

## **Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.**

---

**De:** Fredy Alejandro Romero Borbon <fredyalrobo1@hotmail.com>  
**Enviado el:** miércoles, 3 de marzo de 2021 4:33 p. m.  
**Para:** Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
**CC:** neled576@gmail.com  
**Asunto:** Dictamen Pericial. Proceso 2011-00452  
**Datos adjuntos:** Memorial Allegando Dictamen .pdf; DICTAMEN PERICIAL..pdf; boletin\_AAA0085HDPA.pdf

Buenas tardes me permito adjuntar memorial del proceso de la referencia para su gestión y tramite. Agradezco la atención.

Por favor confirmar recibido.

**REFERENCIA: PROCESO ORDINARIO.**

**DEMANDANTE: NELSON EDUARDO GUERRERO RODRÍGUEZ.**

**DEMANDADO: TONY RAMON MONTES Y MARÍA MARTHA BUITRAGO OTALORA.**

**RADICACIÓN 2011-00452.**

**Fredy Alejandro Romero Borbón.**  
**Abogado Universidad Libre.**  
**Espc. Derecho Laboral y Seg. Social.**  
**Espc. Derecho Administrativo.**



**SEÑORES:**  
**JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO.**  
**E.S.D.**

**REFERENCIA: PROCESO ORDINARIO.**  
**DEMANDANTE: NELSON EDUARDO GUERRERO RODRÍGUEZ.**  
**DEMANDADO: TONY RAMON MONTES Y MARÍA MARTHA BUITRAGO OTALORA.**  
**RADICACIÓN 2011-00452.**

**FREDY ALEJANDRO ROMERO BORBÓN**, vecino de Bogotá, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.1.013.585.824 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No.184.501., expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del señor **NELSON EDUARDO GUERRERO RODRÍGUEZ**, por medio del presente escrito me permito allegar ante su despacho experticia realizada por el profesional Raúl Alfonso Cortes Monroy quien en calidad de Arquitecto manifiesta la necesidad de hacer demolición total de la construcción e indica el valor que esto conllevaría junto con la construcción de un nuevo inmueble y el avalúo comercial del predio.

Lo anterior con el fin de dar claridad al despacho frente a los interrogantes señalados en el proveído del 2 de Agosto del año 2017 obrantes en el folio 481 y por su puesto dar alcance al requerimiento realizado por el despacho en auto de fecha 4 de Febrero del año 2021.

Agradezco la atención a la presente.

Atentamente:

**FREDY ALEJANDRO ROMERO BORBÓN.**  
**C.C. 1.013.585.824. Bogotá.**  
**T.P.184.501. C.S.J.**



E381121

## CERTIFICA

Que el Arquitecto RAUL ALFONSO CORTES MONROY con cédula de ciudadanía No. 79445851 de Bogota D.C., registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 25700-51015, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 80 del 19 de Mayo de 1994 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 24 días del mes de Febrero de 2021 .

ENRIQUE URIBE BOTERO  
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web  
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]  
y digite el siguiente código de verificación 1DG3dq5



SC 5502-1



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia  
PBX 3502700 Ext. 1101-1124

[info@cpnaa.gov.co](mailto:info@cpnaa.gov.co)

[www.cpnaa.gov.co](http://www.cpnaa.gov.co)

**PERITAJE TECNICO PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION****BOGOTA D.C. 1 DE MARZO DE 2021.****(TITULO VI, LEY 400 DE 1997; TITULO A.10-NSR-10)****DIAGNOSTICO DEL PREDIO OBJETO DE CONSULTA.****Identificación:**

El bien inmueble está ubicado en la **CALLE 51 No. 26 43** y está marcado con el número **17** de la manzana **34** de la Urbanización Alfonso López de la localidad de **Teusaquillo** de **Bogotá D.C.** Estrato socioeconómico 4, Uso: **Vivienda Unifamiliar.**

**Posición de la edificación en la manzana:** Predio medianero.

**CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE.**

Predio de tres plantas, dos plantas hacia la fachada principal y una tercera planta en la parte posterior del predio, con materiales tradicionales, cimentación en concreto ciclópeo con sobrecimiento en hormigón armado sistema estructural de muros portantes con mampostería en ladrillo prensado, sobre piso en concreto con malla de grafil, pisos en tableta de cemento en el primer piso y pisos en listón machihembrado en planta del segundo piso, enchapes en tableta cerámica en baños y cocina. fachada con enchape en piedra, carpintería metálica en ventanería de fachada y carpintería de madera para marcos y puertas en espacios interiores, instalaciones hidráulicas en tubería de gres, instalaciones eléctricas en tubería PVC, entrepiso en placa en placa maciza en concreto reforzado y falso techo en esterilla de guadua, cubierta a dos aguas con teja de asbesto cemento.

