Fwd: ALLEGO AVALUO SOLICITADO - PROCESO RADICADO 2016 - 944

JEIDI XIOMARA SANCHEZ ARIZA <jeidisanchez@gmail.com>

Jue 02/12/2021 10:13

Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

5 archivos adjuntos (3 MB)

Estratificacion.pdf; Dictamen Pericial el bosa escocia, localidad bosa.pdf; consolidado.pdf; usos.pdf; AVAL-79732690-20211102.pdf;

Por favor confirmar recibo, gracias.

---------- Forwarded message ---------
De: **JEIDI XIOMARA SANCHEZ ARIZA** <jeidisanchez@gmail.com>
Date: mar., 23 de noviembre de 2021 6:57 p. m.
Subject: ALLEGO AVALUO SOLICITADO - PROCESO RADICADO 2016 - 944
To: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores:
JUZGADO DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E.S.D.

REFERENCIA: Proceso Divisorio de CARMENZA SANTAMARIA contra LEIDY MARCELA MUÑOZ GUAYAMBUCO y otros. RADICADO N° **2016 – 944.**

JEIDI XIOMARA SÁNCHEZ ARIZA, identificada personal y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia a través del presente correo allego avalúo solicitado por el despacho, y solicitó se fije fecha de remate dentro del proceso referenciado.

Anexo

1. Avalúo comercial.
2. Estratificación.
3. Consolidado.
4. usos.
5. Aval RAA.

Muchas gracias por la atención prestada.

JEIDI XIOMARA SÁNCHEZ ARIZA
C.C 1.099.203.514 de Barbosa - Santander
T.P 246.149 del C. S.J.

LOPEZ Y CO, CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

DICTAMEN PERICIAL
PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL
PROCESO DIVISORIO
RADICADO: 2016-944

Señores
Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá
De: María Carmenza Santamaría Ariza
Vs: Leidy Marcela Muñoz Guayacundo
Bogotá

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

CONTENIDO

1. MARCO DE REFERENCIA
2. CARACTERÍSTICAS URBANAS
3. ASPECTOS JURÍDICOS
4. ÁREAS
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
7. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
8. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE
9. METODOLOGÍA EMPLEADA
10. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
11. DETERMINACION DIVISIÓN MATERIAL.ART 406 C.G.P
12. ANEXOS
13. PARAMETROS DE CERTIFICACION ART 226 CGP

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

PROCESO DIVISORIO
LOYC-21-82

ITEM	OBSERVACIONES
1. MARCO DE REFERENCIA	
1.1. Propósito del Dictamen.	Dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si la división es ad valorem, si tiene cabida la división material y por lo tanto cual es la partición propuesta. **Articulo 406 código general del proceso**
1.1.1. Avalúo Urbano.	Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo.
1.2. Ubicación.	**Departamento**: Cundinamarca **Ciudad**: Bogotá **Barrio**: Escocia, bosa **Dirección Actual**: **CL 57 SUR # 86F - 43** **Dirección Anterior**: **CALLE 57 S #97D-43** **Dirección Secundaria**: **CL 57 SUR # 86F - 45**
1.3. Solicitante.	María Carmenza Santamaría Ariza
1.4. Propietario.	María Carmenza Santamaría Ariza Leidy Marcela Muñoz Guayambuco Oscar Eduardo Muñoz guayambuco
1.5. Fecha de visita.	30 de noviembre de 2021.
1.6. Fecha del Informe.	31 de noviembre de 2021
1.7. Documentos suministrados para el avalúo.	• Certificado de tradición y libertad. • Folio de matrícula inmobiliaria
1.8. Avaluador.	Ing. Alberth Yoany López Grueso.
2. CARACTERISTICAS URBANAS.	
2.1. Ubicación del Predio dentro de la ciudad.	El inmueble se encuentra ubicado en la localidad No **7 "BOSA"**, unidad de planeación Zona **84 "BOSA OCCIDENTAL".** Esta unidad de planeación zonal tiene un **CONJUNTO NORMATIVO CON FRENTE A CORREDORES DE MOVILIDAD LOCAL (CML)** según el Decreto **Dec 408 de 2004 Mod.=Res 1115 de 2006. 1297 de 2008.**

