



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogotá D.C.
ACUERDO NO. PSAA15-10414
Carrera 9 No 11-45 Piso 6°
Edificio Virrey Torre Central
TEL: 2840341
j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

TRASLADO

No. de proceso

11001 31 03 002

2007-00011

ENVIO DICTAMEN PERICIAL PROCESO No. 2007-00011

rosmira medina <rosmiramedina@gmail.com>

Jue 27/10/2022 9:03

Para: Juzgado 47 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: GERMAN CASTRO CUESTA <gercastrocuesta@gmail.com>

Señores

Juzgado Cuarenta y siete Civil del Circuito de Bogotá

Buenos días, de manera respetuosa, en nuestra calidad de PERITOS AVALUADORES, debidamente nombrados y legalmente posesionados por su Despacho, de manera conjunta nos permitimos presentar DICTAMEN PERICIAL encomendado en formato PDF, dentro del presente asunto:

REF: PROCESO NÚMERO 00011 DE 2007

JUZGADO DE ORIGEN: SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

CLASE DE PROCESO: EXPROPIACIÓN

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.

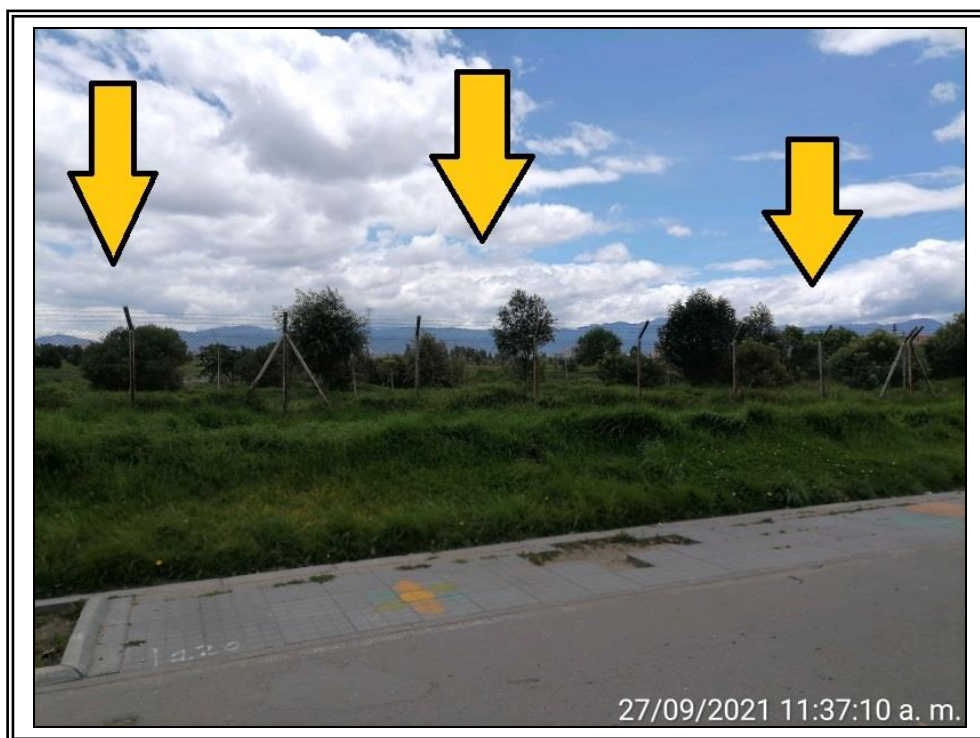
VS.: HERMANN PIESCHACON NIGRINIS

cordialmente,

GERMAN CASTRO CUESTA
PERITO

ROSMIRA MEDINA PEÑA
PERITO

AVALUO COMERCIAL URBANO



Diagonal 13F No. 93-86
Barrio Catastral La Magdalena
Fontibon

Solicitado
Por el Juzgado 47 Civil del Circuito
de Bogotá.
Proceso No. 110013103002-2007-00011-00

BOGOTA D.C.
Octubre 26 de 2.022

Señores

JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL (47) DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.
E. S. D.

REF: PROCESO EXPROPIACION NÚMERO 110013103002-2007-00011-00

JUZGADO DE ORIGEN: JUZGADO 02 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

**DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA
E.S.P. CONTRA HERMAN PIESCHACON NIGRINIS**

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, mayor de edad , domiciliado en esta ciudad capital, identificado como aparece en mi firma, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto Regulador Nacional de Avaladores (ANA) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, y el Decreto 556 de 2014, legalmente designada por su Despacho, encontrándonos debidamente posesionado del cargo y dentro del término legal concedido, procedemos a continuación a rendir el presente dictamen del predio ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86 antes Diagonal 13B No. 105-86 según consta en la Certificación Catastral expedida el 21 de Septiembre de 2.021 de la ciudad de Bogotá D.C.

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaladores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, legalmente designada por su Despacho, encontrándonos debidamente posesionados del cargo y dentro del término legal concedido, procedemos a continuación a rendir el presente dictamen del predio ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86 antes Diagonal 13B No. 105-86 según consta en la Certificación Catastral expedida el 21 de Septiembre de 2.021 de la ciudad de Bogotá D.C.

El cual lo desarrollamos en los siguientes términos:

**DICTAMEN PERICIAL –CERTIFICACION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226 PARÁGRAFO 5º
NUMERALES DEL 1º AL 10º DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-**

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.295.050 de Bogotá, R.A.A. AVAL-79295050, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS, legalmente inscrito y habilitado ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaladores (ANA) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013,

reformada por el Decreto 556 de 2014, de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, de manera respetuosa, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

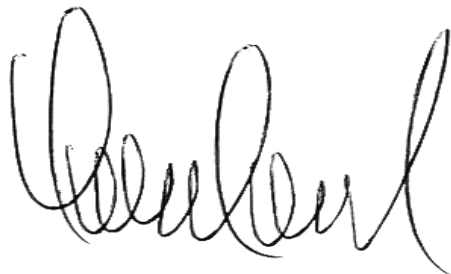
- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la acreditación de evaluador Activo.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar la dirección y teléfonos de contacto del suscrito.
- Para dar cumplimiento al numeral 3º. A partir del 12 de mayo de 2018, la única forma de acreditar la idoneidad del evaluador es a través del certificado donde conste la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores – RAA. La cual se encuentra anexa al presente informe.
- Para el numeral 4º, no Aplica en mi caso.
- Respecto al numeral 5º, anexo al presente escrito el listado en el cual he sido perito evaluador en diferentes categorías y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.

JUZGADO	PROCESO
49 CIVIL CTO.	EXPROPIACION (23) 2014-00493
29 CIVIL CTO.	EXPROPIACIÓN No. 110013103029-2009-00001-00
47 CIVIL CTO.	EXPROPIACIÓN 02-2007-00011-00
Tribunal Superior de Cundinamarca	Proceso Ejecutivo hipotecario No. 25875310300120160015507

- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7º, me permito manifestar Bajo la gravedad del juramento, que desde el año 1994 y en los diferentes periodos en los que he venido inscrita y ejerciendo Auxiliar de la Justicia, en el cargo de Perito Evaluador, NUNCA he sido objeto de sanción alguna, razón por la cual no me encuentro incurso en el Artículo 50 del C.G.P. que hace alusión este numeral.
- El numeral 8º No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9º No aplica.
- Por último, para dar cumplimiento al numeral 10 del artículo aquí objeto de este escrito, me es procedente mencionar que en el concepto solicitado y llevado a cabo, la labor encomendada por el suscrito, di cumplimiento a lo aquí solicitado, ya que relacioné todos y cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el concepto desplegado.

De acuerdo con lo anterior, cumplo a cabalidad con lo normado en el Artículo 226 del C.G.P., Ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, Ley Nacional del Evaluador, la cual empezó a regir a partir del 12 de mayo de 2018.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'German Castro Cuesta', with a stylized, cursive script.

GERMAN CASTRO CUESTA
C.C. 79.295.050 de Bogotá
Correo: gercastrocuesta@gmail.com
R.N.A. 3.164

La suscrita ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de perito evaluador, me permito informar teniendo en cuenta el artículo. 226 del C. G. P.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Mi nombre es como lo escribí arriba y mi cedula de ciudadanía es 79.295.050 expedida en Bogotá.
2. Mi domicilio está ubicado en la Calle 19 No. 5-51 Oficina 1104 de Bogotá celular 3155523748.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Soy Abogada, tengo registro de afiliación al Registro Abierto de Evaluadores AVAL-65754648, (anexo los respectivos soportes).
4. Manifiesto que no he efectuado publicaciones en materia de peritaje ni de otros temas.
5. No soy auxiliar de justicia en el momento, alguna vez si estuve inscrito en la lista pero hace mucho tiempo.
6. Ejercer mi actividad de evaluador, me solicitan los avalúos y desconozco el momento en el cual dichos informes puedan llegar a un Juzgado. Cuando me solicitan aclaraciones, asisto y respondo las inquietudes que puedan tener al respecto.
7. He sido designado como perito evaluador en procesos anteriores como EXPROPIACIÓN No. 20070080 de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. NIT. No. 899.999.094-1 contra Herederos indeterminados de MARIA BRIGIDA SARMIENTO JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO.
8. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el art.50 del C.G.P.,
9. El enfoque del avalúo efectuado es de MERCADO y la metodología aplicada consecuentemente es comparación de mercado.
10. Los documentos de los cuales se tomó información fueron anexados al informe.
11. En el informe se explica detalladamente las memorias de cálculo para llegar a los valores con los cuales se dio un resultado para el avalúo solicitado.



ROSMIRA MEDINA PEÑA
AVAL -65.754.648

1. INTRODUCCION

Este documento se elaboró a partir de la NTS S 03, la cual es de carácter general y transversal para determinar la información mínima que deberá contener el informe de valuación de cualquier tipo de bien, derecho u obligación.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

Los requisitos que establece la norma NTS I 01 se aplican a toda clase de informes de valuación de inmuebles urbanos y contiene la información que debe contener el informe de valuación para bienes Inmuebles Urbanos.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. NTS S 03, Contenido Informes de Valuación. NTS S 04 Código de Conducta del Valuador, NTS M 01 Procedimiento y metodologías para la realización de Avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado.

4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas: NTS, Norma Técnica Sectorial IVSC, International Valuation Standards, Council USN AVSA Unidad sectorial de normalización de la actividad valuatoria y el Servicio de avalúos.

5. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

La persona que solicita el avalúo es Juzgado 47 Civil del Circuito.

5.2 IDENTIFICACION DEL PROCESO

Expropiación 02-2007-00011-00 Demandante Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. Demandado Herman Pieschacón Nigrinis.

6. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

6.1. CLASIFICACION DEL INMUEBLE URBANO

En cuanto al uso: En el momento de la visita es un inmueble Decreto 190 de 2.004, **SUELO URBANO, URBANIZABLE NO URBANIZADO**, UPZ 78 TINTAL NORTE sin reglamentar. (Concepto según oficio 21-4-01279 expedido el 26 de Octubre de 2.021 expedido por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá).

Decreto 190 de Junio 22 de 2.004, Derogado por el art. 608, Decreto 555 de 2021.

Radicación : 11001-4-21-1515
Referencia : Concepto de Norma
Predio : DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)
Chip : AAA0160PRHK

Apreciados señores,

Mediante el presente documento me permito aclarar sus inquietudes y dar respuesta sobre las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio localizado en la **DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)**, de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.3.1, del Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

1. MARCO NORMATIVO VIGENTE

El marco normativo vigente para el Distrito Capital, es el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004¹. El Plan de Ordenamiento Territorial define a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) como el instrumento para desarrollar, complementar y precisar el planeamiento del suelo urbano en Bogotá D.C.

