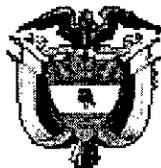


215

República de Colombia



Rama Judicial

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
Bogotá D.C., veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).  
**EXPEDIENTE No 012-2019-00678**

Para resolver, téngase acreditado por la parte interesada el cumplimiento a lo ordenado en auto del 26 de octubre de 2023 (fl. 207) del presente cuaderno, esto es allegar los requisitos previstos en el artículo 226 del C.G.P., por lo tanto, este despacho dispone:

Del avalúo comercial (experticio) (fl. 170 a 205) respecto del bien mueble **con F.M.I. No 50N-20426250 AP 502** aportado por el apoderado de la parte accionante, dentro del presente asunto, aportado por el apoderado de la parte demandante, y que asciende a la suma de **\$820.080.000,00 m/cte**; se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días conforme lo prevé el artículo 444 del C.G.P.

**Por la Oficina de Apoyo, inclúyase en el micrositio web de este Juzgado la documental, avalúo comercial (experticio), para consulta de los interesados.**

**NOTIFIQUESE,**

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

DARÍO MILLÁN LEGUIZAMÓN  
Jefe

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en **ESTADO No. 101** Fijado **hoy 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**, a la hora de las 8:00 a.m.

**Lorena Beatriz Manjarres Vera**  
Secretaria

Lorel

700

1

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**AVALÚO COMERCIAL  
APARTAMENTO 502  
GARAJE DOBLE Y DEPOSITO No. 9  
ESTOS DE USO EXCLUSIVO  
INTEGRANTE DEL EDIFICIO  
PORTUGAL VI, P.H.  
CARRERA 14-A No. 112-20 (DIRECCION CATASTRAL)  
BARRIO SANTA BARBARA  
LOCALIDAD DE USAQUEN  
BOGOTÁ, D.C.**

**CAF-109-23**

SOLICITANTE:

Sres. Bufete de Abogados  
Derecho y Justicia

BOGOTÁ, D.C., OCTUBRE DE 2023

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

## CONTENIDO

1. VALUACIÓN Y NORMATIVIDAD
2. POLÍTICA EMPLEADA
3. ASPECTOS GENERALES DEL INMUEBLE
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
  - 6.1. DE LAS CONSTRUCCIONES
  - 6.2. SERVICIOS
  - 6.3. TITULACIÓN
7. ENTORNO ECONÓMICO DEL SECTOR
8. CONSIDERACIONES QUE DEFINEN EL PRECIO
9. AVALÚO COMERCIAL
  - Realización del Inmueble
  - Metodología Empleada
  - Comisión Avaladora
10. PLANO DE LOCALIZACIÓN
11. CERTIFICACIONES
12. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

137

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

### 1. LA VALUACIÓN

En la actualidad, la valuación nunca debe ser empírica para no volverse un simple estimado. Tiene que ser técnica y, en éste sentido, se impone la importancia rigurosa de directrices, métodos y criterios más adecuados. La Valuación debe realizarse con mucha objetividad, a partir del análisis individual de cada caso y con el apoyo de datos recopilados en el mercado. El subjetivismo debe eliminarse por completo o reducirse al mínimo indispensable.

En todas las valuaciones es competencia de los profesionales observar debidamente todas las recomendaciones dadas por la escuela univalente, con la consecuente determinación del valor único (valor real del mercado).

El valor no es una característica inherente del activo en sí, sino que depende de las personas, de la época y de los deseos individuales. Un activo no puede tener ningún valor sino se puede utilizar y ésta utilidad se desprende del deseo de poseer y de producir satisfacción.

El concepto oficial adoptado por la **American Institute Appraisers** establece que el **Valor del Mercado** según los Tribunales, es el precio más alto en términos de dinero, que un activo o Bien **alcanzaría** si se pone a la venta en un mercado abierto con un plazo razonable ante un comprador que la adquiriese conociendo todos sus usos. El **Valor** del Mercado significa lo que el activo realmente vale y el **Precio** del Mercado expresa la cantidad o la importancia por la cual fue o podría ser vendida.

Frecuentemente se escuchan comentarios que el resultado final de un avalúo no corresponde al resultado obtenido en la negociación. Los mismos son infundados, dado que las valuaciones expresan el valor mientras que las transacciones siempre abordan los precios obtenidos por los inmuebles en el mercado. Es importante observar el papel que juega la idoneidad del evaluador, quien debe tener una actitud independiente, que le permita colocarse en una posición imparcial con respecto a presiones, intereses de las partes, sugerencias, insinuaciones con los cuales se revelen la intención de distorsionar los resultados finales.

### NORMATIVIDAD

Para **llevar a cabo el avalúo** del presente inmueble, se tuvo en cuenta la Legislación vigente. En este sentido, vale la pena destacar lo dispuesto por el **Decreto 1420 de Julio 24 de 1998**, el cual reglamenta parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9/89. Esta Norma, señala los procedimientos, parámetros, criterios y pautas (información general del inmueble) para la elaboración de los avalúos, a partir de los cuales se determinará el Valor Comercial del Bien. Igualmente, el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**, mediante "**Resolución No. 0762 del 23**

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## **ANDREA ACEVEDO MARTIN**

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

-----  
**de octubre de 1998**", establece normas para la realización de los avalúos, las cuales se resumen así:

- Es de suma importancia tener métodos unificados y claros para que las personas o entidades que se encarguen de realizar los avalúos puedan tener un marco único para su ejecución.
- Se deben de anotar las Metodologías aplicadas para cada tipo de avalúo, a saber: Método de Comparación o de mercado; Método de Capitalización de Rentas o Ingresos; Método de Reposición y Método (Técnico) Residual.
- Cumplir con todas las normas y procedimientos que se tienen establecidos para la elaboración y presentación del informe correspondiente al avalúo.

Finalmente, el **Decreto 422 marzo 8 de 2000**, reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1.999 y los artículos 60,61 y 62 de la Ley 550 de 1.999. En consecuencia, los avalúos deben ajustarse con los siguientes principios:

- Objetividad y Certeza de las Fuentes de Información
- Transparencia
- Integridad y suficiencia
- Independencia
- Profesionalidad
- Calidad de los Avaluadores
- Registro Nacional de Avaluadores
- Los avaluadores deberán estar inscritos en las listas de la **Superintendencia de Industria y Comercio**, entidad encargada de fijar el **Número de Registro de avaluador**.

**Ley 388 de 1997**. Reforma Urbana Planes de Ordenamiento Territorial Municipal – **POT. Plusvalía**. Los Alcaldes de los Municipios deben ordenar según lo establece la Ley 388 la realización de los avalúos, uno a la fecha de 1997 cuando fue sancionada la Ley, con uso del predio a esa fecha y otro con fecha del año 2001 con la destinación actual del predio. La diferencia de los predios establece **La Plusvalía**, la cual tasan los Consejos Municipales entre el 30 y el 50 por ciento.

**Vigencia del Avalúo:** De acuerdo con el Numeral 7o. Del Artículo 2o. Del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1.998, el avalúo tendrá vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición.

Teniendo en cuenta la Normatividad expuesta anteriormente, **ANDREA ACEVEDO MÁRTIN**, diseñó la Metodología correspondiente para el Avalúo de los

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

12

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

Bienes Inmuebles, con la cual se cumple con las disposiciones vigentes.

## 2. POLÍTICA EMPLEADA

En todos los casos **ANDREA ACEVEDO MÁRTIN**, parte en sus apreciaciones de los avalúos recientes y transacciones efectuadas en el sector que le permite allegar informaciones adicionales.

El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio de venta del inmueble avaluado, entendiéndose por precio de venta el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

No se ha intentado rendir una opinión sobre titulación ni cualquier otra materia de carácter legal. Adicionalmente **ANDREA ACEVEDO MARTIN**, teniendo en cuenta el Código de Ética del Profesional Inmobiliario, traslada las siguientes responsabilidades al solicitante, propietario y entidad financiera que requiera de nuestros servicios:

La esencial documentación, la veraz información y la determinación exacta del sitio objeto del avalúo, solo atañen al interesado que requiere el avalúo por cuanto es el cliente que sabe de antemano de las circunstancias jurídicas, físicas y económicas que rodean al inmueble.

- El solicitar, aceptar y cancelar el avalúo realizado por **ANDREA ACEVEDO MARTIN**, para luego presentar y con el definir cualquier tipo de negociación corrobora que el inmueble objeto del avalúo es el inmueble estipulado, mostrado y determinado con el valor comercial asignado y es con el cual el cliente pretende hacer una libre transacción.
- Para preservar, cuidar, mantener e informar el estado de la garantía o prenda hipotecaria, son responsabilidades del cliente para con la entidad financiera por cuanto el detrimento afectación, abuso y desuso del inmueble aparte de ejercer valorización o desvalorización atentan contra la obligación contraída.

En el evento en que el avalúo forme parte de una transacción con cualquier entidad del sector financiero, el mismo se considera como pieza fundamental de cualquier tipo de negociación. Por lo tanto, no desvirtúa la aprobación o negociación de la transacción, por cuanto existen otros factores que la entidad financiera involucra en sus estudios de crédito, jurídico y

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

financiero, que deben darse a conocer al cliente.

### 3. ASPECTOS GENERALES DEL INMUEBLE

#### 3.1 Tipo de Inmueble:

Se trata de un Apartamento interior en un solo nivel y una terraza , ubicado en el quinto piso, marcado con el número 502 con dos garajes dobles y un depósito No. 9 ubicado en el sótano , integrante del Edificio "Portugal VI", P.H.

#### 3.2. Tipo de Avalúo: Comercial

#### 3.3 Objeto del Avalúo

Analizar los factores físicos, económicos, de mercado (Oferta y demanda), de normas Urbanísticas, que han de incidir en el valor comercial de los Inmuebles en referencia.

#### 3.4 Localización

Ubicación: El Edificio "Portugal VI", P.H. , se ubica al norte de la ciudad exactamente sobre el costado occidental de la Carrera 14-A entre las Calles 112 y 113 de la ciudad de Bogotá, D.C.

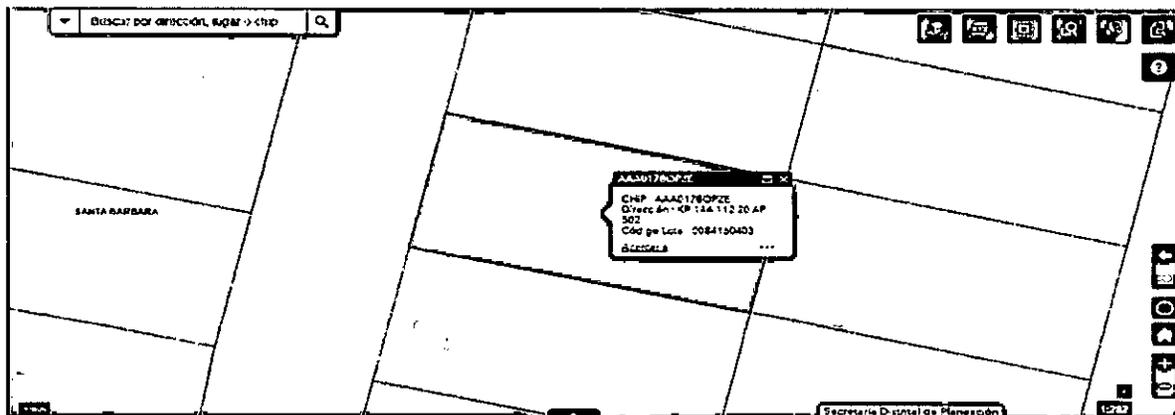
3.4.1. Urbanización: Santa Barbara

3.4.2. ALCALDÍA: Usaquén

3.4.3. MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C

3.4.4. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE: Residencial.