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

2.2. Limites Localidad	**Norte**: Río Bogotá, con el municipio de Mosquera (Cundinamarca). **Sur**: Autopista Sur hasta la Calle 77 Sur - Calle 60 A, del municipio de Soacha (Cundinamarca) y calle 57 R Sur con la localidad Ciudad Bolívar. **Oriente**: Río Tunjuelito y calle 49 sur, con la localidad de Kennedy. **Occidente**: Río Bogotá, con el municipio de Mosquera (Cundinamarca) y el Humedal Tibanica con el municipio de Soacha (Cundinamarca) (Corregimiento 1 y Comuna 3 La Despensa).
2.3. Delimitación del barrio	Norte: Calle 57 Sur Sur: Calle 59B Sur Oriente: Carrera 84 A Occidente: Transversal 86B **Fuente** https://lupap.com/places/bogota/barrio-escocia/ead5b300-570f-4b96-9efa-0bacf234b7cf
2.4. Clasificación Zonal.	Zona Residencial
2.5. Tipos de edificaciones del sector.	Edificaciones institucionales, culturales, salud, deportivos recreativos, servicios urbanos básicos, comercio zonal, comercio vecinal.
2.6. Vías de acceso al sector.	Sus principales vías de acceso son, Calle 57 Sur, Calle 59B Sur, Carrera 84 A, Transversal 86B, Carrera 86A, Transversal 85, Calle 58C Sur.

Vía Frente a la Propiedad.	**Cl 57 Sur**
Tipo de vía.	
Estado de Conservación.	Bueno

2.7. Estado de la Infraestructura Urbanística del sector.	

Andenes.	En buen estado				
Sardineles.	En buen estado				
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.				
Redes de servicios públicos.	**Acueducto**	**Alcantarillado**	**Energía eléctrica**	**Gas natural**	**Telefonía**

2.8. Equipamiento Urbano.	Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de la Localidad de BOSA.
2.9. Tipos de edificaciones del sector.	Edificaciones institucionales, locales comerciales, viviendas modificadas y multifamiliares.

Mercados	Si
Plazas cívicas	Si
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros deportivos	Si
Señalización vial	Si.

2.10. Transporte Público.	El sector cuenta con un sistema masivo de transporte de pasajeros SITP y existen en las vías de acceso, rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.
2.11. Estratificación.	El predio ubicado en la dirección arriba mencionada tiene asignado el estrato dos (2).

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

3. ASPECTOS JURIDICOS.	
3.1. Titulación	El inmueble motivo objeto de dictamen se adquirió mediante Escritura Pública No. 399 de enero 30 de 2015 de la Notaria 9 del Círculo de Bogotá. **Fuente Folio de Matricula**
3.2. Matricula inmobiliaria.	• 50S - 40214360
3.3. Chip	• AAA0045OLLW
3.4. Cedula Catastral	• 004519961200000000
3.5. Código de Sector Catastral	• 0045199612
4. ÁREAS.	
4.1. Área del Terreno	• **67,90** Metros cuadrados
4.2. Área de la Construcción	• **132,68** Metros cuadrados.
4.3. Fuente	• Unidad Administrativa de Catastro Distrital
4.4. Descripción Cabida y Linderos Generales	Por el norte en extensión de diez metros con treinta y cinco centímetros (10.35mts) con el lote número tres (3) de la misma manzana. Por el sur en extensión de doce metros con la carrera noventa y nueve (Cra 99). Por el oriente en extensión de seis metros con quince centímetros (6.15 mts) con la calle cincuenta y siete sur (57 sur). Por el occidente en extensión de seis metros (6.00 mts) con el lote número cinco (5) de la misma manzana.
4.5. DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS ACTUALIZADOS	Conforme a los documentos que reposan en la unidad Administrativa Catastro Distrital (Planoteca-Manzana Catastral) el lote de terreno se identifica por área y linderos así: **POR EL NORTE:** En extensión de 10.30 mts con el predio de nomenclatura No. 86F-49 de la Calle 57 Sur Lote 011 de la manzana catastral 004519096. **POR EL SUR:** En extensión de 12.00 mts con el predio de nomenclatura No. 86F-37 de la Calle 57 Sur Lote 013 de la manzana catastral 004519096. **POR EL ORIENTE:** En extensión de 6.00 mts con la Calle 57 Sur **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 6.00 mts con el predio de nomenclatura No. 86F-40 de la Calle 57 A Sur Lote 006 de la manzana catastral 004519096.