2. ZONIFICACIÓN.

Con base en la información por ustedes suministrada, se estableció que el predio de la referencia, se localiza en suelo urbano, en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal 78 – TINTAL NORTE la cual a la fecha aún se encuentra **sin reglamentar**, por lo que es aplicable el régimen de transición establecido en el artículo 478 del Decreto 190 de 2004, que establece:

"9. Normas sobre usos y tratamientos. Las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan".

En cuanto al tipo: Teniendo en cuenta la tipología, el inmueble materia del presente avalúo se considera un LOTE.

En cuanto al agrupamiento: Es un inmueble que NO está sometido a régimen de propiedad horizontal.

6.2. DEFINICION DEL ENCARGO VALUATORIO

El objeto de la presente valuación es estimar el valor comercial de un predio materia de expropiación ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86, Folio de matrícula inmobiliaria 50C-1179826, Barrio Catastral La Magdalena Localidad (8) de Kennedy en Bogotá D.C. a Octubre de 2.021. Por separado la indemnización a que hubiere lugar en los términos del artículo 456 del Código de procedimiento Civil en concordancia con el Artículo 62 de la ley 388 de 1.997. Lo anterior dentro del proceso de expropiación por vía judicial del citado inmueble radicado con el No. 02-2007-00011-00 Demandante Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. Demandado Herman Pieschacón Nigrinis **según Sentencia expedida por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá del 24 de Abril de 2.007. Cabe anotar** que de acuerdo con la Ley 388 de Julio 18 de 1.997, el valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital **al momento de la oferta de compra** en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica, así como del **Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998 en su Artículo 21.-** Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: La reglamentación urbanística municipal o **distrital vigente al momento de la realización del avalúo** en relación con el inmueble objeto del mismo. Se aclara que en este trabajo valuatorio no se incluye lo relacionado con Lucro Cesante y Daño Emergente.

Del mismo modo, se designará perito evaluador para que determine el valor del inmueble expropiado y por separado la indemnización a que hubiere lugar, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

6.3. DESTINATARIO DE LA VALUACION

El destinatario de la presente investigación valuatoria es el solicitante del inmueble avaluado.

6.4. DEFINICIONES

Frente: Lindero de un terreno sobre una vía.

Lote de terreno: Porción de terreno resultante del fraccionamiento del suelo urbano, debidamente identificado e individualizado física y jurídicamente.

Clasificación del suelo: La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación.

Pondaje: Lugar donde se amortiguan y almacenan temporalmente las aguas lluvias provenientes de un sistema de alcantarillado pluvial.

Ronda de Río. El Decreto 2811 de 1974 en su artículo 83 establece que las rondas hídricas protectoras deben tener un aislamiento de un máximo de hasta treinta (30) metros, definiéndola así: “una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta (30) metros de ancho”.

Ronda Hídrica. Según el artículo 206 de la ley 1450 (2011) las Rondas Hídricas están definidas como “zonas o franjas de terreno aledañas a los cuerpos de agua que tienen como fin permitir el normal funcionamiento de las dinámicas hidrológicas, geomorfológicas y ecosistémicas propias de dichos cuerpos de agua”.

BDGC: Base de Datos Geográfica Corporativa.

Cerramiento: El cerramiento se lleva a cabo por motivos de seguridad;

Impuesto Predial: En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.... el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, es decir que el impuesto predial de cada apartamento o unidad privada incluye la parte del lote que le corresponde en común y Proindiviso.

Concepto de Norma Urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petitionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Equipamiento público. El equipamiento urbano es un tipo de “mobiliario” para el espacio urbano, es decir, para espacios que el público en general utiliza, como aceras, parques, plazas públicas y estacionamientos. El equipamiento urbano incluye los muebles urbanos, no sólo son bancas, ya que el término incluye: botes de basura, aparcabicicletas, parabuses, bolardos, alcorques, sillas, mesas, mesas de picnic, bebederos, luminarias peatonales, luminarias urbanas, señalamientos, etc.

Artículo 70. Decreto 190 de 2.004. Ejecución de proyectos de corto plazo (2004 - 2007) (artículo 70 del Decreto 469 de 2003). De conformidad con lo planteado en la estrategia de ordenamiento territorial propuesta en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, entre los años 2004 y 2007 se desarrollarán los siguientes proyectos: **Alcantarillado pluvial. 40 La Magdalena.**

Normas aplicables a los parques y zonas de equipamiento comunal publico. Decreto 190 de 2.004. Artículo 256. Destinación de las cesiones públicas para parques y equipamientos (artículo 245 del Decreto 619 de 2000). Del porcentaje de área de cesión obligatoria, establecido en el tratamiento

de desarrollo por urbanización para parques y equipamiento comunal, se destinará el 17% del área neta urbanizable para la construcción de parques y espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas y alamedas y, el 8% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

Los parques urbanos deben ser espacios verdes destinados al esparcimiento, recreación, bienestar social y el cuidado ambiental. Son lugares públicos, es decir, cualquier persona tiene acceso a ingresar a los parques, siendo diseñados y conservados por los gobiernos nacionales, municipales u organizaciones privadas.

Código Civil. Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

Memoria de cálculo: Documento en que se presenta a detalle los cálculos que sirvieron de base para el diseño estructural de un proyecto. ... En planos estructurales, en donde se representan a detalle, acotados y especificados todos los armados y las secciones de los elementos estructurales del edificio.

Edificio es una construcción fija que se utiliza como vivienda humana o que permite la realización de distintas actividades.

Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) Históricos. Es un instrumento estadístico que permite conocer el cambio porcentual promedio de los precios de los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda, en un periodo de tiempo.

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones -ICOCED es producto del rediseño del Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV desarrollado durante 2021. El rediseño tuvo en cuenta la información disponible, el desarrollo tecnológico del sector, la necesidad de actualización metodológica y la revisión implementada por el DANE en la temática de construcción.

Con el fin de mejorar las mediciones del sector construcción, así como responder a las necesidades de los usuarios de la información y a recomendaciones internacionales, a partir de la publicación del 25 de febrero de 2022, correspondiente al periodo enero 2022, el Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV, se actualiza por el Índice de Costos de la Construcción de las Edificaciones -ICOCED. Este cambio permite contar con resultados precisos y completos de las edificaciones residenciales (desagregación equivalente al ICCV) y amplía el alcance temático a los destinos no residenciales en el país y a cuatro nuevos dominios geográficos.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables: Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel.

Dispersión se define como el grado de distanciamiento de un conjunto de valores respecto a su valor medio. A partir de esta definición, se derivan las medidas de **dispersión** que aprendimos en la clase de estadística del colegio: Rango, varianza, desviación, covarianza, coeficiente de correlación, etc

Media Aritmética ($\bar{X}$): Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas.

Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados.

El criterio de Chauvenet es un método para calcular si un dato experimental (a partir de ahora llamado dato dudoso), de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico (outlier). ... Si el resultado es inferior a 0,5; el dato dudoso se puede descartar

El Promedio Móvil se aplica buscando con un criterio técnico que el coeficiente de variación se encuentre dentro del rango del 7.5% para poder aceptar la media aritmética, como norma técnica exigida por la Resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Coeficiente de variación: (V) Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

La inflación es un aumento generalizado y sostenido del nivel general de precios de una economía en el tiempo. Es importante tener en cuenta que solo hay inflación cuando se da un aumento en el promedio de los precios de una economía, y no un incremento aislado o temporal en el precio de un solo producto o de un conjunto de productos.

En nuestro país **la inflación se mide a través de lo que se denomina índice de precios al consumidor (IPC)**, que es una medida del costo de vida en una economía a partir de la evolución de los precios de los bienes y servicios que consumen típicamente los hogares; en este sentido, la inflación se debe entender como el promedio ponderado de los cambios de precios del conjunto de bienes y servicios que conforman la canasta del IPC. En Colombia el cálculo y publicación del IPC son realizados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y para realizarlo construye una canasta de bienes y servicios representativa de todos los colombianos con base en una encuesta denominada “Presupuesto de los hogares” que se realiza aproximadamente cada diez años en todo el país; así, la canasta básica contiene el conjunto de bienes y servicios que consume una familia colombiana típica. “Banrep.gov.co”

El índice de precios al consumidor (IPC) mide el costo de una canasta fija de bienes y servicios representativos de un consumidor típico. En Colombia, esta canasta comprende más de 420 artículos y se calcula para el total nacional y las 24 principales ciudades. “Banrep.gov.co”

7. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

7.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble objeto del presente estudio valuatorio, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma es decir la Escritura, en consecuencia, esta investigación no constituye un estudio jurídico de títulos.

7.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural y/o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de éstas, salvo en el caso de que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

8. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE LA VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE

La visita al inmueble se realizó el día 27 de Septiembre de 2.021, Junio 23 de 2.022.

8.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

La fecha de aplicación del valor es el día 26 de Octubre de 2.022.

9. BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR

9.1 BASES DE VALUACION

El valor encontrado será el valor más cercano al comercial, basado en los valores investigados mediante la aplicación del método de la comparación o de mercado para el inmueble. Se aplica el método de comparación de mercado que parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. **Enfoque de mercado.** Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables. Su desarrollo debe hacerse con base en las normas Decreto 1420 de 1.998, Resolución 762 de 1.998 del IGAC, (No aplica la Resolución 620 de 2.008), Ley 9 de 1.989, modificada por Ley 388 de 1.997.

9.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR

Valor de mercado se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

El mercado inmobiliario es de competencia imperfecta, por lo tanto, se acepta que el precio no necesariamente coincide con el valor, existiendo una franja de precios normales (razonables) en cuyo centro estará el valor de mercado, eso es, el valor más probable o esperado para el bien inmueble. Tomado de “El método contributivo en los avalúos inmobiliarios. Miguel Camacaro 2.016”.

10. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Mediante Resolución 0317 de Abril 19 de 2.004, la Gerencia Corporativa del Sistema Maestro de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. se acotó la zona requerida para la ejecución del proyecto denominado **“CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE CANALIZACION DEL RIO FUCHA, INTERCEPTOR DEL FUCHA, PONDAJE Y OBRAS ANEXAS”**. Las obras en el río Fucha hacen parte de las megaobras del plan maestro de la EAAB para la descontaminación del río Bogotá. El diseño del Pondaje, tiene como objetivo principal embalsar los picos de aguas servidas en invierno, y posteriormente entregarlas al Interceptor Fucha-Tunjuelo, también diseño contratado con terceros.

Mediante Resolución 1.064 de Mayo 22 de 2.006, la Dirección Administrativa de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. ordenó la **Expropiación POR VIA JUDICIAL y entrega anticipada del inmueble ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86 Localidad de Kennedy con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-1179826.**

11. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

11.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACION

...”Kennedy es la localidad número 8 del Distrito Capital de Bogotá, capital de Colombia. Se encuentra ubicada al suroccidente de la ciudad. Sus Limites son por el Norte: El municipio de Mosquera y la localidad de Fontibón a través de los ríos Bogotá y Fucha y la avenida Centenario (Calle 13). Por el Sur: Localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar por el río Tunjuelo y la NQS. Por el Occidente: La Localidad de Bosa a través de las Calles 49 y 56 sur

y Carrera 80H. Por el Oriente: Localidad de Puente Aranda a través de la Avenida 68. La localidad de Kennedy está atravesada por los ríos Bogotá, Fucha y Tunjuelo, y en ella se encuentran el lago Timiza y los humedales Techo, La Vaca y El Burro... ” Tomado de wikipedia. La nomenclatura urbana del predio en Bogotá D.C. es Diagonal 13F No. 93-86 antes Diagonal 13B No. 105-86 según consta en la Certificación Catastral expedida el 21 de Septiembre de 2.021.