3.4.5. UPL – 97 CHICO-LAGO – SECTOR NORMATIVO 1 CHICO-LAGO



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

177

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
 ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
 MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

**SINUPOT** Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial

Buscar por dirección, local o chip

**SANTA BARBARA**

AAAD1780PZE  
 CHIP: AAAD1780PZE  
 Dirección: CR 144 112 20 AP 502  
 Código Lote: 0064160403

Secretaría Distrital de Planeación

OBJECTO	CHIP	CUMU	DIREC	CEDULA_CATASTRAL	CODIGO_LICITE	SHAPE AREA	SHAPE LEN
1263363	AAAD1780PYS	04901440000011200000200	CR 144 112 20 AP 403	008416040300104003	0024160403	391,49664254	84,9999244365079
1263364	AAAD1780PYN	04901440000011200000200	CR 144 112 20 AP 501	008416040300103001	0024160403	391,49664254	84,9999244365079
1263365	AAAD1780PZE	04901440000011200000200	CR 144 112 20 AP 502	008416040300105002	0064160403	391,49664254	84,9999244365079

**SINUPOT** Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial

Buscar por dirección, local o chip

**MOLINOS NORTE**

AAAD1780PZE  
 CHIP: AAAD1780PZE  
 Dirección: CR 144 112 20 AP 502  
 Código Lote: 0064160403

Secretaría Distrital de Planeación

Nombre	Código Localidad
006416	MOLINOS NORTE

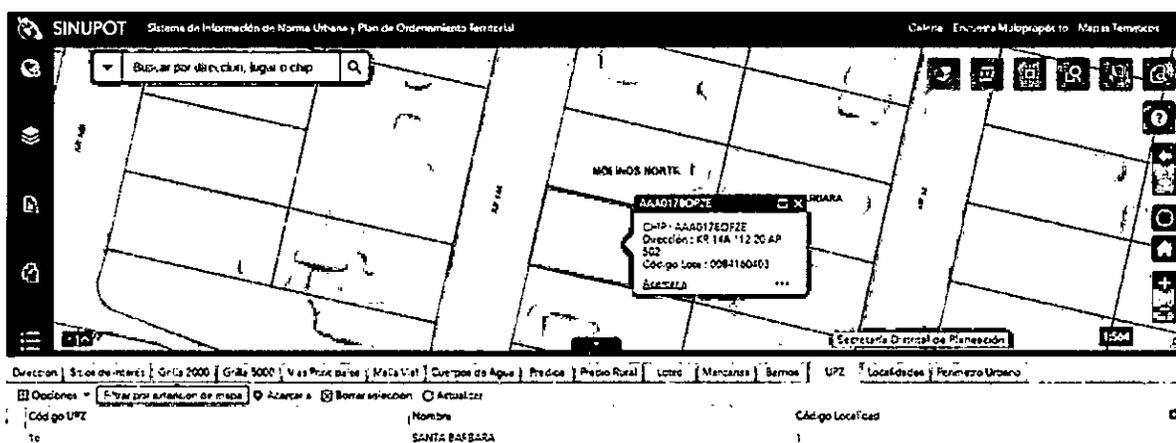
**4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

El Apartamento 403 del Bloque 3; materia del presente avalúo e integrante del Conjunto Residencial La Reserva del Palmar I, P.H. se encuentra determinado dentro de un Área de Actividad: Residencial. Tratamiento: Consolidación. Modalidad: Con Cambio de Patrón. Zona: Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios. Se rige por la **UPL-106- SANTA BARBARA . Sector Normativo 1. SANTA BARBARA**. Aprobada por Decreto 614 del 29 de diciembre de 2006.

Ver normatividad y usos del suelo

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
 BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.



### 5.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR

El sector de Santa Barbara, es un sector residencial exclusivo en donde se encuentran edificios de más de 20 años y otros recientes en alturas de 5 y 7 pisos de muy buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas. Cuenta con una buena infraestructura de servicios, vías pavimentadas, andenes, sardineles, zonas verdes, buen amoblamiento urbano y medios de transporte urbano. Sobre sus ejes viales principales tiene un comercio consolidado y cerca tiene el Centro Comercial Unicentro.

**Usaquén** es la localidad número uno del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada en el norte de la ciudad. Fue un antiguo municipio del Departamento de Cundinamarca, cuyo origen se remonta a la época precolombina.

#### Toponimia[editar]

Su nombre viene del vocablo muisca *Usaque*. Este vocablo, Usaquén, tiene origen en una práctica de la religión chibcha llevada a cabo por sus sacerdotes o zaques cuando se iba a construir una mansión señorial para su cacique o señor. A esta costumbre se le llamaba *Usaque*, que etimológicamente, según la lengua chibcha, quiere decir: usa, "debajo" y que, "palo o madero", cuyos significados unidos daría "debajo del palo".<sup>3</sup>

Circula otra versión referente a que Usaquén significaba en voz chibcha "tierra del sol", nombre aparentemente derivado de *Usaque*, señor de caciques, dependiente del Zipa. Dicen también que proviene de *Usaca*, hija del Cacique Tisquesusa, casada por Fray Domingo de las Casas -oficiante de la misa fundacional de Bogotá- con el capitán español Juan María Cortés, quien recibió en adjudicación las tierras de Usaquén.<sup>4</sup>

#### Geografía física

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

RA

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

## Límites

La localidad está delimitado por las siguientes localidades y municipios:

### Noroeste:

Localidad de Suba (UPZ Guaymaral Autopista Norte)

### Norte:

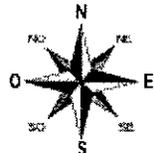
Chía (Vereda Fusca)

### Nordeste:

La Calera (vereda Márquez)

### Oeste:

Localidad de Suba (UPZ La Alhambra, El Prado, Britalia, San José Bavaria y La Academia Autopista Norte)



### Este:

La Calera (veredas Auora Alta, San Rafael y Camino al Meta)

### Suroeste:

Localidades de Suba Norte (UPZ Los Andes Autopista Norte) y de Chapinero (UPZ Chicó Lago Calle 100-Avenida NQS)

### Sur:

Localidad de Chapinero (UPZ Chicó Lago Avenida de Chapinero NQS-Calle 100, Vía a La Calera Cerros Orientales)

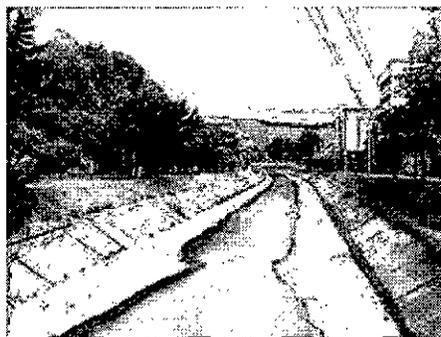
### Sureste:

La Calera (Veredas El Hato, El Libano y El Salitre) y Localidad de Chapinero (Vía La Calera, UPZ San Luis Vereda el Verjón)

## Extensión

- Área Urbana: 2,806.74 ha (28.07 km<sup>2</sup>)
- Área Rural: 3,713.40 ha (37.13 km<sup>2</sup>)
- Área Total: 6520.14 ha (65.20 km<sup>2</sup>)

## Hidrografía



Canal Molinos en la carrera 25.

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

La localidad tiene varios cuerpos de agua ya que está ubicada en la base de los cerros. Algunas quebradas y ríos han sido canalizados para permitir la urbanización de las zonas circundantes. Las dos subcuencas y sus corrientes de agua son:

Subcuencas	Quebradas	Canales	Otros cuerpos hídricos
Río Torca	Aguanica, Aguas Calientes, Arauquita, Bosque de Pinos, Cañiza, Cerro, La Cañada, La Cita, La Floresta, Las Pilas, Nóvita, Patiño, San Juan, Soratama, Tibabita, Torca	Canaima, *El Cedro, El Redil, San Antonio, *San Cristóbal, *Serrezuela, Torca	Humedal Torca
Río Salitre	Bosque Medina, Chorrera, Moraci, Moraji, Pozo Claro, Puente Piedra, Quebradita, San Antonio, Santa Ana, Santa Bárbara, Sureña, Trujillo (Gatasiu en muisca), Valmaria	*Contador, Norte, *Callejas, Molinos	Lago del Country Club

- No canalizados en la parte alta

Clima[editar]

[ocultar]  <b>Parámetros climáticos promedio de Colegio Unión Colombia Sede A (2022)</b> 													
Mes	En e.	Fe b.	Ma r.	Ab r.	Ma y.	Ju n.	Ju l.	Ag o.	Se p.	Oc t.	No v.	Di c.	Anu al
Temp. máx. abs. (°C)	23.9	23.8	23.5	23.9	23.2	23.0	24.8	24.2	22.8	24.2	23.7	24.3	24.8

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

77

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

Temp. máx. media (°C)	21.8	21.0	21.0	20.5	20.4	20.1	20.1	19.9	20.5	21.1	20.8	21.5	20.7
Temp. media (°C)	16.3	16.4	16.3	16.2	16.1	15.6	15.7	15.3	15.6	16.1	16.2	15.6	16
Temp. mín. media (°C)	10.9	11.8	11.7	11.9	11.9	11.1	11.3	10.7	10.7	11.2	11.7	9.8	11.2
Temp. mín. abs. (°C)	7.3	9.0	8.6	8.3	9.0	8.8	7.7	7.5	7.9	8.7	9.9	5.9	5.9
Precipitación total (mm)	45.7	18.3	11.6	17.8	10.7	11.7	64.8	48.2	74.5	16.1	17.6	81.6	135.6

Fuente: **Secretaría Distrital de Ambiente (SDA)**<sup>5</sup>

### Naturaleza

#### Zonas protegidas

En la localidad existen seis áreas protegidas reconocidas en el Sistema de Áreas Protegidas<sup>6</sup>:

- Parque ecológico distrital de montaña Cerro de Torca
- Parque ecológico distrital Humedal de Torca
- Reserva forestal regional productora Thomas Van der Hammen
- Reserva forestal regional protectora Cuenca Alta del Río Bogotá
- Reserva forestal regional protectora Bosque Oriental de Bogotá
- Área forestal distrital Sierras del Chicó

### Historia

Fue un poblado muisca en época prehispánica y se fundó como poblado indígena en 1539. Durante la Colonia fue en todo caso una población de reducidas

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## **ANDREA ACEVEDO MARTIN**

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

proporciones, cuyos tributos eclesiásticos se encontraban entre los más bajos de la Sabana.<sup>7</sup> Hasta 1777 albergó un poblado indígena, cuyos habitantes fueron desplazados a Soacha por un decreto real.<sup>7</sup>

Sus condiciones geográficas eran desfavorables, y el camino que la comunicaba con Santa Fe (Bogotá) estaba en muy malas condiciones, en parte por los pantanos que se formaban en algunos tramos.<sup>7</sup> El poblado indígena se abandonó por decreto español en 1777, entre otras cosas debido a la baja calidad agrícola de sus tierras y a la extensión de los humedales.<sup>8</sup>

### **Siglo XIX**

A principios del siglo XIX el lugar contaba apenas con unas 120 casas, la mayoría de paja, de las cuales solo 100 conformaban el pueblo propiamente dicho.<sup>7</sup> Fue asiento de haciendas famosas de la sabana como Santa Ana, Santa Bárbara y el Cedro, hoy convertidas casi totalmente en barrios, urbanizaciones y locales e inmuebles comerciales.

