

Proceso 11001-40-03-060-2021-00355-00

orlando amadeo chacon cortes <orlandocc191@gmail.com>

Jue 13/05/2021 11:14 AM

Para: Juzgado 60 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl60bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; orlando amadeo chacon cortes <orlandocc191@gmail.com> 9 archivos adjuntos (25 MB)

CONTESTACION.pdf; Prueba 1 anexo 1.pdf; Prueba 1 anexo 2.pdf; Prueba 1 anexo 3.pdf; Prueba 1 anexo 4.pdf; Prueba 1 anexo 5.pdf; Prueba 2.pdf; Prueba 3.pdf; Excepcion.pdf;

Prueba 1 anexo 1.pdf
Prueba 1 anexo 2.pdf
Prueba 1 anexo 3.pdf
Prueba 1 anexo 4.pdf
Prueba 1 anexo 5.pdf
Prueba 2.pdf
Prueba 3.pdf



INFORME PERICIAL “AVALÚO COMERCIAL BIEN INMUEBLE URBANO”



**KRA 4B ESTE No. 6D 12, LOURDES LOCALIDAD DE
SANTAFE- BOGOTA D.C
11 DE MAYO DE 2021**



ACREDITACIÓN

CRISTIAN ENRIQUE VARGAS RODRIGUEZ, identificado con cedula de ciudadanía numero 1.030.654.858 de Bogota, actuando como perito valuador y auxiliar de la justicia, me dirijo muy respetuosamente ante su despacho para rendir dictamen pericial de acuerdo lo reglado en el artículo 226 del Código General Del Proceso.

PRIMERO. El suscrito perito valuador se identifica con el nombre Cristian Enrique Vargas Rodriguez, con cédula de ciudadanía número 1030654858 de Bogotá, con direccion de notificacion Carrera 8 No 16 88 Edificio Furgor Oficina 804, número telefónico 3105698042.

SEGUNDO. El suscrito perito certifica, que cuenta con la idoneidad y la certificación de RAA actualizada, las cuales estarán anexas a este documento.

TERCERO. Por medio de la presente certifico que a la fecha no cuento con ninguna de las causales de exclusión y que soy miembro activo del registro abierto de evaluadores.



ÍNDICE

- 1 INFORMACIÓN GENERAL.
- 2 TITULACIÓN.
- 3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.
- 4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.
- 5 CONSTRUCCIÓN CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICA.
- 6 OTRAS CONSIDERACIONES
- 7 MÉTODO DEL AVALÚO.
- 8 JUSTIFICACIÓN DE VALOR.

ANEXOS

- ✓ Registro fotográfico.
- ✓ Plano de localización específica.
- ✓ Certificación del Perito.
- ✓ Certificado de tradición y libertad.
- ✓ Impuesto predial 2021.
- ✓ Reserva vial
- ✓ Estratificación
- ✓ Norma urbanística.



1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

SOLICITANTE	<u>ORLANDO CHACON CORTES</u>
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL
TIPO DE INMUEBLE	URBANO- CASA
CHIP	AAA0033HKOM
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	BOGOTA D.C
MATRICULA INMOBILIARIA	50S-110719
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Certificado de tradición y libertad
FECHA DE INSPECCIÓN	7 DE MAYO DE 2021
FECHA DE INFORME	11 DE MAYO DE 2021



2. TITULACIÓN

TÍTULO DE ADQUISICIÓN	
NATURALEZA	ANOTACIÓN No. 06 fecha 12-12-1984 Adjudicación de remate.
ESCRITURA	Doc: SENTENCIA 1985-159006 JUZGADO 25 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C
DE:	
A:	A: CORTES DE CHACÓN MARIA ISABEL

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

CICLORUTA	NO APLICA
ALUMBRADO PÚBLICO	SI
ARBORIZACIÓN	REDUCIDA
USO PREDOMINANTE DEL BARRIO.	RESIDENCIAL
ACTIVIDADES SEGÚN USO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
ENTORNO INMEDIATO:	Dentro del sector se destaca por ser una zona residencial con la presencia de establecimientos de comercio como, papelerías, tiendas de abarrotes, empresas de manufactura entre otras.
SERVICIOS PÚBLICOS	APLICA
TRANSPORTE PÚBLICO	Alto flujo vehicular, buses y taxis por todos los corredores aledaños
VÍAS DE ACCESO	A 500 metros de la calle 6 (ESTADO DE CONSERVACIÓN ÓPTIMA)



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

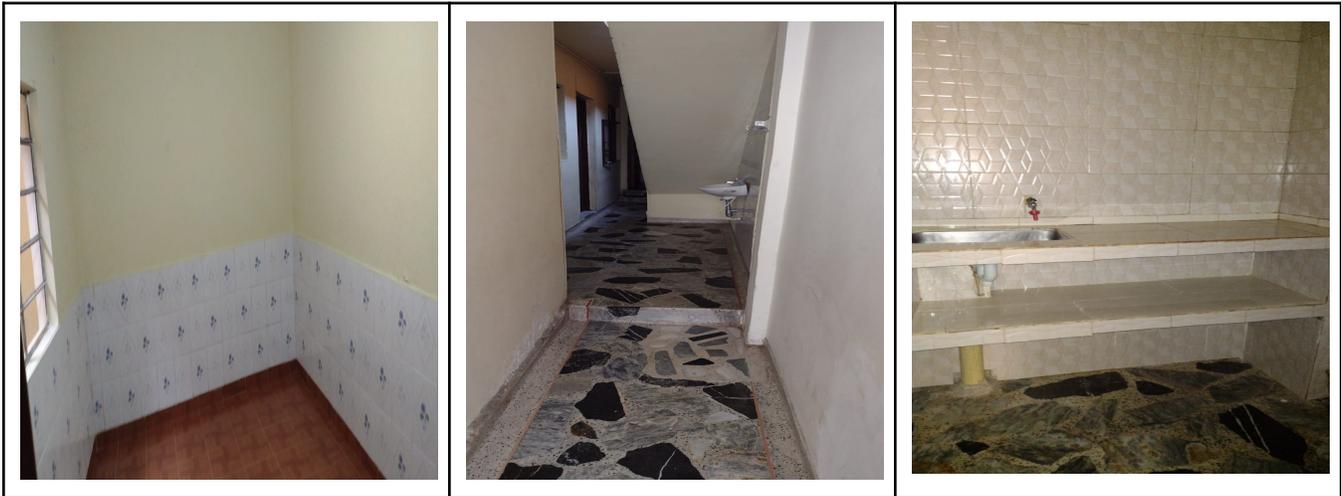
ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 62.625 m²	VETUSTEZ DE LA EDIFICACIÓN: 31 años
---	--



NOTA: El área contenida en el anterior cuadro se toma como medidas aproximadas, no obstante basamos en el estudio en el área reflejada en los documentos aportados por el solicitante como el Certificado de Tradición y Libertad medido en (VARAS).