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

5. REGLAMENTACION URBANISTICA.	

Ilustración 1. Vista área del predio tomada de SINUPOT

6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.	

Tipo de inmueble.	Urbano.
Área Terreno.	67,90 m2 aprox.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plana
Disposición del inmueble.	Medianero

7. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION.	
7.1 Extensión del predio, determinando el área del lote.	El área del lote según la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO**, que es la máxima autoridad en el tema es de **67,90 METROS CUADRADOS.**
7.2 Descripción del Inmueble	El ingreso al predio es por la Calle 57 Sur. Cuenta con tres (3) puertas de ingreso metálica en estado normal. Así mismo en el bien se encuentran contadores de acueducto, Codensa y gas natural. **Dependencias:** Primer Nivel • Sala comedor • Tres (3) Alcobas • Cocina • Baño • Patio Escaleras que conducen al segundo nivel • Sala comedor • Tres (3) Alcobas • Cocina • Baño • Patio • Escaleras de acceso a terraza

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

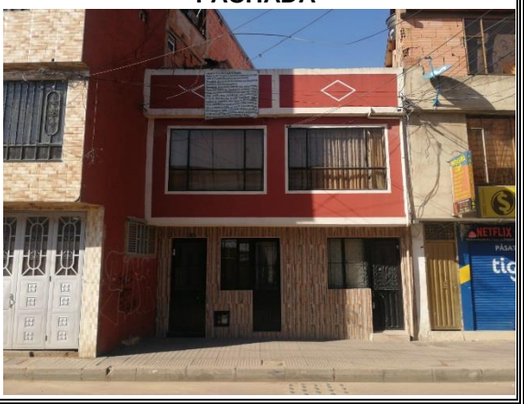
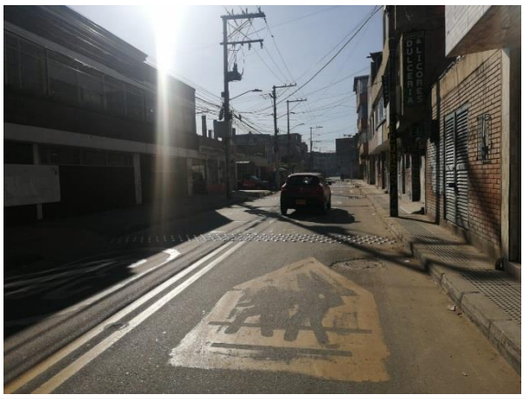
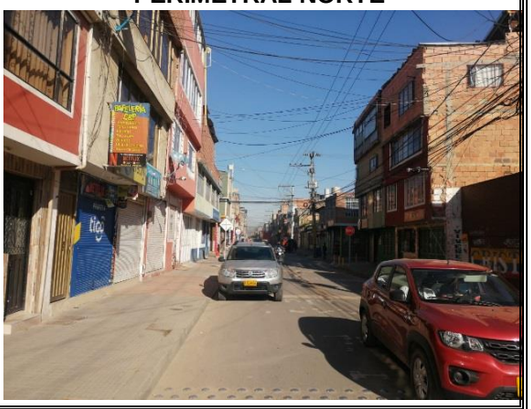
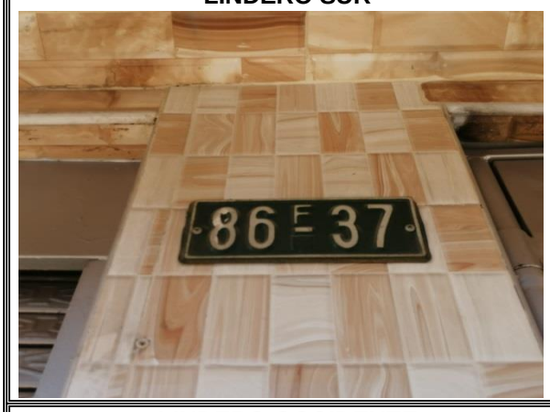
7.1. Especificaciones de la Construcción.