En la independencia, Usaquén fue célebre porque allí acamparon las tropas patriotas que actuaban al mando del general francés Miguel Serviez, al servicio de la causa americana y su segundo jefe el entonces coronel Francisco de Paula Santander. Después de la acción de las tropas de la unión, en el páramo de Cachirí (Santander) en marzo de 1816, el ejército patriota nuevamente organizado fue puesto bajo el cuidado y pericia del general Serviez y su coronel Francisco de Paula Santander.

El ejército patriota, que continuaba atravesando por una situación desesperada, venía en retirada desde Chiquinquirá, por Chocontá, Zipaquirá, Chía y Usaquén, acampando en esta última población.

El general Serviez y el coronel Santander, junto con dos mil hombres, salieron en retirada el 5 de marzo de 1816 del pueblo de Usaquén a los llanos orientales pasando por la capital; llevaban la virgen de Chiquinquirá, venerada imagen que traían desde dicha población. Al día siguiente, el 6 de marzo, pasaron por Usaquén las tropas reales que ocuparon a Santafé.<sup>3</sup>

El sector se erigió como municipio en 1852<sup>7</sup> y en 1860 se dio una batalla entre las tropas gubernamentales y las de Tomás Cipriano de Mosquera, quien salió vencedor y tomó el poder del país.

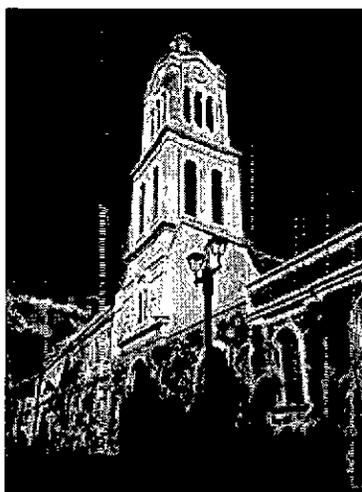
Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---



Templo Santa Bárbara ubicada en el centro de Usaquén.

## Siglo xx

En 1905 se construyó la Carretera Central del Norte, que mejoró notablemente las comunicaciones con Chapinero y Bogotá.<sup>9</sup> Hasta 1954, formaba parte del departamento de Cundinamarca, contaba con 71 km<sup>2</sup> y su cabecera se situaba a 12 km del centro de Bogotá, lo que hacía su territorio agradable para las familias adineradas de la ciudad.



Edificios del Centro Empresarial Santa Bárbara.

En términos demográficos, para 1938 la población de Usaquén era de 4.617 personas, y más de la mitad de sus viviendas carecían de servicios.<sup>10</sup> En los años 1940, sin embargo, el sector experimentó un marcado crecimiento demográfico, común al resto de la actual Bogotá, alcanzando en 1951 una población de 11.207 habitantes, de los cuales solo 2.469 habían nacido en Usaquén.<sup>11</sup> Durante este periodo, además del casco urbano, existían hitos como los cuarteles de Santa Ana, el Country Club, la Colonia Vacacional, y la estación del cable aéreo de la empresa Cementos Samper.

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

La explotación de las areneras explica el surgimiento en este periodo de barrios como La Cita y San Cristóbal Norte, que surgen de los loteos realizados por las empresas mineras operantes en la zona.<sup>11</sup> En este periodo también surge el barrio Barrancas, conformado por familias de inmigrantes que se asentaron entre las calles 153 y 163.<sup>11</sup>

Usaquén fue el mayor proveedor de arena y piedra, extraídas de sus canteras, con las cuales se sentaron las bases del Capitolio Nacional y del antiguo Palacio de la Justicia, desaparecido en "El Bogotazo", el 9 de abril de 1948.

Tras la creación del Distrito Especial, en 1954 fue integrado a la ciudad<sup>7</sup> manteniendo sus instituciones como municipio pero con supervisión del Alcalde Mayor. También durante este periodo se inició la parcelación de la hacienda Santa Ana, inspirándose en la urbanización del sector de El Chicó, lo mismo que la de El Cedro, dirigiendo los lotes de la segunda a la joven clase media que había surgido de algunas dinámicas modernizadoras de la ciudad.

A comienzos de los años 1960 el sector contaba con dieciocho barrios, pero aún quedaban por urbanizarse varias veredas.<sup>11</sup> Por haber sido urbanizadas de manera irregular, su transporte depende de la carrera Séptima, pues pese a estar enmarcado por varias avenidas, el sector no tiene acceso vial a ellas.<sup>11</sup> La oferta de servicios públicos es también muy restringida, y en un principio la poca fertilidad agrícola obligó a sus nuevos habitantes a hacer mercado en Bogotá.



Barrio Antigua, en la calle 134.

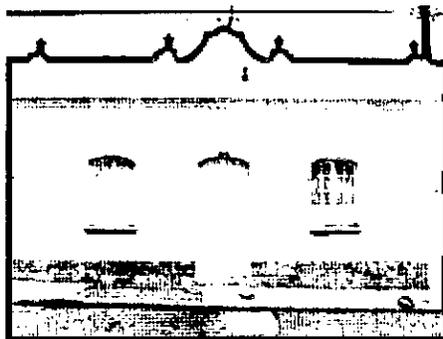
También fue el núcleo de una importante actividad artesanal de talla en madera, así como de tejidos: en el taller Huatay, de Raquel Vivas, se tejieron los acabados que sirvieron para cubrir el interior de la nave espacial Apolo 11. En 1972 se crearon las alcaldías menores de la ciudad, entre ellas la de Usaquén, con lo cual el sector recuperó un poco de autonomía, y se desarrolló el sistema de financiación de vivienda conocido como UPAC.<sup>12</sup> De gran relevancia es la construcción en 1976 del centro comercial Unicentro, que produjo nuevas dinámicas urbanas, el cual estuvo acompañado por los barrios Multicentro y Antigua.

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

AA

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
 ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
 MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.



Casa en Usaquén.

Estos proyectos, barrios y urbanizaciones fueron adelantados por Pedro Gómez y Cia., que también desarrolló otras varias áreas de la actual localidad de Usaquén, como Santa Coloma, La Pradera, Belmira o Bosque Medina.

El 31 de diciembre de 1978, en sus cercanías, el grupo guerrillero M-19 realizó la operación conocida como el robo de armas del Cantón Norte.

En 1987 fue declarado monumento nacional

Para 1991, el antiguo municipio fue erigido como localidad por orden constitucional. En 2002 fue inaugurado el Portal Norte del sistema Transmilenio que conecta a esta localidad con el resto de la ciudad.

Geografía humana

**Organización territorial**

La localidad se divide en nueve UPZ y dos UPR. Según el nuevo plan de ordenamiento territorial (POT), existirían nuevas divisiones llamadas Unidad de Planeamiento Local (UPL) que buscan reemplazar las actuales subdivisiones.<sup>141516</sup>  
 1718

**UPZ]**

**Unidades de Planeamiento Local de Usaquén**

UPZ	Código Postal	Área (en hectáreas)	Límites	Barrios	UPL a futuro
1 Paseo de Los	• 11014 1 <i>Al sur de la</i>	630.95	• <b>Norte:</b> Cerr o de Torca	• Canaima • La Floresta de La Sabana	Torca

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
 BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

<p><b>Libertadores</b></p>	<p>Calle 207</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11015 1 Al norte de la Calle 207</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Oriente:</b> Cerros Orientales</li> <li>• <b>Sur:</b> Calles 192 y 193</li> <li>• <b>Occidente:</b> Carrera 45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Torca</li> </ul>	
<p><b>9 Verbenal</b></p>	<p>110141</p>	<p>355.79</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte:</b> Calles 192 y 193</li> <li>• <b>Oriente:</b> La Calera</li> <li>• <b>Sur:</b> Calles 180, 180A y 182</li> <li>• <b>Occidente:</b> Carrera 45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altos de Serrezuela</li> <li>• Balcones de Vista Hermosa</li> <li>• Balmoral Norte</li> <li>• Buenavista</li> <li>• Chaparral</li> <li>• El Codito</li> <li>• El Refugio de San Antonio</li> <li>• El Verbenal</li> <li>• Horizontes</li> <li>• La Estrellita</li> <li>• La Frontera</li> <li>• La Llanurita</li> <li>• Lijacá</li> <li>• Los Consuelos</li> <li>• Marantá</li> <li>• Maturín</li> <li>• Medellín</li> <li>• Mirador del Norte</li> <li>• Nuevo Horizonte</li> <li>• San Antonio Norte</li> </ul>	<p>Toberín</p>

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Santanderci to</li> <li>• Tibabita</li> <li>• Viña del Mar</li> </ul>
10 La Uribe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11013 1 <i>Al sur de la Calle 170</i></li> <li>• 11014 1 <i>Al norte de la Calle 170</i></li> </ul>	345.26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte:</b> Calles 180, 180A y 182</li> <li>• <b>Oriente:</b> Cerros Orientales</li> <li>• <b>Sur:</b> Calle 165 y 170</li> <li>• <b>Occidente</b> : Carreras 9 y 45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bosque de San Antonio</li> <li>• Conjunto Camino del Palmar</li> <li>• El Pite</li> <li>• El Redil</li> <li>• La Cita</li> <li>• La Granja Norte</li> <li>• La Uribe</li> <li>• Los Naranjos</li> <li>• San Juan Bosco</li> <li>• Urbanización Los Laureles.</li> </ul>
11 San Cristóbal Norte	110131	275.28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte:</b> Calle 165</li> <li>• <b>Oriente:</b> Cerros Orientales</li> <li>• <b>Sur:</b> Calles 153, 155B y 155C</li> <li>• <b>Occidente</b> : Carreras 7 y 9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ainsuca</li> <li>• Altablanca</li> <li>• Barrancas</li> <li>• California</li> <li>• Cerro Norte</li> <li>• Danubio</li> <li>• Don Bosco</li> <li>• La Perla Oriental</li> <li>• Las Areneras</li> <li>• Milán (Barrancas)</li> <li>• Pradera Norte</li> </ul>

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Cristóbal Norte</li> <li>• Santa Teresa</li> <li>• Soratama</li> <li>• Torcoroma</li> <li>• Villa Nydia</li> <li>• Villa Oliva</li> </ul>	
12 Toberín	110131	290.66	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte:</b> Calles 165 y 170</li> <li>• <b>Oriente:</b> Carrera 9</li> <li>• <b>Sur:</b> Calle 153</li> <li>• <b>Occidente:</b> Carrera 45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Toberín</li> <li>• Babilonia</li> <li>• Darandelos</li> <li>• Estrella del Norte</li> <li>• Guanoa</li> <li>• Jardín Norte</li> <li>• La Liberia</li> <li>• La Pradera Norte</li> <li>• Las Orquídeas</li> <li>• Pantanito</li> <li>• Santa Mónica</li> <li>• Villa Magdala</li> <li>• Villas de Aranjuez</li> <li>• Villas del Mediterraneo</li> <li>• Zaragoza.</li> </ul>	
13 Los Cedros	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11012 1 Al sur de la Calle 147</li> </ul>	672.26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte:</b> Calles 153, 155B y 155C</li> <li>• <b>Oriente:</b> Cerros Orientales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acacias</li> <li>• Antigua</li> <li>• Belmira</li> <li>• Bosque de Pinos</li> <li>• Caobos Salazar</li> </ul>	Usaquén