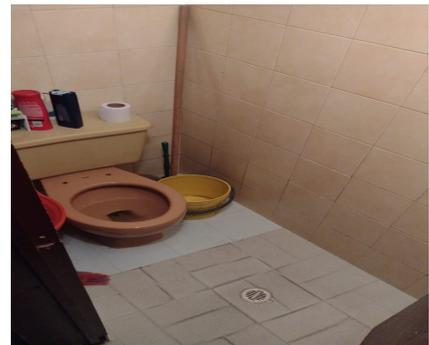
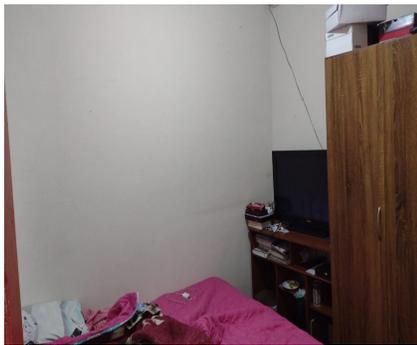
5. CONSTRUCCION CARACTERISTICAS ESPECIFICAS

APARTAMENTO No.1	<ol style="list-style-type: none">1. COCINA ENTREPAÑOS EN CONCRETO Y BALDOSA.2. 2 HABITACIONES ENCHAPADO Y PINTADO3. BAÑO ENCHAPADO ESTADO DE CONSERVACIÓN (INTERMEDIO)4. HALL DE ACCESO.
-------------------------	--



APARTAMENTO No.2

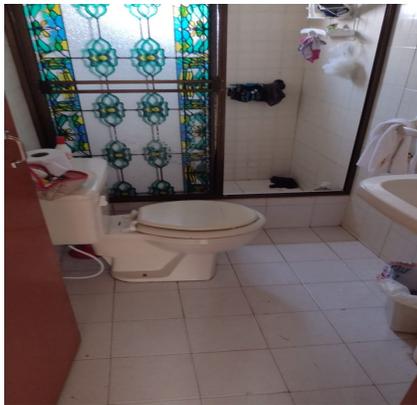
**3 HABITACIONES PISO EN MADERA (E. C. INTERMEDIO)
COCINA ENTREPAÑOS EN CONCRETO Y BALDOSA DE LÍNEA.
1 BAÑO CON DIFERENTES TIPOS DE BALDOSA (E.C. INTERMEDIO)**





APARTAMENTO No.3

**3 HABITACIONES PISOS
LAMINADOS EN BUEN ESTADO
Y PINTADAS
TECHO EN MADERA PARCIAL
E.C ÓPTIMO.
BAÑO- SANITARIO Y
LAVAMANOS DE LÍNEA CON
DIVISIÓN DE BAÑO EN
ALUMINIO Y ACRILICO**

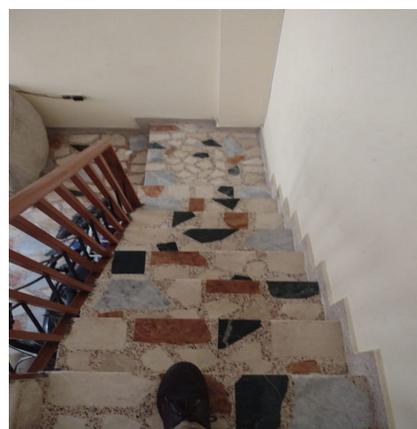
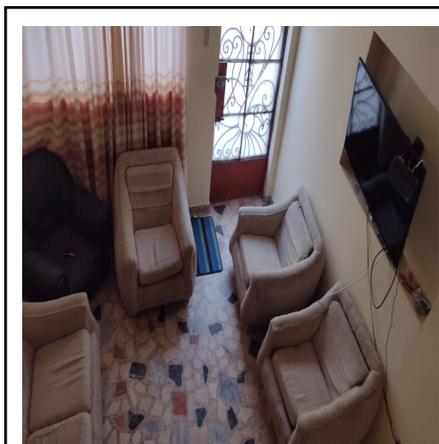


**SALA COMEDOR PINTADO PISO MARMOL
PISADO Y GRANITO
BAÑO TOTALMENTE ENCHAPADO SANITARIO Y
LAVAMANOS CORONA ÓPTIMOS**





APARTAMENTO CON ENTRADA PRIVADA SALA COMEDOR
COCINA TOTALMENTE ENCHAPADA CON ENTREPAÑOS EN CONCRETO Y BALDOSA Y LAVAPLATOS EN
ACERO INOXIDABLE PISOS MARMOL BUEN ESTADO



EN LA CUARTA PLANTA ENCONTRAREMOS UN
ESTRUCTURAS EN PAÑETE Y PISOS EN CONCRETO
SIN TERMINAR- UTILIZADO DE ZONA DE
TENDIDOS
TEJAS DE ETERNIT Y PLÁSTICAS ESTADO
INTERMEDIO





OTRAS CONSIDERACIONES

Las características de diseño y desarrollo constructivo del sector benefician y revaloriza la actividad inmobiliaria en la zona, teniendo en cuenta que en la zona existe una media, oferta y demanda de inmuebles similares al bien avaluado.

En el estudio para definir el valor comercial del inmueble se tuvo en cuenta, los diferentes equipamientos exclusivos del sector además de su cercanía ya que esto se ve representado en mejoramiento de calidad de vida y prestación de servicios.