Cimentación.	Zapatas, concreto reforzado
Estructura.	Muros o paredes portantes en bloques en altura con columnas, vigas y placas
Cubierta.	Placa de entrepiso
Fachada.	Revoque, vinilo, fachaleta
Ventanearía.	Metálica y vidrio
Puertas.	Puertas metálicas
Pisos.	NA
Baños.	NA
Pintura.	Vinilo
Muebles.	NA
Paredes	Mampostería en bloque
Acabados.	NA
Vetustez.	Más de 29 años.
Estado de conservación.	NA

1.1 Proceso de formación catastral.

Codigo Barrio	004519
Barrio	ESCOCIA
Codigo Manz	96
Codigo Predio	12
Codigo Construcion	000
Codigo Resto	00000
Chip	AAA0045OLLW
Cedula Catastral	004519961200000000
Numero Predial Nacional	11001014507190096001200000000
Fecha de incorporacion SIIC	12/30/1997 7:00 P. M.
PreClase	N
Direccion oficial	CL 57 SUR 86F 43
MDirecc	D
Tipo Direccion	S
Direccion SI	CL 57 SUR 86F 45
Area Terreno	67,90
Area Construcion	132,68
Zona Homogene F	6235215153121
Destino Economico	01
Vetustz	1.992
Vigencia de Formacion	1.998
Vigencia de Actualizacion	2.020

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

NOMENCLATURA	FACHADA
	
PERIMETRAL SUR	PERIMETRAL NORTE
	
LINDERO SUR	LINDERO NORTE
	
LINDERO OCCIDENTE	CONTADOR ACUEDUCTO

-

CONTADOR GAS 	

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

MUESTRA 1 	**MUESTRA 2**
MUESTRA 3 	**MUESTRA 4**
MUESTRA 5 	**MUESTRA 6**

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

7.2. ESTUDIO DE MERCADO

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI (Aplicación metodo de reposicion a nuevo - V. m2 Construccion)

ESTUDIO DE MERCADO (V. m2 terreno)

ITEM	DIRECCION	ÁREA EN m2 TERRENO	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR SOLICITADO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	A. Terreno	A. Construida	V CONS M2	Valor Hip Asig Cons	VALOR LOTE	VALOR M2 LOTE	VENDEDOR	TELEFONO	CARACTERISTICA	OBSERVACIONES
1	Bosa	124	360	$ 1.527.941	15	3,0	25,16	$1.143.441	$411.638.673	$ 790.000.000	3%	$ 770.000.000	124	360	$ 1.143.441	$ 411.638.673	$ 358.361.327	**$ 2.890.011**	Doris Manosalva	31448 76 283	CASA	3 pisos, local comercial, apartaesrudio, apartamento 2do piso
2	Bosa	72	130	$ 1.527.941	15	3,0	25,16	$1.143.441	$148.647.298	$ 350.000.000	3%	$ 340.000.000	72	130	$ 1.143.441	$ 148.647.299	$ 191.352.701	**$ 2.657.676**	Ruben Flores	31448 76 283	CASA	2 pisos, local comercial, apartaesrudio, apartamento 2do piso
3	Bosa	72	280	$ 1.527.941	15	3,0	25,16	$1.143.441	$320.163.412	$ 500.000.000	1%	$ 495.000.000	72	280	$ 1.143.441	$ 320.163.413	$ 174.836.587	**$ 2.428.286**	Abigail Aguilar	320 268 36 45	CASA	4 pisos, apartamento, garage, alcoba; 2do puiso 3 alcobas, sala, cocina, baño, 3er piso 2 apartamentos, 4 piso un apartamento
4	Bosa	32	125	$ 1.527.941	15	3,0	25,16	$1.143.441	$142.930.094	$ 250.000.000	8%	$ 230.000.000	32	125	$ 1.143.441	$ 142.930.095	$ 87.069.905	**$ 2.720.935**	Stella Roa	310 332 7592	CASA	4 niveles