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

174

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11013 1 <i>Al norte de la Calle 147</i></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sur:</b> Calle 134</li> <li>• <b>Occidente</b> : Carreras 7 y 45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capri</li> <li>• Cedritos</li> <li>• Cedro Bolívar</li> <li>• Cedro Golf</li> <li>• Cedro Madeira</li> <li>• Cedro Narváez</li> <li>• Cedro Salazar</li> <li>• El Contador</li> <li>• El Rincón de Las Margaritas</li> <li>• La Sonora</li> <li>• Las Margaritas</li> <li>• Lisboa</li> <li>• Los Cedros</li> <li>• Los Cedros Oriental</li> <li>• Montearroyo</li> <li>• Nueva Autopista</li> <li>• Nuevo Country</li> <li>• Sierras del Moral el Nogal</li> </ul>
<b>14 Usaquén</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11011 1 <i>Al sur de la Calle 127</i></li> <li>• 11012 1 <i>Al</i></li> </ul>	492.69	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte:</b> Calle 134</li> <li>• <b>Oriente:</b> Cerros Orientales</li> <li>• <b>Sur:</b> Calle 100</li> <li>• <b>Occidente</b> : Carrera 9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bella Suiza</li> <li>• Bellavista</li> <li>• Bosque Medina</li> <li>• El Pañuelito</li> <li>• El Pedregal</li> <li>• Escuela de Caballería I</li> </ul>

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

	norte de la Calle 127			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escuela de Infantería</li> <li>• Francisco Miranda</li> <li>• Ginebra</li> <li>• La Esperanza</li> <li>• La Glorieta</li> <li>• Las Delicias del Carmen</li> <li>• Sagrado Corazón</li> <li>• San Gabriel</li> <li>• Santa Ana</li> <li>• Santa Ana Occidental</li> <li>• Santa Bárbara</li> <li>• Santa Bárbara Alta</li> <li>• Santa Bárbara Oriental</li> <li>• Unicerros</li> <li>• Usaquén</li> </ul>
15 Country Club	110121	285.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte:</b> Calle 134</li> <li>• <b>Oriente:</b> Carrera 9</li> <li>• <b>Sur:</b> Calle 127</li> <li>• <b>Occidente:</b> Carrera 45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Country Club</li> <li>• La Calleja</li> <li>• La Carolina</li> <li>• La Cristalina</li> <li>• Prados del Country</li> <li>• Recodo del Country</li> <li>• Santa Coloma</li> <li>• Soatama</li> <li>• Toledo</li> <li>• Torres del Country</li> </ul>

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergel del Country</li> </ul>
16 Santa Bárbara	110111	458.69	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte: Calle 127</li> <li>• Oriente: Carrera 9</li> <li>• Sur: Calle 100</li> <li>• Occidente : Carrera 45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Campo Alegre</li> <li>• Molinos del Norte</li> <li>• Multicentro</li> <li>• Navarra</li> <li>• Rincón del Chicó</li> <li>• San Patricio</li> <li>• Santa Bárbara</li> <li>• Santa Bárbara Central</li> <li>• Santa Bibiana</li> <li>• Santa Bárbara Occidental</li> <li>• Santa Paula</li> </ul>

UPR[editar]

Jubilados de la Universidad Nacional de Colombia

UPR	Código Postal	Área (en hectáreas )	Límites	Veredas	UPL a futuro
1 Zona Norte	110151	61.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte: Quebrada la Floresta y Límite con Chía</li> <li>• Oriente: Carrera 7</li> </ul>	Ninguno	Torca

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sur:</b> Calle 222 y Quebrada Torca</li> <li>• <b>Occidente:</b> Carrera 9 y 45</li> </ul>		
<b>2 Cerros Orientales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11011 1</li> <li>• 11012 1</li> <li>• 11013 1</li> <li>• 11014 1</li> <li>• 11015 1</li> </ul>	3,713.40	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte y Oriente:</b> Límite con Chía y La Calera</li> <li>• <b>Sur:</b> Límite con Chapinero</li> <li>• <b>Occidente:</b> con las UPZ 1, 9, 10, 11, 13 y 14</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Torca</li> <li>• Tibabita</li> <li>• Barrancas Orientales</li> <li>• El Páramo</li> </ul>	Cerros Orientales

**Demografía**[editar]

**Población**[editar]

La población de la localidad se distribuye así:

### Indicadores demográficos (2018)<sup>6</sup>

UPZ	Población	Densidad hab/ha
Paseo de los Libertadores	2511	4,0
Verbenal	112482	316.1
La Uribe	30815	89.3
San Cristóbal Norte	68016	247.1
Toberín	57969	199.4
Los Cedros	124973	185.9
Usaquén	39293	79.8
Country Club	24013	84.1

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
 ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
 MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**Indicadores demográficos (2018)<sup>6</sup>**

UPZ	Población	Densidad hab/ha
Santa Bárbara	67766	147.7
Total	527841	156

**Evolución Poblacional**

Año	Población
2005	425193
2018	533975

**Condiciones socioeconómicas**

La localidad posee algunos de los mejores indicadores en la ciudad, sin embargo, es evidente la desigualdad entre las UPZ del norte y las del sur. Esto se ve reflejado en la distribución de estratos en las manzanas residenciales como se ve a continuación:

**Manzanas por estrato socioeconómico (2017)<sup>6</sup>**

UPZ	Sin estra to	Estra to 1	Estra to 2	Estra to 3	Estra to 4	Estra to 5	Estra to 6	Tot al
Paseo de los Libertado res	14	0	11	0	1	0	9	35

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

## Manzanas por estrato socioeconómico (2017)<sup>6</sup>

UPZ	Sin estrato	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Total
Verbenal	39	71	223	161	7	13	0	514
La Uribe	18	1	16	26	11	0	0	72
San Cristóbal Norte	35	99	38	219	0	1	0	392
Toberín	24	0	8	119	73	0	0	224
Los Cedros	58	9	0	0	211	108	28	414
Usaquén	45	0	45	38	30	88	96	342
Country Club	10	0	0	0	0	34	30	74
Santa Bárbara	54	0	0	0	0	61	246	361
Total	297	180	341	563	333	305	409	2428

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

## Urbanismo

### Uso del suelo

La localidad es mayormente de vocación residencial, representando el 54.3% de los predios. El uso comercial representa el 12.4%, el uso dotacional el 18.6%, el uso de servicios el 12.2%, el uso industrial el 0.4% y otros usos representan el 2.0% de los predios.

### Zonas verdes y arbolado urbano

La localidad tiene 21.9 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante, este valor es cerca de dos veces mayor al promedio distrital de 11.3 m<sup>2</sup> por habitante. Igualmente, al año 2019 la localidad tenía 117 546 árboles.

### Parques y jardines



Country Club Bogotá.

En la localidad existen 471 parques pertenecientes al Sistema Distrital de Parques. Se dividen de la siguiente forma:

Tipo	Número	Nombre	Ubicación
Metropolitano	1	PM28 - El Country	AC 127 - KR 11C BIS
Zonal	5	PZ37 - Servitá	CL 165 - KR 7H
		PZ49 - Alta Blanca	CL 159 - KR 8A
		PZ100 - Las Flores	AK 45 - CL 197

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

		PZ25 - La Vida	CL 159A - KR 13
		PZ 15 - Nueva Autopista	CL 137 - KR 19
Vecinal	326	<i>Varios</i>	
De bolsillo	139		

Igualmente, existen parques y zonas verdes privadas.

## Comunicaciones

## Conexiones

## Malla vial



Autopista Norte.

La localidad es servida por las siguientes avenidas:

Nombre	Número	Trazado
Avenida Alberto Lleras Camargo	Carrera 7 <sup>a</sup>	Norte-Sur
Avenida Laureano Gómez	Carrera 9. <sup>a</sup>	

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

183

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

Avenida Jorge Uribe Botero	Carrera 15	
Avenida Santa Bárbara	Carrera 19	
Avenida Paseo de los Libertadores (Autopista Norte)	Carrera 45	
Avenida Carlos Lleras Restrepo	Calle 100	Oriente-Occidente
Avenida Pepe Sierra	Calle 116	
Avenida Callejas	Calle 127	
Avenida Contador	Calle 134	
Avenida Cedritos	Calle 147	
Avenida La Sirena	Calle 153	
Avenida Las Orquídeas	Calle 161	
Avenida Servitá	Calle 165	
Avenida San Juan Bosco	Calle 170	

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

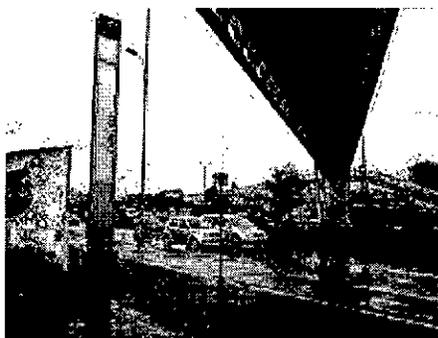
# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

Avenida San Antonio	Calle 183	
Avenida Tibabita	Calle 191	

## Transporte Urbano

### TransMilenio



Estación Calle 127 del sistema Transmilenio en la Autopista Norte.

Trece estaciones troncales y el corredor pre-troncal de la carrera séptima dan servicio a la localidad.

### Estaciones de TransMilenio

 Troncal Norte	 Troncal Carrera 7. <sup>a</sup>
Terminal	<i>Calle 134</i>
Calle 187	<i>Calle 130B</i>
<b>Portal del Norte</b>  	<i>Calle 127B</i>
Toberín	<i>Calle 124</i>
Calle 161	<i>Calle 119B</i>
Mazurén	<i>Calle 114</i>
Calle 146	<i>Calle 110A</i>

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

108

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

Calle 142 Alcalá Prado Calle 127 Pepe Sierra Calle 106	<i>Calle 106</i>
En <b>negrita</b> las estaciones de intercambio, y en <i>cursiva</i> los paraderos de bus dual.  Buses Alimentadores  Buses Intermunicipales	

### Buses

Véase también: Anexo:Rutas zonales de TransMilenio

Las rutas de buses zonales que tienen como destino esta zona de la ciudad tienen formato **B000** y como destino muestran alguna de las siguientes locaciones: San Cristóbal Norte, Alcalá, Cardio Infantil, Cedritos, Clínica del Bosque, Unicentro, Lijacá, El Codito, Calle 222, Calle 134, La Estrellita, Toberín, Serrezuela, Terminal Norte, Pepe Sierra y Balmoral Norte.

### Ferrocarril

En la localidad se ubican dos estaciones de ferrocarril. Con la desaparición de los Ferrocarriles Nacionales, ambas quedaron inactivas siendo utilizadas solo para recorridos turísticos. Se proyecta que el corredor férreo vuelva a ser utilizado para transporte de pasajeros a través del proyecto del RegioTram.

### Cable aéreo]

Existen dos proyectos de cable aéreo en la localidad: el primero conectaría la parte baja del barrio El Codito con la parte alta; el segundo conectaría la zona del antón Norte con el municipio de La Calera.

### Economía

#### Empleo

En la localidad, al año 2017 existen 74101 empresas, la mayoría de ellas pertenecientes al comercio, servicios profesionales y servicios financieros.<sup>6</sup> Estas se distribuyen de la siguiente forma:

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

UPZ	Empresas	Participación %
Paseo de los Libertadores	520	0.7
Verbenal	6477	8.7
La Uribe	2480	3.3
San Cristóbal Norte	4640	6.3
Toberín	7762	10.5
Los Cedros	17215	23.2
Usaquén	9639	13.0
Country Club	3901	5.3
Santa Bárbara	21220	28.6
Ninguna	247	0.3
Total	74101	100

### Sector económico

Sector	%
Agropecuario y minero	3.1
Industria	7.2
Construcción	7.6
Comercio	22.3
Transporte	2.1

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

## Sector económico

Sector	%
Alojamiento y alimentación	5.0
Comunicaciones	4.8
Servicios financieros	10.7
Servicios profesionales	18.4
Servicios empresariales	5.2
Servicios sociales	6.4
Otros	7.2

## Infraestructura[editar]



Centro Comercial Unicentro Bogotá.