Se aclara que una vez validado el predio objeto de avalúo, no se encontró que este contara con áreas adicionales, y el área privada construida tenida en cuenta para la liquidación del avalúo, corresponde a la indicada en los documentos jurídicos aportados.

Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.

El presente informe no es homologable para la presentación a ninguna entidad bancaria, ya que no cuenta con calificación de la garantía y no es evaluado con las políticas internas con las que cuenta cada entidad.

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal, teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, como también la proximidad a grandes centros de servicios inmediatos.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.



MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Método de comparación de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

DIRECTA O INDIRECTA: Teniendo en cuenta el método de valoración escogido se buscaron ofertas dentro del sector inmediato de localización y en los sectores aledaños, de similares características.

Nota; Observamos que el Método valuatorio en el Factor de Coeficiente de varios es superior por ende emplearemos análogamente el de homogeneización.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde: V_c = Valor comercial C_t = Costo total de la construcción D = Depreciación V_t = Valor del terreno Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



ESTRUC.		T. Inmueble	Valor X M ² Nueva	Estado de C.	% Depreciación	\$ Depreciación	Valor Póliza Const.	Área am ² Const.	Valor Póliza	Valor Depurado	Valor Construcción	Área terreno m ²	Valor terreno x fanegada	Valor terreno rest.	Fuente	Registro P
1	50	CASA	\$890.000	2,5	42,56%	\$378.784	\$511.216	80	\$195.000.000	\$181.350.000	\$40.997.280	80	\$1.755.659	\$140.452.720	https://www.censuadecol.com/inmueble/casa-est-venta-cruces-14814828	
2	55	CASA	\$350.000	2,5	47,26%	\$165.410	\$184.590	154	\$220.000.000	\$217.800.000	\$28.426.860	152	\$1.245.876	\$189.373.140	https://www.fincasol.com/co/casas-venta/bogota-dc-14814828	
3	40	CASA	\$780.000	1,5	28,02%	\$218.556	\$561.444	445	\$700.000.000	\$665.000.000	\$249.841.580	242	\$1.715.527	\$415.157.420	https://www.censuadecol.com/inmueble/casa-est-venta-bogota-dc-14814828	
4	40	CASA	\$850.000	2	29,91%	\$254.235	\$595.765	212	\$295.000.000	\$274.350.000	\$126.302.180	84	\$1.762.474	\$274.350.000	https://www.fincasol.com/co/casas-venta/bogota-dc-14814828	
5	30	E.COME	\$935.000	1,5	19,52%	\$182.512	\$752.488	151	\$380.000.000	\$376.200.000	\$113.625.688	201	\$1.306.340	\$376.200.000	https://www.activarwii.com/venta/bogota-dc-14814828	



9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00



4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

9. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Considerando importante que el inmueble objeto de avalúo corresponde a un predio Rural, para poder hallar el valor por metro cuadrado de área privada se realiza un ejercicio por método de comparación de mercado encontrando 5 datos que refieren a apartamentos ubicados en la misma zona residencial donde se encuentra el predio avaluado, las ofertas encontradas presentan características similares al bien valuado en cuanto a ubicación, área, tipología constructiva, edad y estado de conservación.

Haciendo un análisis detallado de los datos de mercado se observa que una vez depurados, la variación del valor por metro cuadrado de área privada radica principalmente en el estado de conservación de cada inmueble, los acabados y remodelaciones a las que ha sido sometido cada uno de estos.

Para el presente estudio de mercado se tienen en cuenta todas las ofertas, donde se puede observar que presentan valores muy homogéneos entre sí, además de que poseen un estado de conservación y unos acabados muy similares a los del inmueble avaluado. Por lo que finalmente se decide centrar el análisis de mercado en estas ofertas y adoptar un valor integral por metro cuadrado similar al promedio estadístico del estudio de mercado.



ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12.

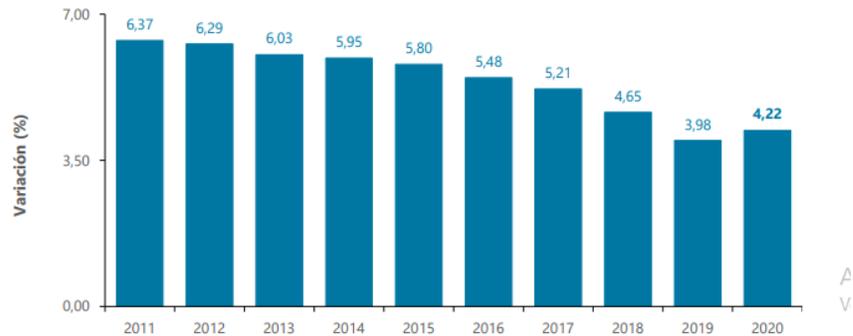
Cuando se trate de evaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.



Índice de Valoración Predial – IVP

2020

Gráfico 1. Variación anual - IVP
Total nacional
2011 - 2020



COMPARACION	TOTAL PUNTAJE				
	1	2	3	4	5
TOTAL % SIMILITUD	96%	90%	87%	95%	60%
VALORES	\$1,755,659.00	\$1,245,876.00	\$1,715,527.00	\$1,762,474.00	\$1,306,340.00
SELECCIONADAS (X)	X	x	x	X	x
VALORES SELEC	\$ 1,755,659	\$ 1,245,876	\$ 1,715,527	\$ 1,762,474	\$ 1,306,340
PROMEDIO	\$ 1,557,175				
DESVIACION	\$ 258,091				
COEFICIENTE	16.57%				

HOMOGENIZACION	TOTAL FACTOR DE AJUSTE				
	1	2	3	4	5
MULTIPLICACION FACTOR	0.92	1.10	0.90	0.95	1.15
VALORES	\$ 1,755,659	\$1,245,876.00	\$ 1,715,527	\$ 1,762,474	\$ 1,306,340
SELECCIONADAS (X)	X	X	X	x	X
VL HOMGENEIZADO	\$ 1,615,206	\$ 1,370,464	\$ 1,543,974	\$ 1,674,350	\$ 1,502,291
PROMEDIO	\$ 1,541,257				
DESVIACION	\$ 116,059				
COEFICIENTE	7.53%				
VL MX	\$ 1,657,316				
VL MINI	\$ 1,425,198				



