeficiente que se encuentra dentro del rango permitido por la resolución 620 del 2008 del IGAC y que por consiguiente nos permite concluir que la muestra es válida, por lo anterior el Valor promedio que arroja el cuadro, es el valor razonable comercial asignado por m2 al lote de terreno avaluado.

### **11.4. CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIÓN**

Una vez determinado el valor comercial más probable del terreno por metro cuadrado, se procedió a calcular el valor de la construcción y la depreciación acumulada; por el método de reposición a nuevo tal como se ve en la tabla 04. Valor construcción costo de reposición.

DEPENDENCIA	ÁREA EN M <sup>2</sup> CONSTRUIDA	VALOR. M <sup>2</sup> REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area construccion m2 Piso 1	70,0	\$ 730.000	22	4,0	58,9206	\$ 299.880	\$ 20.991.573
Area construccion m2 Piso 2	73,4	\$ 630.000	19	3,0	27,359	\$ 457.638	\$ 33.590.651
<b>Total Áreas</b>	<b>143,40</b>		<b>Total Construcción</b>				<b>\$ 54.582.224</b>

El valor de reposición a nuevo por metro cuadrado de construcción se determinó con base en los costos de construcción para vivienda unifamiliar estrato BAJO de la revista construdata No. 196 correspondiente al período Septiembre – diciembre de 2020. También se realiza una depreciación por estado de conservación de la construcción y clasificación de construcciones

### 11.5. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

No se encontró una amplia oferta de inmuebles usados similares al del objeto del avalúo, lo que nos permite concluir que la oferta y la demanda del sector no es dinámica y que el mercado de este tipo de inmuebles es restringido.

### 11.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización para el sector son buenas.

## 12. AVALÚO COMERCIAL

AVALUO COMERCIAL		
CONCEPTO	Area m2	sub- total
Construccion	143,4	54.582.224

<b>Terreno</b>	<b>109</b>	<b>120.528.167</b>
<b>TOTAL</b>		<b>175.110.391</b>

**SON: CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE.**

### **13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

### **14. DECLARACIÓN DEL AVALUADOR**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura), así mismo el Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El Avaluador declara además que no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio y que sus honorarios no dependen de aspecto alguno del informe

### **15. VIGENCIA DEL AVALUO**

***De acuerdo a lo establecido en el decreto 1420/1998 y 422/2000, expedido por el ministerio de hacienda y crédito público y el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir del momento de la visita siempre y cuando no cambien las condiciones macroeconómicas del país y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.***

### **16. DECLARACIÓN DEL AVALUADOR AR. 226**

**DECLARACIONES ESPECIALES DEL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P., bajo la gravedad del juramento manifiesto lo siguiente:

Declaraciones de identidad y generales de ley

**Yheraldine Ramírez Cardoso** identificada con C.C. No. 1080.184.5400 de Gigante Huila, recibo notificaciones en la calle 12 No. 7 33 oficina 302 Bogotá, Celular: 3132940994

Manifestación Bajo Juramento

Informo bajo la gravedad del juramento que la opinión expresada en éste dictamen pericial de avalúo comercial respecto al bien inmueble ubicado en Calle 19 B No. 81-45 TORRE 4 APARTAMENTO 101(DIRECCION CATASTRAL) Bogotá D.C., es independiente y corresponde a mi real criterio y convicción profesional.

Publicaciones

No tengo ni he efectuado publicaciones sobre la actividad valuatoria.

Listado de Casos Judiciales en los que he sido designado



ntidad	Radicado	Deman-dante	Demandado	Fecha	Direccion	Indepen-diente	Categori-a	Signatario	Observaciones
Juzgado 43 Civil del Circuito		Enith Ariatisabal	indeterminate	abr-19	calle 37B No. 28 este 55 Soacha		inmuebl e	Heilerman	pertenencia
Juzgado 7 Civil del Circuito				may-19	carrera 12 No. 147-57 edificios alcázar PH				
				jul-19	calle 17 No. 2-4 Cota	X	Lote	Regina Betancur h	valor comercial
				jul-19	Lote 12 Mz A, Urb. valle de los lanceros melgar T.	X	Lote	Regina Betancur h	valor comercial
				jul-19	calle 17ª sur 33 30.	X	inmuebl e	Zaida Ramirez	valor comercial
Juzgado 48 Civil del Circuito		Jhon Ever Patiño	Multivalle sas	ago-19			intangibl es	Martha Muñoz	daño emergente lucro cesante
Juzgado 38 Civil del Circuito	2012-371	Monica Baron	Equipos y formaletas GOE	Agosto 219	carrera 7 No. 1ª 66sur apartamento 706		inmuebl e	Monica Baron	proceso de pertenencia

Juzgado 02 de Zipaquir	02-2014-216			ago-19	terreno tabio Cundinamarca		lote	Gustavo Calderon	Proceso Ejecutivo
Juzgado 20 Civil Municipal				septiembre 2019	Calle19B 81 B 45 TORRE 4		inmueble	Jhon Jairo Sanguino	Proceso Ejecutivo
					CALLE 119 A 59 91 ETAPA 1 GARAJE 33 INTERIOR 5		Garaje	Zaida Ramirez	
Juzgado 43 Civil del Circuito				sep-19	carrera 2 No. 31F 55		inmueble		proceso de secesion
	2015-110	Edgar Bogota	Neida Maria	oct-19			inmueble		
Juzgado 49 Civil del Circuito	18-2014-620	Ana Rosa Baron	Cesar Baron	nov-19			inmueble	Jhon Jairo Sanguino	
Juzgado promiscuo de Anolaima	2018-0002400				finca buena vista		rural	Juzgado promiscuo Municipal de Anolaima	proceso de pertenencia
		Charles Harver Vanegas Buitrago		nov-19	TV 78 I A No. 41 A SUR 35BIS		inmueble	Charles Harver Vanegas Buitrago	prueba para proceso de pertenencia

Juzgado 20 de familia				nov-19	CARRERA 116 C NO. 67 46		inmueble	Vigota Parrado Nancy Janeth	
				nov-19	CARRERA 3 A 940 Y CARRERA 39 55			heilerman	prueba proceso de pertenencia
				ene-20	lote No. 6 San Antonio del Tequendama	X	Rural	Sandra	propueta de compra
				ene-20	lote No. 4 San Antonio del Tequendama	X	Rural	Sandra	Propuesta de compra
Juzgado 45 civil del Circuito	2010-00066	Rocio Porras	Ilbeth porras	24-feb-20	Cr. 78 J 35 01 SUR BQ28 AP 407		inmueble	Mauricio Cardenas	proceso de pertenencia
Juzgado promiscuo de Cachipay		sally Milena vanegas	edwin javier chistancho	6/07/2020	vereda cachipay		lotes	ciro Ramirez	proceso reivindicatorio
juздо promiscuo de cachipay				#####	vereda cachipay		finca	Luis Jaime Sierra	proceso de divisorio
Juzgado Cimitarra santander	2019-00042		Marcolino Ardila	#####	cimitarra santander		casa	Samoha Yesenia Zarta	proceso declarativo especial

				25/09/2020	villa alsacia	x	apartamento	Fernando Suarez	compra y venta
Legalización de predio				01/10/2020	Predio arrayanes PREDIO CALLE 76 No. 2 – 26 ESTE,	X	Lote		Demanda de legalización contra la CAR
Legalización de predio				22/10/2020	PREDIO: CALLE 76 No. 2 – 26 ESTE, LOTE B Y LOTE A MONTEODORO, EL BAGAZAL.	X	Lote		Demanda de legalización