**CARACTERISTICAS ESPACIALES DEL PREDIO.**

**Área de lote:** 108.80 M2

**Área Construida:** 180.60 M2

**Edificabilidad:** Tres Pisos.

**PROPIEDADES DE LOS MATERIALES.**

Los materiales predominantes en la edificación son:

**CIMENTACION EN CONCRETO CICLOPEO****MAMPOSTERIA EN LADRILLO PRENSADO****CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO****CARPINTERIA METALICA Y MADERA**

## PATOLOGIA ACTUAL DE LA VIVIENDA.

### CLASIFICACIÓN DE LOS DAÑOS.

Al realizar la verificación en el predio se observan daños arquitectónicos, funcionales y estructurales. Al momento del afloramiento de las grietas que afectaron directamente diferentes elementos de la edificación: cimentación, pisos en tableta de cemento, entrepiso, mampostería, carpintería metálica, carpintería en madera, falso techo en esterilla de guadua y la cubierta en teja de asbesto cemento.

#### **Daño Arquitectónico.**

Se define principalmente, como el daño a la apariencia de la edificación, y se relaciona con la aparición de grietas menores en muros, pisos y acabados. El espesor de las grietas en los pañetados y estucados a 0.5 mm, y en muros en mampostería son mayores a 1 mm de espesor; estas grietas son considerables y se observan en un porcentaje muy grande de la mampostería de la vivienda.

#### **Daños funcionales o de servicio.**

Se detectaron daños que afectan el uso actual de la vivienda, en sitios tales como son puertas y ventanas dado que los marcos de las mismas se desplazaron por tal razón estos elementos actualmente no son funcionales, se observan muchas grietas en muros pañetados y se encuentran ventanas giradas. El movimiento del suelo pudo causar agrietamientos que llevan a un deterioro prematuro de los materiales existentes en la edificación.

#### **Daño estructural:**

Se detectó en el predio objeto del presente informe daños que afectan la estabilidad de la construcción, se observan serios agrietamientos y distorsiones en los elementos de soporte, como vigas, columnas y muros cargueros, estas patologías constructivas pueden determinar la posibilidad latente del **COLAPSO COMPLETO DE LA ESTRUCTURA** de la vivienda.

#### **Daño escondido o latente:**

Se detectó en el predio objeto del presente informe daños a debilidades escondidas en la estructura las cuales no son fácilmente visibles. Este daño latente se pudo visualizar, evaluando el estado y el desgaste actual de los materiales de la vivienda, subestandarizados e inspeccionado o evaluando los elementos de la estructura.

## ASENTAMIENTOS.

Para mitigar los efectos de los asentamientos que se presentan en la edificación, sería necesaria una inversión muy grande de capital económico en estudios de suelos y obras de mitigación de los daños descritos anteriormente.

Se presenta un desconfinamiento del suelo portante debido a excavaciones en construcciones vecinas, o a taludes colindantes a la edificación del predio colindante, que por procesos erosivos o por cortes en la base de la base de la cimentación del predio objeto de consulta pudo a ver provocado este desconfinamiento.

Adicionalmente la utilización de vibro compactadores y la utilización de métodos de impacto, produjeron una perturbación del medio generando tensiones que disminuyen el volumen del suelo.

## CONCLUSIONES.

Según la inspección realizada en el predio objeto de estudio se presenta un daño estructural severo, el cual incluye largas grietas las cuales requieren una extensiva reparación, que incluiría la demolición y reemplazo de secciones de mampostería (especialmente sobre puertas y ventanas); los marcos de puertas y ventanas se distorsionaron; se evidencia que la losa de entrepiso tiene una leve pendiente; los muros portantes presentan inclinación, no están a plomo, así mismo, se observa pérdida de la capacidad de las vigas y tuberías con serios problemas de funcionamiento, lo anterior presenta un daño estructural riesgoso que puede **COLAPSAR EL SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA VIVIENDA.**

Al reforzar la cimentación del edificio ubicado en el predio colindante con nomenclatura oficial **CALLE 51 No. 26 33**, folio de matrícula **050C - 116439** tuvieron que realizar excavaciones para fortalecer la estructura existente (zapatas, vigas, columnas, etc.), estas excavaciones sobrepasaron el nivel inferior de la base de sustento del predio objeto del presente informe ubicado en la **CALLE 51 No. 26 43**, folio de matrícula **050C - 186037**. Considero que lo hicieron sin las debidas precauciones, desestabilizando el terreno del cimiento del predio objeto de consulta. Esto se observa visualmente con las fisuras en pisos y paredes, descenso de pisos irreversiblemente, con el consecuente descuadre de marcos puertas, chapas y ventanas. Además, consideramos que la falta de cuidado al dejar inundar dichas excavaciones, ha hecho que el terreno se socave constantemente agravando el problema de desestabilización del terreno. Los cimientos del predio objeto de consulta va a continuar bajando hasta

encontrar un terreno con la sustentación suficiente, esto presenta un deterioro progresivo de la cimentación del predio de consulta.