TABLA DE FITTO Y CORVINI	
VIDA	48
VIDA UTIL	100
% VIDA UTIL	48%
VALOR M2 NUEVO	\$1.150.000
CLASE CONSERV HEIDEK	1,5
% DEPREC, SG CONSERVACION	35,54%
DEPRECIACION EN \$	\$408.710
VLR M2 CONSTRUIDO	\$741.290
AREA CONSTRUIDA M2	227
VLR CONSTRUCCION	\$168.272.830
AREA TERRENO M2	62,6
VALOR TERRENO RESIDUAL	\$ 96.482.688
VALOR TERRENO M2	\$ 1.541.257
VALOR TOTAL DE INMUEBLE	\$264.755.518

VALOR EN LETRA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO ES :
DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO
MIL QUINIENTOS DIECIOCHO pesos m/c.
(\$264.755.518 m/c).



CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.

Por medio de la presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

**Bogotá D.C. 11 DE MAYO
DE 2021**

Atentamente,

**NOMBRE DEL PERITO
RAA - AVAL- 1030654858**



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 4 B ESTE 6 D 12

(KR 4B ESTE 6D 10)

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL

MODALIDAD: DE INTERVENCION REESTRUCTURANT

FICHA: 4

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA

LOCALIDAD: 3 SANTA FE

UPZ: 96 LOURDES

FECHA DECRETO:

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

SECTOR: 4 LOURDES

Sector de Demanda: D

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 4 B ESTE 6 D 12

(KR 4B ESTE 6D 10)

USOS PERMITIDOS

Categoría: Principal		CONDICIONES GENERALES			PARQUEADEROS	
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles de educación preescolar, básica y media, de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (Seminarios y conventos). Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos.	urbano	23, Cumplir con lo establecido en la ley 300 de 1996. 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.	1 x 100 m2	1 x 350 m2
	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	27, En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del area que demarque el Plan con este proposito. 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 250 m2	1 x 400 m2
	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 200 m2	1 x 400 m2
	CULTURAL	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros, en predios hasta 10.000m2	urbano	27, En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del area que demarque el Plan con este proposito. 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.	1 x 100 m2	1 x 250 m2
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de	zonal	7-A, Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística. 22, Sobre vía vehicular	1 x 60 m2	1 x 250 m2



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 4 B ESTE 6 D 12

(KR 4B ESTE 6D 10)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
CULTURAL	CULTURAL	cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	vecinal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 200 m2	1 x 300 m2
		Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.		9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.		
	SALUD	Nivel 3 Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al tercer nivel, Sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios mayores de 5000 M2.	metropolitano	22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.	1 x 80 m2	1 x 350 m2
	SALUD	Nivel 2. Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta 5000 M2.	urbano	27, En los eventos en que los Planes de Regularizacion y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del area que demarque el Plan con este proposito. 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.	1 x 80 m2	1 x 350 m2
	SALUD	Nivel 1. Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CAA, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención..	zonal	7-A, Mediante plan de regularizacion y manejo, o reglamentación urbanística. 27, En los eventos en que los Planes de Regularizacion y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del area que demarque el Plan con este proposito. 22, Sobre vía vehicular 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 80 m2	1 x 450 m2
BIENESTAR SOCIAL	Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención de adultos	metropolitano	17, Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 22, Sobre vía vehicular	1 x 60 m2	1 x 450 m2	



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 4 B ESTE 6 D 12

(KR 4B ESTE 6D 10)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Privados	Visitantes	
	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal	<p>12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.</p> <p>8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.</p> <p>15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.</p> <p>2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.</p> <p>7-A, Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística.</p> <p>27, En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del area que demarque el Plan con este proposito.</p> <p>12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.</p> <p>15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.</p>	1 x 60 m2	1 x 450 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	<p>9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso</p> <p>15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.</p>	1 x 60 m2	No se exige
	CULTO	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 y 750 personas y /o 1500 m2 de construcción como máximo.	urbano	<p>22, Sobre vía vehicular</p> <p>12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.</p> <p>8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.</p> <p>15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.</p> <p>2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.</p>	1 x 700 m2	1 x 400 m2
	CULTO	Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y /o 700 m2 de construcción como máximo.	zonal	<p>7-A, Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística.</p> <p>27, En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del area que demarque el Plan con este proposito.</p> <p>22, Sobre vía vehicular</p> <p>12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.</p> <p>8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.</p> <p>15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.</p>	1 x 250 m2	1 x 200 m2



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 4 B ESTE 6 D 12

(KR 4B ESTE 6D 10)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	PARQUEADEROS	
					Privados	Visitantes
	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Centros deportivos especializados. Coliseos y polideportivos. Con capacidad de 3.000 a 15.000 espectadores.	urbano	22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 150 m2	1 x 100 m2
	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores. Juego de mini golf. Canchas deportivas cubiertas. Piscinas.	zonal	7-A, Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística. 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 600 m2	1 x 400 m2
	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SEGURIDAD CIUDADANA	Subestaciones de policía. Estaciones de Bomberos. Unidad Operativa Cruz Roja. Unidad Operativa Defensa Civil. Comando de atención Inmediata C.A.I..	zonal	7-A, Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística. 27, En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 200 m2	1 x 400 m2
	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarías de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal	7-A, Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística. 27, En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito.	1 x 60 m2	1 x 100 m2



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 4 B ESTE 6 D 12

(KR 4B ESTE 6D 10)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	PARQUEADEROS	
				Privados	Visitantes	
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía.	urbano	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 27, En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.	1 x 25 m2	1 x 200 m2
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales.	zonal	27, En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 150 m2	1 x 400 m2

Categoría: **Complementario**

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	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso		
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	20. Solamente los existentes 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	No se exige	No se exige



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 4 B ESTE 6 D 12

(KR 4B ESTE 6D 10)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	PARQUEADEROS	
				Privados	Visitantes	
				25, Juegos localizados de suerte y azar , no podran localizarsen dentro de un radio de 200 mt o menos respecto de Centros de Educacion formal e informal, Universidades, Centros Religiosos u Hospitales..		
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004