					BOGOTA D.C.				
Juzgado civil Municipal de fusagasu.	566-2016	Sally Milena Vanegas Hernández	Edwin Javier Cristhancho Hernandez	01/10/2020	KR 79 26 35 SUR Bogotá		Casa de habitación	Juzgado de Fusagasu	Demanda de proceso ejecutivo – actualización
Juzgado de Cachipay				15 de octubre 2020	Lote 1 B vereda petaluma cachipay		Lote de terreno		Prueba para radicar proceso divisorio
				06 de noviembre 2020	predio carrera 4 no. 6d – 62- barrio santa barbara centro, Bogotá D.C.		Inmueble	Apoderado HERLIMANG UERRERO CASTRO C.C. No. 79.579.813	Prueba para radicar proceso de pertenencia
				13 de noviembre de 2020	predio calle 33 sur 88 f 37 barrio campo hermoso kennedy, Bogotá D.C.		inmueble	Apoderada Zaida Ramírez	Prueba para radicar demanda de proceso divisorio
				14- DICIEMBRE 2020	Predio urbano CARRERA 74 B No. 23 A 11 Bogotra D.C.		INMU EBLE	Yuly Paola Montaña Trujillo	Prueba para radicar demanda de proceso divisorio
				18 diciembre 2020	PREDIO CALLE 35B SUR 26 D 10  BARRIO BRAVO PAEZ LOCALIDAD RAFAEL URIBE, BOGOTA D.C.		INMU EBLE	Vilma Buitrago Alarcon	Prueba para radicar demanda proceso divisorio

				18 diciembre de 2020	LOTE 3 TOCAIMA CUNDINAMARCA		Inmueble	Juzgado 04 Civil del Circuito de ejecución de Bogotá D.C.	Solicitud de actualización de avaluo mediante auto obrante a folio 133 del expediente principal
				10 de diciembre 2020	PREDIO RURAL CALLE 3 No. 10-02-06 Cachipay Cundinamarca		Lote	Vilma buitrago	Prueba para radicación proceso de pertenencia
				22 de febrero 2021	Predio urbano CARRERA 13D No. 59 48 SUR		Inmueble	Adriana Murillo	Prueba

## Sanciones

En el desarrollo de mi actividad valuatoria no he incurrido en ninguna de las causales estipuladas en el artículo 50 del C.G.P...

Declaración sobre procesos anteriores con la misma parte o el mismo apoderado

Declaro al Despacho que para las partes de éste proceso nunca había realizado trabajos de pericia y/o similares,

Declaraciones sobre métodos utilizados

Los exámenes métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este trabajo son los mismos que he utilizado en peritajes anteriores y los que frecuentemente utilizo en el ejercicio regular de la profesión de perito dentro de la resolución 620 del IGAC.

Aportación de Documentos

Asi mismo le indico al Despacho que los documentos que utilicé para la elaboración del dictamen fueron aportados con el informe inicial que milita en títulos de adquisición y autos

El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (escritura), así mismo el evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 17. COMPROMISO DE CONFIDENCIALIDAD

El Avaluador no revelarán información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 18. CUMPLIMIENTO DE NORMAS

Este informe se elaboró bajo la metodología de la norma NTS I 01 de 2009-11-17 del Icontec y cumpliendo con lo establecido en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

## 19. DECLARACION DE NO VINCULACION

Que el Avaluador no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas y por tanto el presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del inmueble, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio, o Equipos industriales inherentes.

## 20. ANEXOS

Se adjuntan a este informe el archivo de fotos del inmueble.

Documentos recibidos para estudio

Certificación de registro RAA del Avaluador

Atentamente,

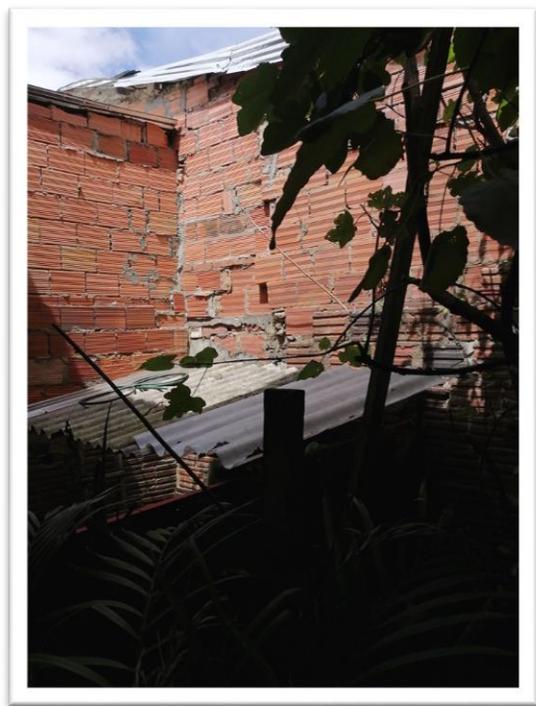
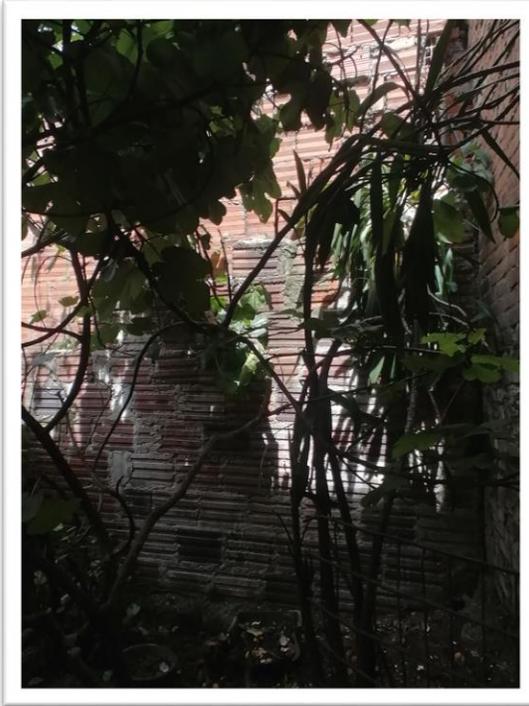
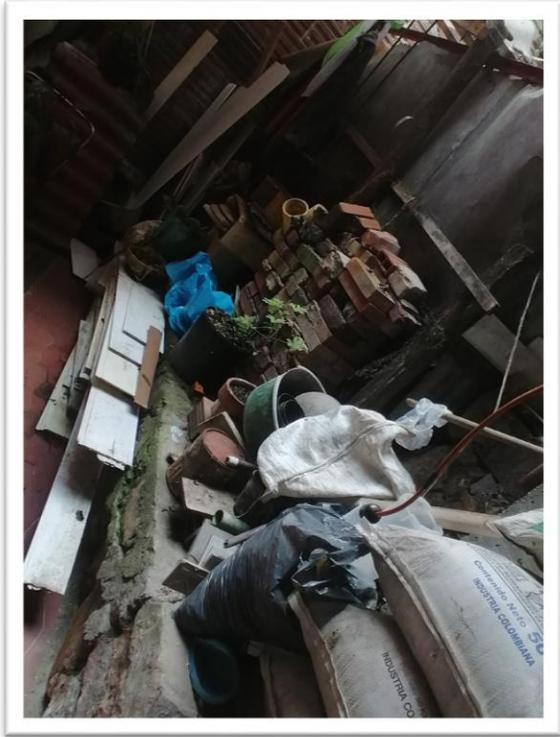
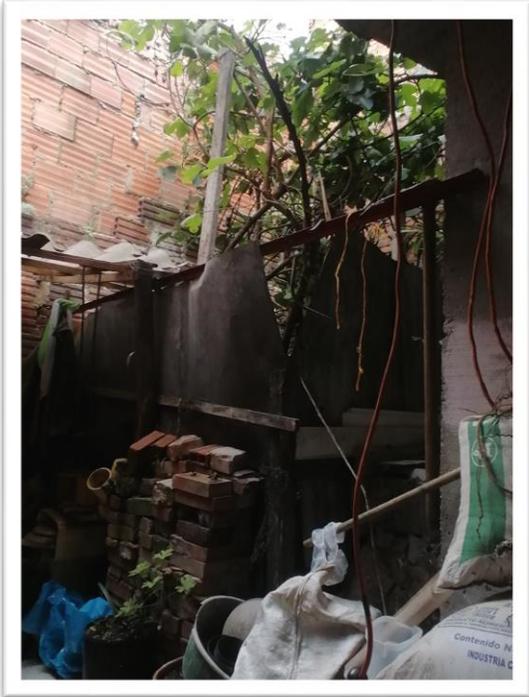