Se observa con bastante preocupación que al tener que ampliar la sección de los elementos estructurales del predio colindante como vigas y columnas para reforzar la estructura existente, no se dejaron las dilataciones exigidas entre edificaciones según la norma sismorresistente vigente para las construcciones en Bogotá que es la NSR – 2010 , al no dejar la junta sísmica especificada en los planos estructurales anexos a la **LICENCIA DE CONSTRUCCION 08-4-0208** expedida por **CURADURIA URBANA No. 4.**

Por las razones anteriormente expuestas , se evidencia que por motivo de la ejecución indebida de procesos constructivos en el predio colindante ubicado en la **CALLE 51 No. 26 33** , un estado de deterioro muy severo en la vivienda objeto de estudio , fallas relevantes en el sistema estructural de la construcción que podrían colapsar toda la vivienda , deterioro en los materiales de acabados , fisuras , grietas de gran calibre y desprendimiento de pañetes, desnivel en placa de piso y en el sistema estructural de la cubierta .

Las obras a ejecutar para solucionar la patología actual del predio objeto de estudio, dado el daño tan severo del sistema estructural, representan una inversión de capital muy grande en obras de ingeniería y la instalación de nuevos acabados para la vivienda en cuestión.

Es mi recomendación la demolición total de la vivienda, dado que, constituye actualmente un peligro para los habitantes de la misma por la posibilidad latente del colapso total de la estructura.

### **CUANTIFICACION DE LOS DAÑOS EXISTENTES.**

Debido a que el predio objeto de estudio se debe demoler en su totalidad, la cuantificación de los daños, se direcciona a la construcción de una vivienda con características constructivas similares, en cuanto a elementos constructivos, acabados, uso del predio.

A este valor se debe aplicar un índice de depreciación por la vetustez del predio objeto de consulta, es relevante para este informe aclarar, que el predio de consulta se deprecia por las fallas que se fueron presentando sistemáticamente en el proceso constructivo del predio colindante.

Para la estimación del valor de la nueva construcción, no se recomienda tomar como referencia el actual avalúo catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dado que, para generar este valor la UAECDC, en los diferentes procesos de actualización catastral se utiliza un modelo econométrico que se alimenta con variables tales como el estado actual de la construcción, estado de los materiales, vetustez de los mismos, uso del predio, proyección de desarrollo según norma urbana etc., debido a las severas fallas estructurales del predio objeto de consulta, el avalúo catastral se deprecia en un gran porcentaje, porque toda la patología actual contribuye a la no habitabilidad del predio y representa la salida del mercado inmobiliario del predio de consulta en este informe.

Para establecer un valor real del predio se toman como referencia las diferentes ofertas del sector y los valores de predios con características constructivas similares que se encuentran actualmente en el mercado inmobiliario. (ver anexo de oferta inmobiliaria).

VALOR DE LA DEMOLICION DEL PREDIO			
AREA LOTE(M2)	AREA CONSTRUIDA(M2)	VALOR M2 DEMOLICION	VALOR TOTAL
108.00	180.60 M2	\$ 110.000	\$ 19.866.000

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION		
AREA CONSTRUIDA(M2)	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
180.60 M2	\$ 3.200.000	\$ 577.920.000

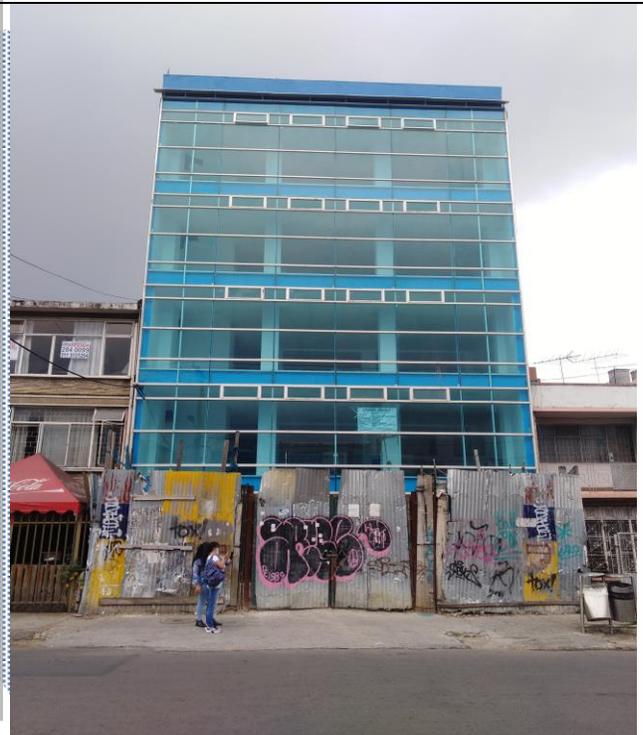
AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO				
AREA LOTE(M2)	AREA CONSTRUIDA(M2)	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR M2 DE TERRENO	AVALUO COMERCIAL
108.00	180.60 M2	\$ 3.200.000	\$ 2.500.000	\$ 1.029.420