Categoría: **Restringido**

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	PARQUEADEROS	
				Privados	Visitantes	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	21, Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial 22, Sobre vía vehicular 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. ESTACIONAMIENTOS: Escalas Metropolitana, Urbana y Zonal. a) Privados: se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamientos. b) Visitantes: se contabilizarán sobre 50% del área generadora de estacionamientos. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	No aplica	No aplica

Nota No.:	1	NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.
Nota No.:	2	Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios sobre el sector normativo 3. Las zonas con tratamiento de consolidación urbanística mantendrán los usos tal como lo estipula la resolución de aprobación de la urbanización.
Nota No.:	3	Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del Plan Vial Arterial estarán dados para los predios con frente a estos.
Nota No.:	4	Nota 3: Las disposiciones para los usos dotacionales se encuentran contenidas en el Decreto 159 de 2004, por el cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.
Nota No.:	5	OBSERVACIONES: Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y por el cuadro de usos del presente Decreto y el artículo 22 del Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	6	PARQUES, ZONAS VERDES Y SUELO PROTEGIDO: Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el Sistema de Espacio Público



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 4 B ESTE 6 D 12

(KR 4B ESTE 6D 10)

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

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

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



- Reserva Vial
- Vias Principales
- Malla Vial
- Cuerpos de Agua
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Dirección: **KR 4 B ESTE 6 D 12**
(KR 4B ESTE 6D 10)

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: M1

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.



Fecha: 10/05/2021

Bogotá, D.C.

Hora: 21:26:34

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

Señor(a)

USUARIO

KR 4B ESTE 6D 12

Localidad SANTA FE

CHIP

AAA0033HKOM

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 00320524, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



Fecha: 10/05/2021

Bogotá, D.C.

Hora: 21:26:34

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

Señor(a)

USUARIO

KR 4B ESTE 6D 12

Localidad

SANTA FE

CHIP

AAA0033HKOM

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 00320524, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

Primer piso

Juego de sala sofá y 4 poltronas

Segundo piso

Juego de comedor de 4 puestos con bife

Máquina de coser Singer

Televisor Goldstar de 20 "

Cuadro Colonial del Sagrado Corazón de Jesús

Aparato telefónico

Cocina

Menaje de cocina

Nevera de 9 pies

Tercer piso**Alcoba principal**

Juego de alcoba cama 2 mesas de noche

Tocador

Un multimueble

Televiso de 45 LG de 45"

Equipo de sonido

Aparato telefónico

Cristo colonial

Mecedora de madera

Alcoba dos

Juego de alcoba cama una mesa de noche

Tocador

Multimueble

Televisor LG de 25" pantalla plana

Bicicleta estática

Alcoba tres

Juego de alcoba una mesa de noche

Tocador un armario

Televisor LG de 25"

Lavadora de 15 libras

Lavadora de 35 libras

Bogotá abril 5 de 2021

Señores
FUNERARIA LOS OLIVOS
Bogotá

Ref. Derecho de petición
Asunto Solicitud de copia de factura

Respetados señores

En mi calidad de hijo heredero del causante ALBERTO CHACON VARGAS (q.e.p.d.) quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía N° 150427 de Bogotá, atentamente solicito a ustedes expedirme una copia de la factura correspondiente a las honras fúnebres de mi padre, quien habiendo pertenecido a la antes SOCIEDAD DE AUXILIO POSTUMO hoy AMIFA, sufragó él mismo sus honras fúnebres.

Agradezco de antemano su colaboración enviándome respuesta escrita en físico a la dirección abajo indicada o al correo electrónico orlandocc191@gmail.com.

Anexo fotocopia de mi Registro Civil de Nacimiento protocolizado en la Notaria-Segunda (2) del Circulo de Bogotá, para demostrar parentesco.

Cordialmente


ORLANDO AMADEO CHACON CORTES
C.C. 79341394 de Bogotá
Calle 6D N° 4B 05 Este
Localidad Santafé
Barrio El Guavio



Bogotá mayo de 2021

Señor

**JUEZ CUARENTA Y DOS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ.**

E.S.D.

Ref. Sucesión intestada de ALBERTO CHACON VARGAS (q.e.p.d.)

Rad. 11001-40-03-060-2021-00355-00.

ORLANDO AMADEO CHACÓN CORTÉS ciudadano colombiano en ejercicio, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de citado y/o demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda instaurada por los señores **MARÍA ISABEL CORTES DE CHACÓN, CONSUELO, ISABEL y RAÚL CHACÓN CORTES y ADRIANA ISABEL MARTÍNEZ CHACÓN**, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a la pretensión N° 3 de la parte actora.

LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS CONTESTO ASÍ:

Los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, y séptimo son ciertos.

El hecho octavo no me consta, porque yo no había nacido.

El hecho noveno parcialmente en lo que me consta es cierto la compra a mi tío LUIS ERNESTO, la compra a mito JUAN EVANGELISTA yo no había nacido.

El hecho décimo es falso que se pruebe, toda vez que mi papá siempre trabajó aún después de pensionado, él no dormía como indigente en el piso él tenía 3 juegos de alcoba, a él no le pasaban la comida en una hoja de periódico, él tenía un juego de comedor, había varios enceres electrodomésticos como televisores, lavadoras, etc. Bienes muebles y enceres que fueron adquiridos dentro del matrimonio y que tiene un valor pese a la depreciación.

El hecho décimo (2) no me consta, no sé qué le dijeron al apoderado.

El hecho décimo primero no me consta, no sé qué hayan firmado ellos.

A LAS PETICIONES DE LA DEMDANDA ME MANIFIESTO ASÍ:

La **primera petición** la acepto con beneficio de inventario.

La **segunda petición** conforme.

La tercera petición ME OPONGO.

Las peticiones cuarta quinta sexta y séptima conforme.