11.2 CARACTERIZACION DEL SECTOR

...”Kennedy es una de las más localidades más pobladas del distrito, está ubicada en el sur occidente de la sabana de Bogotá y se ubica entre las localidades de Fontibón al norte, Bosa al sur, Puente Aranda al oriente y un pequeño sector colinda con las localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar, por la Autopista Sur con Avenida Boyacá, hasta el río Tunjuelito. La localidad de Kennedy cuenta con alrededor de 1.200.000 habitantes en aproximadamente 525 barrios distribuidos en 12 UPZ’S que corresponden a Américas, Carvajal, Castilla, Kennedy Central, Timiza, Tintal Norte, Corabastos, Gran Britalia, Patio Bonito, Calandaima, Las Margaritas y Bavaria. El total de la localidad es de 3855.45 hectáreas de las cuales el 98.1% es área urbana y 1.8% es área rural. En relación con la extensión del Distrito Capital, Kennedy representa el 11,12% del territorio, siendo la tercera localidad más grande de Bogotá. Entre los lugares más representativos de la localidad se encuentran Monumento de Banderas, Biblioteca Pública El Tintal "Manuel Zapata Olivella", Central de Abastos Corabastos, Parque Coliseo Cayetano Cañizares, Parque Lago Timiza, Estadio Metropolitano de Techo, Humedales de Techo, La Vaca y El Burro, entre otros.” Tomado de wikipedia.

11.3 CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL INMUEBLE

- | | |
|----------------------------|--|
| 11.3.1. Usos predominantes | Vivienda. |
| 11.3.2. Vías de acceso | Avenida Ciudad de Cali, Avenida Boyacá, Avenida Calle 13, Avenida Ferrocarril. |

11.3.3. Elementos de las vías

La Carrera 98 que lleva al predio está pavimentada con andenes y sardineles.

11.3.4. Estado de Conservación de las vías

La Carrera 98 está en buen estado.

11.3.5. Mobiliario urbano

Sobre la vía pública encontramos postes de la luz del alumbrado público, señales de tránsito, bolardos, baldosas, adoquines, arboles.

11.3.6. Estrato socio-económico

El predio con CHIP AAA0160PRHK no tiene asignado Estrato en el momento de la visita 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 1.994.

11.3.7. Legalidad de la urbanización

En 1971, se creó la Alcaldía Local y posteriormente la central mayorista Corporación de Abastos de Bogotá (Corabastos) que dinamiza el poblamiento de los sectores de Patio Bonito y de los barrios El Amparo y Nuestra Señora de La Paz. En torno a esta central se desarrolla una dinámica importante de empleo informal y de rebusque, así como de reciclaje, todo ello junto a grandes bodegas. En 1981, el sector de Patio Bonito recibió el primer relleno sanitario de la ciudad (Gibraltar); cerrado posteriormente a causa del impacto ambiental negativo producido por la falta de tecnología en su manejo. Kennedy fue elevada a localidad, mediante el Acuerdo 2 de 1992. La Localidad de Kennedy ha contado y cuenta hoy con variados comités de participación en salud, cultura, educación; de hecho, en la localidad se realizó el único cabildo juvenil que se ha llevado a cabo en la ciudad. Este se organizó entre 1993 y 1994.

11.3.8. Servicio de transporte público – infraestructura vial.

..."El sistema de transporte masivo TransMilenio, accede a Kennedy a través de las avenidas de Las Américas y la Avenida Ciudad de Cali. La línea F del sistema cuenta con las estaciones Marsella, Américas - Avenida Boyacá, Mandalay, Banderas, Transversal 86, Biblioteca Tintal, Patio Bonito y el Portal de Las Américas. Además de contar con 2 portales de TransMilenio los cuales son; Portal de las Américas y Portal Banderas Tanto la estación de Banderas, como el Portal Américas y el Portal Sur, ofrecen las rutas alimentadoras.

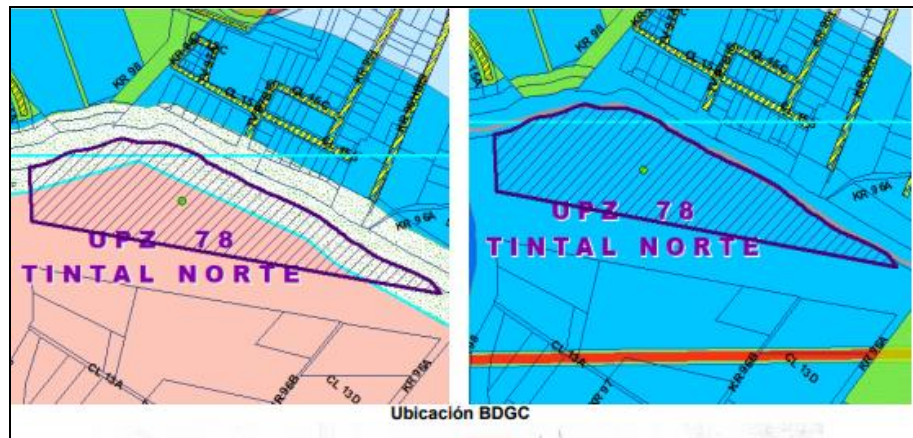
En el marco del Sistema Integrado de Transporte Público, la localidad de Kennedy queda dividida en tres zonas:

- Desde el límite de la localidad hasta la Avenida de Las Américas es la zona 7 Tintal - Zona Franca,
- Desde la Avenida de las Américas hasta la Avenida Primero de Mayo es la zona 8 Kennedy.
- Desde la Avenida Primero de Mayo hasta el Límite Sur de la localidad, es la zona 9 Bosa...". Tomado de wikipedia.

11.3.9. Servicios públicos.

El predio NO cuenta con los servicios instalados de Acueducto, Alcantarillado, Recolección de Basuras, Energía Eléctrica y Gas natural.

11.4 CARACTERIZACION DEL TERRENO



Lote de terreno denominado San Luis 2 **con una cabida superficial de 57.498.2582 metros** cuadrados cuyos linderos obran en la Escritura Pública No. 6.160 de fecha 24 de Diciembre de 1.987 de la Notaría 15 de Bogotá (Desenglobe).

El lindero Norte **es frente** colindante con el Río Fucha, tomado de la Escritura 6.160 de Diciembre 245 de 1.987 de la Notaría 15 de Bogotá **es irregular de 683.80 metros lineales**.

El Río Fucha nace en los cerros orientales de Bogotá con el nombre de Río San Cristóbal, desemboca en el río Bogotá con el nombre de Río Fucha, al sur de Fontibón. Está canalizado entre la carrera 7 hasta debajo de la Avenida Boyacá. Recibe numerosos afluentes, entre otros el San Francisco y el San Agustín. Desagua todo el sector central, parte sur oriente y la zona industrial al occidente de la ciudad.

Es de aclarar que el terreno expropiado se hizo para un proyecto de construcción de obras de canalización del río Fucha, interceptor del Fucha, pondaje y obras anexas, NO para un parque público, por ello no cumple con lo establecido en el artículo 256 del Decreto 190 de 2.004.

11.5 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

No fue posible el acceso al interior del predio. No fue suministrada una licencia de construcción o demolición. De conformidad con el Decreto Nacional 1.420 de 1.998 en su Artículo 30°.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. A efectos del presente avalúo no se tomarán en cuenta áreas construidas.

12. NORMATIVIDAD

Conforme a los **artículos 58, 82, 288 y 334 de la Constitución Política**, es constitucionalmente válido que a la propiedad privada se le impongan restricciones de tipo ecológico, por cuanto esto guarda consonancia con el derecho colectivo a gozar de un ambiente sano; que el Estado debe adoptar las medidas necesarias para que se protejan las zonas urbanas y rurales de importancia ecológica, esto incluye las de importancia hídrica, conforme a la Ley 99 de 1993.

El Código Nacional de Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974), excluyó del dominio particular las líneas paralelas a mareas máximas o al cauce permanente de ríos y lagos hasta 30 metros, que califica de inalienables, inembargables e imprescriptibles e igualmente, los artículos 5° de la Ley 9° de 1989, 5° del Decreto 1504 de 1998, 83 del Decreto 2811 de 1974 y 14 del Decreto 1541 de 1978, tienen establecido que las franjas aledañas a los ríos y quebradas y sus zonas de ronda, son de carácter público y por ende constituyen espacio público, cuya protección, recuperación y vigilancia corresponde al Estado. Según el ARTÍCULO 83. Del Decreto 2811 de 1974 - Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado: a.- El álveo o cauce natural de las corrientes; b.- El lecho de los depósitos naturales de agua; c.- La playas marítimas, fluviales y lacustres; d.- **Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.**

Según la anotación No. 09 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, mediante Escritura 4.357 de Septiembre 24 de **1.993** de la Notaría 35 de Bogotá el inmueble **fue adquirido** mediante Compraventa por Hermann Pieschacón Nigrinis.

Resolución 1166 de Octubre 29 de 1.999 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá por medio de la cual afectó el predio materia de avalúo para embalse La Magdalena declaratoria de utilidad pública.

El 4 de Mayo de 2.002 existe una **Promesa de compraventa** entre el propietario del inmueble y la constructora **Consorcio Ciudadela Mi pyme** por la suma de \$ 3.335.000.000.

De acuerdo con la comunicación 0750-003 S-2003-110598 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 26 de Noviembre de 2.003, certifica que sobre el predio materia de avalúo no se encuentra registrada oferta de compra que impida su enajenación voluntaria.

De acuerdo con el Código Civil en su Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento

Mediante Resolución 0317 de Abril 19 de 2.004, la Gerencia Corporativa del Sistema Maestro de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. se acotó la zona requerida para la ejecución del proyecto denominado **“CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE CANALIZACION DEL RIO FUCHA, INTERCEPTOR DEL FUCHA, PONDAJE Y OBRAS ANEXAS”**. Las obras en el río Fucha hacen parte de las megaobras del plan maestro de la EAAB para la descontaminación del río Bogotá. El diseño del Pondaje, tiene como objetivo principal embalsar los picos de aguas servidas en invierno, y posteriormente entregarlas al Interceptor Fucha-Tunjuelo, también diseño contratado con terceros. Mediante Resolución 1.064 de Mayo 22 de 2.006, la Dirección Administrativa de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. ordenó la **Expropiación POR VIA JUDICIAL y entrega anticipada del inmueble ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86 Localidad de Kennedy con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-1179826**, ejecutoriada el 26 de Noviembre de 2.006.

Según la anotación No. 13 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, existió OFERTA DE COMPRA en bien urbano según el oficio 2300 de Noviembre 23 de 2.005 inscrita y radicada en la citada anotación, el 21 de Marzo de 2.006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. por \$ 457.308.940 según avalúo comercial No. 067-05 de Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Se aclara que transcurrieron 13 meses luego de efectuado el avalúo y ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria citado. De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998 los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

El propietario no ejecuta obra alguna desde el momento en que adquiere dicho predio hasta la fecha en que se ordenó la expropiación, de ahí que deba aceptar los cambios del POT que sobre el uso de suelos haga el respetivo ente territorial. En este punto vale la pena anotar que dentro del proceso se puede leer que **según carta de Septiembre 23 de 2.003 firmada por la Dra. Saturia Esguerra Portocarrero dirigida a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá**; al verificarse que en esa fecha no había limitación inscrita en el Certificado de Tradición del predio objeto hoy de avalúo, Planeación Distrital no expidió una Demarcación del predio solicitada por el Expropiado en virtud del cumplimiento de una Promesa de Compraventa firmada el 4 de Mayo de 2.002; dichos documentos reposan dentro del proceso.