La localidad posee varios centros comerciales:

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

- Centro Comercial Unicentro, es uno de los más grandes de la ciudad con compradores provenientes no solamente de la localidad, sino de toda la ciudad.
- Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara, el cual une lo moderno con lo colonial al construirse en los terrenos donde estaba ubicada la casona colonial de la hacienda la cual fue propiedad de Pepe Sierra.
- Centro Empresarial Santa Bárbara es un conjunto de nueve edificios entre las calles 112 y 116 y entre las carreras 7 y 9.
- Centro Comercial Santa Ana, ubicado en la Avenida Novena, es uno de los más exclusivos de la ciudad.
- Centro Comercial Cedritos 151, ubicado en la calle 150 con carrera 16 (dirección nueva).
- Centro Comercial Palatino ubicado en la calle 140 con carrera 7.

### Política

#### Gobierno local

El gobierno local se compone de la junta administradora local y el alcalde local. Al ser parte del Distrito Capital, todas las entidades y corporaciones de orden distrital tienen jurisdicción en la localidad. La alcaldía se encuentra ubicada en la Carrera 6A # 118-03.

#### Junta Administradora Local

Véase también: Junta Administradora Local

#### Composición de la JAL de Usaquén 2019-2024<sup>21</sup>

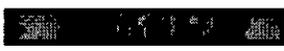
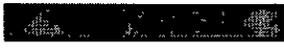
Partido		Escaños
	AV	<b>4/11</b>
	CD	<b>3/11</b>

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

	PL	
	CR	
	G.S.C	
	CH	 1/11

### Alcaldía local[editar]

El alcalde es designado por el alcalde mayor desde una terna presentada por la JAL.

### Representaciones diplomáticas

-  Embajada y consulado de Alemania
-  Embajada de Australia
-  Embajada de Azerbaiyán
-  Embajada y consulado de Bolivia
-  Embajada y consulado Canadá
-  Embajada y consulado Chile
-  Embajada y consulado de Costa Rica
-  Embajada de Egipto
-  Embajada de El Salvador
-  Embajada de Finlandia
-  Embajada de Honduras
-  Embajada de India
-  Embajada de Irlanda
-  Embajada de Jamaica
-  Embajada de la Orden de Malta
-  Embajada de México
-  Embajada de Polonia
-  Embajada y consulado de la República Dominicana
-  Delegación de la Unión Europea

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

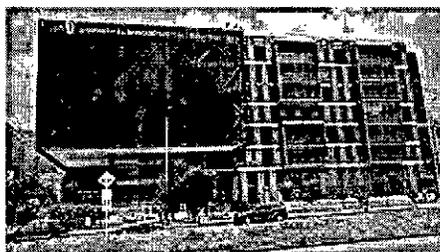
Servicios públicos

## Abastecimiento

La localidad es servida por las siguientes compañías de servicios públicos:

Servicio	Compañía
Acueducto y alcantarillado	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
Electricidad	ENEL
Aseo y recolección de residuos	Promoambiental Distrito <sup>22</sup>
Gas domiciliario	Vanti

## Educación



Universidad El Bosque.

Usaquén tiene 152 colegios y 16 universidades.

### Básica y media

- Institución Educativa Distrital Agustín Fernández
- Institución Educativa Distrital Aquileo Parra
- Institución Educativa Distrital Cristóbal Colón
- Institución Educativa Distrital Divino Maestro
- Institución Educativa Distrital Friedrich Naumann
- Institución Educativa Distrital General Santander
- Institución Educativa Distrital La Estrellita

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

187

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

- 
- Institución Educativa Distrital Nuevo Horizonte
  - Institución Educativa Distrital Saludcoop Norte
  - Institución Educativa Distrital San Bernardo
  - Institución Educativa Distrital San Cristóbal Norte
  - Institución Educativa Distrital Santa Cecilia
  - Institución Educativa Distrital Toberín
  - Institución Educativa Distrital Unión Colombia
  - Institución Educativa Distrital Usaquén
  - Instituto Pedagógico Nacional

### Superior

- Fundación Universitaria Escuela Colombiana de Rehabilitación
- Universidad de San Buenaventura
- Universidad del Rosario
- Universidad El Bosque
  
- Universidad Militar Nueva Granada

### Salud



Hospital Simón Bolívar.

Usaquén tiene 582 Instituciones Prestadoras de Salud.

### IPS privadas

- Fundación Cardio Infantil
- Clínica El Bosque
- Clínica Reina Sofía
- Clínica Vascular Navarra
- Fundación Santa Fe de Bogotá

### IPS públicas[editar]

- Hospital Simón Bolívar

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

## Cementerios

- Jardines de Paz

## Seguridad

- Bomberos B-13 Estación Caobos Salazar
- Estación de Policía Usaquén

## Cultura[editar]

---



Escuela en la zona colonial.

## Patrimonio

- Mercado de las pulgas de Usaquén
- Calle del Sabor
- Estación del Ferrocarril de Usaquén.
- La zona colonial, que comprende la parroquia de Santa Bárbara (construida en 1665 y modernizada en el siglo XX), la antigua hacienda del mismo nombre y actual centro comercial, seminarios, colegios y el famoso mercado de las pulgas.
- La mariposa es el macromural más grande de Bogotá.<sup>24</sup>

## Instalaciones

- Biblioteca Pública Usaquén - Servitá
- Museo Francisco de Paula Santander

## Deporte

---

- Cancha sintética de fútbol 11- El Cedrito, ubicada en calle 146 con carrera novena.
- Cancha sintética de fútbol 11- El Verbenal, ubicada en la calle 187 con transversal 18B.

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

- Cancha sintética de fútbol 11- Estrella Norte, ubicada en la calle 10 con carrera 19B.
- Cancha sintética de fútbol 11- Calle 170, ubicada en la carrera 17 con calle 175.
- Cancha sintética de fútbol 11- Toberín, ubicada en la calle 164 con carrera 16C.
- El Country Club, club social reservado para las familias de clase alta reconocido por sus amplios y verdes campos de golf.

## 6.-CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

**Nombre: EDIFICIO "Portugal VI", P.H.**

Corresponde a un Edificio Residencial en Propiedades Horizontal, conformado por 1 Bloque de 5 pisos y semisótano de garajes

Tiene 12 apartamentos. El Acceso a los pisos superiores se hace por medio de ascensor y escaleras de emergencia.

Conformado por áreas comunes de uso esencial y general, unidades habitacionales, unidades garajes privadas, – accesos vehiculares y peatonales digitales – recepción de seguridad – cuarto de basuras, cerramiento perimetral en muro de ladrillo y rejas. Tiene Cámaras de seguridad interiores y exteriores.

El Edificio "Portugal Vi", P.H., fue construido con todos los planos, Licencias de construcción debidamente aprobados por Curaduría.

### Reglamento de Propiedad Horizontal

- Constituido por Escritura Pública Escritura 1048 del 3-5-2004, otorgada en la Notaría 32 de Bogotá, D.C.
- **Tiempo de Construcción:** 19 años

### DESCRIPCIÓN APARTAMENTO 502

#### CUADRO DE ÁREAS METROS CUADRADOS

	PRIVADA M2on	CONSTRUIDA M2	COEFICIENTE PROPIEDAD %
APTO 502	136.68	148.60	13.678

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## **ANDREA ACEVEDO MARTIN**

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

Tiené en el sótano dos garajes dobles con servidumbre de paso y un Deposito marcado con El No. 9, Estos son de uso exclusivo del apartamento 502.

Tipo de construcción: Moderna

Estado de Conservación: Malo

Iluminación: Excelente

Ventilación: Excelente

Ubicación: Interna

### **DISTRIBUCIÓN:**

Hall de entrada, baño social, estudio, sala con Chimenea en piedra tallada, comedor independiente, cocina integral, hall de alcobas, baño auxiliar, Tres alcobas, la habitación principal con Vestier y baño privado. Tiene unas escaleras principales que llevan a una terraza amplia de uso exclusivo en donde se construyeron unas divisiones en aluminio y vidrio y cubierta, esta obra quedo mal hecha y la cubierta en laminas de acrílico no existen, cuando llueve el agua cae directamente y como las bajantes y sifones se dañaron el agua cae al piso inferior de habitaciones y área social, causando humedades en techos y paredes, inclusive a los apartamentos de le cuarto piso, especialmente del apartamento 402, que es el más afectado por las filtraciones de agua. En la terraza también se construyó una cocina integral con buenos acabados, no tiene griferías y su estado es deplorable. Esta terraza también tiene un acceso por un cuarto que llevan a unas escaleras en estructura metálica. Tiene un cuarto también sin cubierta y las palomas y pájaros tienen sus nidos allí.

A nivel del sótano tiene un garaje marcado con el No. 12, es un espacio sencillo para el estacionamiento de un vehículo.

### **Detalle de la Construcción**

#### **Estructura**

Zapatas, Vigas de amarre en hierro y concreto.

#### **Cimentación**

Zapatas, vigas de amarre, columnas y vigas en hierro y concreto. Muros estructurales.

#### **Mampostería**

Todos Los muros divisorios están en bloque y ladrillo en arcilla, números Nos. 4 y 5, revestidos en pañetes de mortero, estucados y pintados, y las fachadas

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

189

## **ANDREA ACEVEDO MARTIN**

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

-----  
principales en ladrillo prensado a la vista. Para muros interiores en bloque, pañete rustico y vinilo, enchapes de baños y cocina en tableta de cerámica.

### **Pañetes y Pintura**

Para los exteriores de y zona de parqueo en hormigón pulido, vestíbulos y áreas de parqueaderos en ladrillo lavados e impermeabilizados; el techo se encuentra con pañete, estuco con terminado en vinilo. Cornisas de yeso.

### **Pisos**

En concreto y pañete liso de cemento recubiertas con tabletas de mármol para hall de entrada y áreas de halles de habitaciones, en madera granadillo para sala, comedor, estudio y alcobas, por filtraciones de agua, esta madera se levantó y se encuentra en mal estado, para cambiar. En tableta de cerámica para cocina, baños y en la terraza con tableta de cerámica de alta resistencia.

### **Cocinas:**

Dos Integrales en espacio abierto , con mesones en mármol negro, lavaplatos en acero inoxidable, la de la terraza sin grifería, dotación de gabinetes altos y bajos en madera, islas auxiliares con mesones en mármol negro y muebles de madera bajos iluminación natural, con espaciamiento interior, estufa a gas de 4 hornillas, campana extractora, mueble escaparate adicional con espacio para el horno, sitio para nevera, techo en pañete de cemento y pintura para cocina del primer nivel y la cocina del segundo nivel o terraza sin cubierta, ya que las láminas que la cubrían no existan y les cae agua cuando llueve. Además, las bajantes se rompieron. Lavandería con su lavadero en plástico, sin mueble si grifería.

### **Baños**

Tres (3) Uno social, uno auxiliar y uno privado. Lavamanos en porcelana, blanca, sobre tapa de mármol y mueble de madera en la parte baja. Sanitarios mediana generación y descarga rápida. Muros y pisos en enchape de tableta de cerámica. La grifería de ducha es doble-control, las regaderas con brazo a la pared, el área de ducha con división en vidrio de seguridad. Techos en pañete de cemento, estuco y vinilo, el área de ducha en enchape de tableta de cerámica. los dos baños de símil características.