A LA RELACIÓN DE BIENES, INVENTARIOS Y ACTIVO SOCIAL MANIFIESTO:

Me opongo y tacho de falsa esa relación de inventarios y activo social toda vez que los demandantes y su apoderado obrando de mala fe de manera malintencionada y engañosa declaran un activo social que no contiene la totalidad de los bienes que conforman la masa de la herencia, ni correspondía razonablemente al volumen de los bienes sociales existentes al momento del fallecimiento de mi papá, pretenden que se reparta **“Un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., Barrio de Santa Bárbara, parte alta del denominado Belén, junto con sus edificaciones y dependencias, consistentes en dos piezas de paredes de adobe y techadas con teja metálica, con cabida de noventa varas cuadradas (90 V2), señalado todo el inmueble con los números seis catorce (6-14) y seis dieciséis (6-16) de la carrera sexta E (6ª E) de la actual nomenclatura distrital, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: **Por el Norte:** con propiedad que es o fue de Amelia Días de Patiño en extensión de quince varas (15 V). **Por el Sur:** en extensión de quince varas (15 V), con el inmueble distinguido con los números seis cero ocho (6-08) y seis doce (6-12) de la carrera sexta E (6ª E) que se adjudicó en la sucesión de Luis F Cortés a los menores Jaime, Jorge Eliecer y Pedro Israel Parra García, **Por el Oriente:** en extensión de seis varas (6 V) con propiedad que es o fue de herederos de Magdalena Ballén, y por **el Occidente:** en extensión de seis varas (6 V) con la carrera sexta E (6 E).”** (sic) (negrilla fuera de texto)

Eso ES FALSO, SI es un lote con cabida de noventa varas cuadradas (90 V2), pero NO existe ningunas edificaciones y dependencias, consistentes en dos piezas de paredes de adobe y techadas con teja metálica, son una edificación de cuatro plantas, tres al frente y cuatro atrás¹ DISTRIBUIDAS así:

APARTAMENTO No.1

COCINA ENTREPAÑOS EN CONCRETO Y BALDOSA; DOS HABITACIONES ENCHAPADO Y PINTADO; BAÑO ENCHAPADO ESTADO DE CONSERVACIÓN (INTERMEDIO) Y HALL DE ACCESO.

APARTAMENTO No.2

TRES HABITACIONES PISO EN MADERA (E. C. INTERMEDIO); COCINA ENTREPAÑOS EN CONCRETO Y BALDOSA DE LÍNEA; 1 BAÑO CON DIFERENTES TIPOS DE BALDOSA (E.C. INTERMEDIO)

APARTAMENTO No.3

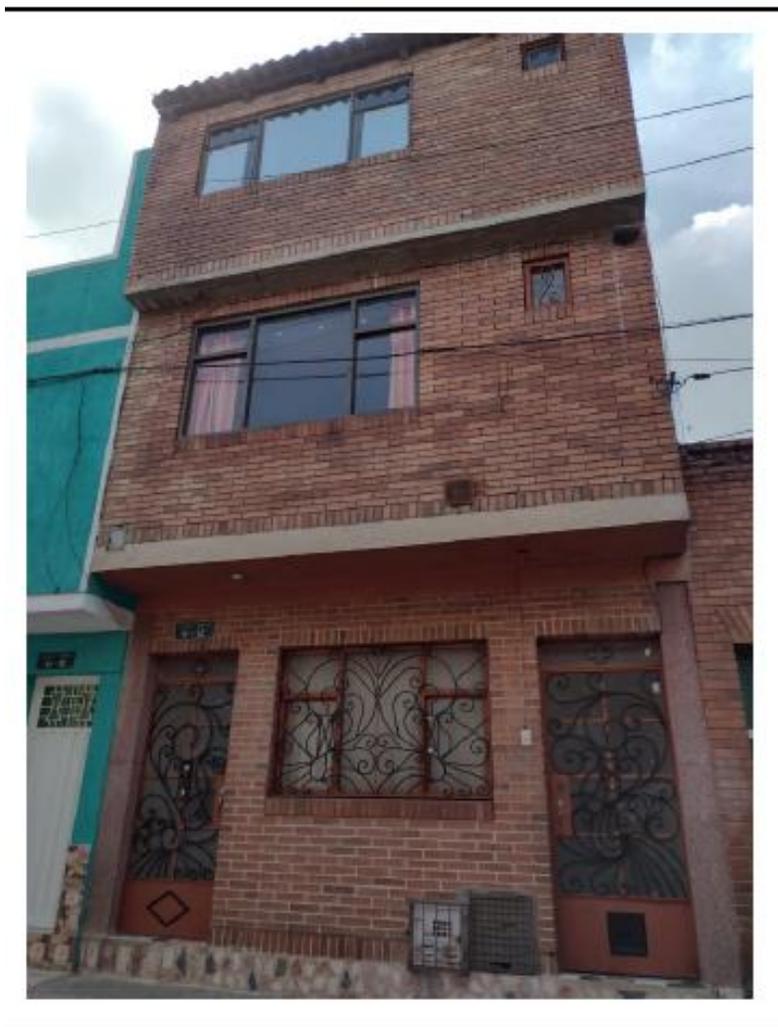
TRES HABITACIONES PISOS LAMINADOS EN BUEN ESTADO Y PINTADAS TECHO EN MADERA PARCIAL E.C ÓPTIMO; BAÑO- SANITARIO Y LAVAMANOS DE LÍNEA CON DIVISIÓN DE BAÑO EN ALUMINIO Y ACRILICO; SALA COMEDOR PINTADO PISO MARMOL PISADO Y GRANITO; BAÑO TOTALMENTE ENCHAPADO SANITARIO

¹ Ver Fotografía de la fachada.

Y LAVAMANOS CORONA ÓPTIMOS; APARTAMENTO CON ENTRADA PRIVADA SALA COMEDOR COCINA TOTALMENTE ENCHAPADA CON ENTREPAÑOS EN CONCRETO Y BALDOSA Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE PISOS MARMOL BUEN ESTADO

EN LA CUARTA PLANTA ENCONTRAMOS UN ESTRUCTURAS EN PAÑETE Y PISOS EN CONCRETO SIN TERMINAR- UTILIZADO DE ZONA DE TENDIDOS TEJAS DE ETERNIT Y PLÁSTICAS ESTADO INTERMEDIO.

Avaluado comercialmente² por DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS.