Los propietarios de inmuebles ubicados en zona de ronda hídrica, solamente pueden alegar derechos adquiridos en los eventos en que hayan sido obtenidos con anterioridad a la expedición del Código Nacional de Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974).

Arq. Mauro Arturo Baquero Castro

Bogotá D.C., 26 de octubre de 2021 Oficio N° 21-4-01279

Señores
ACTUAL EMPRESA DE ACUEDUCTO / GERMAN CASTRO CUESTA
Carrera 11 No. 66-34 OF. 102
gercastrocuesta@gmail.com
Tel: 3138157181
Ciudad

Radicación : 11001-4-21-1515
Referencia : Concepto de Norma
Predio : DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)
Chip : AAA0160PRHK

Apreciados señores,

Mediante el presente documento me permito aclarar sus inquietudes y dar respuesta sobre las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio localizado en la DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86), de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.3.1, del Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

1. MARCO NORMATIVO VIGENTE

El marco normativo vigente para el Distrito Capital, es el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004¹. El Plan de Ordenamiento Territorial define a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) como el instrumento para desarrollar, complementar y precisar el planeamiento del suelo urbano en Bogotá D.C.

Ve a Configur

Al tenor del **Artículo 61 de la Ley 388 de Julio 18 de 1.997 el valor comercial** se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital al momento de la **oferta de compra** en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica. **El precio de adquisición será igual al valor comercial** determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno.

Según la anotación No. 13 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, existió **OFERTA DE COMPRA** en **bien urbano** según el oficio 2300 de Noviembre 23 de 2.005 inscrita y radicada en la citada anotación, el 21 de Marzo de 2.006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. por \$ 457.308.940 según avalúo comercial No. 067-05 de Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos; es decir, la oferta de compra se inscribió más de un año después de la elaboración del avalúo. De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998 los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Según el Inciso 4 del Artículo 13 de la Ley 9 de 1.989, el oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco

Norma aplicada en el avalúo base presentado en la oferta de compra en Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos

Occidente		Alemeda El Porvenir Río Bogotá		INFRAESTRUCTURA URBANA									
				ZONAS VERDES				GAS					
ACUEDUCTO	_____	ENERGÍA ELÉCTRICA	_____	_____				_____					
ALCANTARILLADO	_____	TELÉFONO	_____	ANDENES				_____					
RECOLECCIÓN BASURAS	_____	ALUMBRADO PUBLICO	_____	TRANSPORTE PUBLICO				_____					
VIAS				PAVIMENTO			CONSERVACIÓN			SEÑALIZACIÓN			
ACCESO: Desde la Av. Ciudad de Cali se ingresa por una vía carreteable sin tratamiento superficial, que llega a los límites del predio				B	R	M	B	R	M	B	R	M	
						X			X				
INTERNAS: No tiene.													
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA													
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Área de expansión urbana (Acuerdo 6 - Plan de concertación)													
SUELO DE PROTECCIÓN - (Decreto 619 de 2000) corresponden a esta categoría las siguientes áreas: Sistema de áreas protegidas y Ronda y Ronda y zona de manejo y preservación ambiental.													
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL: Sistema de Áreas Protegidas- Área de manejo especial. Plano No 12 POT													
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: parque urbano, Zona de manejo especial de ronda, zona de manejo río Bogotá. Plano No 27 POT													
El predio está conformado por dos partes:													
1. Área de afectación por Ronda.													
2. Área de afectación Pondaje.													

Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2.004 Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Artículo 78. Definiciones aplicadas a la Estructura Ecológica Principal. (artículo 12 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 77 del Decreto 469 de 2003). 4. Zona de manejo y preservación ambiental: Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida a la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico.

SUBTÍTULO 5. ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS

Artículo 128. Áreas urbanas en amenaza por inundación (artículo 72 del Decreto 619 de 2000).

Las áreas urbanas que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son aquellas localizadas en inmediaciones de los ríos y quebradas existentes en el Distrito Capital, y principalmente las que se localizan en sectores aledaños a los ríos Bogotá, Tunjuelo, Juan Amarillo y humedal de Torca.

Parágrafo (Modificado por el artículo 107 del Decreto 469 de 2003). Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenaza por inundación". La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) completará la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Distrito Capital.

No posee plano urbanístico por lo tanto debe acogerse a lo establecido en el Decreto 327 de 2.004 reglamentario del tratamiento de desarrollo.

El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión.

Dicho proceso se podrá adelantar de las siguientes maneras:

1. Mediante plan parcial, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, en los términos definidos en la presente Revisión.
2. Por medio de licencia de urbanismo expedida por una curaduría urbana, para aquellos terrenos localizados en suelo urbano que de acuerdo con lo establecido en la presente revisión, no requieran de plan parcial. Estos predios surtirán el proceso de urbanización aplicando las normas establecidas en la presente revisión y las demás normas específicas reglamentarias del tratamiento de desarrollo.

Parágrafo. Se entiende por predios urbanizables no urbanizados aquellos ubicados en suelo urbano o de expansión que no han adelantado un proceso de urbanización y que pueden ser desarrollados urbanísticamente.

Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones.

ARTICULO 107 DEL DECRETO 469 DE 2.003

Artículo 107. El parágrafo del Artículo 72 del decreto 619 de 2000, quedará así:

"Parágrafo. Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenaza por inundación". La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) completará la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Distrito Capital."

Que se entiende por Amenaza por inundación. Se produce por lluvias persistentes y generalizadas que generan un aumento progresivo del nivel de las aguas contenidas dentro de un cauce superando la altura de las orillas naturales o artificiales, ocasionando un desbordamiento y dispersión de las aguas sobre las llanuras de **inundación** y zonas aledañas a los cursos. Se presenta a continuación consulta efectuada al IDIGER sobre el tema en particular quien contestó de la siguiente manera:

Bogotá D.C.

INSTITUTO DISTRICTAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 22-07-2022 11:

Al Contestar Cite este No.: 2022EE11273 O 1 Folio Anexo 1

Origen: SA 4383 - SUBRO. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C.GARCIA GARCIA PILAR DEL ROCIO

Destino: PARTICIPACIÓN CIUDADANA MEDINA PEÑA

Asunto: RO-128430

Observ.: IDIGER

ROSMIRA MEDINA PEÑA

KR 81777A-45

Para consultar el expediente: rosmiramolina@idiger.gov.co o correspondencia

Teléfono: 315 552 37 48

Correo electrónico: rosmiramolina@gmail.com

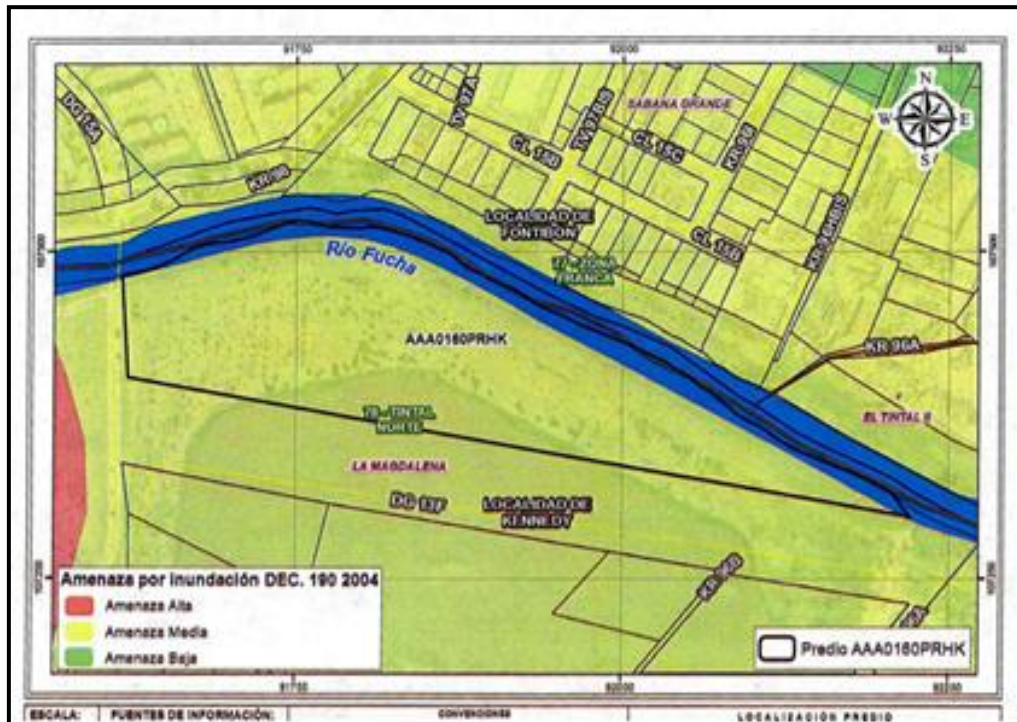
Bogotá D.C.

Al responder cite este número:

RO-128430

ASUNTO: Radicación IDIGER No. 2022ER10540

Solicitud de certificación de amenaza y/o riesgo



BOGOTÁ

Se anexa, conforme a la solicitud de "planos del año 2004 al 2006", plano de inundación de acuerdo con la información emitida en el POT 2004, se aclara que, la normatividad del POT 2004 (Decreto 190 de 2004) no surtió modificación para la clasificación de amenaza en el periodo del 2006.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes del predio se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos, asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo cual se informa que para dicho predio no se han registrado eventos de emergencia.

De acuerdo con lo anterior, se informa que a la fecha de emisión de la presente certificación el predio objeto de la consulta NO se encuentra dentro los predios categorizados en Zonas de Alto Riesgo No Mitigable y por lo tanto no se encuentra dentro de los predios cuyas familias fueron recomendadas para su inclusión en el Programa de Reasentamiento de Familias por esta categorización.

Se precisa además que, para el barrio donde se ubica el predio objeto de la presente consulta, el IDIGER no ha emitido concepto técnico de amenaza y/o riesgo y por lo tanto no se cuenta con información a nivel de detalle, al igual que recomendaciones específicas para el uso del suelo relacionadas con amenaza y/o riesgo a nivel predial.

El presente pronunciamiento se emite a solicitud del interesado y registra la información

UPZ 78 TINTAL NORTE sin reglamentar

Ley 1.564 de 2.012 Código general del proceso.

Artículo 22º. Decreto 1420 de 1.998 -Para las construcciones: ***El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.*** Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. Las obras adicionales o complementarias existentes. La edad de los materiales. El estado de conservación física. La vida útil económica y técnica remanente. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.

Artículo 30º. Decreto 1420 de 1.998 - Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción ***adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.***

Resolución 762 de Octubre 23 de 1.998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Ley 1673 de 2.013 (Ley del Avaluador), **Decreto 556 de 2.014** reglamentario de la Ley del Avaluador, **Los curadores URBANOS** empezaron a regir desde el 6 de enero de 1996 mediante el Decreto 2150 de diciembre 5 de 1995, en especial en su artículo 49. Con anterioridad a la expedición del Decreto Nacional 2150 correspondía a las autoridades locales determinar la autoridad encargada de tramitar y expedir las licencias de urbanismo y construcción. Al crearse la figura de los curadores urbanos se pretendió otorgar una mayor agilidad al proceso de expedición de la misma al concentrar en una persona calificada la revisión de planos, estudio, aprobación y ulterior expedición de la referida licencia. Luego fueron modificadas sus actividades según el Decreto 1.077 de Mayo 26 de 2.015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Título 6 Implementación y Control del Desarrollo Territorial, Capítulo 1 Licencias urbanísticas. En el Artículo 2.2.6.1.1.3 Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.