ESATDO DE CONSERVACION

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

MEDIA ARITMETICA	$ 2.674.227
DESVIACION ESTANDAR	$191.054
DES EST (+)	$ 2.865.281
DES EST (-)	$ 2.483.173
COEF. DE VARIACION	7,1%

Valores inferiores al 7,5 % se consideran fiables segun IGAC.

7.3. CONSTRUCCIÓN

ITEM	DIRECCION	ÁREA EN m2 TERRENO	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Sujeto	67,9	132,68	$ 1.527.941	29	3,0	33,42	$1.017.318	$134.977.804

VALOR FINAL DEL AVALÚO.

AVALÚO FINAL				
DESCRIPCIÓN	**ÁREA**		**VALOR M2**	**VALOR TOTAL**
Terreno	**67,90**	**M2**	**$ 2.674.227**	**$ 181.580.013**
Construcciòn	**132,68**	**M2**	**$ 1.017.316**	**$ 134.977.487**
VALOR TOTAL INMUEBLE				**$ 316.557.500**

TRESCIENTOS DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. ($316.557.500,oo).

-

8. METODOLOGIA EMPLEADA	Para la fijación de precios, se empleó la metodología de aceptación universal, esta fue: Mercado. Se complementó este proceso con investigaciones directas e indirectas, que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra del sector, se realizó también un análisis de precios unitarios de revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA 201**.**
9. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.	Se analizaron factores tales como el sector, dado que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre a su alrededor, la ubicación, considerando que los bienes raíces no pueden separarse de donde están situados, el futuro económico del área, ya que la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta. Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos, como la estratificación y el entorno. **Nota: no se encontró persona que permitiera el ingreso al bien, por lo anterior se realizó avaluo con áreas catastrales y fachada.**
10. DETERMINACION DIVISIÓN MATERIAL. ART 406 C.G.P	Teniendo en consideración los índices de ocupación de propiedad de los comuneros, el área del terreno, área construida y la normatividad vigente: **DECRETO 735 DE 1993 (22 de noviembre)** **por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones** **Artículo 30º**.- Subdivisión predial. Se permiten las subdivisiones de predios urbanizados únicamente en los polígonos de reglamentación con tipología continua, siempre que los lotes resultantes cuenten con frente sobre vía peatonal o vehicular y cumplan con los siguientes requisitos de área y frentes: 1. En zonas residenciales generales: • Área mínima : 65.00 m2 • Frente mínimo : 6.00 metros **DECRETO 2060 DE 2004. (Junio 24) Derogado por el art. 19, Decreto Nacional 75 de 2013 .** **Por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana.**

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

	Artículo 1º. Adóptense las siguientes normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) Tipo 1 y 2: Área mínima de lote para VIS Tipo 1 y 2: Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 2083 de 2004 • Para vivienda de interés social el área mínima es de 35 m2 • Frente Mínimo 3.50 m2 Para el caso en concreto **NO** aplica. **En conclusión teniendo en cuenta el área del terreno, el índice de copropiedad y la normatividad vigente, se puede asegurar que el predio objeto de avalúo NO puede ser viable en una división material, es decir no es divisible jurídicamente.**

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

11. ANEXOS.	
1.	CONSOLIDADO
2.	CONSTANCIA DE ESTRATIFICACION.
3.	USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
4.	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EXPEDIDO POR LA CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA NUMERO DE AVALUADOR -79732690

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

12. PARÁMETROS DE CERTIFICACIÓN ANEXA AL DICTAMEN, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.732.690 expedida en Bogotá, dando cumplimiento al Artículo 226 de la Ley 1564 del 12 de julio de 2012 (Código General de Proceso), bajo juramento declaro:

1. El dictamen No. LOYCO-21-82 de fecha: 31 de noviembre de 2021 del que la presente certificación hace parte, es independiente y corresponde a nuestra real convicción profesional.