A pesar que los demandantes conocen las mejoras realizadas en el inmueble por haber vivo en allí, que dicho sea de paso no ha cambiado desde aquella época, obrando de mala fe y con deslealtad no las suministraron adecuadamente y por el contrario bajo la gravedad de juramento a través de su apoderado manifestaron que las mejoras son dos

² Prueba 1

piezas en adobe y tejas de lata. Es un acto desleal y abusivo cometido por los demandantes. ¿Dónde están las dos piezas de adobe con tejas de lata?

Algunas de las mejoras la demandante MARIA ISABEL CORTES DE CHACON, mi mamá, las protocolizó el 7 de mayo de 1984, presumo que por eso el valor catastral está en TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$31.657.000), pero si el avalúo que del bien relicto se hizo en 1984, considero no sirve para apreciar pecuniariamente, 37 años más tarde,

Además se dijo que “*El causante, señor **ALBERTO CHACÓN VARGAS**, no dejó bienes³ propios*” (sic), afirmación también de mala fe toda vez que mi papa SI tenía bienes representados en muebles y encerres⁴ por valor de más de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000.00).

También se guardó silencio del seguro funerario⁵ al que mi papá tenía derecho por haber sufragado él mismo⁶ sus honras fúnebres y que la demanda te ADRIANA ISABEL MARINEZ CHACON manifestó hacerse cargo del cobro de dicho seguro que asciende a cuatro millones trescientos setenta y ocho mil setecientos pesos (\$4.378.7000.00)

Tampoco se hizo alusión alguna a los cánones de arrendamiento, que al momento de fallecer mi papá había dos apartamentos arrendados y posteriormente se arrendó amoblado con los encerres de mi papá el apartamento en el que él vivía, siendo que se sabe que los frutos civiles como productos de los arrendamientos del inmueble inventariado durante la indivisión, pertenecen a los herederos en proporción a la cuota, que les corresponde en la partición y de esos cánones nada se dice en el libelo de la demanda.

Hoy por hoy la utilización del predio que culminó en el arrendamiento total del inmueble, cuyos frutos civiles son percibidos exclusivamente por los demandantes.

Los citados herederos determinados y reconocidos dentro del proceso de sucesión, ALBERTO y ORLANDO AMADEO CHACON CORTES nos encontramos privados de la posesión material del inmueble desde el día siguiente del fallecimiento de nuestro padre ALBERTO CHACON VARGAS, fecha en que las demandantes, aprovechando tal

³ *Real academia española: Bienes nombre masculino plural (**bienes**) Conjunto de propiedades o riquezas que pertenecen a una persona o grupo.*

⁴ *Prueba 2*

⁵ *En ese orden de ideas y como quiera que en el presente asunto quien suscribió el contrato preexequial es la misma persona que fallece, tal circunstancia no es óbice, para que el señor Pedro Said Otálora, en su condición de cónyuge de la señora Olga Lucia (qepd) no le asista el derecho al reconocimiento del auxilio funerario, máxime si se tiene en cuenta que el pago realizado de manera anticipada por parte de la señora Galindo Velasco, para cubrir sus gastos funerales afectó de manera directa su patrimonio, el cual, con ocasión de su muerte entra a formar parte de la masa sucesoral, con lo cual, el aquí demandante, en su condición de cónyuge se encuentra legitimado para reclamar el auxilio funerario (Cfr. Sentencia 150013333-003-2016-00115-01 de 2018 Honorable Tribunal administrativo de Boyacá M.P. Dr. OSCAR ALFONSO GRANADOS NARANJO)*

⁶ *Prueba 3*

circunstancia cambiaron las guardas de la puerta de entrada, y no permiten el ingreso a ninguno de los herederos demandados y se nos niega el derecho a ejercer la administración del inmueble a pesar de pertenecer a la masa sucesoral de nuestro padre

EXCEPCIONES

Me permito proponer a nombre propio, la excepción de mérito de "falta de competencia", de acuerdo al numeral 1 del artículo 100 DEL Código General del Proceso, la cual procedo a fundamentar de la siguiente forma.

PRIMERO:

El artículo 25 de la Ley 1564 de 2012 reglamenta la competencia de los Jueces de acuerdo a la cuantía del proceso, si bien es cierto que los demandantes así como su apoderado manifestaron que el bien inmueble, tenía un valor catastral de TREINTAY UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$31.657.000.00) y de acuerdo al numeral 4 del artículo 444 de CGP, ascendería el 50% más para un total de CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (47.485.500.00) por lo que Su Señoría sería competente.

Sin embargo como se dijo antes los demandantes y su apoderado obrando de mala fe incluyeron el avalúo por debajo de valor comercial del inmueble, al tasar su precio en las mejoras que éste tenía en 1960, hace más de 61 años, de donde resulta que el valor actual del bien sucesoral, es muy superior al que reza la referida pieza procesal.

El valor comercial actual es de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$264.755.518 m/c)

SEGUNDO:

El valor aproximado de los bienes y enseres que hacen parte de la masa sucesoral, que *malintencionadamente los sacaron del inventario tiene un valor no solo sentimental sino* que además de su depreciación ascienden a un valor económico de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000 m/c) .

TERCERO:

También se guardó silencio acerca del seguro de auxilio funerario, que en su momento la demandante ADRIANA ISABEL MARTINEZ CHACON se ofreció como coordinadora de las honras fúnebres de mi padre, cobrar el auxilio funerario y anexarlo a la masa sucesoral, por valor de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS (\$4.378.7000.00)

El valor real de la masa sucesoral es **TRESCIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$309.134.218 m/c)** equivalente a más de TRESCIENTOS CUARENTA (340) salarios mínimos legales

PETICIONES

PRIMERO: Aceptar este documento e incluirlo dentro del proceso.

SEGUNDO: Ordenar el embargo y secuestre del inmueble y los bienes que hacen parte de la masa sucesoral.

TERCERO: Aplicar las sanciones de Ley que ordenan los artículos 79, 80, 81 y 86 del Código General del Proceso y el artículo 1313 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas que por ignorancia jurídica no puedo precisar pero Su Señoría las conoce.