 BOGOTÁ	 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	No. Radicación: 2-2021-107711 No. Radicado 91716
		No. Proceso: 1813881 Fecha: 2021-11-25 20:1 Tercero: GERMAN OSWALDO CASTRO CUEST Dep. Radicadora: Dirección de Servicio al Ciudad Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Co XXXXX
Plano topografico F400/I-01		
Por lo anterior hasta tanto no se realice el trámite establecido en el Decreto 327 Tratamiento de Desarrollo, no se puede establecer la edificabilidad para el predio de su interés, no obstante, el mencionado Decreto en su artículo 32 señala:		
"ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto".		
Por ultimo de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 y sus modificaciones, se delegó la responsabilidad de expedir las licencias de construcción en todas sus modalidades en los curadores urbanos, quienes deben verificar la concordancia de los proyectos de construcción sometidos al trámite de licencia con las normas urbanísticas vigentes.		

Según la anotación No. 13 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, existió OFERTA DE COMPRA en bien urbano según el oficio 2300 de Noviembre 23 de 2.005 inscrita y radicada en la citada anotación, el 21 de Marzo de 2.006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. por \$ 457.308.940 según avalúo comercial No. 067-05

de Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Se aclara que transcurrieron 13 meses luego de efectuado el avalúo y ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria citado.

El Avalúo Catastral 2.005 fue de \$ 426.036.000, es decir que si se compara el valor de la oferta de compra que fue hecha en el año siguiente con el avalúo catastral 2005 se encuentra que representaba el 107.34% de su valor catastral año 2.005.

AVALUO CATASTRAL		107,34%
2005	\$ 426.036.000	
OFERTA DE COMPRA		
2005	\$ 457.308.940	

AVALUO CATASTRAL		57,55%
2006	\$ 794.684.000	
OFERTA DE COMPRA		
2006	\$ 457.308.940	

Ahora bien, el Avalúo Catastral 2.006 fue de \$ 794.684.000, es decir que la oferta de compra según un avalúo comercial efectuado 13 meses atrás, produjo que la entidad expropiadora pagara un valor comercial equivalente al 57.55% de su valor catastral, lo cual a todas luces no corresponde con la realidad. Nótese que bajó del 107.34% al 57.55% de un año a otro con el mismo avalúo comercial.

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998 los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Según la anotación No. 14 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021 existe la Sentencia SIN del 24 de Abril de 2.007 expedida por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por medio del cual hace expropiación por vía judicial y le da la titularidad del derecho real de dominio a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. El predio tiene cédula catastral 006524060100000000, CHIP AAA0160PRHK, un avalúo catastral discriminado de 2.012 a 2.022 de la siguiente manera:

AVALUO CATASTRAL	
2022	\$ 1.148.814.000
2021	\$ 1.141.676.000
2020	\$ 1.133.290.000
2019	\$ 1.138.464.000
2018	\$ 1.190.213.000
2017	\$ 1.034.968.000
2016	\$ 1.034.968.000
2015	\$ 1.034.968.000
2014	\$ 1.034.968.000
2013	\$ 931.471.000
2012	\$ 931.471.000

2007	\$ 822.498.000
2006	\$ 794.684.000
2005	\$ 426.036.000
2004	\$ 415.644.000
2003	\$ 440.768.000
2002	\$ 415.075.000

Fuente: Radicación W-1050581 de Septiembre 21 de 2.021

A continuación, **se presenta una inconsistencia encontrada** en áreas y valores catastrales, durante la elaboración del presente informe de avalúo: Los recibos de impuesto predial unificado de los años 2.019, 2.020 y 2.021 aparecen para una misma área con un menor valor de avalúo catastral comparada con la certificación catastral emitida el 21 de Septiembre de 2.021. **Para efectos tributarios esta información es pertinente.**

INCONSISTENCIA			AVALUO CATASTRAL			AVALUO CATASTRAL		
AVALUO CATASTRAL		AREA (M2)	AVALUO CATASTRAL		AREA (M2)	AVALUO CATASTRAL		AREA (M2)
2021	\$ 673.797.000	33934,45	2021	\$ 1.141.676.000	57498,20	2021	\$ 1.141.676.000	57498,20
2020	\$ 668.848.000	33934,45	2020	\$ 1.133.290.000	57498,20	2020	\$ 1.133.290.000	57498,20
2019	\$ 671.897.000	33934,2	2019	\$ 1.138.464.000	57498,20	2019	\$ 1.138.464.000	57498,20

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
 DG 13F 93 86 - Código Postal: 110811.

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

Dirección(es) anterior(es):
 DG 13B 105 86, FECHA: 2003-07-04

Código de sector catastral: 006524 06 01 000 00000
CHIP: AAA0160PRHK
Número Predial Nal: 110010165082400060001000000000

Cédula(s) Catastra(es): 0065240601000000000

Destino Catastral : 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** DISTRITAL

Uso:

Total área de terreno (m2): 57,498.2
Total área de construcción (m2): 0.0

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,141,676,000	2021
1	1,133,290,000	2020
2	1,138,464,000	2019
3	1,190,213,000	2018
4	1,034,968,000	2017
5	1,034,968,000	2016
6	1,034,968,000	2015
7	1,034,968,000	2014
8	931,471,000	2013
9	931,471,000	2012

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

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

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 21 días del mes de Septiembre de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia Gonzalez
LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
 SECRETARIA DE HACIENDA

Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo: **21010117848**

Formulario No. **2021301010005112800**

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP	2. Matricula Inmobiliaria	3. Cédula Catastral	4. Estrato
AAA0160PRHK	1179826	006524060100000000	0
5. Dirección del Predio			
DG 13F 93 86			
B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros	7. Área construida en metros	8. Destino	9.1 Porcentaje de exención
33934.45	0.00	70-NO URBANIZABLES	0 %
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social		11. Documento de Identificación (tipo y Número)	
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE		NIT 899999094 - 1	
12. Número de Identificación de quien efectuó el pago			
NIT 899999094 - 1			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	673,797,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,369,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS		IA	3,369,000
17. IMPUESTO AJUSTADO			
G. SALDO A CARGO		HA	3,369,000
18. TOTAL SALDO A CARGO			

13.0 DESCRIPCION Y ALCANCE DEL TRABAJO

- 13.1. Instrucciones del encargo de valuación. El encargo valuatorio se hace por las normas nacionales e internacionales de valuación. El inmueble fue visitado, recorrido y observado en su entorno; no se pudo ingresar al interior del mismo; se estudió la documentación aportada y se procedió a buscar los valores aquí consignados.

13.2. Descripción, hipótesis y condiciones restrictivas

13.2.1. Problemas de estabilidad de suelos

Mediante Resolución 0317 de Abril 19 de 2.004, la Gerencia Corporativa del Sistema Maestro de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. se acotó la zona requerida para la ejecución del proyecto denominado “**CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE CANALIZACION DEL RIO FUCHA, INTERCEPTOR DEL FUCHA, PONDAJE Y OBRAS ANEXAS**”.

13.2.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble cumple con las normas sanitarias e higiénicas correspondientes, y no se considera que tenga impacto ambiental negativo.

13.2.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocen predios que estén gravados con servidumbre de paso de peatones en favor unos de otros.

13.2.4. Seguridad

No hay situaciones de seguridad que ofrezcan peligro, degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos que habitan o circulan en la zona donde está situado el inmueble objeto de la presente investigación valuatoria.

13.2.5. Problemáticas socioeconómicas

No se conocen hoy si hay acciones de grupo o populares que afecten el predio.

13.2.6. Descripción, hipótesis especiales, ordinarias o extraordinarias

Para analizar el inmueble se parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Así se obtiene una estimación aproximada del valor real de la propiedad. La estimación se lleva a cabo mediante la comparación del bien que es valuado, es decir, con las ventas más recientes de propiedades que sean cercanas y similares, las cuales son llamadas comparables. La investigación se hizo con base en la tabla que se describe en el numeral 14.3.

Para complementar el análisis del método residual efectuado, se puede aplicar **el procedimiento que utiliza un constructor para hacer un análisis de factibilidad económica** con el fin de determinar si justifica la compra del terreno al precio que se le solicita. Para ello se tiene que partir del conocimiento de los costos de construcción a nuevo; se establece el área total construible, el costo de esta construcción partiendo del costo directo y demás costos indirectos y se compara con el valor esperado de ventas. La diferencia entre costos totales y ventas totales se denomina MARGEN DE OPERACIÓN. Este margen incluye el valor del lote urbanizado y la utilidad del constructor.

De acuerdo con lo expresado por el Dr. Oscar Borrero en su libro “Avalúo de inmuebles y Garantías”, normalmente los Costos Totales de un proyecto oscilan entre el 65% y 75% del valor de ventas, por lo cual el margen de operación oscila entre el 25% y 35% de las ventas. Si este margen se divide en dos, entre el aportante del capital o constructor y el lote o dueño de la tierra, la incidencia del lote estaría entre 12.5% y 17.5%. Sin embargo, el margen varía de acuerdo con las condiciones de la economía, el estrato y el uso. Algunos datos nos pueden aclarar esto:

- a) Cuando la economía está ilíquida o en recesión, el margen operacional puede reducirse al 20% y en algunos casos trabajar sin utilidad, no puede ser este caso, que Colombia está en recuperación, recordemos que acabamos de pasar pandemia, hay reapertura de la economía y el regreso del transporte aéreo nacional y el terrestre intermunicipal volvió, en la cual las restricciones de movimientos de personas son ya muy pocas.
- b) Si la economía está en auge y por tanto la industria de edificación, el margen puede llegar hasta el 40%, elevando la incidencia de utilidad y lote. En este caso nos encontramos en periodo de auge, ya pasó la incertidumbre, donde los bancos temían un deterioro de la cartera, limitando la oferta de créditos.
- c) En los estratos bajos el margen es reducido. Se acepta el 25% aun en épocas de bonanza.
- d) En los estratos altos el margen aumenta en épocas de buenas ventas. Puede llegar al 35%.
- e) En las oficinas y bodegas el margen puede alcanzar el 40% con buena economía.
- f) En locales y centros comerciales el margen puede superar el 40%, dependiendo del lugar y las condiciones del comercio.
- g) Cuando la tasa de interés es alta, el margen suele inclinarse hacia la utilidad reduciendo la participación del lote.
- h) Cuando la economía va bien y la demanda es razonable, el margen puede dividirse por mitades.
- i) Cuando la demanda es alta y la escasez de tierras existe, se inclina la balanza hacia el lote aumentando su participación frente a las utilidades.

La flexibilidad de las utilidades es mayor que la del lote. Los ciclos de la construcción pueden hacer oscilar estos márgenes entre 10% y 20% en los estudios de factibilidad, ya que los resultados reales pueden ser hasta de pérdidas. El lote en cambio alcanzará el 18% en periodos de auge y se reduciría al 14% en las crisis.

Este caso supone una economía con dificultades de ventas, altas tasas de interés y baja liquidez. Por ello el margen operacional apenas llega al 28.5%. El constructor se “contenta” con una utilidad que apenas representa el 13% de las ventas, lo cual generaría una baja rentabilidad para su capital, pero le permite continuar en el negocio. Si la economía se recupera, es probable que el margen llegue al 33% y entonces la utilidad podría ser el 17% de ventas y aceptar por el lote un 16%.