Los valores del avalúo corresponden a un predio totalmente habitable con las respectivas proyecciones según el tratamiento de desarrollo según la norma urbanística, edificabilidad, usos posibles y lucro por conceptos de posibles arrendamientos del bien inmueble, como referencia se utiliza como fuente de información de inmuebles con características arquitectónicas y tipológicas similares, previendo el normal deterioro de los materiales y su vida útil, es importante aclarar que el predio objeto de consulta fuera del desgaste normal por la vetustez del mismo se deprecia en su totalidad por las fallas estructurales generadas por la construcción del predio colindante.

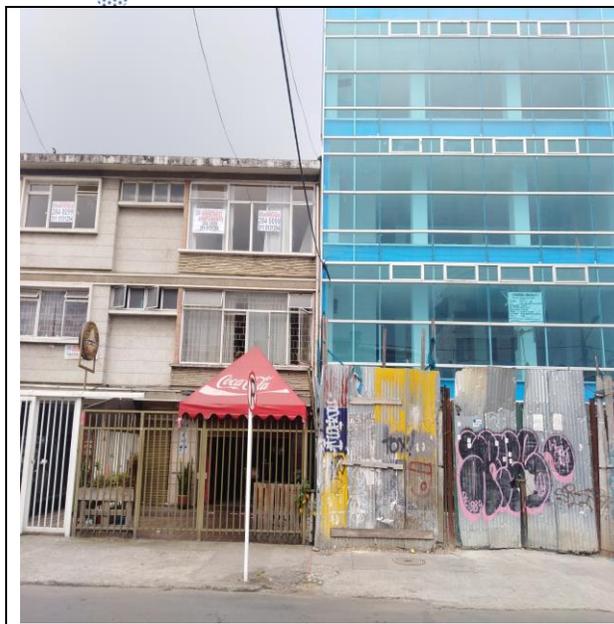
REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO.