CUARTO: Declarar probada la excepción previa en consecuencia remitir el proceso a la oficina de reparto de los Jueces del Circuito de Bogotá

PRUEBAS

Solicito, Señor Juez, sean decretadas, practicadas y tenidas en cuenta las siguientes pruebas:

TESTIMONIALES: Solicito sean tenido en cuenta, el testimonio de los señores

BLANCA CECILIA CORTES GAITAN, identificada con cedula de ciudadanía número 41.611.626 para declarar lo que le consta de los bienes relictos.
Dirección carrera 4B Este N° 6D 21

FANNY LOZADA GUALDRON identificada con cedula de ciudadanía número 39.646.178 para declarar lo que le consta de los bienes relictos.
Dirección Calle 6D N° 4B 05 Este

VLADIMIR NIÑO CRISPIN identificada con cedula de ciudadanía número 101.359.162 para declarar lo que le consta de los bienes relictos.
Dirección Calle 6D N° 4B 05 Este

BLANCA CECILIA DUQUE identificada con cedula de ciudadanía número 41.611.626 para declarar lo que le consta de los bienes relictos.
Dirección Carrera 4B Este N° 6D 40

DOCUMENTALES:

Informe pericial de avalúo comercial bien inmueble urbano

Inventario de muebles y encerres.

Certificación de la Funeraria Los Olivos

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Calle 6D N° 4B 05 este o el correo electrónico orlandocc191@gmail.com

Del Señor Juez.

Atentamente,

ORLANDO AMADEO CHACON CORTES.

Bogotá mayo de 2021

Señor

**JUEZ CUARENTA Y DOS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA.
E.S.D.**

Ref. Sucesión intestada de ALBERTO CHACON VARGAS (q.e.p.d.)
Rad. 11001-40-03-060-2021-00355-00

ORLANDO AMADEO CHACÓN CORTÉS ciudadano colombiano en ejercicio, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de citado y/o demandado dentro del proceso de la referencia respetuosamente solicito a su despacho, que previo el trámite del proceso correspondiente con citación y audiencia de los señores MARÍA ISABEL CORTES DE CHACÓN, CONSUELO CHACÓN CORTÉS y ADRIANA ISABEL MARTÍNEZ CHACÓN, personas mayores de edad y de esta vecindad; así como ISABEL y RAÚL CHACÓN CORTES también mayores de edad con vecindad en Estados Unidos, demandantes dentro del proceso referido proceda su despacho a efectuar las siguientes:

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada la excepción previa de falta de competencia,

SEGUNDO: Condenar a los señores MARÍA ISABEL CORTES DE CHACÓN, CONSUELO, ISABEL y RAÚL CHACÓN CORTES y ADRIANA ISABEL MARTÍNEZ CHACÓN, como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas del proceso.

TERCERO: Condenar a la parte demandante en perjuicios

HECHOS

UNO: Los Señores MARÍA ISABEL CORTES DE CHACÓN, CONSUELO, ISABEL y RAÚL CHACÓN CORTES y ADRIANA ISABEL MARTÍNEZ CHACÓN impetraron ante su Despacho demanda sucesión intestada de mi señor padre ALBERTO CHACON VARGAS (q.e.p.d.) acción dirigida a repartir la masa sucesoral dejada por el causante.

DOS: Tal como puede observarse el artículo 25 de la Ley 1564 de 2012 reglamenta la competencia de los Jueces de acuerdo a la cuantía del proceso, si bien es cierto que los demandantes así como su apoderado manifestaron que el bien inmueble, tenía un valor catastral de TREINTAY UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$31.657.000.OO) y de acuerdo al numeral 4 del artículo 444 de CGP, ascendería el 50% más para un total de CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (47.485.500.oo) por lo que Su Señoría sería competente.

Sin embargo como se dijo antes los demandantes y su apoderado obrando de mala fe incluyeron el avaluó por debajo de valor comercial del inmueble, al tasar su precio en las mejoras que éste tenía en 1960, hace más de 61 años, de donde resulta que el valor actual del bien sucesoral, es muy superior al que reza la referida pieza procesal.

El valor comercial actual¹ es de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$264.755.518 m/c)

DOS. UNO El valor aproximado de los bienes y enceres² que hacen parte de la masa sucesoral, que *malintencionadamente los sacaron del inventario tiene un valor no solo*

¹ Prueba 1

sentimental sino que además de su depreciación ascienden a un valor económico de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000 m/c)

DOS. DOS También se guardó silencio acerca del seguro de auxilio funerario, que en su momento la demandante ADRIANA ISABEL MARTINEZ CHACON se ofreció como coordinadora de las honras fúnebres de mi padre, cobrar el auxilio funerario y anexarlo a la masa sucesoral³, por valor de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS (\$4.378.700 m/c)

DOS.TRES: El valor real de la masa sucesoral es TRESCIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$309.134.218 m/c) equivalente a más de TRESCIENTOS CUARENTA (340) salarios mínimos legales

TRES: Por lo anterior, me permito invocar la excepción previa de falta de competencia por cuantía, regulada por el artículo 25⁴ del Código General de Proceso.

DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 25 del Código General de Proceso y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

1. La actuación del proceso principal.
2. INFORME PERICIAL “AVALÚO COMERCIAL BIEN INMUEBLE URBANO”
3. Inventario
4. Certificación de Funeraria Los olivos donde consta que ninguno de los herederos cancelamos las honras fúnebres de mi papá.

PROCESO Y COMPETENCIA

² Prueba 2

³ Prueba 3

⁴ **ARTÍCULO 25. CUANTÍA.** Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).

Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda.

Cuando se reclame la indemnización de daños extrapatrimoniales se tendrán en cuenta, solo para efectos de determinar la competencia por razón de la cuantía, los parámetros jurisprudenciales máximos al momento de la presentación de la demanda.

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en los artículos 97 y ss. del Código de Procedimiento Civil, artículos 100 Y 101 del Código General de Proceso.

Es Usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

NOTIFICACIONES

Los demandantes en la dirección aportada en la demanda.

Orlando Amadeo Chacón Cortés en el correo orlandocc191@gmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente

ORLANDO AMADEO CHACON CORTES
C.C. 79.341.394 de Bogotá
Calle 6D N° 4B 05 Este
Cel 3134271303