### **Hall de alcobas y Dos Alcobas con Closet**

Puertas en madera en cedro pintadas en esmalte brillante, buen estado, pisos en madera granadillo, en mal estado se levantó en gran parte por la humedad y agua

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

que le cayó de la terraza, paredes en pañete de cemento, estuco y vinilo con humedad, techos en pañete liso y pintura de vinilo blanco también con filtraciones por la humedad y lluvia que le cayó de la terraza, cornisas en yeso. , closets en madera de cedro de dos cuerpos. Presentan humedades y en algunos tiene huecos en el techo y humedades en las paredes por las filtraciones de agua. Tienen buena iluminación y ventilación natural.

## **Carpintería de madera**

La puerta de entrada principal en madera de cedro y marco dilatado, cerradura sobrepuesta cerrojo y cerradura de seguridad.

Las puertas de las alcobas, estudio y baño, en madera con cerradura tubular.

Closets en habitaciones con puerta tipo abatible.

La carpintería metálica ventanas de apertura abatible, en aluminio anoloc y vidrio vidrio crudo color claro, para todo el apartamento.

**Muros Interiores y techo:** Muros estucados y acabado en vinilo en mal estado

**Aparatos Eléctricos:** Luz bifásica, salida de televisión en sala y alcobas  
Conexiones independientes para los aparatos eléctricos  
Citó fono

## **Fachada**

En ladrillo a la vista.

## **ZONA COMUNES**

### **DE USO GENERAL**

- Garaje Vehículos
- Escaleras
- Ascensor

### **DE USO ESENCIAL**

- Áreas de circulación de parqueaderos
- cimientos, losas o placas
- corredores de acceso o ductos
- recepción de seguridad y sala de espera
- Salón social

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

cuarto de basuras

- Cámaras de vigilancia exteriores e interiores.

### 6.2. SERVICIOS

El Apartamento, cuenta con los servicios totalmente independientes de Un Contador de Acueducto, Un Contador de Energía, Un Contador de Gas Natural, que está conectado a estufa y Calentador. Estos servicios fueron instalados de acuerdo a los requerimientos exigidos por las distintas Compañías que prestan el servicio. Se facturan en el estrato 6. En la actualidad se encuentran suspendidos por falta de pago. Se adeuda una suma de Cuarenta y seis Millones por concepto de Administración.

### SEGURIDAD

- Vigilancia Privada 24 Horas
- CCTV
- Reflectores internos y externos
- Accesos peatonales y vehiculares electrónicos

### 6.3. TITULACIÓN

#### PROPIETARIO

WILMAN MUÑOZ PRIETO
---------------------

- ESCRITURA 1883 del 07-06-2018 NOTARÍA 64 de BOGOTÁ D. C.
- ESPECIFICACIÓN – COMPRAVENTA -HIPOTECA
- JOSE GIOVANNY HERNANDEZ DIAZ
- VALOR ACTO: \$ 555.000.000.00.

**Destino Catastral** - Residencial

**Uso** - Habitacional en Propiedad Horizontal

**Tipo de Propiedad Particular** – Apartamento y Garaje

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
 BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

## Matricula Inmobiliaria y Chipp

Descripción	Folio de Matricula	Chipp
Apartamento 502	50N-20426250	AAA0178OPZE

**Nota:** Los datos suministrados anteriormente fueron tomados de los Certificados de Libertad, suministrado para la realización del presente informe.

### SECTOR

- Actividad Económica : El sector se caracteriza por presentar un uso netamente residencial y de comercio y servicios sobre ejes viales principales de acceso.
- Desarrollo : Alto por su localización y ubicación dentro de la ciudad. Sector con buena infraestructura de Servicios públicos y facilidades de acceso.
- Valorización : Se considera Alta, dada básicamente por la localización y el desarrollo del sector 18% anual.

### MERCADO

- Oferta : Alta para inmuebles de características semejantes en el sector. (Residencial).
- Demanda : Se considera Alta para este tipo de inmuebles por su ubicación en el sector centro de la ciudad y por considerarse un área neta residencial con un comercio y servicios sobre ejes viales de acceso. Además, por las características del Edificio Residencial con unas áreas verdes muy agradables.
- Comercialización : Media a corto plazo. (12 meses)
- Potencialidad : Al mismo uso, venta, permuta o arrendamiento.

### 8. CONSIDERACIONES QUE DEFINEN EL PRECIO

Efectuamos el avalúo y fijamos el valor comercial, al inmueble teniendo en cuenta los siguientes factores:

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

1091

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

- 
- Su localización a nivel ciudad y del Edificio "Portugal VI", P.H. a nivel del sector de la Urbanización Santa Bárbara y entorno socioeconómico.
  - Es un Edificio medianero, ubicado estratégicamente con buenas vías de acceso cercanía a Barrios Residenciales. Tener cerca la Carrera 15 y el servicio del SIPT.
  - Estar dentro de un sector de actividad Netamente Residencial, con un desarrollo de Edificios Residenciales de muy buenas especificaciones Constructivas y Arquitectónicas. También un comercio consolidado sobre la Carrera 15 con el Centro Comercial Unicentro y el Comercio de la Calle 116.
  - Disposición, funcionalidad, forma, áreas y dimensiones del Edificio Residencial dentro del sector, tipo de Construcción edad, acabados, materiales, calidad, costos, estado de conservación y mantenimiento dados al inmueble. Tener debidamente establecido su Régimen de Propiedad Horizontal.
  - Área privada del apartamento. La distribución de cada una de sus áreas. La buena iluminación natural que tiene en cada una de sus dependencias. Las mejoras efectuadas y el estado actual del apartamento, ya que, en la parte de la terraza, la parte cubierta se desplomó y quedó a la intemperie, las bajantes se rompieron y cuando llueve cae agua al piso del apartamento inundándolo y causando daños en paredes, closets y pisos, los cuales se encuentran levantados y en mal estado por la humedad. Los servicios están suspendidos por falta de pago y la administración presenta una deuda por más de \$ 46.000.000.00, más los daños causados por las inundaciones a los apartamentos del piso cuarto, especialmente al apartamento 402, que queda ubicado justo debajo del apartamento 502.
  - Ser un Apartamento interior con buenos acabados y en mal estado de conservación.
  - Contar con dos parqueaderos dobles en línea ubicados en el sótano
  - El Edificio "Portugal VI", P.H., cuenta con sus planos y Licencias de construcción debidamente aprobados. El Conjunto Residencial, se construyó con buenos materiales y Buenas Características Constructivas y arquitectónicas.
  - Ser un Edificio, con más de 19 años de construido, por lo cual hay que considerar el Cálculo del Demerito.

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

- Los servicios públicos que tiene el apartamento y los que ofrece el Edificio a sus residentes.
- Uso actual, rentabilidad, accesibilidad, afectaciones, servicios propios y públicos del inmueble. Los servicios propios y comunales del Edificio.
- También se analizaron los distintos índices económicos como la tasa de cambio, su fluctuación, las transacciones inmobiliarias en el último año, los índices de costo para la construcción de vivienda, las Licencias Aprobadas, los Créditos Hipotecarios aprobados y Desembolsados, las Daciones en Pago Recibidas y Vendidas por las distintas Entidades Financieras.
- Oferta y demanda de apartamentos en edificios vecinos, investigación de mercado para apartamentos nuevos (proyectos nuevos en la Zona) y apartamentos usados, potencialidad, reglamentación y transacciones efectuadas en el mismo sector bajo características análogas a las del apartamento materia de nuestro avalúo.
- Se analizó los efectos causados por la Pandemia y post pandemia, en lo cual los inmuebles que estaban en venta durante la pandemia no se pudieron vender y ahora después esos mismos inmuebles han perdido proporcionalmente un porcentaje de su valor y los propietarios han tenido que bajar el valor de los mismos dentro del mercado actual.
- Se analizó la formación Catastral y el avalúo Catastral para el año 2023 está en \$725.755.000.00. VER ANEXO.

### 9.- AVALÚO COMERCIAL

El presente avalúo se efectuó con base en la inspección realizada el día 9 de OCTUBRE de 2023, por el Perito Avaluador CAMILO ACEVEDO FARFÁN, miembro activo de A.N.A. y Asolonjas.

#### Metodología Utilizada para el Avalúo

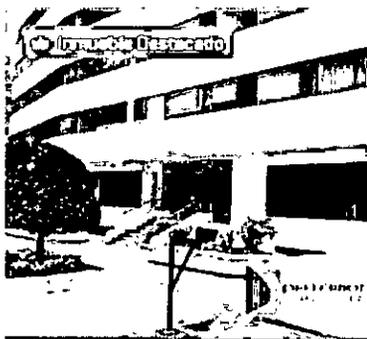
Para dar cumplimiento al Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 y en especial a su Artículo 23 y a la Resolución No. 0762 del 23 de octubre de 1998, para la realización del presente avalúo se utilizaron los Métodos:

**Comparativo o 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 con características semejantes a las de nuestro avalúo.

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
 ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
 MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

**INVESTIGACIÓN ECONÓMICA MERCADO EN LA ZONA**



Apartamento en Venta,  
Santa Barbara, Bogotá D...

Precio de venta  
\$680.000.000

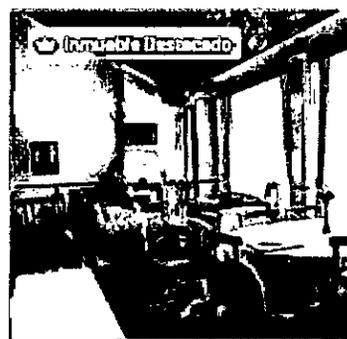
Area(m <sup>2</sup> )	Hab.	Baños
129	3	4



Apartamento en Venta,  
SANTA BARBARA OCCID...

Precio de venta  
\$1.490.000.000

Area(m <sup>2</sup> )	Hab.	Baños
175	3	5



Apartamento en Venta,  
SANTA BARBARA, Bogot...

Precio de venta  
\$835.000.000

Area(m <sup>2</sup> )	Hab.	Baños
163	4	4



Apartamento en venta, Santa Barbara, Bogotá D.C.

Precio de venta	Area Construida	Hab.	Baños
\$975.000.000	148 m <sup>2</sup>	3	3

☆ Agregar a favorito



Apartamento en Venta, Santa Barbara Occidental, Bogotá D.C.

Precio de venta	Area Construida	Hab.	Baños
\$525.000.000	102.4 m <sup>2</sup>	3	2

☆ Agregar a favorito



Apartamento en Venta y Arriendo, SANTA BARBARA ALTA, Bogot...

Precio de venta	Area Construida	Hab.	Baños
\$1.980.000.000	248 m <sup>2</sup>	3	3

☆ Agregar a favorito

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.



**Capitalización o Ingresos:** Es la Técnica Valuadora que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que pueda obtener el mismo bien.

□ **Método de Costo de Reposición:** Es la técnica Valuadora que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de nuestro avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

$$Vc = [ (Ct - D) + U ] + Vt$$

Donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total
D	=	Depreciación
U	=	Utilidad del constructor
Vt	=	Valor del terreno

**Depreciación:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

793

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
 ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
 MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

vida remanente del bien.

**Definición del Valor del Inmueble:** Finalmente, para obtener el **valor** del inmueble objeto de Avalúo, se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Valor de Reposición
- Encuesta del Mercado
- Rentabilidad
- Cálculo del Demerito

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se determinó el valor Comercial por metro cuadrado de construcción, considerando que el apartamento está sometido a un Régimen de Propiedad Horizontal, así:

Descripción	Área/M2	Valor /M2.	Vr. Total (\$)
Apto. 502	136.68	\$6.000.000.00	\$ 820.080.000.00
<b>VALOR TOTAL DEL APARTAMENTO</b>			<b>\$ 820.080.000.00 /</b>

SON: OCHOCIENTOS VEINTE MILLONES OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

#Acad

**NOTA:** Dentro del valor dado al metro cuadrado de apartamento se incluyen los dos garajes dobles y el cuarto de depósito, los cuales son de uso exclusivo Del apartamento 502.