VISTA FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PREDIO COLINDANTE



CARENCIA DE JUNTA SISMICA CON CONSTRUCCION



CARENCIA DE JUNTA SISMICA CON CONSTRUCCION

COLINDANTE



COLINDANTE



DETERIORO DE LA FACHADA DEL PREDIO

CARENCIA DE JUNTA SISMICA CON PREDIO



LEVANTAMIENTO DE TALBETA DE PISOS



DESPRENDIMIENTO DE PAÑETE DE ENTREPISO



AGRIETAMIENTO DE ENTREPISO



DESCUADRE CARPINTERIA DE MADERA GARAJE



DESCUADRE PUERTA INTERIOR ACCESO A SALA



GRIETA ARCO SALA PRIMER PISO



AGRIETAMIENTO MAMPOSTERIA SEGUNDO PISO



AGRIETAMIENTO MAMPOSTERIA SEGUNDO PISO



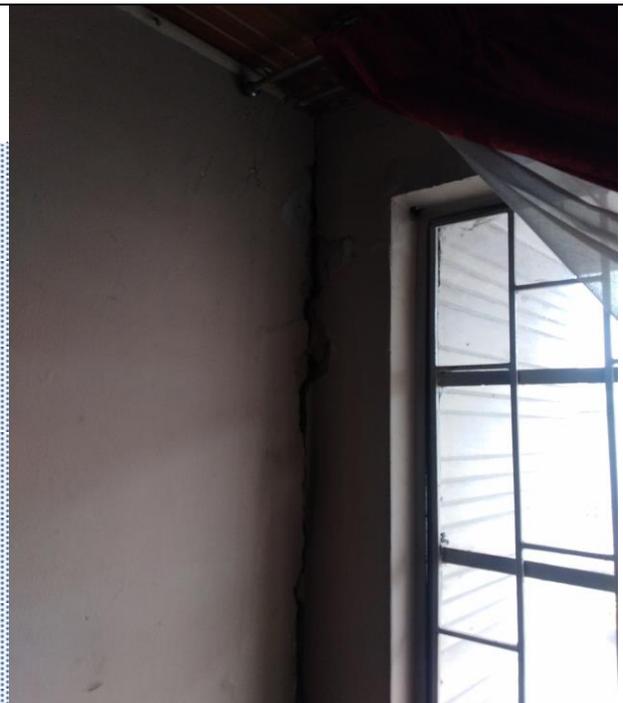
DETERIORO DE CARPINTERIA METALICA



GRIETA BAJO TECHO SEGUNDO PISO



FISURAS EN MAMPOSTERIA SEGUNDO PISO



FISURAS EN MAMPOSTERIA SEGUNDO PISO



LEVANTAMIENTO DE LISTON EN MADERA



GRIETA MURO ALCOBA DE SEGUNDO PISO



GRIETA MURO DE SEGUNDO PISO ALCOBA



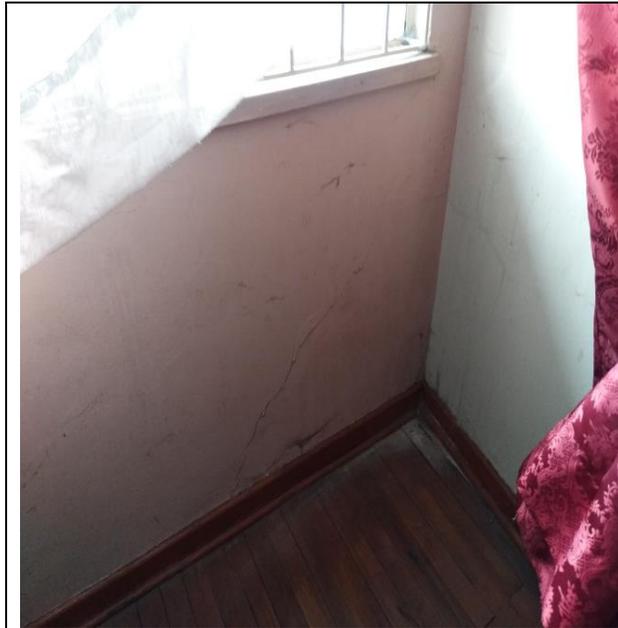
DESRPENDIMIENTO DE PAÑETE BAJO TECHO



GRIETA MURO ESCALERAS



EXPLORACION DE CIMENTACION



FISURA EN MAMPOSTERIA DE SEGUNDO PISO



FISURAS EN ESTRUCTURA DE CUBIERTA

### PRECIO METRO CUADRADO DE TERRENO.

mapas.bogota.gov.co/?l=10462

Mapa de Bogotá VUC Sinupot SINUPOTANTERIOR Unir PDF online | C... Ventanilla Unica de... Banco Caja Social PDFescape - Free O... YouTube Otros marcadores

AAA0085HDPA

Resultados

CHIP

- AAA0085HDPA
- AAA0085HDPA

Otros datos

Bogota Capital, Calle 22B, La Luisita, UPZ Quinta Paredes, Localidad Teusaquillo, Bogotá, Región Andina, 111321, Colombia

Bogotá, Región Andina, 11001, Colombia

Valor de Referencia (metro cuadrado de terreno) por Manzana. Bogotá D.C. Año 2019

Identificador único de la manzana: 007209034  
 Valor de referencia: 2.400.000.00  
 Año: 2019/01/01

Acercar a Cómo llegar Compartir

Valor de Referencia (metro cuadrado de terreno) por Manzana. Bogotá D.C. Año 2019

IDECA La IDE de Bogotá D.C. | IDECA - UAEC

FUENTE . IDECA APLICATIVO DE UAEC.

## OFERTAS INMOBILIARIAS DEL SECTOR.

Reportar Compartir: [f](#) [t](#) [w](#) [e](#) [c](#)

**Datos principales del inmueble**

Código inmueble 10662-M2745899	Barrio común GALERIAS	Barrio catastral SEARS	Precio \$1.100.000.000
Antigüedad Más de 20 años	Área construida 282 m <sup>2</sup>	Área privada 282 m <sup>2</sup>	Parqueaderos 3

**Características del inmueble**

Interiores

- ✓ Estudio o biblioteca
- ✓ Zona de lavandería
- ✓ Instalación de gas natural
- ✓ Número de líneas telefónicas 0
- ✓ Tipo de casa tradicional
- ✓ Tipo de cocina lineal
- ✓ Tipo de comedor sala comedor
- ✓ Depósito 0
- ✓ Tipo de estufa gas
- ✓ Tipo de parqueadero propio
- ✓ Vista exterior

**iEstoy interesado!**

Nombre  
Ej: Juan Andres

Teléfono  
Ej: 322\*\*\*\*\*

Email  
Ej: juanandres@email.com

Comentarios  
Estoy interesado en Casa en Venta, GALERIAS, Bogotá D.C.

Al enviar este contacto está aceptando términos y condiciones y aviso de privacidad.