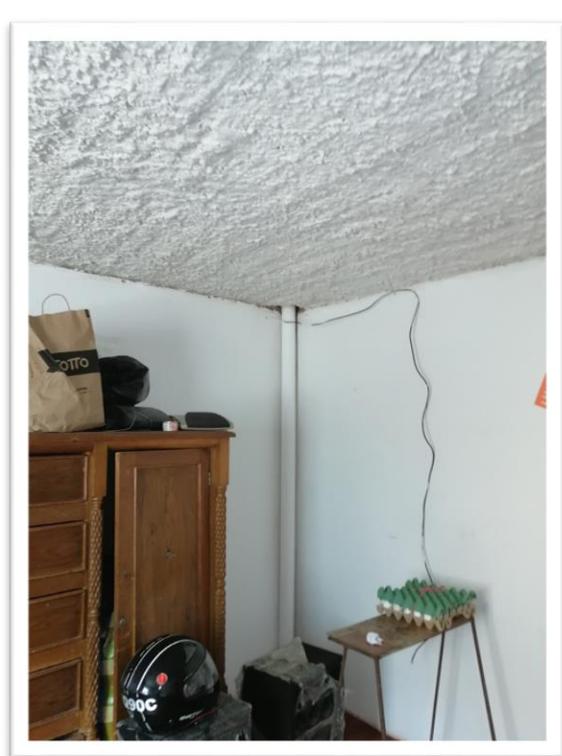
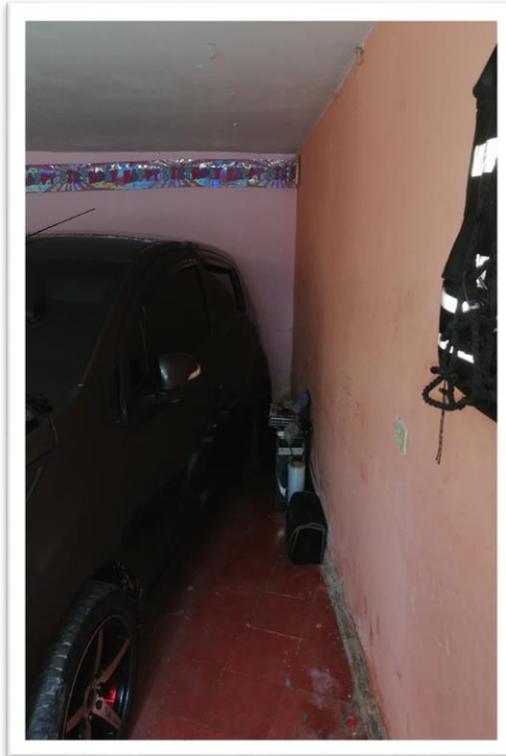
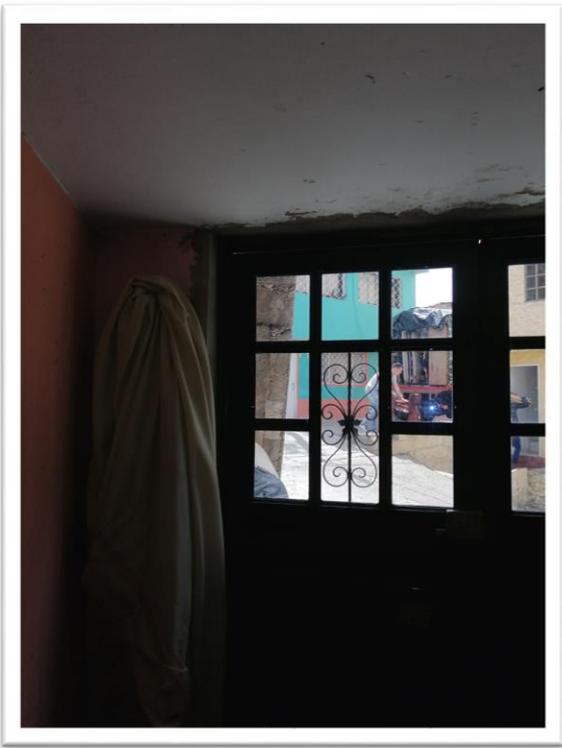
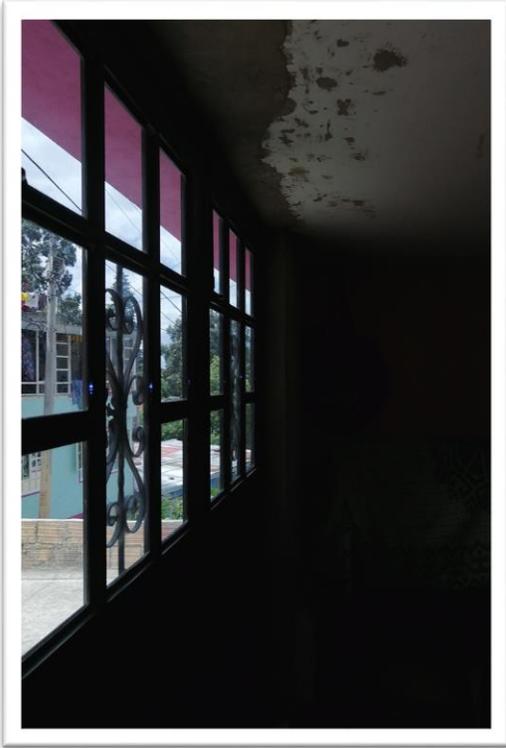
YHERALDINE RAMIREZ CARDOSO

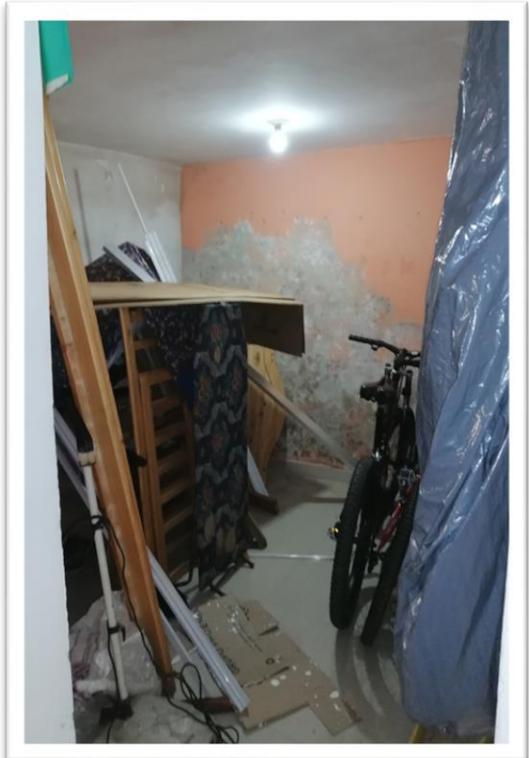
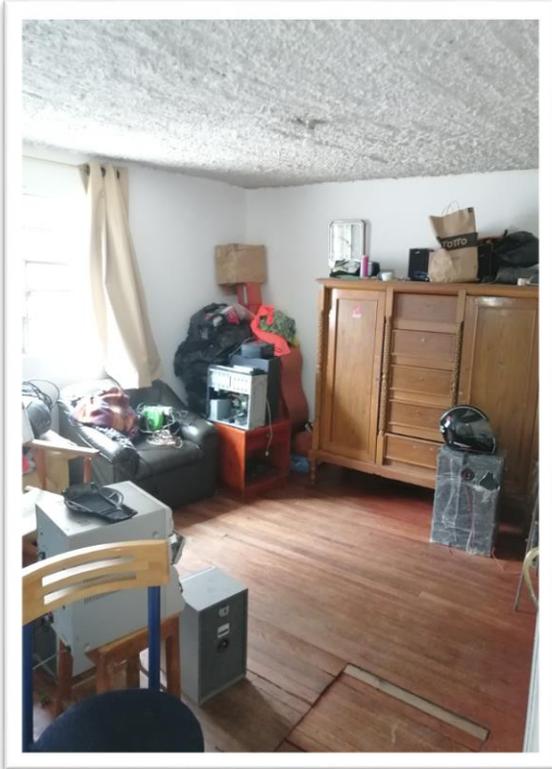
C.C. No. 1.080.184.540