**Nota. 2.** El valor dado refleja el estado actual del apartamento, al cual hay que invertirle para arreglarlo, pagar servicios y cuotas de administración, además de reparar los apartamentos de la parte de abajo.

**CERTIFICACIÓN DE AVALÚO:**

**Por medio de la presente certifico que:**

- 1.- No tengo interés presente, ni futuro de la propiedad en mención.
- 2.- No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este informe de avalúo o de las partes involucradas. Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciben.
- 3.- En lo mejor de mi conocimiento y convencimiento, el contenido de este Informe de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, son verdaderas y

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
 BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

## ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

correctas.

4.- Este reporte de avalúo ha sido elaborado de conformidad y este sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta Profesional, de A.N.A y ASOLONJAS, de la cual soy miembro.

5.- En lo que a Propiedad Raíz se refiere nadie distinto a mi persona preparo el análisis, las conclusiones y conclusiones manifestadas en este reporte de avalúo.

6.- Este informe no es un estudio jurídico de los títulos, la descripción legal y las áreas extractadas de estas se asume como correctas.

7.- Certifico que inspeccione personalmente el inmueble materia del presente avalúo.

8.- Basado en la información que contiene este informe y en mi experiencia como evaluador, en la fecha: Octubre 9 de 2023 el valor que resulta de este avalúo es:

Valor Comercial Apartamento 502 y los dos parqueaderos dobles y un depósito marcado con el No. 9, estos últimos de uso exclusivo e integrante del Edificio "Portugal VI", P.H., ubicado en la Carrera 14-A No.112-20, Sector de Santa Barbara, Localidad de Usaquén, de: **\$ 820.080.000.00**.

9.- Este valor puede cambiar con el tiempo.

10.-Es importante hacer énfasis en la diferencia existente entre la cifra del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "**VALOR OBJETIVO**" del inmueble, en el "**VALOR DE NEGOCIACIÓN**", intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la Urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador y la destinación o uso que se le vaya a dar.

### Comisión Avaluadora

Para la definición y establecimiento del valor comercial del inmueble objeto del presente avalúo, se sometió a consideración de varios Avaluadores externos Miembros del Registro Nacional de Avaluadores de ASOLONJAS. Se concluyó que el Valor presentado tuvo el suficiente sustento, análisis y ponderación, por lo cual el Comité aprobó el valor sometido a su consideración.

Esperamos que esta información sea de utilidad para usted, agradecemos la

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)

BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

10/17

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

confianza depositada en nuestra Compañía.

Cualquier aclaración adicional, con gusto la suministraremos.

*Andrea Acevedo M.*



CAMILO ACEVEDO FARFAN  
R.N.A. 0768 - Asolonjas

Reservados todos los derechos

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
Registro Autoregulador de Avaluadores  
A.N.A.

**CAMILO ACEVEDO FARFAN**  
Asolonjas

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

## **11. CERTIFICACIONES**

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

795

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
 ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
 MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.





**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
 NIT: 9007965143

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 29510 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **ANDREA ACEVEDO MARTIN**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023942583, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Agosto de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-1023942583**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ANDREA ACEVEDO MARTIN** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría: Inmuebles Urbanos**

**Alcance:**

- Casos, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, esto no clasificados en la estructura ecológica principal, los en suelo de expansión con plan parcial adaptado.

Fecha de inscripción: 20 Ago 2020
 Regimen: Regimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**  
 Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CALLE 145 #23, 54-16, APTD. 505, TORRE 2  
 Teléfono: 3114612512  
 Correo Electrónico: andreaacevedo95@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Arquitecta - Universidad Pío de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) **ANDREA ACEVEDO MARTIN**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023942583. El(los) señor(a) **ANDREA ACEVEDO MARTIN** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede  
 Página: 1 de 2

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
 BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---



PIN DE VALIDACIÓN



RAA  
Registro Abierto de Avaluadores



ANA  
Asociación Nacional de Avaluadores

consultarlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo menor con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que aparece en la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

abfbdaa5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 2 de 2

Teléfono: 3017499051 – e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**12. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

Fachada Edificio Portugal VI, p.h.



Vista Edificio



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

1997

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**Parque al costado sur del Edificio**



**Vía para llegar a la Carrera 15**



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

## Identificación Edificio



Hall de entrada



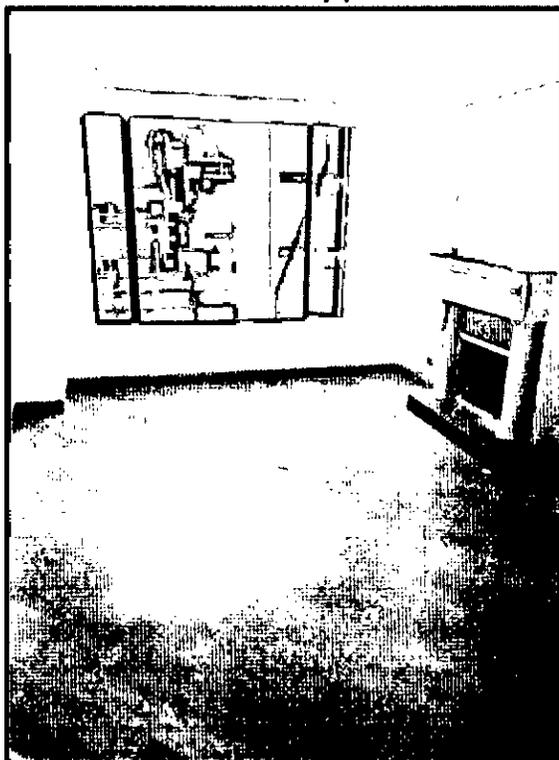
Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

1498

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**Sala con chimenea y piso dañado**



**Cielos rasos dañados área cocina**



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

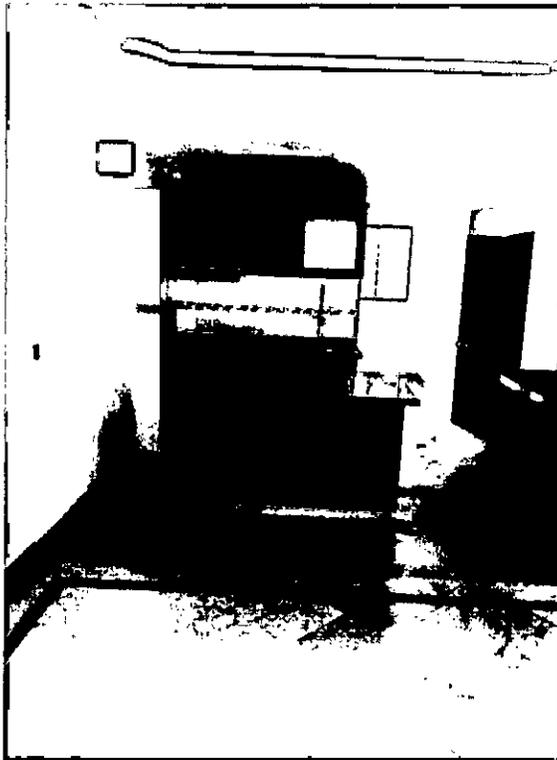
# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

cocina



Estudio con piso dañado por humedad



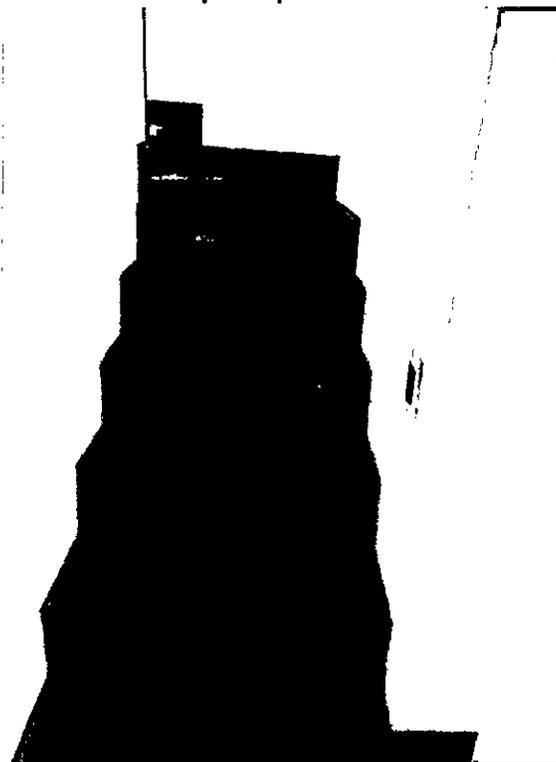
Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

199

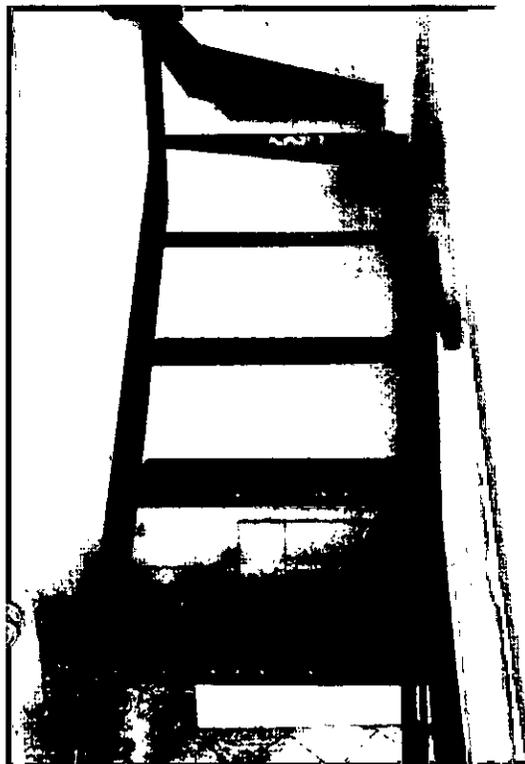
**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**Escaleras principales en madera**



**Escaleras servicio acceso terraza**



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

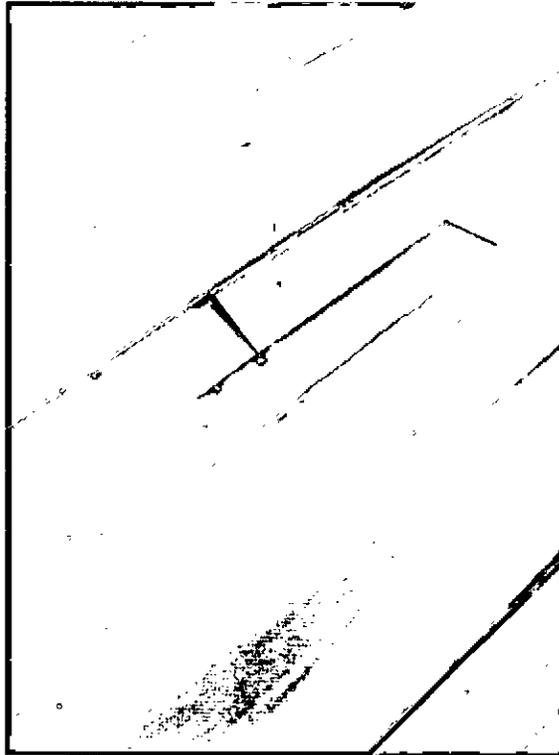
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