Enviar

CONTACTAR POR WHATSAPP

Reportar Compartir: [f](#) [t](#) [w](#) [e](#) [c](#)

En venta casa en el Barrio Galerías-Sears. 216 metros cuadrados construidos distribuidos en dos pisos. Primer piso con sala-comedor, amplia cocina, habitación y baño de servicio, baño social, patios interior, exterior, antejardín y garaje hasta para dos carros. Segundo piso con cuatro habitaciones, tres baños, estudio-biblioteca que sirve como quinta habitación y balcón. Lote de diez por veinte metros. Cuatro pisos y piso habitable permitidos para construir vivienda multifamiliar-apartamentos.

**Datos principales del inmueble**

Código inmueble MC2706356	Barrio común Galerías	Barrio catastral SEARS	Precio \$850.000.000
Antigüedad Más de 20 años	Área construida 216.2 m <sup>2</sup>	Área privada 216.2 m <sup>2</sup>	Parqueaderos 1

**Características del inmueble**

Interiores

**iEstoy interesado!**

Nombre  
Ej: Juan Andres

Teléfono  
Ej: 322\*\*\*\*\*

Email  
Ej: juanandres@email.com

Comentarios  
Estoy interesado en Casa en Venta, Galerías, Bogotá D.C.

Al enviar este contacto está aceptando términos y condiciones y aviso de privacidad.

Enviar

CONTACTAR POR WHATSAPP

puntopropiedad.com/inmueble/1287925

Mapa de Bogotá VUC Sinupot SINUPOT ANTERIOR Unir PDF online | C... Ventanilla Unica de... Banco Caja Social PDFescape - Free O... YouTube

Casa en Venta Campín, Bogotá | 625.000.000 COP\$ | 148m<sup>2</sup> | 4 Habitaciones | 3 Baños | [Contactar](#)

**625.000.000 COP\$** | 148m<sup>2</sup> | 4 Habitaciones | 3 Baños

📍 Campín, Bogotá, Cundinamarca

Vendo hermosa casa con excelentes acabados e iluminación completamente natural. Se encuentra distribuida en tres pisos: Primer piso: garaje cubierto para dos carros, zona de lavandería, depósito, una habitación y un baño completo. Segundo piso: entrada principal, hall de entrada, baño social, sala, comedor y cocina integral. Tercer piso: tres habitaciones con closet, estudio y un baño completo. La casa se encuentra remodelada, con mejoras en baños, electricidad y tuberías. Piso laminado y cerámica. Cuenta con fáciles vías de acceso, cercana a parques, sitios de interés público y transporte masivo.

**Características interiores**

- ✓ Área útil: 148
- ✓ Núm. de parqueaderos: 2

**Características exteriores**

- ✓ Superficie terreno: 88
- ✓ Tipo de terreno

📍 Localización: Campín, Bogotá, Cundinamarca | [Ver mapa](#)

ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-galerias-bogota-1001237

Mapa de Bogotá VUC Sinupot SINUPOT ANTERIOR Unir PDF online | C... Ventanilla Unica de... Banco Caja Social PDFescape - Free O... YouTube

**ciencuadras** OFERTAS COMPRA NUEVO COMPRA USADO ARRENDAR INMUEBLE HERRAMIENTAS DESDE EL EXTERIOR ALIADOS BLOG INGRESAR PRODUCTOS

**Casa en Venta - Galerías, Bogotá**

Casa

Valor venta  
**\$ 690.000.000**

Código: 16268-1079877

[Favorita](#) [Compartir](#) [Reportar](#)

**Conócame:**

- 4 Habitaciones
- 2 Baños
- 1 Parqueaderos
- 260 m<sup>2</sup>
- \$ 2.653.846 m<sup>2</sup>

**Información adicional:**

Preziosa casa ubicada en el barrio el campín estrato 4, el lote tiene 180 m<sup>2</sup> (9ÁD20) y la construcción es de dos pisos, 260 m<sup>2</sup>. En el primer piso tiene: antejardín, sala comedor independiente, chimenea, cocina, patio interior, patio de ropas, cuarto de servicio con baño, baño auxiliar, depósito. Dos escaleras y en el segundo piso tiene: 4 alcobas, estudio amplio e independiente, hall de alcobas 2 baños y balcon

Al hacer clic en el siguiente botón, declaras que has leído los [Términos y condiciones](#), y el [aviso de privacidad](#) del portal, y que las aceptas en su totalidad.

[CONTACTAR](#)

RAUL A CORTEZ M.