14.0. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

14.1. Metodologías valuatorias empleadas

Método de comparación 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 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. (Resolución 762 de 1.998 IGAC).

En Bogotá no se consiguieron datos suficientes comparables, por lo que se hizo necesario hacer una investigación mas lejana, de terrenos con precios de mercado con las mismas características, pero en una ubicación diferente no afectada por la especulación del suelo con expectativas urbanas o suburbanas, **se analizan suelos urbanizables no urbanizados.**

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. **PARÁGRAFO.** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. El mejor comprador del predio es un constructor por su mayor y mejor uso, por lo tanto el precio optimo es el obtenido a través de la Técnica Residual.

14.2. Justificación de la metodología empleada

En un mercado inmobiliario la comparación de inmuebles semejantes es la más indicada para encontrar el valor estimado de avalúo.

14.3. Memorias de cálculo

AVALUO A OCTUBRE DE 2.022

El Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998 en su Artículo 21.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: La reglamentación urbanística municipal o **distrital vigente al momento de la realización del avalúo** en relación con el inmueble objeto del mismo. Según la Curaduría Urbana No. 2 la norma actual es UPZ 78 TINTAL NORTE, la cual a la fecha se encuentra aún sin reglamentar y el predio se considera Urbanizable no urbanizado, cuyo concepto se adjunta al presente informe.

ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS (2.022)

Se toma una muestra de mercado inmobiliario en la zona de 9 inmuebles, que se relacionan a continuación, consistente en analizar inmuebles que estén en el mercado inmobiliario en sectores comparables al del inmueble materia del presente avalúo.

No.	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	TIPO	AREA	OFERTA	VALOR UNITARIO (\$)
1	Girardot	casas.mitula.com.co	Lote	20.000	\$ 650.000.000	\$ 32.500
2	Palmira	clasf.co	Lote	24.488	\$ 12.000.000.000	\$ 490.038
3	La Calera	casas.mitula.com.co	Lote	31.500	\$ 1.500.000.000	\$ 47.619
4	Chia-Yerbabuena-	casas.mitula.com.co	Lote	10.500	\$ 1.100.000.000	\$ 104.762
5	Bogotá-Bosa-	casas.mitula.com.co	Casalote	1.402	\$ 774.522.000	\$ 552.441
6	Nilo	metrocuadrado.com	Lote	4.852	\$ 280.000.000	\$ 57.708
7	Chia-El Chorrito-	metrocuadrado.com	Lote	3.250	\$ 650.000.000	\$ 200.000
8	Fusagasugá	casas.mitula.com.co	Lote	5.408	\$ 900.000.000	\$ 166.420
9	Supatá	casas.mitula.com.co	Lote	27.000	\$ 3.980.000.000	\$ 147.407

Teniendo el anterior mercado, las ofertas o transacciones arriba descritas son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, según lo estipula la Resolución 762 de 1.998 del IGAC. Se procede a clasificar la información de la siguiente manera para poder compararla con el inmueble sujeto de avalúo. Los inmuebles testigo tienen áreas diferentes y semejantes.

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

En esta etapa del avalúo se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, **con el objeto de deducir por comparación** entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel, para lo cual se aplicaron las siguientes fórmulas matemáticas, tomadas del libro de Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones de Jeronimo Aznar Bellver y otros.

FACTOR POR AREA O EXTENSION

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0.31}$$

Siendo

Alt = Área del lote tipo

Alv = Área del lote a valorar

No.	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	TIPO-INM	AREA-LOTE	VALOR DEL LOTE
1	Girardot	casas.mitula.com.co	Lote	20.000	\$ 650.000.000
2	Palmira	clasf.co	Lote	24.488	\$ 12.000.000.000
3	La Calera	casas.mitula.com.co	Lote	31.500	\$ 1.500.000.000
4	Chia-Yerbabuena-	casas.mitula.com.co	Lote	10.500	\$ 1.100.000.000
5	Bogotá-Bosa-	casas.mitula.com.co	Casalote	1.402	\$ 774.522.000
6	Nilo	metrocuadrado.com	Lote	4.852	\$ 280.000.000
7	Chia-El Chorrito-	metrocuadrado.com	Lote	3.250	\$ 650.000.000
8	Fusagasugá	casas.mitula.com.co	Lote	5.408	\$ 900.000.000
9	Supatá	casas.mitula.com.co	Lote	27.000	\$ 3.980.000.000
	SUJETO		LOTE	57.498	

No.	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	VALOR DEL LOTE	VALOR m2 LOTE	FACTOR AREA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	Girardot	casas.mitula.com.co	\$ 650.000.000	\$ 32.500	0,721	\$ 23.427
2	Palmira	clasf.co	\$ 12.000.000.000	\$ 490.038	0,768	\$ 376.107
3	La Calera	casas.mitula.com.co	\$ 1.500.000.000	\$ 47.619	0,830	\$ 39.515
4	Chia-Yerbabuena-	casas.mitula.com.co	\$ 1.100.000.000	\$ 104.762	0,590	\$ 61.841
5	Bogotá-Bosa-	casas.mitula.com.co	\$ 774.522.000	\$ 552.441	0,316	\$ 174.697
6	Nilo	metrocuadrado.com	\$ 280.000.000	\$ 57.708	0,465	\$ 26.815
7	Chia-El Chorrito-	metrocuadrado.com	\$ 650.000.000	\$ 200.000	0,410	\$ 82.077
8	Fusagasugá	casas.mitula.com.co	\$ 900.000.000	\$ 166.420	0,481	\$ 79.975
9	Supatá	casas.mitula.com.co	\$ 3.980.000.000	\$ 147.407	0,791	\$ 116.614

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Se toman 9 datos de testigos de oferta de lotes.

ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS

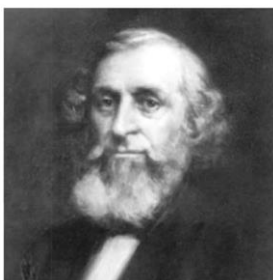
Las medidas de tendencia central son parámetros estadísticos que informan sobre el centro de la distribución de la muestra o población estadística. Entre las medidas de tendencia central podemos encontrarnos la Media Aritmética o Promedio, Mediana y Moda, complementadas con Medidas de dispersión que son definidas como parámetros estadísticos que indican como se alejan los datos respecto de la media aritmética. Sirven como indicador de la variabilidad de los datos. Las medidas de dispersión más utilizadas son el rango, la desviación estándar y la varianza. **La desviación estándar** es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. **La varianza** es una medida de dispersión que representa la variabilidad de una serie de datos respecto a su media. Formalmente se calcula como la suma de los residuos al cuadrado divididos entre el total de observaciones. También se puede calcular como la desviación típica al cuadrado. **El coeficiente de variación** es una medida de dispersión relativa (libre de unidades de medida), que se define como el cociente de la desviación estándar entre la media aritmética.

No.	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	VALOR m2 HOMOGEN.	DIS-SIM	DS-CUAD
1	Girardot	casas.mitula.com.co	\$ 23.427	-\$ 85.581	7.324.093.213
6	Nilo	metrocuadrado.com	\$ 26.815	-\$ 82.192	6.755.593.888
3	La Calera	casas.mitula.com.co	\$ 39.515	-\$ 69.492	4.829.186.669
4	Chia-Yerbabuena-	casas.mitula.com.co	\$ 61.841	-\$ 47.166	2.224.646.290
8	Fusagasugá	casas.mitula.com.co	\$ 79.975	-\$ 29.033	842.887.399
7	Chia-El Chorrito-	metrocuadrado.com	\$ 82.077	-\$ 26.931	725.259.007
9	Supatá	casas.mitula.com.co	\$ 116.614	\$ 7.606	57.852.259
5	Bogotá-Bosa-	casas.mitula.com.co	\$ 174.697	\$ 65.689	4.315.070.589
2	Palmira	clasf.co	\$ 376.107	\$ 267.100	71.342.268.005

SUMA	\$ 981.068	SUMA DSC	98.416.857.319
DATOS	9	DATOS DSC	8
MEDIA ARITMETICA	\$ 109.008	VARIANZA	12.302.107.165
MEDIANA	\$ 79.975	RANGO	\$ 352.681
MODA	NA	% ASIMETRIA	NA
MINIMO	\$ 23.427	DESVIACION ESTANDAR	\$ 110.915
MAXIMO	\$ 376.107	COEFI-VAR	101,75%

Un valor crítico es el límite entre las regiones de aceptación y rechazo, el punto exacto donde se sitúa la frontera entre lo que queremos y lo que nos perjudica. En este caso se calcula cual es el valor que se debe descartar del análisis. Para encontrarlo se aplica el Criterio de Chauvenet que se define como un método para calcular si un dato experimental, de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico. Para descartar cual es el valor critico que se debe descartar, se aplica el Criterio de Chauvenet, partiendo de conocer la media y la desviación estándar de la información observada.

TABLA CHAUVENET	
No Datos	Razon Desv
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
15	2,13
20	2,14
25	2,33
50	2,57
100	2,81



William Chauvenet (1820-1870)

ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	
DATOS	9
RAZON CHAUVENET	1,92
MAXIMO CH	\$ 321.964
MINIMO CH	-\$ 103.949

La metodología aplicada en la anterior tabla, nos indica que el valor crítico, es decir el valor que se debe descartar, es todo aquel que se encuentre por encima de \$321.964, en este caso, el dato más alto es el punto crítico por lo tanto puede ser desechado de acuerdo con el criterio técnico chauvenet.

EXCLUSION DE PUNTOS CRITICOS			
No	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	VALOR m2 HOMOGEN.
3	Palmira	clasf.co	\$ 376.107

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS

Ahora se procede a volver a hacer el análisis y aplicación de la metodología con unos datos homogenizados y organizados de menor a mayor, aplicando el criterio móvil para encontrar el coeficiente que se encuentre dentro del rango establecido en el Artículo 11 de la Resolución 762 de 1.998 del Agustín Codazzi; cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o

a menos (-) 15%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (9)	DESVIACION (9)	C.V (9)	PROMEDIO (8)	DESVIACION (8)	C.V (8)	PROMEDIO (7)	DESVIACION (7)	C.V (7)
						\$ 61.466	\$ 34.006	55,32%
			\$ 75.620	\$ 50.930	67,35%	\$ 83.076	\$ 50.072	60,27%
\$ 109.008	\$ 110.915	101,75%	\$ 119.705	\$ 113.501	94,82%	\$ 132.975	\$ 115.698	87,01%

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (6)	DESVIACION (6)	C.V (6)	PROMEDIO (5)	DESVIACION (5)	C.V (5)	PROMEDIO (4)	DESVIACION (4)	C.V (4)
						\$ 37.900	\$ 17.399	45,91%
			\$ 46.315	\$ 24.106	52,05%	\$ 52.037	\$ 23.591	45,34%
\$ 82.077	\$ 26.039	31,73%	\$ 58.045	\$ 24.452	42,13%	\$ 65.852	\$ 19.769	30,02%
\$ 116.614	\$ 32.404	27,79%	\$ 76.004	\$ 28.433	37,41%	\$ 85.127	\$ 22.873	26,87%
\$ 174.697	\$ 47.646	27,27%	\$ 103.041	\$ 44.687	43,37%	\$ 113.341	\$ 44.219	39,01%
\$ 376.107	\$ 118.428	31,49%	\$ 165.894	\$ 123.595	74,50%	\$ 187.374	\$ 131.498	70,18%

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (3)	DESVIACION (3)	C.V (3)
\$ 29.919	\$ 8.482	28,35%
\$ 42.724	\$ 17.732	41,50%
\$ 60.444	\$ 20.266	33,53%
\$ 74.631	\$ 11.126	14,91%
\$ 92.889	\$ 20.573	22,15%
\$ 124.462	\$ 46.806	37,61%
\$ 222.473	\$ 136.184	61,21%

En los datos anteriores luego de hacer 28 cálculos adicionales, se observa un coeficiente de variación del 14,91% encontrándose dentro del rango establecido en la Resolución 762 de 1.998 del Agustín Codazzi en el Artículo 11 (Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 15%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien; por consiguiente APLICANDO EL METODO DE COMPARACION DE MERCADO la media aritmética encontrada es de \$ 74.631 con una desviación estándar de \$ 11.126 para un mercado de lotes dentro del segmento de mercado urbanizables no urbanizados al año 2.022.