2. Para lo pertinente, nos ubicamos en la Carrera 10 No. 14-56 Oficina 608, en la ciudad de Bogotá y mis números de contacto son los siguientes: 3103316150, 3103206456

3. Soy Avaluador Profesional miembro de Corpolonjas, inscrito en el área de perito Avaluador de bienes muebles, inmuebles.

4. Durante los últimos 10 años no he realizado publicaciones en materia de peritaje.

5. Durante los últimos cuatro (4) años he sido designado como perito en diferentes procesos judiciales de lo cual allegó el respectivo listado[1].

Ciudad	Especialidad	No. Corporación	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTA	Civil*	110013103006	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	10/10/2017	11001310300620160069500
BOGOTA	Civil*	110013105047	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	24/05/2017	11001310504720140074800
BOGOTA	Civil*	110013403703	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	01/03/2017	11001340370320150046300
BOGOTA	Civil*	110013105050	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/11/2016	11001310505020120001400
BOGOTA	Civil*	110013105051	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	08/08/2016	11001310505120140063500
BOGOTA	JUZGADO FAMILIA DE DESCONGESTIÓN	110013183009	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	24/05/2016	11001318300920130111100
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103020	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/11/2015	11001310302020150105300
BOGOTA	CIRCUITO DE DESCONGESTION PARA FALLO Y TRAMITE	110013107001	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/10/2015	11001310700120130043800

[1] 5- La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110014003069	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/05/2015	11001400306920150004900
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103024	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	27/01/2015	11001310302420140045000
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103044	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/08/2014	11001310304420130068200
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110014003035	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	04/07/2014	11001400303520130096500
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110014003069	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	25/03/2014	11001400306920110114200
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103035	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	28/11/2013	11001310303520110067200
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103030	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	19/06/2013	11001310303019980134900

6. Es la primera vez que realizo dictamen para Sandra Patricia Bernal Granados

7. No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el Artículo 50 de la Ley 1564 del 12 de julio de 2012 (Código General de Proceso).

8. El procedimiento del presente experticio, así como el de todos mis anteriores trabajos, se ha llevado a cabo de acuerdo con las exigencias establecidas en el CGP.

9. Los documentos que soportan y justifican el resultado del se encuentran anexos en el mismo.

Dictamen que es presentado por el suscrito en los términos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso.

Para los fines citados el dictamen ha sido realizado por el suscrito bajo las siguientes condiciones:

1- **Idoneidad:** En mi condición de perito de bienes muebles e inmuebles, con una experiencia a nivel nacional y local de 11 años, al igual que en mi condición de abogado con conocimiento en la materia.
2- **Independencia:** Ajeno a la voluntad de mi contratante, con total independencia y con criterios que corresponden a mi real convicción profesional de perito avaluador**.**
3- **Verificación:** Se ha realizado las visitas y verificaciones personales al bien objeto de dictamen, con apoyo de profesional en Topografía.
4- **Técnica – científica:** Se han cumplido con los procedimientos y metodologías establecidas, con fundamento en las reglas de la Topografía así como respecto del análisis jurídico de escrituras y documentos soporte.
5- **No inclusión de puntos de derecho:** El presente dictamen no versa sobre puntos de derecho.
6- **Fundamentado:** Con verificaciones, análisis técnicos, recopilación de información, metodologías y soportes con los que se presenta los resultados del presente dictamen. Igualmente, acredito mi idoneidad y experiencia pericial.

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

Para los fines citados el suscrito perito ha procurado ser claro, preciso, detallado y exhaustivo en la pericia requerida, dando explicación suficiente de las metodologías e investigaciones utilizadas como de los fundamentos técnicos de las conclusiones.