## Humedades en una de las habitaciones



Piso de una alcoba levantado por humedad



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

Closets con humedad



Muros de las alcobas con humedad



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**Piso de una de las alcobas totalmente dañado**



**Techos con humedades por filtraciones**



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**Baño social**



**Habitación con pisos dañados**



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

Baño auxiliar



Techo del baño con filtraciones



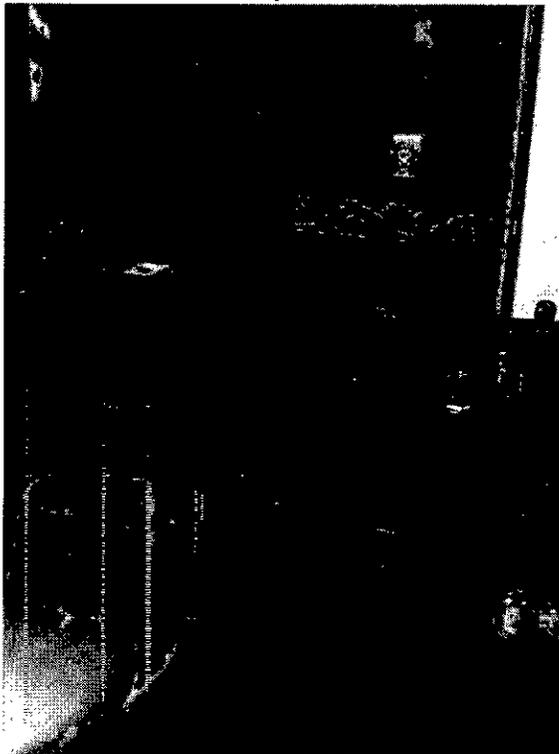
Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

202

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**Baño privado**



**Vestier habitación principal con humedades**



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

terrazza



Parte terraza descubierta



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

Cocina de la terraza sin cielo raso



Inundación en la cocina



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

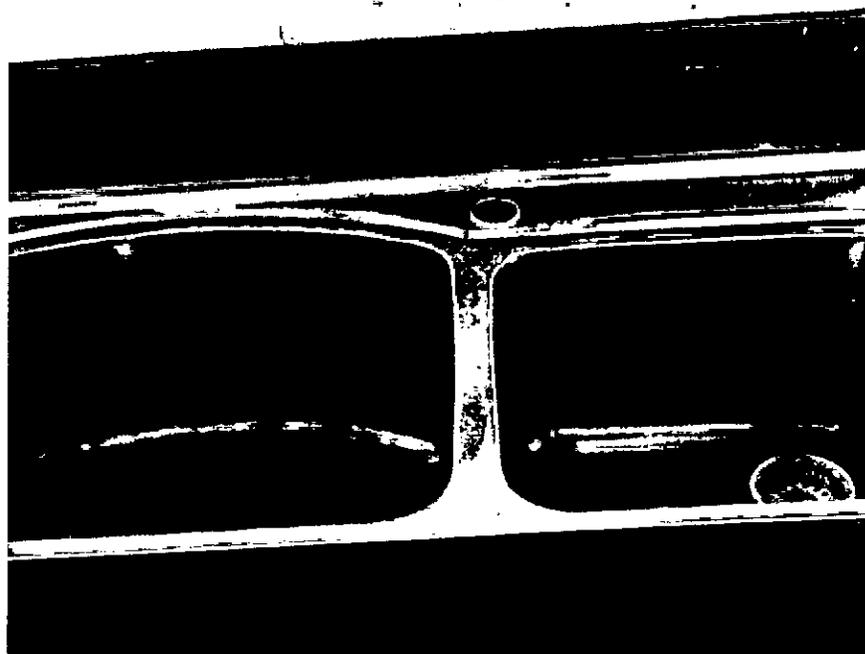
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

Bajantes rotas



Lavaplatos sin grifería



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

207

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**Área de lavandería en mal estado**



**Bajantes rotos en el área de lavandería**

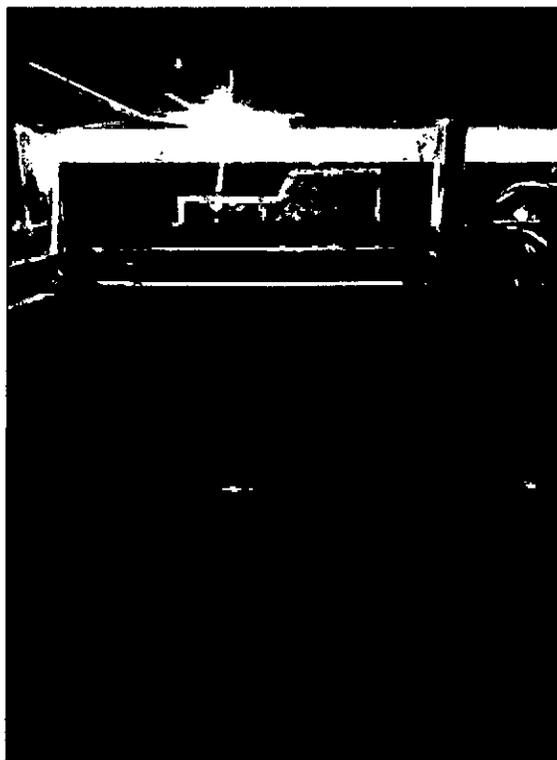


Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

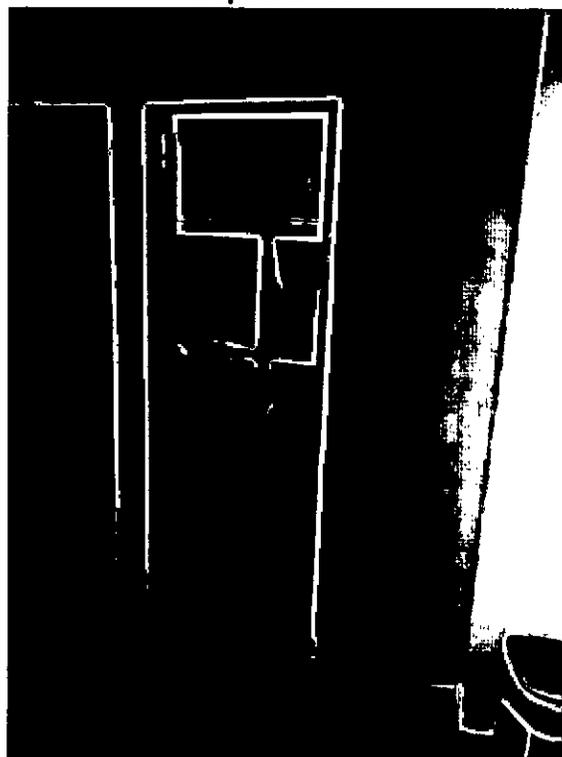
**ANDREA ACEVEDO MARTIN**  
ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

**4 GARAJES**



**Deposito No. 9**



Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.

205

# ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583  
MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.



## Certificación Catastral

Página 1 de 1  
Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1996 (Agosto 18)

Decreto presidencial 0302 del 2000, Ley 562 de 2005 (parágrafo) artículo 6. Parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 0142 de 2021 Artículo 89 "Derecho constitucional de Habeas Data" Radicación No: 1010581

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Co-propiedad	Calidad de inscripción
1	WELMAN MURCZ PRIETO	C	6774434	100	SI
Total de propietarios: 1					

### Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matricula Inmobiliaria
PARTICULAR	1883	07/06/2018	BOGOTA D.C.	64	050N20426250

Información Física		Información Económica																																	
<p>Dirección oficial (Municipal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra inscrito su placa identificativa.</p> <p style="text-align: center;">KR 14A 112 20 AP 502 - Código postal 110111</p> <p>Dirección secundaria (o inscripciones): "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada o "trilceja" es aquella que está sobre una fachada distinta de la</p> <p>Dirección(es) anterior(es): TV 44A 114 20 AP 502 FECHA: 10/06/2008</p> <p>Código de sector catastral: 008416 04 03 001 05002      Cédula(s) Catastrales: 008416040300105002 CNP: AAA01720PZE</p> <p>Número Predial: 11001018401160004003901050002</p> <p>Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL Estrato: 6      Tipo de Propiedad: PARTICULAR</p> <p>Uso: 038 HABITACIONAL EN PROPIEDAD</p> <p>Total área de terreno (m<sup>2</sup>): 53.32      Total área de construcción: 136.68</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Años</th> <th>Valor Avalúo</th> <th>Año de Vigencia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>\$725.755.000</td><td>2023</td></tr> <tr><td>2</td><td>\$877.565.000</td><td>2022</td></tr> <tr><td>3</td><td>\$834.724.000</td><td>2021</td></tr> <tr><td>4</td><td>\$830.688.000</td><td>2020</td></tr> <tr><td>5</td><td>\$882.639.000</td><td>2019</td></tr> <tr><td>6</td><td>\$825.990.000</td><td>2018</td></tr> <tr><td>7</td><td>\$861.355.000</td><td>2017</td></tr> <tr><td>8</td><td>\$850.601.000</td><td>2016</td></tr> <tr><td>9</td><td>\$827.679.000</td><td>2015</td></tr> <tr><td>10</td><td>\$480.346.000</td><td>2014</td></tr> </tbody> </table> <p>La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni suma de valores de que adquiera la propiedad definitiva o la posesión definitiva, y no puede exigirse como inscripción contra el o los propietarios de dicho o dichos predios a posteriori del precio. Artículo 28 Resolución 1049 de 2021 del ANU.</p> <p>BOGOTÁ D.C. - Calle 190 No. 100 - Torre B - Piso 2 - Teléfono: 011 47604000</p> <p>BOGOTÁ D.C. - Calle 190 No. 100 - Torre B - Piso 2 - Teléfono: 011 47604000</p> <p style="text-align: center;">BOGOTÁ D.C. - Calle 190 No. 100 - Torre B - Piso 2 - Teléfono: 011 47604000</p> <p style="text-align: center;">BOGOTÁ D.C. - Calle 190 No. 100 - Torre B - Piso 2 - Teléfono: 011 47604000</p>	Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia	1	\$725.755.000	2023	2	\$877.565.000	2022	3	\$834.724.000	2021	4	\$830.688.000	2020	5	\$882.639.000	2019	6	\$825.990.000	2018	7	\$861.355.000	2017	8	\$850.601.000	2016	9	\$827.679.000	2015	10	\$480.346.000	2014
Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia																																	
1	\$725.755.000	2023																																	
2	\$877.565.000	2022																																	
3	\$834.724.000	2021																																	
4	\$830.688.000	2020																																	
5	\$882.639.000	2019																																	
6	\$825.990.000	2018																																	
7	\$861.355.000	2017																																	
8	\$850.601.000	2016																																	
9	\$827.679.000	2015																																	
10	\$480.346.000	2014																																	

\* Para verificar su autenticidad, ingresar a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: D4C480A26621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital  
Av. Carrera 38 No. 25 - 90  
Código Postal: 110111  
Torre A - Piso 17y 18 - Torre B - Piso 2  
Tel: 011 47604000 - 47604000  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Teléfono en línea: [catastro@linea.catastrobogota.gov.co](http://catastro@linea.catastrobogota.gov.co)



Teléfono: 3017499051 – e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

**ANDREA ACEVEDO MARTIN**

ARQUITECTA M-P. A2017 -1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES ANA.

---

Teléfono: 3017499051 –e-mail [cacevedo49@hotmail.com](mailto:cacevedo49@hotmail.com)  
BOGOTA, D.C. – COLOMBIA.