Recordemos el área a avaluar.

* AREA BRUTA	57.498,20
* Area de afectación vial	0
* Area de conservación Hidrológica	0
* Ronda hidraulica (30*683,80) (*)	20.514
AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	36.984,20
CESIONES AL MUNICIPIO (% DE A.N.U.)	
* Construccion parques...(17%)	0
* Equip. Comunal público...(8%)	0
AREA UTIL	36.984,20

(*) Artículo 83 Literal D. Decreto 2811 de 1.974 faja paralela al cauce de hasta 30 metros.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO

VALOR DE AVALUO AÑO 2022			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Terreno	36984,20	\$ 74.631	\$ 2.760.171.897

De acuerdo con el numeral 1 del Artículo 21 del Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998 en su Artículo 21. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo, se puede concluir razonablemente que el avalúo del terreno en el inmueble materia del presente avalúo es de \$ 2.760.171.897 en Octubre del año 2.022.

CONSTANCIA: En el presente informe los suscritos evaluadores hacemos claridad que dentro del presente documento, se aplicó **METODO DE COMPARACION DE MERCADO**. La UPZ TINTAL NORTE no está reglamentada a la fecha, se trata de un predio Urbanizable no Urbanizado, según concepto escrito de la curaduría urbana No. 4 y de Planeación Distrital según anexo del presente informe.

En el Anexo 1 se discrimina la tabla de datos del método de comparación de mercado.

AVALUO A MARZO DE 2.006

Al tenor del **Artículo 61 de la Ley 388 de Julio 18 de 1.997** el valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital **al momento de la oferta de compra** en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica.

Según la anotación No. 13 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, existió **OFERTA DE COMPRA** en bien urbano según el Oficio 2300 del 21 de Marzo de 2.006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. según avalúo comercial No. 067-05 de Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos; es decir, la oferta de compra se inscribió más de un año después de la elaboración del avalúo

Según el Inciso 5 del Artículo 13 de la Ley 9 de 1.989, los inmuebles así afectados (Adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación) **quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción**, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier

establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nulo de pleno derecho. Es decir, a partir del año 2.006 el predio materia del presente avalúo se encuentra fuera del comercio. El valor encontrado en 2.022 solo es de referencia para poder llegar al valor de avalúo del año 2.006 fecha de la oferta de compra, recordando que la fecha de avalúo base de dicha oferta tiene fecha de año 2.005.

ACTUALIZACION EN EL TIEMPO		
AÑO	AVALUO	ICCV (%)
2022	\$ 2.760.171.897	0,00%
2021	\$ 2.570.548.088	6,87%
2020	\$ 2.457.958.081	4,38%
2019	\$ 2.388.152.072	2,84%
2018	\$ 2.328.687.085	2,49%
2017	\$ 2.217.608.711	4,77%

ACTUALIZACION EN EL TIEMPO		
2016	\$ 2.147.532.276	3,16%
2015	\$ 2.034.786.832	5,25%
2014	\$ 1.997.957.190	1,81%
2013	\$ 1.945.011.324	2,65%
2012	\$ 1.896.191.540	2,51%
2011	\$ 1.765.923.181	6,87%
2010	\$ 1.734.666.341	1,77%

ACTUALIZACION EN EL TIEMPO		
2009	\$ 1.754.094.604	-1,12%
2008	\$ 1.661.303.000	5,29%
2007	\$ 1.591.029.883	4,23%
2006	\$ 1.485.385.498	6,64%
2005	\$ 1.445.428.629	2,69%

Para conocer el valor de avalúo en el año 2.006 fecha en que se hizo la oferta de compra, se aplicó el **Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) Históricos Consumidor** anualizado invertido, es decir, ajustando su valor en el tiempo hasta llegar al mencionado año.

En consecuencia, de acuerdo con el cuadro anteriormente desarrollado, el **valor de avalúo del predio materia del presente avalúo estimado para 2.006 fecha de la oferta de compra, es de MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.485.385.498); es decir el metro cuadrado unitario de calcula en \$ 40.163.**

VALOR DE AVALUO AÑO 2006			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Terreno	36984,20	\$ 40.163	\$ 1.485.385.498

Es de aclarar que la parte demandante ya pagó la suma de \$ 457.308.940 a la parte demandada

40 Agrario de Colombia
Banco para el campo
1970-2000

CONSIGNACION DEPOSITOS JUDICIALES

DEPOSITOS ☒ GIRO JUDICIAL ☒

OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

NUMERO DE DEPOSITO: 7007-011

EXPEDIENTE No. 7007-011

FECHA: 1997-04-23

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

NUMERO: 899477094

PRIMER APELLIDO: EMPRESA DE ACUEDUCTOS DE BOGOTÁ

SEGUNDO APELLIDO: NIGRINIS

NOMBRES: HERMANA

DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 899477094

PRIMER APELLIDO: EMPRESA DE ACUEDUCTOS DE BOGOTÁ

SEGUNDO APELLIDO: NIGRINIS

NOMBRES: HERMANA

1. DEPOSITOS JUDICIALES ☒ 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS ☐ 3. REMATE DE BIENES (POSTURA) ☐ 4. PRESTACIONES SOCIALES ☐ 5. CUOTA ALIMENTARIA ☐

VALOR (1): \$ 457.308.940

VALOR (2):

VALOR (3):

VALOR (4):

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3+4): \$ 457.308.940

CONSIGNANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTOS DE BOGOTÁ

CONSIGNATARIO: GUANILLO RIVERA

GIRO JUDICIAL (DILIGENCIAR PARTE DEL JUZGADO CUANDO SEA PARA CONSTITUIR DEPOSITOS EN OTRAS PLAZAS):

OFICINA DE DESTINO:

FORMA DE PAGO: ☐ EFECTIVO ☐ CHEQUE DE GERENCIA

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3+4): \$ 457.308.940

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CARLOS GUANILLO

C.C. No. 1129850

FIRMA, TIMBRE Y SELLO CAJERO

DE-002 Rev. BAC 01-2005

CONSOLIDADO	
VALOR AVALUO AÑO 2022	\$ 2.760.171.897
VALOR PAGADO EN ABRIL DE 2.007	\$ 457.308.940
DIFERENCIA POR PAGAR	\$ 2.302.862.957

SE ACLARA QUE EL VALOR ENCONTRADO ES EL VALOR DE AVALUO DEL PREDIO MATERIA DEL PROCESO Y NO INCLUYE EL VALOR DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

El inmueble materia del presente avalúo no fue posible enajenarlo como se pretendió en la Promesa de Compraventa de Mayo 4 de 2.002 (reposa en el proceso), dado que Planeación Distrital adujo que el citado predio era objeto de afectación por la EAAB (Folio 180) Cabe anotar que de acuerdo con la comunicación 0750-003 S-2003-110598 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 26 de Noviembre de 2.003, (folio 184), allí se certifica que sobre el predio materia de avalúo no se encuentra registrada oferta de compra que impida su enajenación voluntaria. (folio 184)

Se aclara que de acuerdo con el valor de mercado y la normatividad vigente en Mayo de 2.002, sin restricción legalmente impuesta, el predio fue vendido en \$ 3.335.000.000 según Promesa de Compraventa (folio 290), es decir existe un valor de mercado del inmueble sin la restricción de uso y otro es el valor de mercado con la restricción legal.

Una vez encontrado el valor estimado del predio por el método de comparación de mercado, se procede analizar ahora el lote por medio de la TÉCNICA (METODO) RESIDUAL. De acuerdo con la Resolución 762 de 1.998 del IGAC; para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. **Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.** En concordancia con la norma valuatoria, se puede contar con el apoyo de una persona con las mismas características

técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo, **se presenta en el anexo 1, el siguiente desarrollo potencial del lote materia del presente avalúo elaborado por el Ingeniero GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79594274, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79594274.**

Este Desarrollo potencial se elabora partiendo de la premisa que el inmueble materia del presente avalúo no fue posible enajenarlo en su momento como se pretendió en la Promesa de Compraventa de Mayo 4 de 2.002 (reposa en el proceso), dado que Planeación Distrital adujo que el citado predio era objeto de afectación por la EAAB (Folio 180). Cabe anotar que de acuerdo con la comunicación 0750-003 S-2003-110598 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 26 de Noviembre de 2.003, (folio 184), allí se certifica que sobre el predio materia de avalúo no se encuentra registrada oferta de compra que impida su enajenación voluntaria. (folio 184)

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C. 50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO POR CURADURIA 4 DE BOGOTA.

DESARROLLO POTENCIAL Ver anexo 2. CONCEPTO CURADURIA 4 Ver Anexo 3.

No posee plano urbanístico por lo tanto debe acogerse a lo establecido en el Decreto 327 de 2.004 reglamentario del tratamiento de desarrollo.

El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión. Considerando lo anterior, se hace el siguiente desarrollo:

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C. 50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.	
RESIDUAL DEL EJERCICIO.	
ÍTEM	VALOR - ÁREA
INGRESOS TOTALES DEL PROYECTO = Ventas y devolución IVA	\$ 167.949.600.000
COSTOS TOTALES	\$ 118.764.006.485
UTILIDAD (18% VENTAS)	\$ 29.068.200.000
RESIDUAL (VALOR DEL TERRENO= Ventas - Costos - Utilidad)	\$ 20.117.393.515
ÁREA LOTE TOTAL	25.540,09
VALOR \$ / m2 ÁREA NETA URBANIZABLE	787.679,03
VALOR DE LA RONDA DE RÍO.	
Se tiene como referencia el precio aproximado que determina la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la Ronda de Río en el Distrito Capital; adicional a precios de tierra afectada que ha sido adquirida.	
Reserva Ronda Hídrica (m2)	31.958,17
VALOR \$ / m2	\$ 30.000
VALOR DE LA RONDA	\$ 958.745.100
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 21.076.138.615

Metodología desarrollada por el Ingeniero GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79594274, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79594274. En el Anexo 1 se puede observar la explicación y detalle del proceso desarrollado y la metodología aplicada para obtener el valor del metro cuadrado unitario.

DECISION DE LOS PERITOS

Por el principio valuatorio de mayor y mejor uso de un bien, de manera que se maximice su valor comercial, el valor comercial del predio materia del presente avalúo a Octubre de 2.022 es el valor encontrado por medio de la TECNICA RESIDUAL que se encontró en \$21.076.138.615. (Ver Anexo 1).