**RAUL ALFONSO CORTES MONROY**  
**CC.79.445.851 de Bogotá D.C.**  
**MAT. PROF. 25700 – 51015 CND**  
**ARQUITECTO**



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

### CL 51 26 43

(CL 51 26 41)

**TRATAMIENTO:** CONSOLIDACION

**MODALIDAD:** CON DENSIFICACION MODERADA

**FICHA:** 5

**AREA DE ACTIVIDAD:** RESIDENCIAL

**ZONA:** ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS  
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC

**LOCALIDAD:** 13 TEUSAQUILLO

**UPZ:** 100 GALERIAS

**FECHA DECRETO:**

**No. DECRETO:** Dec 621 de 2006

**SECTOR:** 5 GALERIAS

**Sector de Demanda:** B

#### 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



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

## CL 51 26 43

(CL 51 26 41)

### USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I							
Categoría: Principal							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados	En zonas residenciales con zonas de comercio y servicios delimitadas	1 x vivienda	1 x 5 viviendas	
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados	En zonas residenciales con zonas de comercio y servicios delimitadas	1 x vivienda	1 x 5 viviendas	
Categoría: Complementario							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B	a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. Hasta 60 m <sup>2</sup> con las siguientes condiciones:	No se exige	No se exige	
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 60 m <sup>2</sup>	No se exige	
	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	Existentes bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Regularización. Se permiten únicamente los existentes a la entrada en vigencia del presente decreto.	1 x 120 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	
	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 m <sup>2</sup> . Casas juveniles	zonal	Para nuevos establecimientos se debe prever al interior del predio un espacio público abierto como transición que evite la congestión de usuarios sobre el espacio público según estándares del Plan Maestro de Educación. Existentes bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan de Regularización. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 60 m <sup>2</sup>	1 x 80 m <sup>2</sup>	



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

### CL 51 26 43

(CL 51 26 41)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.	1 x 120 m2	1 x 200 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	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	a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso. Hasta 60 m <sup>2</sup> con las siguientes condiciones:	No se exige	No se exige	

<b>Nota No.:</b>	1	ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto 190 de 2004.
<b>Nota No.:</b>	2	DOTACIONALES: Los dotacionales existentes en todos los sectores tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Igualmente, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Los predios señalados en los planos correspondientes a los sectores de usos y edificabilidad (planchas 2 y 3 del presente Decreto) bajo la convención de dotacional, serán susceptibles de aumentar la escala de su impacto, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. Los dotacionales existentes de escala Metropolitana, Urbana y Zonal requieren adelantar Planes de Regularización y Manejo, a través del mismo podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante Planes de Implantación que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados.
<b>Nota No.:</b>	3	PLAN DE IMPLANTACIÓN: Será aplicable a todos los nuevos usos dotacionales y comerciales de escala Metropolitana y Urbana, en función de su área.
<b>Nota No.:</b>	4	Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido, una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia (Artículo 237, Decreto 190 de 2004, Compilación del POT).
<b>Nota No.:</b>	5	TRATAMIENTO DE DESARROLLO: A los predios urbanizables no urbanizados existentes en Sectores Normativos de esta UPZ se les aplicará el tratamiento de Desarrollo, el cual se rige por las disposiciones del POT, Decreto 327 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes; se orientarán por los lineamientos del plano de Estructura Ambiental y de Espacio Público (Plancha No. 1 del presente Decreto).
<b>Nota No.:</b>	6	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación Urbana en las modalidades de reactivación y redesarrollo, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos, adicionales a los que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar.
<b>Nota No.:</b>	7	Todas las actividades permitidas se encuentran sujetas a las disposiciones generales del Código de Policía en especial las referidas a contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, las rifas, los juegos, los concursos y los espectáculos públicos, bebidas embriagantes, espacio público, entre otras.
<b>Nota No.:</b>	8	Todos los usos dotacionales están supeditados a las disposiciones del Plan Maestro correspondiente.
<b>Nota No.:</b>	9	Todos los usos permitidos en la siguiente tabla están sujetos a las disposiciones del POT y Decreto reglamentario de las UPZ, número 159 de 2004. Del mismo modo, se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente.

**SUBSECTOR EDIFICABILIDAD:** A



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 51 26 43

(CL 51 26 41)

### EDIFICABILIDAD

Variable

Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	4	No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios. (0,75) Se exige La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto. Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto. Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto. Se permite Se permite (3,0)
Antejardín (Metros)	0	No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios. (0,75) Se exige La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto. Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto. Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto. Se permite Se permite (3,0)
Area Minima (Mts 2)	65	No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios. (0,75)



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 51 26 43

(CL 51 26 41)

		<p>Se exige</p> <p>La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Se permite</p> <p>Se permite</p> <p>(3,0)</p>
Frete Minimo (Metros)	6.0	<p>No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios.</p> <p>(0,75)</p> <p>Se exige</p> <p>La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Se permite</p> <p>Se permite</p> <p>(3,0)</p>
Indice de Construcción	2.8	<p>No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios.</p> <p>(0,75)</p> <p>Se exige</p> <p>La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p>



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 51 26 43

(CL 51 26 41)