Cordialmente,

ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO
C.C. 79.732.690 DE Bogotá
T.P. 223.348 del C.S. de la J.
M.P 25255142298 CND
R.A.A. 79.732.690

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103316150 - 3103206456
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 57 SUR 86 F 43
(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación

CONJUNTO NORMATIVO: CON FRENTE A CORREDORES DE MOVILIDAD LOCAL (CML)

UPZ: 84 BOSA OCCIDENTAL

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 adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta 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 2021 11 29

CL 57 SUR 86 F 43

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 57 SUR 86 F 43
(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 57 SUR 86 F 43

USOS PERMITIDOS

Categoría: Principal

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	PARQUEADEROS 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: Complementario

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	PARQUEADEROS Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.	vecinal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 250 m2	1 x 60 m2
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	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	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	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	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 200 m2	1 x 400 m2

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 57 SUR 86 F 43
(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

				CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
Uso- Subuso	**Uso Específico**	**Descripción**	**Escala**	**Condiciones**	**Privados**	**Visitantes**
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 2 Puede permitirse bajo condiciones especificas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 m2	1 x 250 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	SALUD	Nivel 1. Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CAA, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención..	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 2 Puede permitirse bajo condiciones especificas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 80 m2	1 x 450 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	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 17, Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 2 Puede permitirse bajo condiciones especificas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 m2	1 x 450 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 17, Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	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	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 2 Puede permitirse bajo condiciones especificas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	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	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	No se exige	No se exige

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 57 SUR 86 F 43
(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 57 SUR 86 F 43

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	CONDICIONES GENERALES Escala	Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
				8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 2 Puede permitirse bajo condiciones especificas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.		
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SEGURIDAD CIUDADANA	Subestaciones de policía. Estaciones de Bomberos. Unidad Operativa Cruz Roja. Unidad Operativa Defensa Civil. Comando de atención Inmediata C.A.I..	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 200 m2	1 x 400 m2
	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarías de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	1 x 100 m2
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales.	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 150 m2	1 x 400 m2
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige
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	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento vascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia,	zonal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120 m2	1 x 120 m2

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 57 SUR 86 F 43
(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 57 SUR 86 F 43

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	 Visitantes
		venta de telefonía celular, viveros.				
	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, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	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
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía. Escuelas de baile.	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 120m2	1 x 200m2
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Billares, boleras, Juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas).	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120m2	1 x 200m2
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	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.	No se exige	No se exige

Categoría: Restringido

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	 Visitantes
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	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 1 Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 100 m2	1 x 200 m2
	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 m2	1 x 40 m2

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 57 SUR 86 F 43
(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 57 SUR 86 F 43

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	 Visitantes
		de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.				
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	urbano	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 100 m2	1 x 120 m2
	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesorías, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	urbano	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 100 m2	1 x 120 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 21, Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	No aplica	No aplica

EDIFICABILIDAD

Variable	Condiciones

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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 57 SUR 86 F 43

(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación

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

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

Localización

Localidad	7-BOSA
Barrio Catastral	004519-ESCOCIA

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 57 SUR 86 F 43
(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación

Manzana Catastral	00451996
Lote Catastral	0045199612
UPZ	84-BOSA OCCIDENTAL

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

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 408 de 2004 Mod.=Res 1115 de 2006. 1297 de 2008
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	084_CML_52
Subsector Edificabilidad	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

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.

CL 57 SUR 86 F 43

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	Nombre: SIRACUZA Estado: 1 Decreto: 337 de 09-OCT-89

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 57 SUR 86 F 43
(CL 57 SUR 86F 45,CL 57 SUR 86F 47)

Secretaría Distrital de Planeación

Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	Nivel Amenaza: media

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

CL 57 SUR 86 F 43

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	2 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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

Bogotá, D.C.

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

Fecha: 30/11/2021

Hora: 14:59:28

Señor(a)

USUARIO

CL 57 SUR 86F 43

Localidad BOSA **CHIP** **AAA0045OLLW**

ASUNTO: Constancia de Estratificación

DOCUMENTO GRATUITO

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00451996, 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,

DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

PIN de Validación: bd020b08

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79732690, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79732690.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	29 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	30 Dic 2020	Régimen

		Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	30 Dic 2020	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR. 10#14-56 OF 608
Teléfono: 3103316150
Correo Electrónico: yoaloing@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79732690.

El(la) señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

bd020b08

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal