

**RE: Actualización Avalúo Comercial - Proceso 2018-00036 DE LUZ ANGELA MONDRAGON OVALLE Y OTROS CONTRA FABIOLA MONDRAGON OVALLE**

Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 15/02/2021 14:37

Para: Martha Vega Benavides <marthavegaabogada@gmail.com>

**ACUSO DE RECIBIDO****JUAN CAMILO GÓMEZ PENAGOS****Asistente Judicial****Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá****Teléfono: 342 44 53****312 344 10 84****@j45cctobt**

**Nuestro horario de atención es de Lunes a Viernes de 8:00 AM a 5:00 PM  
Se advierte que los correos recibidos después de las 5:00 de la tarde, se entenderán  
recepcionados a la primera hora del día hábil siguiente.**

**OBSERVACIONES:** Esta notificación por correo electrónico se entenderá surtida conforme lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley 1437 de 2011: "Las entidades públicas de todos los niveles, las privadas que cumplan funciones públicas y el Ministerio Público que actúe ante esta jurisdicción, deben tener un buzón de correo electrónico exclusivamente para recibir notificaciones judiciales. Para los efectos de este Código se entenderán como personales las notificaciones surtidas a través del buzón de correo electrónico."

El contenido de este mensaje y de los archivos adjuntos están dirigidos exclusivamente a sus destinatarios y puede contener información privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario real, por favor informe de ello al remitente y elimine el mensaje de inmediato, de tal manera que no pueda acceder a él de nuevo. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito.

**ACUSAR DE RECIBO, INFORMANDO EL NOMBRE Y CARGO DEL SERVIDOR JUDICIAL O PERSONA ENCARGADA DE RECIBIR LA INFORMACIÓN**

---

**De:** Martha Vega Benavides <marthavegaabogada@gmail.com>

**Enviado:** domingo, 14 de febrero de 2021 19:48

**Para:** Juzgado 45 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Actualización Avalúo Comercial - Proceso 2018-00036 DE LUZ ANGELA MONDRAGON OVALLE Y OTROS CONTRA FABIOLA MONDRAGON OVALLE

Buen día, de manera atenta me permito remitir copia del avalúo solicitado, por su despacho mediante auto de fecha 2 de febrero de 2021, dentro del proceso de la referencia.

Agradezco, me confirmen el recibido.

De antemano agradezco su amable colaboración.

Atentamente,

Martha Vega B.  
C.C. No 52.231.894 de Bogotá.  
T.P. 210262 del C.S. de la Judicatura.

Bogotá, D.C febrero 11 de 2021

Señor(a):  
LUIS ALBERTO MONDRAGON OVALLE  
La Ciudad

*ASUNTO: AVALUO COMERCIAL VIVIENDA, BARRIO SAN VICENTE FERRER CARRERA 29 55 A 25 SUR BOGOTA D.C*

De acuerdo a su solicitud me permito presentar a usted el avalúo de la referencia.

1. Basado en la información suministrada y a los datos obtenidos se determinó que el mejor criterio para asumir su avalúo comercial es el método **COSTO Y/O VALOR DE REPOSICION**, y este consiste básicamente en **CALCULAR a VALOR PRESENTE**, el inmueble y aplicar un factor de depreciación por la edad de la construcción y su estado, aplicando las tablas de Fito y Corvini.

El presente estudio se ha dividido en las siguientes partes:

- \_ Información General.
- \_ Titulación
- \_ Infraestructura Urbanística
- \_ Aspecto Técnico
- \_ Situación del Mercado Inmobiliario
- \_ El avalúo comercial
- \_ Localización del Inmueble
- \_ Informe Fotográfico

Se asume que el inmueble está libre de problemas legales, de restricciones de uso, de reservas de dominio, impuestos y otras obligaciones.

No se ha realizado una verificación de títulos por lo tanto he asumido que los datos que me han sido suministrados (escritura y certificado de tradición y libertad) y sus áreas descritas corresponden a la realidad. Igualmente, cualquier hecho o acontecimiento que pudiese afectar el valor del inmueble no será asumido exceptuando las observaciones específicamente mencionadas en el informe avaluatorio.

**Juan Carlos Rojas**

**Arquitecto**

Este predio NO ES FACTIBLE o NO ES OBJETO DE DIVISION a menos que se objeto de un TRAMITE DE SOLICITUD de LICENCIA de CONSTRUCCIÓN (LEY 388 DE 1997) y se someta a proceso de PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675 DE 2001). Y se realicen los debidos ajustes constructivos de modificación y adecuación en el inmueble mencionado.

Atento a cualquier inquietud,

Cordialmente:



JUAN CARLOS ROJAS HIGUERA  
Arquitecto Avaluador  
Sociedad Colombiana de Arquitectos  
División Lonja Inmobiliaria  
Registro Nacional de Avaluadores  
Matricula:02096787

**AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**

**INFORMACION GENERAL**

<b>CIUDAD Y FECHA DE ELABORACION DEL AVALUO</b>	Bogotá, Febrero 11 de 2021
<b>SOLICITANTE DEL ESTUDIO:</b>	UIS ALBERTO MONDRAGON OVALLE & OTROS
<b>NOMENCLATURA ACTUAL:</b>	DG. 52 SUR 32-10
<b>NOMENCLATURA ANTERIOR:</b>	CARRERA 29 No 55 A 25 SUR
<b>PROPIETARIO (S):</b>	<b>FABIOLA MONDRAGON OVALLE</b>
<b>CEDULA DE CIUDADANIA:</b>	35'485.352
<b>CEDULA DE CIUDADANIA:</b>	<b>LUZ ANGELA MONDRAGON OVALLE</b>
	41'759.532
	<b>LUIS ALBERTO MONDRAGON OVALLE</b>
	79'146.943
	<b>RICARDO BUITRAGO OVALLE</b>
	79'509.771
	<b>MARIO FERNANDO CASTILLO OVALLE</b>
	80'352.829
<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	VIVIENDA DE DOS (2) PLANTAS
<b>EDAD DE LA CONSTRUCCION:</b>	60 AÑOS APROXIMADAMENTE
<b>AREA DE CONSTRUCCION:</b>	<b>292,23 m2</b>
<b>AREA Y LINDEROS:</b>	Se describen en Escritura 458 del 31 de Enero de 1957
<b>URBANIZACION:</b>	<b>SAN VICENTE FERRER</b>
<b>FORMA DEL LOTE:</b>	REGULAR
<b>LOCALIZACION:</b>	BOGOTA D.C
<b>ALCALDIA LOCAL:</b>	<b>AREA DEL LOTE (m2): 100.00 m2</b>
<b>ESTRATO:</b>	No 6 <b>TUNJUELITO</b>
<b>SERVICIOS PUBLICOS:</b>	Dos (2) AGUA ALCANTARILLADO TELEFONO ELECTRICIDAD GAS NATURAL

**TITULACION**

<b>ESCRITURA PUBLICA:</b>	Escritura 458 del 31 de Enero de 1957
<b>NOTARIA:</b>	2a CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b>	505-35493
<b>CHIP DEL PREDIO:</b>	AAA0015RWOM
<b>VICIOS QUE AFECTAN LA PROPIEDAD:</b>	Ninguno de acuerdo a la información suministrada.

### INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

**VECINDARIO:** LA URBANIZACIÓN DONDE SE UBICA LA EDIFICCIÓN OBJETO DEL PRESENTE INFORME AVALUATORIO. SE HAN CONSTRUIDO Y DESARROLLANDO EDIFICACIONES CON PREDOMINANTE USO ES VIVIENDA UNIFAMILIAR Y ALGUNAS VIVIENDA MULTIFAMILIAR. PREDOMINANTEMENTE EL SECTOR TIENE UNA VOCACION RESIDENCIAL. LA MAYORIA NO SUPERAN LOS 3 PISOS. EL SECTOR SE ENCUENTRA CON LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLETAMENTE DESARROLLADOS. A CONTINUACION SE HACE UN INVENTARIO DE ESTOS Y SU ESTADO.

**VIAS:** SUFICIENTES SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO  
**ANDENES** SI ACEPTABLE ESTADO  
**SARDINELES** SI ACEPTABLE ESTADO  
**ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:** VIVIENDA UNIFAMILIAR

**TIPOS DE EDIFICACIONES PREDOMINANTES DE LA CUADRA:**

EDIFICIOS VIVIENDA UNIFAMILIAR, COMERCIO LOCAL.

**VIAS DE INFLUENCIA LOCAL:** CARRERA 33  
 CARRERA 25  
**VIAS DE INFLUENCIA ZONAL:** AVENIDA BOYACA  
**BARRIOS ADYACENTES:** NORTE: VENECIA OCCIDENTAL  
 SUR: TUNAL  
 OCCIDENTE: MUZU  
 ORIENTE: EL CARMEN

**TRANSPORTE PUBLICO:** SUFICIENTE POR LA AVENIDA BOYACA

**CARACTERISTICAS CONSTRUCCION:** VIVIENDA FAMILIAR POR AUTOCONSTRUCCION DESARROLLADA EN DOS (2) PLANTAS. EN LA 1a PLANTA SE UBICA HALL DE ACCESO, DE ACCESO, UN (1) BAÑO, UNA (1) COCINA, DOS (2) ALCOBAS Y UNA (1) ESCALERA DE ACCESO AL 2o PISO. CUATRO ESPACIOS COMPARTIMENTADOS PISOS EN TABLETA DE CEMENTO. EN LA 2a PLANTA TRES (3) ALCOBAS BAÑO, Y LA ESCALERA DE ACCESO A LA PLACA DE LA CUBIERTA. LA PLACA DE LA CUBIERTA ES EN CONCRETO, LA CUAL ES UN ESPACIO LIBRE A SU VEZ CUBIERTO POR TEJA PLASTICA EN MAL ESTADO.

**PISOS (ACABADOS):** BALDOSA EN CEMENTO, DEMAS EN MORTERO AFINADO Y **MUROS** PAÑETE PINTADOS CON YESO, PRESENTAN HUMEDADES Y FISURAS, **TECHOS:** PAÑETE (MORTERO) SOBRE GUADUA, ENTREPISOS EN MADERA LA ESTRUCTURA DE LA CONSTRUCCION SE CONSTITUYE EN MUROS DE CARGA, NO SE SE OBSERVARON COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO. LAS PUERTAS SON EN MADERA CON ACABADO EN ESMALTE, EN GENERAL LA CONSTRUCCION PRESENTA REGULAR ESTADO. CARPINTERIA METALICA EN HIERRO (LAMINA COLD ROLLED). FACHADA EN MORTERO AFINADO CON ACABADO EN VINILO.

**EDAD DE LA CONSTRUCCION** 60 AÑOS

**CALIFICACION (HEIDECKE) 4,00** CLASIFICACION: MALO

REQUIERE DE REPARACIONES IMPORTANTES.

## SITUACION DEL MERCADO INMOBILIARIO

LOS AVISOS DE 'SE ARRIENDA' O 'SE VENDE' SE HAN CONVERTIDO EN PARTE DEL PANORAMA DE LOS COLOMBIANOS EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS, POR CUENTA DE LA DURA CRISIS ECONÓMICA Y SOCIAL QUE TRAJÓ LA PANDEMIA.

A PESAR DE LO ANTERIOR, **EL VALOR PREDIAL TUVO UN AUMENTO, LO CUAL CONFIRMA UNA VEZ MÁS QUE LAS INVERSIONES EN FINCA RAÍZ SON DE LAS MÁS SEGURAS**, TANTO PARA PERSONAS DE A PIE COMO PARA EMPRESAS Y FONDOS ESPECIALIZADOS.

ASÍ LO CONFIRMA UN ANÁLISIS DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), EN EL CUAL SE INDICÓ QUE, A PESAR DE LA DESACELERACIÓN QUE SE REGISTRÓ DURANTE EL 2020, LA DINÁMICA INMOBILIARIA TUVO UN REPUNTE. ESTO SE DIO, EN PARTE, GRACIAS A LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS NUEVOS, LA URBANIZACIÓN DE TERRENOS Y EL BUEN DESEMPEÑO DE CIUDADES COMO QUIBDÓ, MEDELLÍN Y POPAYÁN.

"EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS DE LAS 22 PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS, EXCEPTO BOGOTÁ, TUVO UN AUMENTO PROMEDIO DE 4,22 % EN 2020, UNA BUENA NOTICIA, PUES PESE A LA PANDEMIA SE SUPERÓ EL AUMENTO DE 3,98 % REGISTRADO EN 2019", SEÑALÓ LA DIRECTORA DEL IGAC, OLGA LUCÍA LÓPEZ.

DE ACUERDO CON EL IGAC, ALLÍ SE PRESENTA UNA ESCAZA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA, SUMADO A QUE HAY UNA CONSOLIDACIÓN DE SECTORES YA DESARROLLADOS, LO CUAL HA LLEVADO A UN ESTANCAMIENTO DE LOS PRECIOS.

LAS CASAS SON LOS INMUEBLES QUE MÁS CRECIERON EN INTERÉS Y BÚSQUEDAS EN BOGOTÁ AL SUBIR POR ENCIMA DEL 20% EN EL PERIODO COVID, Y DE IGUAL MANERA LO HICIERON EN LA REGIÓN. EL ESTRATO QUE CONCENTRA LAS MAYORES BÚSQUEDAS ES EL 3, PERO EL QUE MÁS CRECIÓ EN INTERÉS EN COVID FUE EL 5 PARA INMUEBLES RESIDENCIALES.

EN LOS MESES DE MARZO Y ABRIL, JUSTO CUANDO ARRANCÓ EL PERIODO DE AISLAMIENTO OBLIGATORIO, LA DEMANDA DE INMUEBLES PRESENTÓ CIFRAS A LA BAJA, CON CONTRACCIONES EN LAS BÚSQUEDAS DE INMUEBLES DE -20% EN ADELANTE. SIN EMBARGO, DESDE EL MES DE MAYO SE VE UNA RECUPERACIÓN DEL INTERÉS POR COMPRAR Y ARRENDAR, LLEGANDO A CRECIMIENTOS HISTÓRICOS EN AGOSTO CON RESPECTO A ENERO, QUE EL MES TRADICIONALMENTE MÁS DINÁMICO DEL SECTOR, AUMENTANDO UN 40% DE BÚSQUEDAS DE PROPIEDADES EN VENTA Y UN 14% PARA ARRIENDO.

SI BIEN BOGOTÁ CONCENTRA LA OFERTA DE APARTAMENTOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA, SE DESTACA DENTRO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTUDIO LA OFERTA QUE SE PRODUCE EN EL MUNICIPIO DE SOACHA POR UN PROCESO DE CONURBACIÓN Y QUE ALCANZA UNA PARTICIPACIÓN DEL 2,13%, SEGUIDA DE LA OFERTA ENCONTRADA EN LOS MUNICIPIOS DE MADRID, CHÍA Y MOSQUERA, CON PARTICIPACIONES DE ALREDEDOR DEL 1%. EN CUANTO A LA OFERTA DE VIVIENDAS TIPO CASA, SEGUIDO DE BOGOTÁ, LA OFERTA EN VENTA SE CONCENTRA EN LOS MUNICIPIOS DE CHÍA, CON UNA PARTICIPACIÓN DEL 7,39%, FUSAGASUGÁ Y CAJICÁ CON 3,07% EN LOS DOS MUNICIPIOS, Y SOACHA, CON UN 2,54%. IGUAL QUE EN LA OFERTA DE APARTAMENTOS, LA OFERTA DE CASAS SE CONTRAJÓ EN LOS MUNICIPIOS DE LA REGIÓN, ENTRE UN 0,69% Y UN 48,78%. BOGOTÁ PRESENTÓ UNA DISMINUCIÓN EN LA OFERTA DE 37% FRENTE A UN 34% QUE REGISTRÓ CHÍA, FUSAGASUGÁ 38%, CAJICÁ 30%, MIENTRAS SOACHA DECRECIÓ UN 33%

<b>AVALUO COMERCIAL</b>	
COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE SE HA ASUMIDO EL SISTEMA DE COSTO Y/O VALOR DE REPOSICION. AL RESULTADO DE ESTE VALOR SE LE SUMA EL COSTO COMERCIAL DEL TERRENO.	
<b>ESTADO DE CALIFICACION:</b> 4,0	<b>CLASIFICACION:</b> MALO
<b>(TOMANDO COMO REFERENCIA TABLA HEIDECKE)</b>	
COSTO DIRECTO DEL M2 CONSTRUCCION VIVIENDA	\$ 1.200.000,00
FACTOR MULTIPLICADOR DE OTROS COSTOS	1,55
COSTO DEL M2 CONSTRUCCION USO VIVIENDA	\$ 1.860.000,00
COEFICIENTE DE AREA UTIL USO VIVIENDA	0,85
SUB-TOTAL	\$ 1.581.000,00
VALOR RESIDUAL 10% DEMOLICION (FACTOR)	\$ 0,90
COSTO TOTAL M2 DE REPOSICION	\$ 1.422.900,00
<b>% DEPRECIACION TOTAL (TABLA FITO Y CORVINI)</b>	<b>86,73%</b>
60/65. Donde 60 es la edad de la construcción/ 65 edad tecnica estimada)	
<b>VALOR DE LA DEPRECIACION</b>	<b>\$ 1.234.081,17</b>
COSTO TOTAL M2 DE REPOSICION MENOS VALOR DE LA DEPRECIACION IGUAL COSTO M2 CONSTRUCCION	
\$ 1.422.900,00 - \$ 1.234.081,17 =	\$ 188.818,83
COSTO DE LA EDIFICACION SERA:	
AREA CONSTRUIDA 292,23 x COSTO M2 CONSTRUCCION	\$ 55.178.526,69
<b>COSTO DE LA VIVIENDA</b>	<b>\$ 55.178.526,69</b>
COSTO M2 LOTE \$ 2.000.000,00	
VALOR DEL LOTE SE HA AVALUADO CON EL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO	
AREA LOTE 100,00 x COSTO M2 LOTE \$ 2.000.000,00	\$ 200.000.000,00
<b>TOTAL AVALUO CASA + LOTE</b>	<b>\$ 255.178.526,69</b>
<b>REDONDEO DE CIFRAS:</b>	<b>\$255'000.000,00</b>

**SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS**

ELABORO:



**JUAN CARLOS ROJAS HIGUERA**

Arquitecto Avaluador

Matricula: 02096787

Registro Nacional de Avaluadores

# LOCALIZACIÓN



**MANZANA**



**SECTOR**



**REGION**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**LA FACHADA**



**LA CUADRA**



**HALL ACCESO A LA VIVIENDA**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**ESPACIO QUE DA AL FRENTE DEL PREDIO FUNCIONA COMO SALA**



**ESPACIO CONTIGUO**



**TERCER ESPACIO**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**ESPACIO**



**ALCOBA 1° PISO**



**BAÑO 1° PISO**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**ESCALERA DE ACCESO A LA 2ª PLANTA**



**VISTA VACIO 2ª PLANTA**



**VACIO DE PLACA DEL 2º PISO**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**COCINA**



**BAÑO 2º PISO**



**ESPACIOS 2º PISO**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**ESPACIO 2° PISO**



**PLACA TERRAZA**



**PLACA TERRAZA CUBIERTA EN TEJA PLASTICA**



Manzana Catastral 00240275  
Lote Catastral 0024027530  
UPZ 42-VENEZIA

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 - UAEDC a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital, IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

## Norma Urbana

Sector Normativo Código Sector: 4 Sector Demanda: C Decreto: 459-02/11/2010  
Acuerdo 6 de 1990 Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:  
Subsector Uso I  
Excepciones de Norma El predio no se encuentra en esta zona.  
Subsector Edificabilidad A

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

## Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

## Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

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

## Legalización

Legalización El predio no se encuentra en esta zona.

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

## Urbanismo

Urbanístico Código: 060106B001 Tipo plano: URBA

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 El predio no se encuentra en esta zona.

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: DEC394 de 28-JUL-17

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.



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR

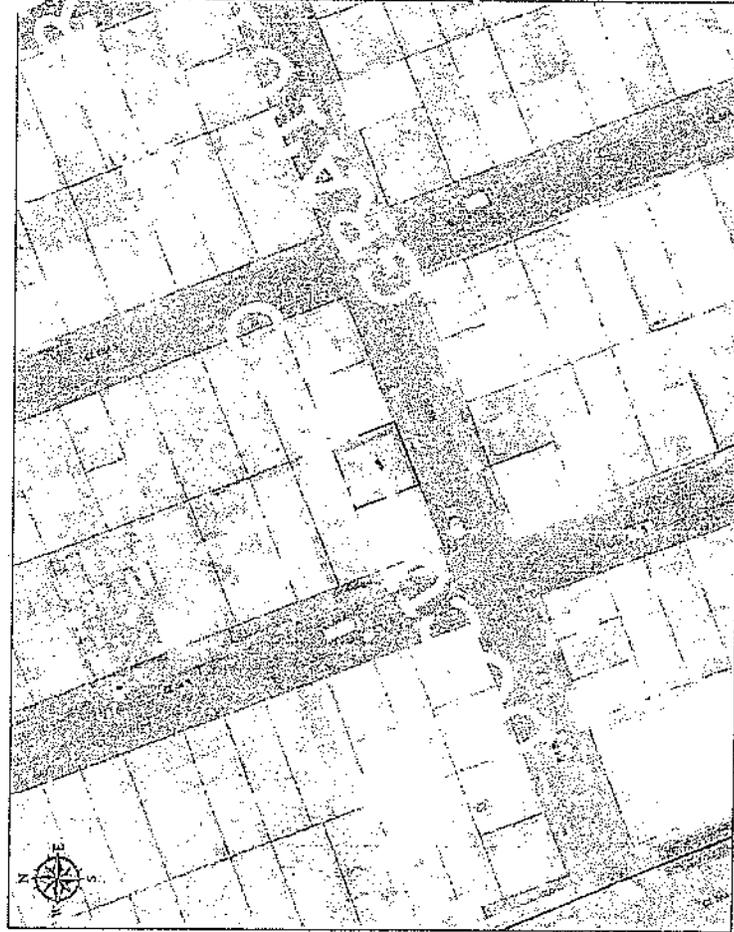
(KR 29 55A 29 SUR)

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

TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA	MODALIDAD:	DE REACTIVACION	FICHA:	4
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	: LOCALIDAD:	TUNJUELITO
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	459-02/11/2010	LºZ:	42
				SECTOR:	4
					VENECIA

Sector de Demanda: C

## LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR

(KR 29 55A 29 SUR)

## USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: Principal

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	CONDICIONES GENERALES	Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.	Escala	Condiciones	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.			1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas

Categoría: Complementario

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	CONDICIONES GENERALES	Privados	Visitantes
			urbano	2. Permitidos únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial construida.			
			zonal	11. Sobre Circuitos de Movilidad (CM).			
			vecinal	4. Hasta 60 m <sup>2</sup> de construcción con las siguientes opciones: a. En primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas; b. En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.			
			vecinal	6. En áreas de ocupación del uso no mayores a 20 m <sup>2</sup> por predio.			
				5. Los juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza no se podrán ubicar a menos de 200 metros a la redonda respecto de equipamientos colectivos educativos, de culto y/o de salud, existentes a la fecha de entrada en vigencia de esta reglamentación.			
			zonal				
			vecinal				
			urbano				
			zonal				
			vecinal				
			zonal				
			vecinal				



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR

(KR 29 55A. 29 SUR)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2.	Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsaumentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B	3. No se permite en predios con frente a la Malla Vial Arterial. 1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.  La exigencia de estacionamientos es la establecida en el Decreto 563 de 2007 (Plan Maestro de Equipamientos de Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia) 1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.  La exigencia de estacionamientos es la establecida en el Decreto 563 de 2007 (Plan Maestro de Equipamientos de Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia)	No se exige	No se exige
Categoría:	No aplica					
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
			zonal			



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR (KR 29 55A 29 SUR)

Categoría: Restringido

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
			zonal	<p>1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.</p> <p>7. Se permiten los servicios técnicos especializados y las actividades de producción o industriales, clasificadas como de bajo impacto ambiental, según condiciones que para el efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente.</p>		
			urbano			
			urbano	<p>11. Sobre Circuitos de Movilidad (CM).</p>		

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

## EDIFICABILIDAD

Variable Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Asiamiento Posterior (Metros) 0

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

No se exige

Altura Máxima (Pisos) 3

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

No se exige

Antejardín (Metros) 0

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR

(KR 29 55A 29 SUR)

Frente Mínimo (Metros)	6.00	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>
Índice de Construcción	2.25	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>
Índice de Ocupación	0.75	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>
Subdivisión Mínima (Metros)	0	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>
Tipología	CONTINUA	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p>

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR (KR 29 55A 29 SUR)



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

No se exige

Voladizo (Metros)

0

- 1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.
- 1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales; así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

No se exige

Nota No.:	1	<p><b>A. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE CAMBIO DE PATRÓN Y TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN:</b> Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para estos tratamientos, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), y específicas del capítulo III del Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.</p>
Nota No.:	2	<p><b>B. DOTACIONALES:</b> Los Sectores Normativos 5 y 10, y los usos dotacionales existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, en todos los sectores normativos, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT); se regulan por el POT, las normas reglamentarias específicas, el Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos planes maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno, establecerán la exigencia de planes de regularización y manejo, o de otro instrumento que le aplique. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan las Áreas de Actividad Dotacional previstas por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado algunos de los usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuya permanencia se encuentran en función de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004, y de los planes maestros de equipamientos respectivos. Todos los usos dotacionales deben seguir los lineamientos establecidos en los respectivos planes maestros.</p>
Nota No.:	3	<p><b>C. SECTORES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL:</b> Los bienes de Interés Cultural localizados en los Sectores Normativos 4 y 5, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 606 de 2001 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.</p>
Nota No.:	4	<p><b>D. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO:</b> Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, Decreto 327 de 2004, normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No. 1 del presente Decreto). Aplica para el sector 18 y el subsector B del sector normativo 2.</p>
Nota No.:	5	<p><b>E. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:</b> En los sectores normativos 3, 9, 13, 20 y 21 sujetos al Tratamiento de Renovación Urbana, mediante Plan Parcial de Redesarrollo podrán definirse nuevos usos y condiciones de edificabilidad, adicionales a los que aparecen en las presentes fichas reglamentarias. El área a intervenir mediante plan parcial será definida por la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las determinantes definidas para su delimitación. En el sector normativo 21 las licencias de construcción en las modalidades de modificación y reforzamiento estructural, no poseen como requisito la adopción de Plan Parcial de Redesarrollo.</p>
Nota No.:	6	<p><b>F. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:</b> El Sector normativo 1, se encuentra sujeto al tratamiento de mejoramiento integral; los usos están contemplados en la ficha normativa del presente decreto. Adicionalmente, los desarrollos de vivienda no legalizados a la fecha de expedición del presente decreto localizados al interior de esta UPZ, estarán sujetos a las disposiciones del proceso de legalización, a las del Plan de Ordenamiento Territorial y sus actos reglamentarios, y a las directrices del orden nacional.</p>
Nota No.:	7	<p><b>G. ACCESOS VEHICULARES:</b> Las zonas de cargue y descargue y los accesos vehiculares de los predios con frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).</p>
Nota No.:	8	<p><b>H. CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM):</b> En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en el plano de estructura funcional y de movilidad consignado en la plancha reglamentaria No. 1, y las planchas No. 2 y 3, que hacen parte integral de este Decreto.</p>
Nota No.:	9	<p>I. Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera activa y no opcional.</p>



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital  
Planeación

Bogotá, D.C. Noviembre 22 de 2017

Señor(a)  
USUARIO

**REFERENCIA: Efecto plusvalía para el predio con nomenclatura KR 29 55A 25 S, CHIP. AAA0015RWOM UPZ 42 "VENECIA"**

En atención a su consulta, permítame señalar en primera instancia, que la Constitución Política de Colombia y la Ley 388 de 1997, en sus artículos 82 y 73 respectivamente, facultan a las entidades públicas a participar en las plusvalías originadas por sus mismas acciones urbanísticas. En segundo lugar, el Honorable Concejo de Bogotá, autorizó el cobro de esta participación de manera gradual, para el año 2004 el 30%; el 40% para el año 2005 y años posteriores el 50%, mediante el Acuerdo 118 de 2003.

Ahora bien, de conformidad con el Decreto 459 de 02 de Noviembre de 2010 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No. 42 VENECIA" y revisadas las planchas normativas asociadas así como el estudio técnico elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y de conformidad con la Resolución 1313 de Octubre de 2012, la cual liquidó el efecto plusvalía para la citada UPZ, se pudo determinar que el predio identificado con la nomenclatura de la referencia, no es generador de plusvalía.

En virtud de lo anterior, EL PREDIO MENCIONADO NO ES OBJETO DEL COBRO POR CONCEPTO DE PLUSVALIA. Sin embargo, si se tratara de un englobe de predios, según la reglamentación establecida bajo el decreto citado, y conforme a lo establecido por el artículo 7° del Decreto 084 de 2004, el predio al ser englobado puede generar un mayor aprovechamiento en edificabilidad y en tal caso deberá ser objeto de estudio de cálculo y liquidación de plusvalía. No obstante lo anterior, si el predio se encuentra localizado en un sector normativo con Tratamiento de Desarrollo ó es sujeto a formulación de Plan Parcial, deberá regirse por los términos establecidos en los Decretos 327 de 2004 y 436 de 2006, respectivamente.

**SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION**



Fecha: 22/11/2017

Hora: 10:43:25

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

**USUARIO**

KR 29 55A 25 SUR

Localidad TUNJUELITO

**CHIP**

**AAA0015RWOM**

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 00240275, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 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




**JUAN CARLOS  
ROJAS HIGUERA**

License: 79 051 026  
 ID No: A25182002-79051026    Category: MASTER

Magdalena Municipality of  
 Administrative EC: 03096787

**BOGOTÁ-CAPITAL**  
 Especial

**arquitectos**

**DIVISION LONJA INMOBILIARIA**

**MARTHA VEGA BENAVIDES**  
**ABOGADA**  
**Cra 6 No 11 – 54 Oficina 310**  
**[marthavegaabogada@gmail.com](mailto:marthavegaabogada@gmail.com)**

Bogotá D.C., Febrero 14 de 2021.

SEÑOR

JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.S.D.

**REF.: PROCESO 2018-00036 DE LUZ ANGELA MONDRAGON OVALLE Y OTROS  
CONTRA FABIOLA MONDRAGON OVALLE.**

**MARTHA CECILIA VEGA BENAVIDES**, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderada de los Señores **Luz Ángela Mondragón Ovalle, Mario Fernando Castillo Ovalle, Ricardo Buitrago Ovalle y Luis Alberto Mondragón Ovalle**, también mayores y de esta vecindad, demandantes en el proceso de referencia, comedidamente me permito aportar a su despacho según lo ordenado mediante Auto de fecha de 02 de febrero de 2021, copia actualizada del avalúo comercial objeto de este litigio.

Del Señor Juez,

Atentamente,



**MARTHA CECILIA VEGA BENAVIDES.**  
**C.C. No 52.231.894 de Bogotá**  
**T.P. 210262 del C.S. de la Judicatura.**

**Actualización Avalúo Comercial - Proceso 2018-00036 DE LUZ ANGELA MONDRAGON OVALLE Y OTROS CONTRA FABIOLA MONDRAGON OVALLE**

Martha Vega Benavides <marthavegaabogada@gmail.com>

Dom 14/02/2021 19:52

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

Memorial Actualización avaluo comercial.pdf.docx; actualizacion pelitaje (2).pdf;

**Martha Vega Benavides** <[marthavegaabogada@gmail.com](mailto:marthavegaabogada@gmail.com)>

para Juzgado, bcc: rbovalle



Adjun

19:48 (hace 3 minutos)



Buen día, de manera atenta me permito remitir copia del avalúo solicitado, por su despacho mediante auto de fecha 20 de febrero de 2021, dentro del proceso de la referencia.

Agradezco, me confirmen el recibido.

De antemano agradezco su amable colaboración.

Atentamente,

Martha Vega B.

C.C. No 52.231.894 de Bogotá.

T.P. 210262 del C.S. de la Judicatura.

Bogotá, D.C febrero 11 de 2021

Señor(a):  
LUIS ALBERTO MONDRAGON OVALLE  
La Ciudad

*ASUNTO: AVALUO COMERCIAL VIVIENDA, BARRIO SAN VICENTE FERRER CARRERA 29 55 A 25 SUR BOGOTA D.C*

De acuerdo a su solicitud me permito presentar a usted el avalúo de la referencia.

1. Basado en la información suministrada y a los datos obtenidos se determinó que el mejor criterio para asumir su avalúo comercial es el método **COSTO Y/O VALOR DE REPOSICION**, y este consiste básicamente en **CALCULAR a VALOR PRESENTE**, el inmueble y aplicar un factor de depreciación por la edad de la construcción y su estado, aplicando las tablas de Fito y Corvini.

El presente estudio se ha dividido en las siguientes partes:

- \_ Información General.
- \_ Titulación
- \_ Infraestructura Urbanística
- \_ Aspecto Técnico
- \_ Situación del Mercado Inmobiliario
- \_ El avalúo comercial
- \_ Localización del Inmueble
- \_ Informe Fotográfico

Se asume que el inmueble está libre de problemas legales, de restricciones de uso, de reservas de dominio, impuestos y otras obligaciones.

No se ha realizado una verificación de títulos por lo tanto he asumido que los datos que me han sido suministrados (escritura y certificado de tradición y libertad) y sus áreas descritas corresponden a la realidad. Igualmente, cualquier hecho o acontecimiento que pudiese afectar el valor del inmueble no será asumido exceptuando las observaciones específicamente mencionadas en el informe avaluatorio.

**Juan Carlos Rojas**

**Arquitecto**

Este predio NO ES FACTIBLE o NO ES OBJETO DE DIVISION a menos que se objeto de un TRAMITE DE SOLICITUD de LICENCIA de CONSTRUCCIÓN (LEY 388 DE 1997) y se someta a proceso de PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675 DE 2001). Y se realicen los debidos ajustes constructivos de modificación y adecuación en el inmueble mencionado.

Atento a cualquier inquietud,

Cordialmente:



JUAN CARLOS ROJAS HIGUERA  
Arquitecto Avaluador  
Sociedad Colombiana de Arquitectos  
División Lonja Inmobiliaria  
Registro Nacional de Avaluadores  
Matricula:02096787

**AVALUO INMUEBLE URBANO  
 CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
 BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
 CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
 BOGOTA D.C (COLOMBIA)**

**INFORMACION GENERAL**

<b>CIUDAD Y FECHA DE ELABORACION DEL AVALUO</b>	Bogotá, Febrero 11 de 2021
<b>SOLICITANTE DEL ESTUDIO:</b>	UIS ALBERTO MONDRAGON OVALLE & OTROS
<b>NOMENCLATURA ACTUAL:</b>	DG. 52 SUR 32-10
<b>NOMENCLATURA ANTERIOR:</b>	CARRERA 29 No 55 A 25 SUR
<b>PROPIETARIO (S):</b>	<b>FABIOLA MONDRAGON OVALLE</b>
<b>CEDULA DE CIUDADANIA:</b>	35'485.352
<b>CEDULA DE CIUDADANIA:</b>	<b>LUZ ANGELA MONDRAGON OVALLE</b>
	41'759.532
	<b>LUIS ALBERTO MONDRAGON OVALLE</b>
	79'146.943
	<b>RICARDO BUITRAGO OVALLE</b>
	79'509.771
	<b>MARIO FERNANDO CASTILLO OVALLE</b>
	80'352.829
<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	VIVIENDA DE DOS (2) PLANTAS
<b>EDAD DE LA CONSTRUCCION:</b>	60 AÑOS APROXIMADAMENTE
<b>AREA DE CONSTRUCCION:</b>	<b>292,23 m2</b>
<b>AREA Y LINDEROS:</b>	Se describen en Escritura 458 del 31 de Enero de 1957
<b>URBANIZACION:</b>	<b>SAN VICENTE FERRER</b>
<b>FORMA DEL LOTE:</b>	REGULAR
<b>LOCALIZACION:</b>	BOGOTA D.C
<b>ALCALDIA LOCAL:</b>	<b>AREA DEL LOTE (m2): 100.00 m2</b>
<b>ESTRATO:</b>	No 6. <b>TUNJUELITO</b>
<b>SERVICIOS PUBLICOS:</b>	Dos (2) AGUA ALCANTARILLADO TELEFONO ELECTRICIDAD GAS NATURAL

**TITULACION**

<b>ESCRITURA PUBLICA:</b>	Escritura 458 del 31 de Enero de 1957
<b>NOTARIA:</b>	2a CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b>	505-35493
<b>CHIP DEL PREDIO:</b>	AAA0015RWOM
<b>VICIOS QUE AFECTAN LA PROPIEDAD:</b>	Ninguno de acuerdo a la información suministrada.

### INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

**VECINDARIO:** LA URBANIZACIÓN DONDE SE UBICA LA EDIFICION OBJETO DEL PRESENTE INFORME AVALUATORIO. SE HAN CONSTRUIDO Y DESARROLLANDO EDIFICACIONES CON PREDOMINANTE USO ES VIVIENDA UNIFAMILIAR Y ALGUNAS VIVIENDA MULTIFAMILIAR. PREDOMINANTEMENTE EL SECTOR TIENE UNA VOCACION RESIDENCIAL. LA MAYORIA NO SUPERAN LOS 3 PISOS. EL SECTOR SE ENCUENTRA CON LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLETAMENTE DESARROLLADOS. A CONTINUACION SE HACE UN INVENTARIO DE ESTOS Y SU ESTADO.

**VIAS:** SUFICIENTES SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO  
**ANDENES** SI ACEPTABLE ESTADO  
**SARDINELES** SI ACEPTABLE ESTADO  
**ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:** VIVIENDA UNIFAMILIAR

**TIPOS DE EDIFICACIONES PREDOMINANTES DE LA CUADRA:**

EDIFICIOS VIVIENDA UNIFAMILIAR, COMERCIO LOCAL.

**VIAS DE INFLUENCIA LOCAL:** CARRERA 33  
 CARRERA 25  
**VIAS DE INFLUENCIA ZONAL:** AVENIDA BOYACA  
**BARRIOS ADYACENTES:** NORTE: VENECIA OCCIDENTAL  
 SUR: TUNAL  
 OCCIDENTE: MUZU  
 ORIENTE: EL CARMEN

**TRANSPORTE PUBLICO:** SUFICIENTE POR LA AVENIDA BOYACA

**CARACTERISTICAS CONSTRUCCION:** VIVIENDA FAMILIAR POR AUTOCONSTRUCCION DESARROLLADA EN DOS (2) PLANTAS. **EN LA 1a PLANTA** SE UBICA HALL DE ACCESO, DE ACCESO, UN (1) BAÑO, UNA (1) COCINA, DOS (2) ALCOBAS Y UNA (1) ESCALERA DE ACCESO AL 2o PISO. CUATRO ESPACIOS COMPARTIMENTADOS PISOS EN TABLETA DE CEMENTO. **EN LA 2a PLANTA** TRES (3) ALCOBAS BAÑO, Y LA ESCALERA DE ACCESO A LA PLACA DE LA CUBIERTA. LA PLACA DE LA CUBIERTA ES EN CONCRETO, LA CUAL ES UN ESPACIO LIBRE A SU VEZ CUBIERTO POR TEJA PLASTICA EN MAL ESTADO.

**PISOS (ACABADOS):** BALDOSA EN CEMENTO, DEMAS EN MORTERO AFINADO Y **MUROS** PAÑETE PINTADOS CON YESO, PRESENTAN HUMEDADES Y FISURAS, **TECHOS:** PAÑETE (MORTERO) SOBRE GUADUA, ENTREPISOS EN MADERA LA ESTRUCTURA DE LA CONSTRUCCION SE CONSTITUYE EN MUROS DE CARGA, NO SE SE OBSERVARON COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO. LAS PUERTAS SON EN MADERA CON ACABADO EN ESMALTE, EN GENERAL LA CONSTRUCCION PRESENTA REGULAR ESTADO. CARPINTERIA METALICA EN HIERRO (LAMINA COLD ROLLED). FACHADA EN MORTERO AFINADO CON ACABADO EN VINILO.

**EDAD DE LA CONSTRUCCION** 60 AÑOS

**CALIFICACION (HEIDECKE) 4,00** CLASIFICACION: **MALO**

REQUIERE DE REPARACIONES IMPORTANTES.

## SITUACION DEL MERCADO INMOBILIARIO

LOS AVISOS DE 'SE ARRIENDA' O 'SE VENDE' SE HAN CONVERTIDO EN PARTE DEL PANORAMA DE LOS COLOMBIANOS EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS, POR CUENTA DE LA DURA CRISIS ECONÓMICA Y SOCIAL QUE TRAJÓ LA PANDEMIA.

A PESAR DE LO ANTERIOR, **EL VALOR PREDIAL TUVO UN AUMENTO, LO CUAL CONFIRMA UNA VEZ MÁS QUE LAS INVERSIONES EN FINCA RAÍZ SON DE LAS MÁS SEGURAS**, TANTO PARA PERSONAS DE A PIE COMO PARA EMPRESAS Y FONDOS ESPECIALIZADOS.

ASÍ LO CONFIRMA UN ANÁLISIS DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), EN EL CUAL SE INDICÓ QUE, A PESAR DE LA DESACELERACIÓN QUE SE REGISTRÓ DURANTE EL 2020, LA DINÁMICA INMOBILIARIA TUVO UN REPUNTE. ESTO SE DIO, EN PARTE, GRACIAS A LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS NUEVOS, LA URBANIZACIÓN DE TERRENOS Y EL BUEN DESEMPEÑO DE CIUDADES COMO QUIBDÓ, MEDELLÍN Y POPAYÁN.

"EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS DE LAS 22 PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS, EXCEPTO BOGOTÁ, TUVO UN AUMENTO PROMEDIO DE 4,22 % EN 2020, UNA BUENA NOTICIA, PUES PESE A LA PANDEMIA SE SUPERÓ EL AUMENTO DE 3,98 % REGISTRADO EN 2019", SEÑALÓ LA DIRECTORA DEL IGAC, OLGA LUCÍA LÓPEZ.

DE ACUERDO CON EL IGAC, ALLÍ SE PRESENTA UNA ESCAZA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA, SUMADO A QUE HAY UNA CONSOLIDACIÓN DE SECTORES YA DESARROLLADOS, LO CUAL HA LLEVADO A UN ESTANCAMIENTO DE LOS PRECIOS.

LAS CASAS SON LOS INMUEBLES QUE MÁS CRECIERON EN INTERÉS Y BÚSQUEDAS EN BOGOTÁ AL SUBIR POR ENCIMA DEL 20% EN EL PERIODO COVID, Y DE IGUAL MANERA LO HICIERON EN LA REGIÓN. EL ESTRATO QUE CONCENTRA LAS MAYORES BÚSQUEDAS ES EL 3, PERO EL QUE MÁS CRECIÓ EN INTERÉS EN COVID FUE EL 5 PARA INMUEBLES RESIDENCIALES.

EN LOS MESES DE MARZO Y ABRIL, JUSTO CUANDO ARRANCÓ EL PERIODO DE AISLAMIENTO OBLIGATORIO, LA DEMANDA DE INMUEBLES PRESENTÓ CIFRAS A LA BAJA, CON CONTRACCIONES EN LAS BÚSQUEDAS DE INMUEBLES DE -20% EN ADELANTE. SIN EMBARGO, DESDE EL MES DE MAYO SE VE UNA RECUPERACIÓN DEL INTERÉS POR COMPRAR Y ARRENDAR, LLEGANDO A CRECIMIENTOS HISTÓRICOS EN AGOSTO CON RESPECTO A ENERO, QUE EL MES TRADICIONALMENTE MÁS DINÁMICO DEL SECTOR, AUMENTANDO UN 40% DE BÚSQUEDAS DE PROPIEDADES EN VENTA Y UN 14% PARA ARRIENDO.

SI BIEN BOGOTÁ CONCENTRA LA OFERTA DE APARTAMENTOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA, SE DESTACA DENTRO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTUDIO LA OFERTA QUE SE PRODUCE EN EL MUNICIPIO DE SOACHA POR UN PROCESO DE CONURBACIÓN Y QUE ALCANZA UNA PARTICIPACIÓN DEL 2,13%, SEGUIDA DE LA OFERTA ENCONTRADA EN LOS MUNICIPIOS DE MADRID, CHÍA Y MOSQUERA, CON PARTICIPACIONES DE ALREDEDOR DEL 1%. EN CUANTO A LA OFERTA DE VIVIENDAS TIPO CASA, SEGUIDO DE BOGOTÁ, LA OFERTA EN VENTA SE CONCENTRA EN LOS MUNICIPIOS DE CHÍA, CON UNA PARTICIPACIÓN DEL 7,39%, FUSAGASUGÁ Y CAJICÁ CON 3,07% EN LOS DOS MUNICIPIOS, Y SOACHA, CON UN 2,54%. IGUAL QUE EN LA OFERTA DE APARTAMENTOS, LA OFERTA DE CASAS SE CONTRAJÓ EN LOS MUNICIPIOS DE LA REGIÓN, ENTRE UN 0,69% Y UN 48,78%. BOGOTÁ PRESENTÓ UNA DISMINUCIÓN EN LA OFERTA DE 37% FRENTE A UN 34% QUE REGISTRÓ CHÍA, FUSAGASUGÁ 38%, CAJICÁ 30%, MIENTRAS SOACHA DECRECIÓ UN 33%

### AVALUO COMERCIAL

COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE SE HA ASUMIDO EL SISTEMA DE COSTO Y/O VALOR DE REPOSICION. AL RESULTADO DE ESTE VALOR SE LE SUMA EL COSTO COMERCIAL DEL TERRENO.

**ESTADO DE CALIFICACION:** 4,0

**CLASIFICACION:** MALO

**(TOMANDO COMO REFERENCIA TABLA HEIDECKE)**

COSTO DIRECTO DEL M2 CONSTRUCCION VIVIENDA	\$	1.200.000,00
FACTOR MULTIPLICADOR DE OTROS COSTOS		1,55
COSTO DEL M2 CONSTRUCCION USO VIVIENDA	\$	1.860.000,00
COEFICIENTE DE AREA UTIL USO VIVIENDA		0,85
SUB-TOTAL	\$	1.581.000,00
VALOR RESIDUAL 10% DEMOLICION (FACTOR)	\$	0,90
COSTO TOTAL M2 DE REPOSICION	\$	1.422.900,00
<b>% DEPRECIACION TOTAL (TABLA FITO Y CORVINI)</b>		<b>86,73%</b>

60/65. Donde 60 es la edad de la construcción/ 65 edad tecnica estimada)

**VALOR DE LA DEPRECIACION** \$ 1.234.081,17

COSTO TOTAL M2 DE REPOSICION MENOS VALOR DE LA DEPRECIACION  
IGUAL COSTO M2 CONSTRUCCION

\$ 1.422.900,00 - \$ 1.234.081,17 = \$ 188.818,83

COSTO DE LA EDIFICACION SERA:

AREA CONSTRUIDA 292,23 x COSTO M2 CONSTRUCCION \$ 55.178.526,69

**COSTO DE LA VIVIENDA** \$ 55.178.526,69

COSTO M2 LOTE \$ 2.000.000,00

VALOR DEL LOTE SE HA AVALUADO CON EL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

AREA LOTE 100,00 x COSTO M2 LOTE \$ 2.000.000,00 \$ 200.000.000,00

**TOTAL AVALUO CASA + LOTE** \$ 255.178.526,69

**REDONDEO DE CIFRAS:** \$255'000.000,00

**SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS**

ELABORO:



**JUAN CARLOS ROJAS HIGUERA**

Arquitecto Avaluador

Matricula: 02096787

Registro Nacional de Avaluadores

# LOCALIZACIÓN



**MANZANA**



**SECTOR**



**REGION**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**LA FACHADA**



**LA CUADRA**



**HALL ACCESO A LA VIVIENDA**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**ESPACIO QUE DA AL FRENTE DEL PREDIO FUNCIONA COMO SALA**



**ESPACIO CONTIGUO**



**TERCER ESPACIO**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**ESPACIO**



**ALCOBA 1° PISO**



**BAÑO 1° PISO**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**ESCALERA DE ACCESO A LA 2ª PLANTA**



**VISTA VACIO 2ª PLANTA**



**VACIO DE PLACA DEL 2º PISO**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**COCINA**



**BAÑO 2º PISO**



**ESPACIOS 2º PISO**

**INFORME FOTOGRAFICO AVALUO INMUEBLE URBANO  
CASA VIVIENDA BI-FAMILIAR  
BARRIO CATASTRAL: SAN VICENTE FERRER  
CARRERA 29 No 55 A 25 SUR (ACTUAL)  
BOGOTA D.C (COLOMBIA)**



**ESPACIO 2° PISO**



**PLACA TERRAZA**



**PLACA TERRAZA CUBIERTA EN TEJA PLASTICA**



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

# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

## KR 29 55 A 25 SUR

(KR 29 55A 29 SUR)

14

Manzana Catastral 00240275  
Lote Catastral 0024027530  
UPZ 42-VENEZIA

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 - UAEDC a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital, IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

### Norma Urbana

Sector Normativo Código Sector: 4 Sector Demanda: C Decreto: 459-02/11/2010  
Acuerdo 6 de 1990 Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:  
Subsector Uso I  
Excepciones de Norma El predio no se encuentra en esta zona.  
Subsector Edificabilidad A

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

### Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

### Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

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

### Legalización

Legalización El predio no se encuentra en esta zona.

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

### Urbanismo

Urbanístico Código: 060106B001 Tipo plano: URBA

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 El predio no se encuentra en esta zona.

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: DEC394 de 28-JUL-17

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.



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR

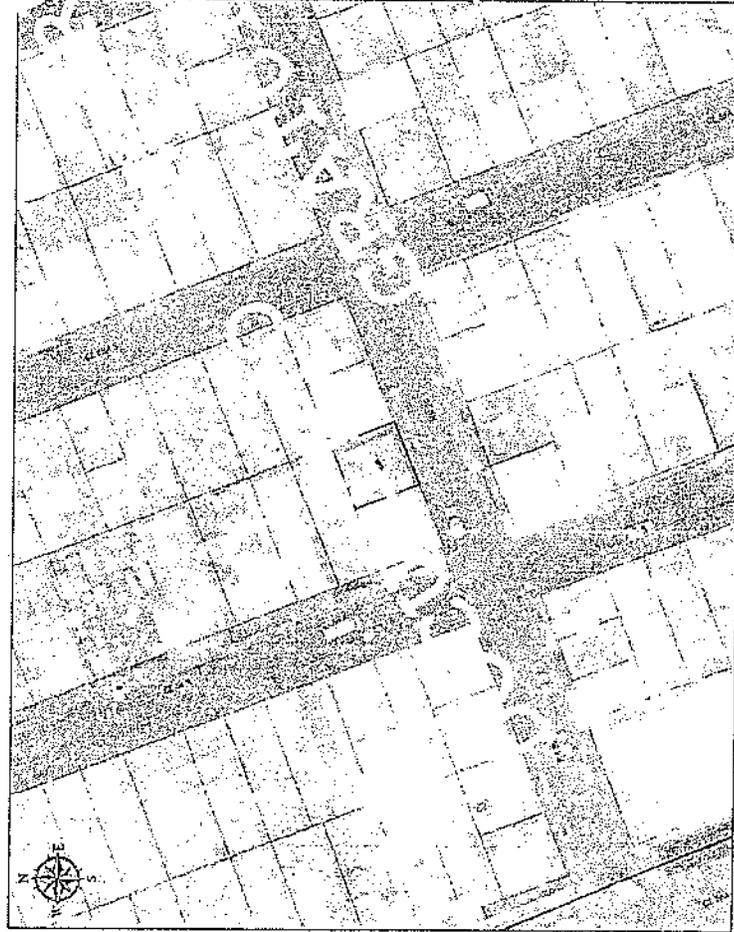
(KR 29 55A 29 SUR)

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

TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA	MODALIDAD:	DE REACTIVACION	FICHA:	4
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	: LOCALIDAD:	TUNJUELITO
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	459-02/11/2010	LºZ:	42
				SECTOR:	4
					VENECIA

Sector de Demanda: C

## LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR

(KR 29 55A 29 SUR)

## USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: Principal

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	PARQUEADEROS Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas

Categoría: Complementario

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	PARQUEADEROS Visitantes
			urbano	2. Permitidos únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial construida.		
			zonal	11. Sobre Circuitos de Movilidad (CM).		
			vecinal	4. Hasta 60 m <sup>2</sup> de construcción con las siguientes opciones: a. En primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas; ó b. En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.		
			vecinal	6. En áreas de ocupación del uso no mayores a 20 m <sup>2</sup> por predio.		
			zonal	5. Los juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza no se podrán ubicar a menos de 200 metros a la redonda respecto de equipamientos colectivos educativos, de culto y/o de salud, existentes a la fecha de entrada en vigencia de esta reglamentación.		
			vecinal			
			zonal			
			vecinal			



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR

(KR 29 55A. 29 SUR)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS
				Condiciones		Privados
						Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2.	Actividades de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsaumentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B	3. No se permite en predios con frente a la Malla Vial Arterial. 1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.  La exigencia de estacionamientos es la establecida en el Decreto 563 de 2007 (Plan Maestro de Equipamientos de Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia) 1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.  La exigencia de estacionamientos es la establecida en el Decreto 563 de 2007 (Plan Maestro de Equipamientos de Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia)	No se exige	No se exige
Categoría:	No aplica					
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS
				Condiciones		Privados
						Visitantes
			zonal			



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR (KR 29 55A 29 SUR)

Categoría: Restringido

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
			zonal	<p>1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.</p> <p>7. Se permiten los servicios técnicos especializados y las actividades de producción o industriales, clasificadas como de bajo impacto ambiental, según condiciones que para el efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente.</p>		
			urbano			
			urbano	<p>11. Sobre Circuitos de Movilidad (CM).</p>		

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

## EDIFICABILIDAD

Variable Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Asiámetro Posterior (Metros) 0

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

No se exige

Altura Máxima (Pisos) 3

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

No se exige

Antejardín (Metros) 0

1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR

(KR 29 55A 29 SUR)

<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>	6.00	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>
<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>	2.25	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>
<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>	0.75	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>
<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>	0	<p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.</p> <p>1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen. No se exige.</p>

Tipología: CONTINUA

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 29 55 A 25 SUR (KR 29 55A 29 SUR)



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

No se exige

Voladizo (Metros)

0

- 1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales, así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.
- 1. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las normas urbanísticas generales; así como las específicas para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón, consolidación con densificación moderada y renovación en la modalidad de reactivación, adoptadas en el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que lo modifiquen o complementen.

No se exige

Nota No.:	1	A. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE CAMBIO DE PATRÓN Y TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN: Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para estos tratamientos, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), y específicas del capítulo III del Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
Nota No.:	2	B. DOTACIONALES: Los Sectores Normativos 5 y 10, y los usos dotacionales existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, en todos los sectores normativos, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT); se regulan por el POT, las normas reglamentarias específicas, el Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos planes maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno, establecerán la exigencia de planes de regularización y manejo, o de otro instrumento que le aplique. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan las Áreas de Actividad Dotacional previstas por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado algunos de los usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuya permanencia se encuentran en función de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004, y de los planes maestros de equipamientos respectivos. Todos los usos dotacionales deben seguir los lineamientos establecidos en los respectivos planes maestros.
Nota No.:	3	C. SECTORES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: Los bienes de Interés Cultural localizados en los Sectores Normativos 4 y 5, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 606 de 2001 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
Nota No.:	4	D. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, Decreto 327 de 2004, normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No. 1 del presente Decreto). Aplica para el sector 18 y el subsector B del sector normativo 2.
Nota No.:	5	E. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En los sectores normativos 3, 9, 13, 20 y 21 sujetos al Tratamiento de Renovación Urbana, mediante Plan Parcial de Redesarrollo podrán definirse nuevos usos y condiciones de edificabilidad, adicionales a los que aparecen en las presentes fichas reglamentarias. El área a intervenir mediante plan parcial será definida por la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las determinantes definidas para su delimitación. En el sector normativo 21 las licencias de construcción en las modalidades de modificación y reforzamiento estructural, no poseen como requisito la adopción de Plan Parcial de Redesarrollo.
Nota No.:	6	F. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: El Sector normativo 1, se encuentra sujeto al tratamiento de mejoramiento integral; los usos están contemplados en la ficha normativa del presente decreto. Adicionalmente, los desarrollos de vivienda no legalizados a la fecha de expedición del presente decreto localizados al interior de esta UPZ, estarán sujetos a las disposiciones del proceso de legalización, a las del Plan de Ordenamiento Territorial y sus actos reglamentarios, y a las directrices del orden nacional.
Nota No.:	7	G. ACCESOS VEHICULARES: Las zonas de cargue y descargue y los accesos vehiculares de los predios con frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).
Nota No.:	8	H. CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en el plano de estructura funcional y de movilidad consignado en la plancha reglamentaria No. 1, y las planchas No. 2 y 3, que hacen parte integral de este Decreto.
Nota No.:	9	I. Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera activa y no opcional.



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital  
Planeación

Bogotá, D.C. Noviembre 22 de 2017

Señor(a)  
USUARIO

**REFERENCIA: Efecto plusvalía para el predio con nomenclatura KR 29 55A 25 S, CHIP. AAA0015RWOM UPZ 42 "VENECIA"**

En atención a su consulta, permítame señalar en primera instancia, que la Constitución Política de Colombia y la Ley 388 de 1997, en sus artículos 82 y 73 respectivamente, facultan a las entidades públicas a participar en las plusvalías originadas por sus mismas acciones urbanísticas. En segundo lugar, el Honorable Concejo de Bogotá, autorizó el cobro de esta participación de manera gradual, para el año 2004 el 30%; el 40% para el año 2005 y años posteriores el 50%, mediante el Acuerdo 118 de 2003.

Ahora bien, de conformidad con el Decreto 459 de 02 de Noviembre de 2010 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No. 42 VENECIA" y revisadas las planchas normativas asociadas así como el estudio técnico elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y de conformidad con la Resolución 1313 de Octubre de 2012, la cual liquidó el efecto plusvalía para la citada UPZ, se pudo determinar que el predio identificado con la nomenclatura de la referencia, no es generador de plusvalía.

En virtud de lo anterior, EL PREDIO MENCIONADO NO ES OBJETO DEL COBRO POR CONCEPTO DE PLUSVALIA. Sin embargo, si se tratara de un englobe de predios, según la reglamentación establecida bajo el decreto citado, y conforme a lo establecido por el artículo 7° del Decreto 084 de 2004, el predio al ser englobado puede generar un mayor aprovechamiento en edificabilidad y en tal caso deberá ser objeto de estudio de cálculo y liquidación de plusvalía. No obstante lo anterior, si el predio se encuentra localizado en un sector normativo con Tratamiento de Desarrollo ó es sujeto a formulación de Plan Parcial, deberá regirse por los términos establecidos en los Decretos 327 de 2004 y 436 de 2006, respectivamente.

**SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION**



Fecha: 22/11/2017

Hora: 10:43:25

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

**USUARIO**

KR 29 55A 25 SUR

Localidad TUNJUELITO

**CHIP**

**AAA0015RWOM**

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 00240275, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 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




**JUAN CARLOS  
ROJAS HIGUERA**

License: 79 051 026  
 ID No: A25182002-79051026    Category: MASTER

Magdalena Municipality of  
 Administrative EC: 03096787

**BOGOTÁ-CAPITAL**  
 Especial

**arquitectos**

**DIVISION LONJA INMOBILIARIA**

**MARTHA VEGA BENAVIDES**  
**ABOGADA**  
**Cra 6 No 11 – 54 Oficina 310**  
**[marthavegaabogada@gmail.com](mailto:marthavegaabogada@gmail.com)**

Bogotá D.C., Febrero 14 de 2021.

SEÑOR

JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.S.D.

**REF.: PROCESO 2018-00036 DE LUZ ANGELA MONDRAGON OVALLE Y OTROS  
CONTRA FABIOLA MONDRAGON OVALLE.**

**MARTHA CECILIA VEGA BENAVIDES**, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderada de los Señores **Luz Ángela Mondragón Ovalle, Mario Fernando Castillo Ovalle, Ricardo Buitrago Ovalle y Luis Alberto Mondragón Ovalle**, también mayores y de esta vecindad, demandantes en el proceso de referencia, comedidamente me permito aportar a su despacho según lo ordenado mediante Auto de fecha de 02 de febrero de 2021, copia actualizada del avalúo comercial objeto de este litigio.

Del Señor Juez,

Atentamente,



**MARTHA CECILIA VEGA BENAVIDES.**  
**C.C. No 52.231.894 de Bogotá**  
**T.P. 210262 del C.S. de la Judicatura.**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ D.C.**

[j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., 9 de marzo de 2021

Divisorio No. 2018 – 00036

1.- Previo admitirse la renuncia presentaba por la apoderada judicial de los demandantes, deberá dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 76 del C.G del P., esto es aportar prueba de la comunicación efectuada a sus poderdantes en ese sentido.

2.- De la actualización al avalúo comercial del bien inmueble objeto de subasta allegado por el extremo actor, se corre traslado a la parte demandada por el término de tres (3) días.

NOTIFÍQUESE,

**GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA**  
**Jueza**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 022, del 10 de marzo de 2021

**MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA**  
Secretaria