		<p>Se permite</p> <p>Se permite</p> <p>(3,0)</p>
Indice de Ocupación	0.7	<p>No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios.</p> <p>(0,75)</p> <p>Se exige</p> <p>La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Se permite</p> <p>Se permite</p> <p>(3,0)</p>
Semisótano (Si/No)	Si	<p>No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios.</p> <p>(0,75)</p> <p>Se exige</p> <p>La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Se permite</p> <p>Se permite</p> <p>(3,0)</p>



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 51 26 43

(CL 51 26 41)

Subdivisión Mínima (Metros)	0	<p>No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios.</p> <p>(0,75)</p> <p>Se exige</p> <p>La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Se permite</p> <p>Se permite</p> <p>(3,0)</p>
Tipología	CONTINUA	<p>No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios.</p> <p>(0,75)</p> <p>Se exige</p> <p>La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Se permite</p> <p>Se permite</p> <p>(3,0)</p>
Voladizo (Metros)	0	<p>No se permite en zonas delimitadas de comercio y servicios.</p> <p>(0,75)</p> <p>Se exige</p> <p>La dimensión mínima de antejardín se establece de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p>



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 51 26 43

(CL 51 26 41)

	<p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Los valores entre paréntesis aplican en los predios donde no se exige antejardín de acuerdo al artículo 7 del presente decreto.</p> <p>Se permite</p> <p>Se permite</p> <p>(3,0)</p>
--	--

<b>Nota No.:</b>	<b>1</b>	AISLAMIENTOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (artículo 13 del Decreto 159 de 2004)
<b>Nota No.:</b>	<b>2</b>	ANTEJARDINES: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Artículo 8 del Decreto 159 de 2004)
<b>Nota No.:</b>	<b>3</b>	DOTACIONALES: El sector normativo No 8 tiene la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto 190 de 2004. Se regula por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004) y está supeditado a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro.
<b>Nota No.:</b>	<b>4</b>	PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: El subsector C del sector 5, así como los predios que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004. Se orientarán por los lineamientos del mapa de Estructura Básica (Plancha N° 1 del Presente Decreto).
<b>Nota No.:</b>	<b>5</b>	SOTANOS Y SEMISOTANOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (artículo 9 del Decreto 159 de 2004)
<b>Nota No.:</b>	<b>6</b>	TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Se rige por las disposiciones contenidas en el decreto 327 de 2004
<b>Nota No.:</b>	<b>7</b>	TRATAMIENTO DE RENOVACION: Los sectores normativos No.2 y 7 se regirán por las disposiciones de los artículos 373 al 377 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y por lo indicado en la ficha de edificabilidad. Mayores alturas e índices de construcción se podrán obtener únicamente mediante Plan Parcial, en predios con área mínima de 1000 m2 para el Sector N° 7 y 5000 m2 o una manzana para el Sector N° 2.
<b>Nota No.:</b>	<b>8</b>	VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (artículo 11 del Decreto 159 de 2004)

# Certificación Catastral

Radicación No. W-103490

Fecha: 14/02/2021

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)  
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

## Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	ENCARNACION RODRIGUEZ DE GUERRERO	C	23618185	null	N

Total Propietarios: 1

## Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	5007	1988-11-03	BOGOTA	14	050C00186037

## Información Física

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

CL 51 26 43 - Código Postal: 111311.

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

CL 51 26 41

**Dirección(es) anterior(es):**

CL 51 26 43, FECHA: 2007-03-06

**Código de sector catastral:**

007209 34 17 000 0000

**CHIP:** AAA0085HDPA

**Cedula(s) Catastra(es)**

50 26 27

**Número Predial Nal:** 110010172130900340017000000000

**Destino Catastral:** 21 COMERCIO EN CORREDOR COM

**Estrato:** 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

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

**Total área de terreno (m2)**      **Total área de construcción (m2)**  
108.8                                      180.6

## Información Económica

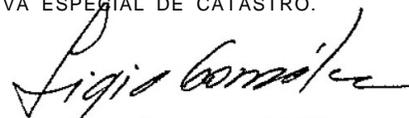
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	349,183,000	2021
1	346,618,000	2020
2	311,503,000	2019
3	283,060,000	2018
4	230,568,000	2017
5	226,727,000	2016
6	196,651,000	2015
7	164,761,000	2014
8	159,523,000	2013
9	141,187,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co), Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 14 días del mes de Febrero de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



**LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ**  
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **24880E181621**.

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., 17 de marzo de 2021

Ordinario No. 2011 – 00452

La experticia y su aclaración allegada por el extremo demandante y rendida por el arquitecto Raúl Cortes Monroy que anteceden, se **CORRE** traslado a la contraparte 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. 027, del 18 de marzo de 2021.

MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA  
Secretaria