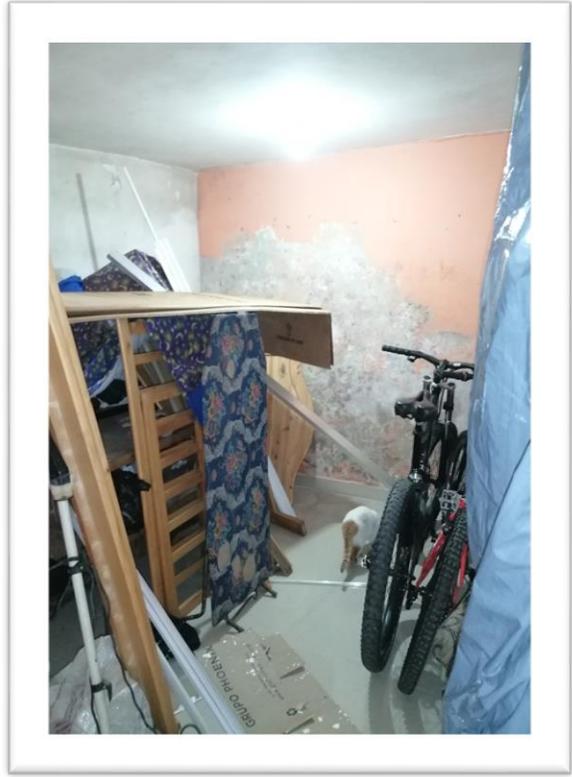
AVAL RAA

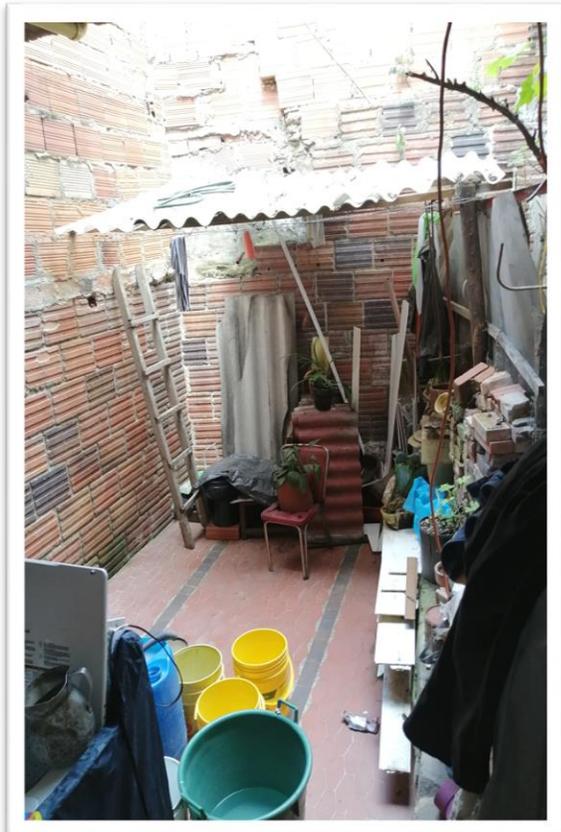
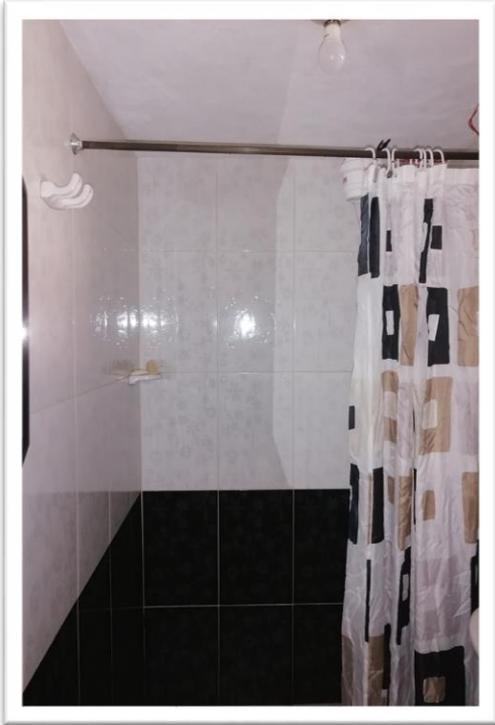


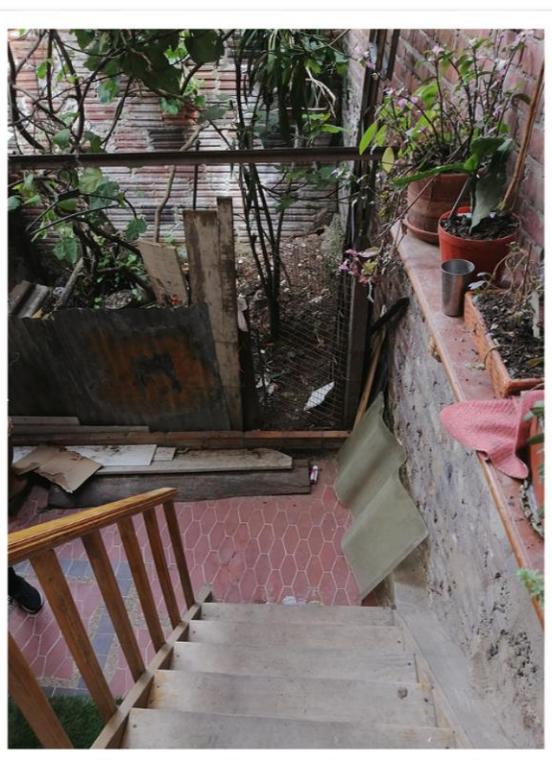
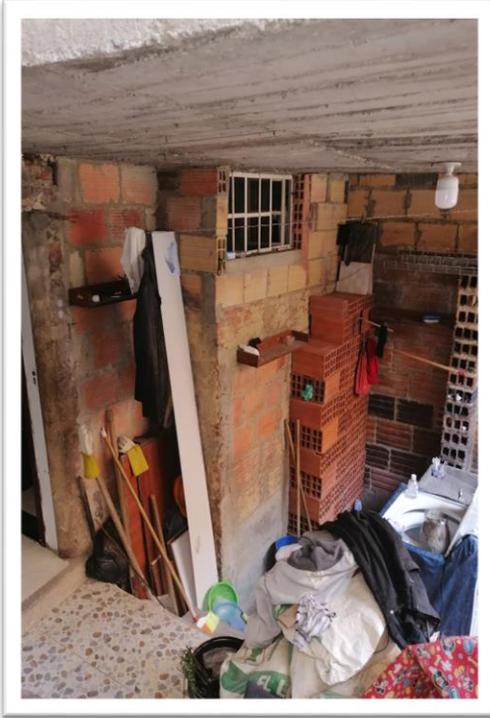


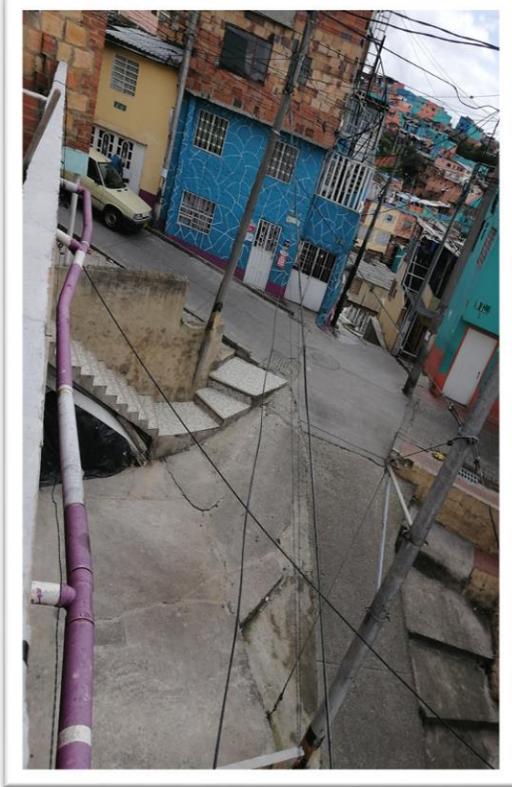
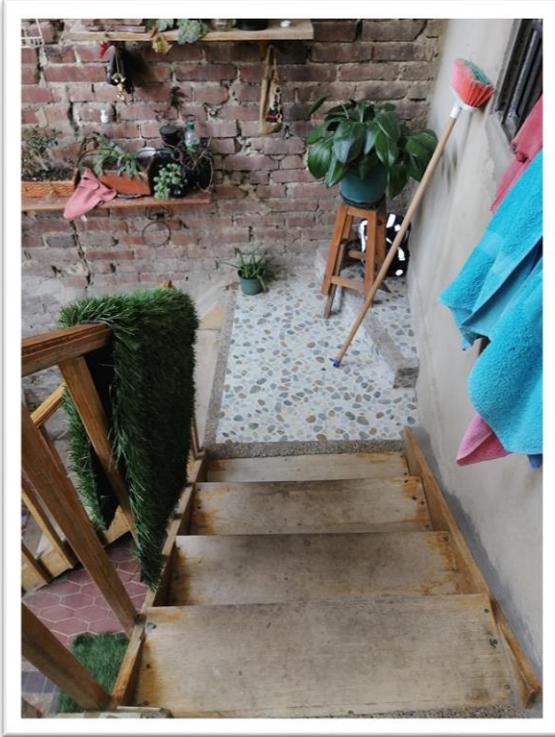






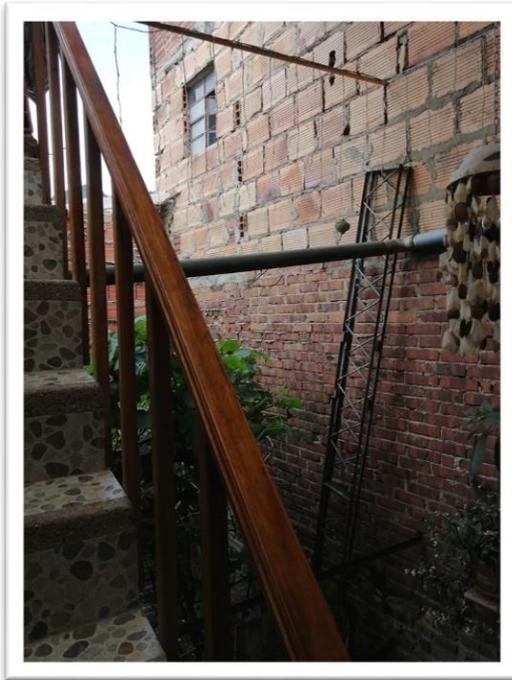
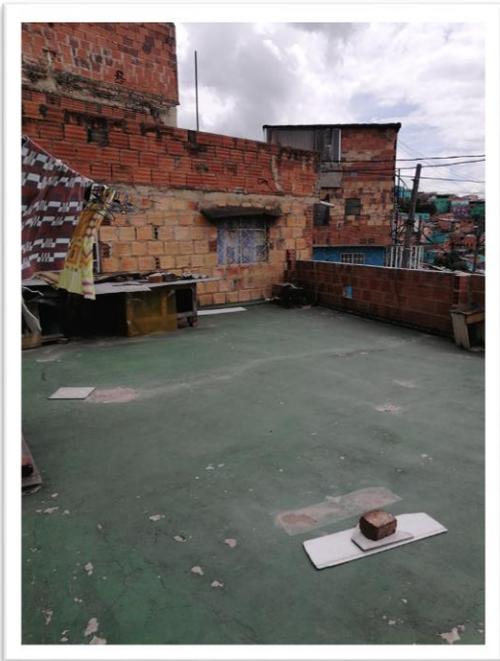
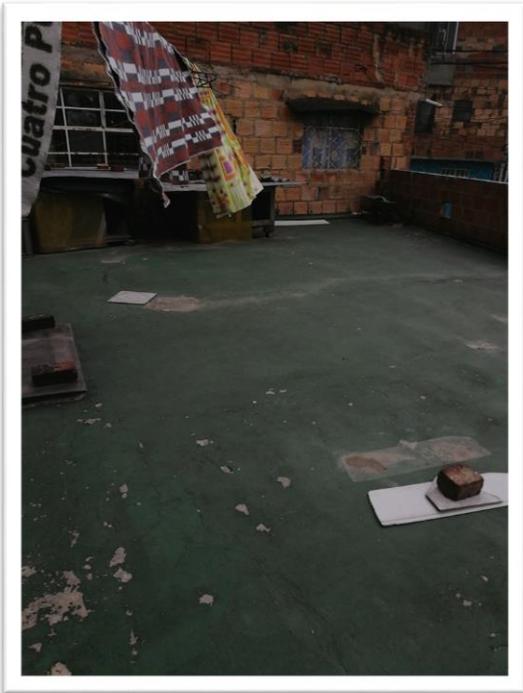


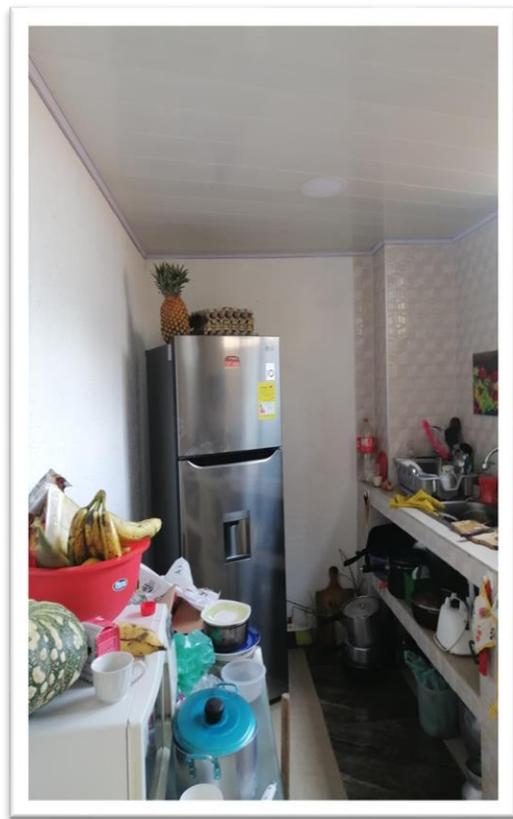
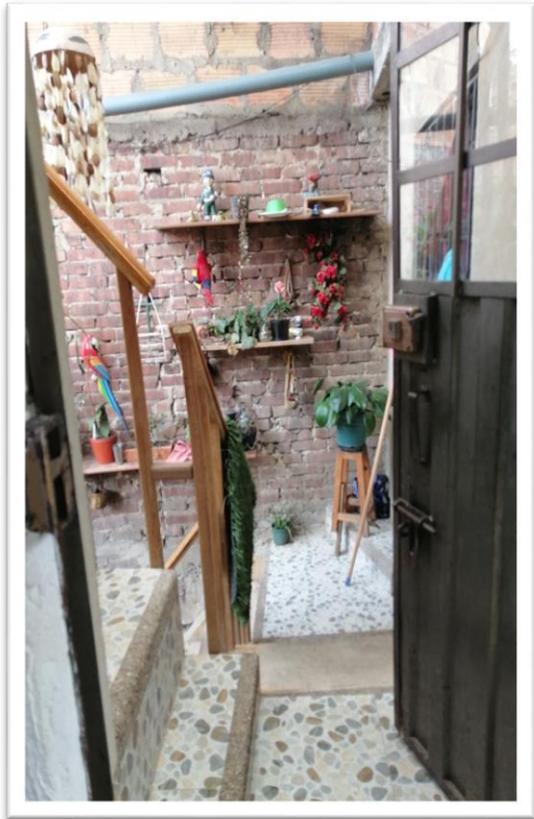
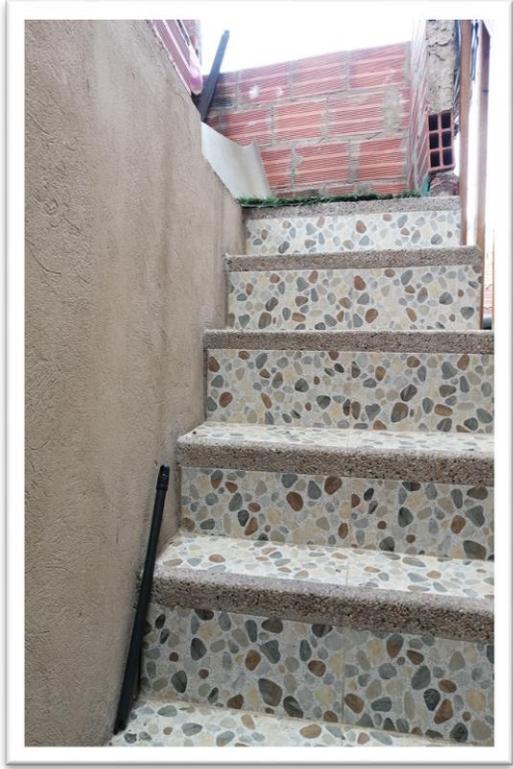
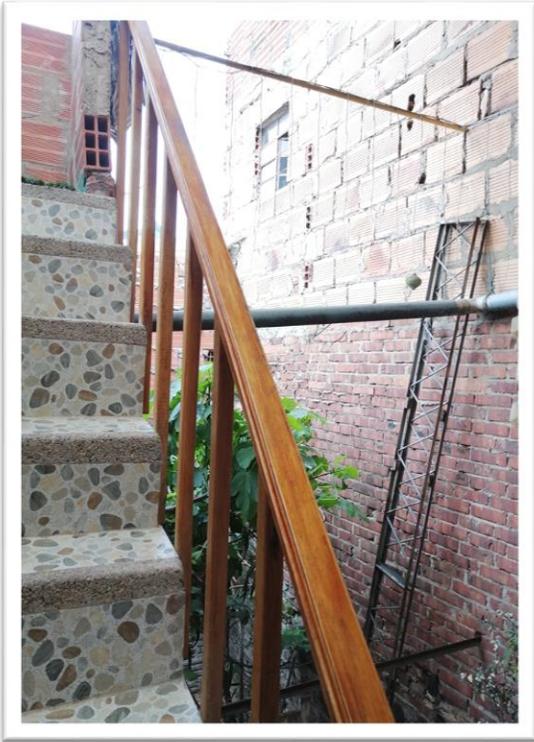


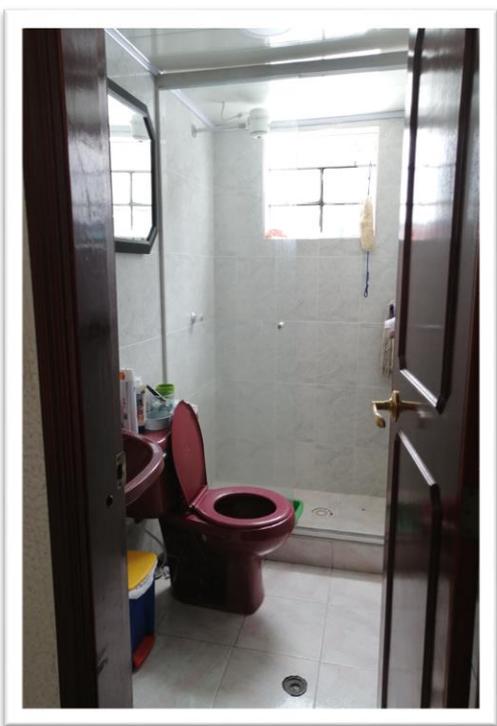
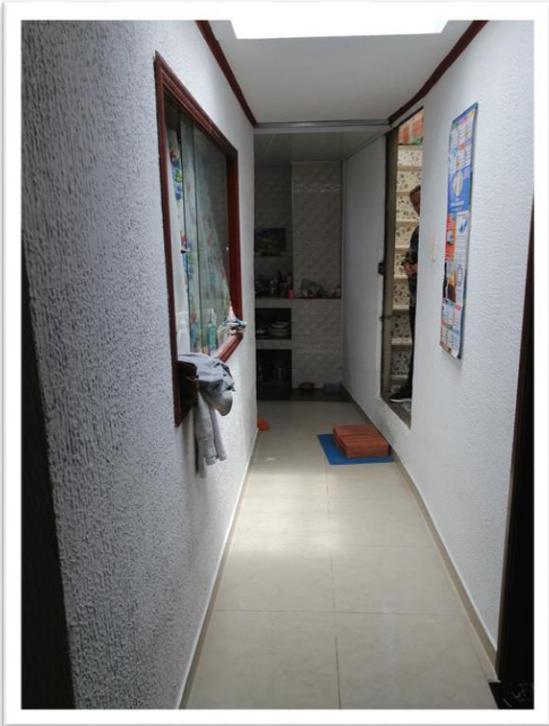
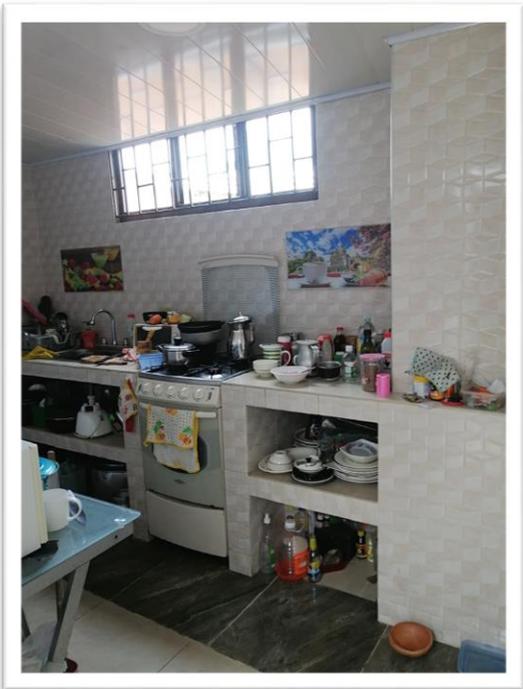


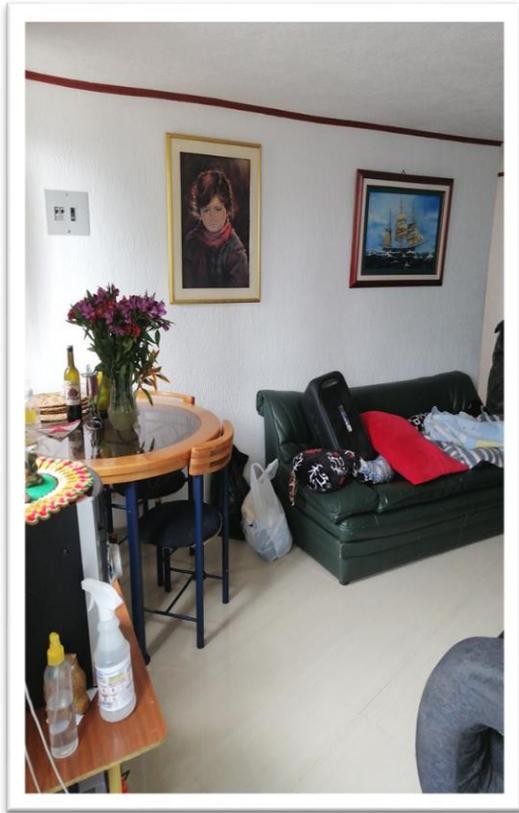
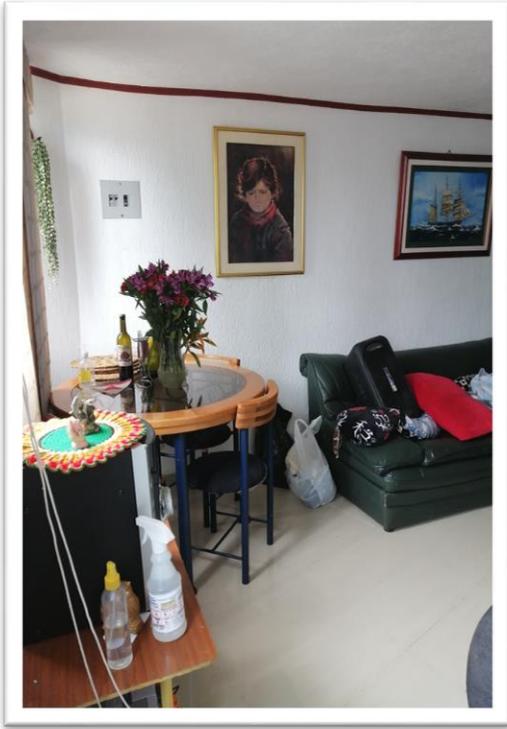
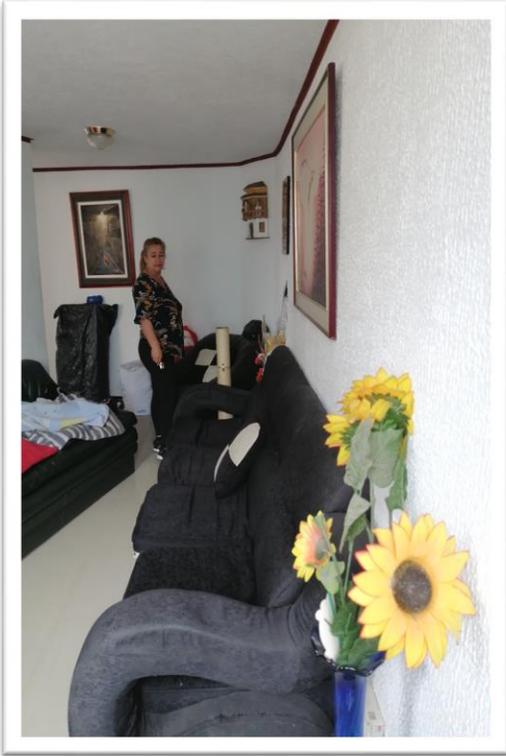














**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210222654639733617**

**Nro Matrícula: 50C-1504628**

Pagina 1 TURNO: 2021-116113

Impreso el 22 de Febrero de 2021 a las 01:37:16 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-12-1999 RADICACIÓN: 1999-93051 CON: ESCRITURA DE: 01-12-1999

CODIGO CATASTRAL: AAA0033MDAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2532 de fecha 07-10-1999 en NOTARIA 58 de SANTAFE DE BOGOTA MANZANA 17 LOTE 22 con area de 115.71M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

FUNDACION PARA EL DESARROLLO Y LEGALIZACION DE BARRIOS SUBNORMALES FUNDALEBAS Y FUNDACION PARA EL DESARROLLO CENRAL Y GESION SOCIAL FUDEGECS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE JIMENEZ COLLINS JAIME POR MEDIO DE LA ESCRIURA # 3819 DEL 12-11-98 NOTARIA 58 DE BOGOTA. REGISTRADO AL FOLIO 050-415186. FUNDACION PARA EL DESARROLLO Y LEGALIZACION DE BARRIOS SUBNORMALES FUNDALEBAS Y FUNDACION PARA EL DESARROLLO CENTRAL Y GESTION SOCIAL FUDEGECS ADQUIRIERON OTRA PARTE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 3/4 PARTES A COLLINS JIMENEZ ROBERTO Y COLLINS JIMENEZ GUILLERMO EDUARDO POR ESCRITURA # 3555 DEL 22-10-98 NOTARIA 58 DE BOGOTA. FUNDACION PARA EL DESARROLLO Y LEGALIZACION DE BARRIOS SUBNORMALES FUNDALEBAS Y FUNDACION PARA EL DESARROLLO CENTRAL Y GESTION SOCIAL FUDEGECS ADQUIRIERON OTRA PARTE POR COMPRA DERECHOS GANANCIALES O HERENCIALES CUERPO CIERTO A COLLINS GARCES LUIS EDUARDO, MARIA CRISTINA Y JUAN MANUEL POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 3556 DEL 22-10-98 NOTARIA 58 DE BOGOTA. COLLINS JIMENEZ ROBERTO ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE COLLINS NIETO CECILIA POR ESCRITURA # 452 DEL 22-01-63 NOTARIA 6A DE BOGOTA. D.C.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 8A ESTE 2B 18 (DIRECCION CATASTRAL)

1) MANZANA 17 LOTE 22

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 415186

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-12-1999 Radicación: 1999-93051

Doc: ESCRITURA 2532 del 07-10-1999 NOTARIA 58 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 160 DIVISION MATERIAL

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

**A: FUNDACION PARA EL DESARROLLO CONTROL Y GESTION SOCIAL FUDEGECS**

**X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 210222654639733617**

**Nro Matrícula: 50C-1504628**

Pagina 2 TURNO: 2021-116113

Impreso el 22 de Febrero de 2021 a las 01:37:16 PM

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

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

**A: FUNDACION PARA EL DESARROLLO Y LEGALIZACION DE BARRIOS SUBNORMALES FUNDALEBAS**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-06-2013 Radicación: 2013-53712

Doc: ESCRITURA 4741 del 22-11-2012 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: FUNDACION PARA EL DESARROLLO CONTROL Y GESTION SOCIAL FUDEGECS**

**NIT# 8300406707**

**DE: FUNDACION PARA EL DESARROLLO Y LEGALIZACION DE BARRIOS SUBNORMALES FUNDALEBAS**

**NIT# 8300236531**

**A: ARIZA CRISTANCHO ALBA LUCIA**

**CC# 51842217 X**

**A: ARIZA CRISTANCHO ANA AYDEE**

**CC# 51759784 X**

**A: ARIZA CRISTANCHO JAVIER**

**CC# 79651693 X**

**A: ARIZA CRISTANCHO JOSE VICENTE**

**CC# 79464179 X**

**A: ARIZA CRISTANCHO MARIA LUCILA**

**CC# 41724414 X**

**A: ARIZA CRISTANCHO MARIELA**

**CC# 51684235 X**

**A: ARIZA CRISTANCHO ZENAIDA**

**CC# 51562318 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-09-2014 Radicación: 2014-82323

Doc: OFICIO 1704 del 11-07-2014 JUZGADO 033 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE DIVORCIO: 0411 DEMANDA EN PROCESO DE DIVORCIO

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

**DE: ARIZA CRISTANCHO ALBA LUCIA**

**DE: ARIZA CRISTANCHO JAVIER**

**CC# 79651693**

**DE: ARIZA CRISTANCHO MARIA LUCILA**

**CC# 41724414**

**DE: ARIZA CRISTANCHO ZENAIDA**

**CC# 51562318**

**A: ARIZA CRISTANCHO ANA AYDEE**

**CC# 51759784**

**A: ARIZA CRISTANCHO JOSE VICENTE**

**A: ARIZA CRISTANCHO MARIELA**

**CC# 51684235**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-37749

Doc: ESCRITURA 1024 del 14-05-2016 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$7,300,000

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA EN 14.28%

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

**DE: ARIZA CRISTANCHO JAVIER**

**CC# 79651693**





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

**Certificado generado con el Pin No: 210222654639733617**

**Nro Matrícula: 50C-1504628**

Pagina 4 TURNO: 2021-116113

Impreso el 22 de Febrero de 2021 a las 01:37:16 PM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-116113**

**FECHA: 22-02-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 8 A ESTE 2 B 18 (KR 8A ESTE 2B 24)

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

## LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

## Localización

Localidad	3-SANTA FE
Barrio Catastral	003208-EL ROCIO



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 8 A ESTE 2 B 18 (KR 8A ESTE 2B 24)

Manzana Catastral	00320810
Lote Catastral	0032081016
UPZ	96-LOURDES

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

## Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 350 de 2006 Mod.=Dec 492 de 2007
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

## Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

## Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

## Legalización

Legalización	Nombre: EL ROCIO CENTRO ORIENTAL Estado: 1 Decreto: 1126 de 18-DEC-96
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

## Urbanismo



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 8 A ESTE 2 B 18 (KR 8A ESTE 2B 24)

Urbanístico	Código: 030073B001 Tipo plano: 2
Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

## Zonas Antiguas y Consolidadas

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

## Amenazas

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

## Sistema de Áreas Protegidas

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

## Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

## Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	2 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



Fecha: 22/02/2021

Bogotá, D.C.

Hora: 14:21:08

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

Señor(a)

**USUARIO**

KR 8A ESTE 2B 18

Localidad SANTA FE

**CHIP**

**AAA0033MDAW**

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 00320810, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

**ARIEL CARRERO MONTAÑEZ**

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



Bogotá, D.C.

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

Fecha 2021 02 22

Señor(a)

## USUARIO

KR 8 A ESTE 2 B 18

<b>REF:</b>	Desarrollo	EL ROCIO CENTRO ORIENTAL
	UPZ	LOURDES
	Localidad	SANTA FE

En atención a su consulta, relacionada con la situación de legalidad del predio ubicado en la KR 8 A ESTE 2 B 18, le informamos lo siguiente:

Una vez consultada la base de información de esta Secretaría, se estableció que el inmueble de la referencia hace parte del lote No. Sin Información de la manzana No. Sin Información del plano aprobado SF11/4-00\_02, del desarrollo EL ROCIO CENTRO ORIENTAL, legalizado mediante la Resolución 1126 de 18-DEC-96.

El predio objeto de esta solicitud se localiza en área urbana y se encuentra debidamente reconocido.

En lo referente a la disponibilidad real y efectiva de servicios públicos domiciliarios, es competencia de las empresas correspondientes pronunciarse al respecto.

Para mayor información al respecto, le sugerimos solicitar su cita para ser atendido en esta entidad en la línea 195 de domingo a domingo las 24 horas del día.



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital  
**Planeación**

Bogotá, D.C. Febrero 22 de 2021

Señor(a)  
**USUARIO**

**Consulta Participación en plusvalía**  
**CHIP: AAA0033MDAW**

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

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

**SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION**

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 8 A ESTE 2 B 18

(KR 8A ESTE 2B 24)

**TRATAMIENTO:** MEJORAMIENTO INTEGRAL

**MODALIDAD:** DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA

**FICHA:** 3

**AREA DE ACTIVIDAD:** RESIDENCIAL

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

**LOCALIDAD:** 3 SANTA FE

**UPZ:** 96 LOURDES

**FECHA DECRETO:**

**No. DECRETO:** Dec 350 de 2006 Mod.=Dec 492 de 20

**SECTOR:** 3 LOURDES

**Sector de Demanda:** D

## 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 KR 8 A ESTE 2 B 18

(KR 8A ESTE 2B 24)

### USOS PERMITIDOS

Categoría: <b>Principal</b>							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
VIVIENDA - VIVIENDA	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	No aplica			Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda
Categoría: <b>Complementario</b>							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso			
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	20. Solamente los existentes 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 250 m2	1 x 400 m2	
	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	20. Solamente los existentes 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 200 m2	1 x 400 m2	
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 200 m2	1 x 300 m2	
	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal	7-A, Mediante plan de regularizacion y manejo, o reglamentación urbanística. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 60 m2	1 x 450 m2	



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 8 A ESTE 2 B 18

(KR 8A ESTE 2B 24)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	PARQUEADEROS	
				Privados	Visitantes	
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 60 m2	No se exige
	CULTO	Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y /o 700 m2 de construcción como máximo.	zonal	20. Solamente los existentes 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 250 m2	1 x 200 m2
	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	20. Solamente los existentes 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarías de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal	7-A, Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística. 22, Sobre vía vehicular 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 60 m2	1 x 100 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes.	zonal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120 m2	1 x 120 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías,	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 8 A ESTE 2 B 18

(KR 8A ESTE 2B 24)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	Privados	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías. Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 25, Juegos localizados de suerte y azar , no podran localizarsen dentro de un radio de 200 mt o menos respecto de Centros de Educacion formal e informal, Universidades, Centrois Religiosos u Hospitales..	No se exige	No se exige
<b>Categoría: Restringido</b>						
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	Privados	
INDUSTRIA - INDUSTRIA	INDUSTRIA	INDUSTRIA	No aplica	22, Sobre vía vehicular 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 1 Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con los requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.	1 x 120 m2	1 x 300 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA:Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera,	zonal	22, Sobre vía vehicular 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 1 Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con los requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.	1 x 100 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	21, Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	No aplica	No aplica

**Nota No.:** 1

NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 8 A ESTE 2 B 18

(KR 8A ESTE 2B 24)

<b>Nota No.:</b>	2	Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios sobre el sector normativo 3. Las zonas con tratamiento de consolidación urbanística mantendrán los usos tal como lo estipula la resolución de aprobación de la urbanización.
<b>Nota No.:</b>	3	Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del Plan Vial Arterial estarán dados para los predios con frente a estos.
<b>Nota No.:</b>	4	Nota 3: Las disposiciones para los usos dotacionales se encuentran contenidas en el Decreto 159 de 2004, por el cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.
<b>Nota No.:</b>	5	OBSERVACIONES: Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y por el cuadro de usos y el artículo 9 del presente Decreto.
<b>Nota No.:</b>	6	PARQUES, ZONAS VERDES Y SUELO PROTEGIDO: Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el Sistema de Espacio Público

### EDIFICABILIDAD

**Variable**

**Condiciones**

**TIPO FRENTE:** Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	0	Las Fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parametros: ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor A 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:8
-----------------------	---	--