VALOR DE AVALUO AÑO 2022			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Area Neta Urbanizable	25540,09	\$ 787.679	\$ 20.117.393.515
Valor ronda de Rio	31958,17	\$ 30.000	\$ 958.745.100
VALOR TOTAL DE AVALUO			\$ 21.076.138.615

VALOR DE AVALUO AÑO 2006			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Area Neta Urbanizable	25540,09	\$ 423.889	\$ 10.826.167.974
Valor ronda de Rio	31958,17	\$ 16.144	\$ 515.948.325
VALOR TOTAL DE AVALUO			\$ 11.342.116.299

14.4. Actividad edificadora

“...Alejandro Callejas Gerente Camacol B&C, dio inicio al Seminario de Actividad Edificadora 2022 donde además dió un mensaje alentador sobre los nuevos lanzamientos y las viviendas que se han comercializado durante este 2022. La protagonista de las ventas de vivienda sigue siendo la vivienda VIS, en la que según el doctor Callejas, alrededor del 77% de las personas que compran vivienda es para habitar y un 75% de personas que compran vivienda VIS se encuentran en rangos de ingresos inferiores a los 4 salarios mínimos, esto ratifica que la vivienda VIS ha sido una realidad y sigue focalizada en el sector social. El sector de la construcción y su cadena de valor son las principales fuentes de crecimiento de la economía y el empleo; y la vivienda es parte fundamental del desarrollo social de nuestro país, por eso un mensaje claro que se dio desde el conversatorio Economía, balance y reforma de riesgos, fue que se debe entender el cambio del consumidor colombiano después de la pandemia y cómo se está moviendo el sector. La inflación por la que atraviesa el mundo alcanza los dos dígitos, un 85% de la canasta está creciendo más del rango normal, un 65% de la canasta está más alto frente al mes pasado, así que "por el corto plazo, se estima que para el 2023 se prevé una inflación del 7 %" afirmó Monzón. El alza en las tasas de interés internacionales, la inflación y la reforma tributaria ha causado incertidumbre en el entorno, pero “Colombia ha sido resiliente, ha aprendido con la tecnología y el trabajo colaborativo a innovar y a pesar de los problemas se encuentra bien posicionado en la región frente a países como Brasil, Chile o Ecuador”, así se refirió Carolina Monzón, Gerente de investigaciones económicas del Banco Ita ante el panorama. Por otro lado, la presidente ejecutiva de Camacol, Sandra Forero, dio un panorama positivo del sector en cuanto a las ventas de vivienda social, aunque en agosto las cifras dictaron un decrecimiento con respecto al 2021 tanto en lanzamientos como en

iniciaciones de construcción. Forero envió un mensaje al nuevo Gobierno, pues es importante la decisión de política pública que tome para dar continuidad a los avances del sector...”. Tomado de Camacol.co

14.5. Comportamiento de la oferta y la demanda

“...Daniel Rey director económico de Camacol Bogotá presentó los resultados del estudio de oferta y demanda de vivienda y no habitacionales, según este estudio, el mayor porcentaje de personas que visitan las salas de ventas apunta a mujeres profesionales entre 25 y 35 años, con estado civil de unión libre y con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos, otra cifra importante fue que el 87% busca vivienda para habitar, este estudio demuestra que el perfil predominante en el mercado lo sigue liderando las mujeres. También hubo un panel llamado Intereses y desafíos en la experiencia del cliente inmobiliario, el cual tuvo como invitados a Andrés Orozco, vicepresidente comercial de Amarilo, Juliana Gómez Gerente comercial y de mercadeo de Apiros y Elvira Díaz Gerente de servicio al cliente de cusezar, en este panel se habló sobre la importancia de las herramientas tecnológicas y digitales para divulgar información hacia el cliente pero también, de lo importante que es para los equipos de las organizaciones, ser claros y empáticos en la comunicación que tienen directamente con los clientes cuando ellos visitan las salas de ventas. Por último se cerró la jornada con el panel: La tecnología al servicio del cliente inmobiliario, donde participaron Rodrigo Sanchez-Ríos Presidente y Co Funder de Lahaus, David Mattos Co Funder y Chief Business Officer en Kushki y Lenny Gómez CEO de DEKin, producto que justamente Estrenar Vivienda lanzó en este evento. Durante este panel se llegó a la conclusión de que la educación, el trabajo en equipo y el tema normativo de la actualización tecnológica es necesaria para lograr avanzar y brindarle al cliente una verdadera experiencia satisfactoria en la compra de su vivienda. Eventos como estos son importantes para informarnos sobre lo que está pasando en el sector actualmente, pues aunque se atraviesan múltiples problemas este es uno de los sectores que siguen activando la economía nacional. Por lo pronto, Camacol sigue dando mensajes alentadores para que se siga construyendo ciudad y sociedad...”
www.estrenarvivienda.com.blog

- 15.1. Descripción de los componentes del bien avaluado Se tomaron las cantidades de terreno según los valores descritos.

15.2. Cantidades

TIPO	Lote (M2)
Area bruta	57.498,20

TIPO	Lote (M2)
Area útil	36.984,20

15.3. Valores unitario

POR COMPARACION DE MERCADO

VALOR DE AVALUO AÑO 2022	
DESCRIPCION	VALOR (\$)
Terreno	\$ 74.631

VALOR DE AVALUO AÑO 2006	
DESCRIPCION	VALOR (\$)
Terreno	\$ 40.163

POR TECNICA RESIDUAL

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C. 50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.	
RESIDUAL DEL EJERCICIO.	
ÍTEM	VALOR - ÁREA
INGRESOS TOTALES DEL PROYECTO = Ventas y devolución IVA	\$ 167.949.600.000
COSTOS TOTALES	\$ 118.764.006.485
UTILIDAD (18% VENTAS)	\$ 29.068.200.000
RESIDUAL (VALOR DEL TERRENO= Ventas - Costos - Utilidad)	\$ 20.117.393.515
ÁREA LOTE TOTAL	25.540,09
VALOR \$ / m2 ÁREA NETA URBANIZABLE	787.679,03
VALOR DE LA RONDA DE RÍO.	
Se tiene como referencia el precio aproximado que determina la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la Ronda de Río en el Distrito Capital; adicional a precios de tierra afectada que ha sido adquirida.	
Reserva Ronda Hídrica (m2)	31.958,17
VALOR \$ / m2	\$ 30.000
VALOR DE LA RONDA	\$ 958.745.100
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 21.076.138.615

15.4. Valor resultado de la valuación

Valor resultado de la valuación

Artículo 21 Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998

VALOR DE AVALUO AÑO 2.022

VALOR DE AVALUO AÑO 2022		
DESCRIPCION	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Area Neta Urbanizable	\$ 787.679	\$ 20.117.393.515
Valor ronda de Río	\$ 30.000	\$ 958.745.100
VALOR TOTAL DE AVALUO		\$ 21.076.138.615

SON: VEINTIUN MIL SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS QUINCE PESOS M/TE

Artículo 61 de la Ley 388 de Julio 18 de 1.997

VALOR DE AVALUO AÑO 2006			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Area Neta Urbanizable	25540,09	\$ 432.145	\$ 11.037.013.569
Valor ronda de Río	31958,17	\$ 16.144	\$ 515.948.325
VALOR TOTAL DE AVALUO			\$ 11.552.961.894

SON: ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVESENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/TE

1) Los anteriores valores fueron obtenidos de acuerdo con el análisis e interpretación del trabajo desarrollado, de la normatividad existente vigente en las diferentes épocas, conceptos expedidos por autoridad competente anexa al presente informe.

2) Se aclara que el Lucro cesante y Daño Emergente no está incluido en el presente estudio.

16. Declaración de cumplimiento

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde los PERITOS las alcanzamos a conocer. El valuador no tiene interés en el bien objeto del estudio valuatorio. La valuación se llevó a cabo de conformidad con el Código de ética y las normas de conducta aplicables a los Avaluadores. El valuador ha cumplido con los requisitos de formación profesional específica para desarrollar la actividad valuatoria.

17. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

LOS VALUADORES no tenemos nexos de ninguna clase con las partes involucradas. Los Valuadores han visitado e inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto de la presente valuación.

18. ANEXOS

Fotocopia del Certificado de libertad No. 50C – 1179826 del 18 de Febrero de 2.021, Certificación Catastral, Fotocopia del impuesto predial 2.015, 2.016, 2.017, 2.018, 2.019, 2.020, 2.021 y 2.022 Concepto Curaduría Urbana No. 4, Concepto Secretaria Distrital de Planeación.

Finalmente hacemos constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y crédito público y del Decreto 422 del 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, el presente AVALUO tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario.

De esta manera dejamos rendido el concepto técnico avaluatorio solicitado, declarando bajo la gravedad del juramento que dicho informe corresponde a nuestra real convicción de peritos profesionales y no tenemos ningún impedimento legal que pueda viciarlo el cual lo dejamos a consideración del Despacho, de los apoderados, de las partes aquí involucradas, y de todas las personas que puedan estar interesadas en el concepto desplegado.

De la señora Juez,



GERMAN CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050
Valuador Actuante



ROSMIRA MEDINA PEÑA
R.A.A. AVAL.65754648
Valuador Actuante

IX.

ANEXO 1

DOCUMENTOS SOPORTE



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio

ANEXO 1

DATOS DE COMPARACION

DE MERCADO

PORTAL casas.mitula.com.co (1)

megainmob: X | lote urbanizable girardot X | lote urbanizable girardot X | +

casas.mitula.com.co/adform/0000002700015645039774327?search_terms=lot...
Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consult...

Coordinar visita

lote urbanizable girardot **\$ 650.000.000**

Girardot, Cundinamarca

 20.000 m²

Tipo de vivienda: Lote Tipo de operación: Compra

Área total: 20.000 m²

Hace 1 semana, 3 días - Publicado por Construcinmobiliaria

Descripción

EXCELENTE LOTE DE 2 HECTAREAS URBANAS DONDE PODRAS HACER TU PROYECTO CAMPESTRE, CUENTA CON LAS REDES DE AGUA LUZ Y ALCANTARILLADO, FACIL ACCESO VEHICULAR, TOTALMENTE PLANO, DOCUMENTOS LISTOS PARA ESCRITURAR, SU USO DEL SUELO PERMITE SUBDIVIDIR, PUEDES VENIR A CONOCERLO DE LUNES A DOMINGO Expensas: 0 COP

Localización

Cl. 29 #12-1, Girardot, Cundinamarca, Colombia

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 32.500

https://casas.mitula.com.co/adform/0000002700015645039774327?search_terms=lot...e+cundinamarca&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4d23a1da-6935-4cd7-b663-fd3a2e148c54

PORTAL casas.mitula.com.co (2)

espacioso-lote-de-terreno-urbanizable-no-urbanizado-en-palmira-6005536/?p=4

cas Bogotá WhatsApp Portal Valorizacion-... POT Municipales | S... Secretaría Distrital... Consulta de Pagos...

ioso Lote de terreno urbanizable no urbanizado. con un área de terreno de 24.487,91 M2, Con excelente ub
ión LOTE MANZANA A2-2 LA CARBONERA (COMUNA UNO) Palmira, Valle del Cauca.



Metro cuadrado unitario de venta: \$ 490.038

Espacioso Lote de terreno urbanizable no urbanizado. con un área de terreno de 24.487,91 M2, Con excelente ubicación, sobre vía principal, con dirección LOTE MANZANA A2-2 LA CARBONERA (COMUNA UNO) Palmira, Valle del Cauca.

PORTAL casas.mitula.com.co (3)

casas.mitula.com.co/adform/0000003170023646138470843?search_terms=lot

Gmail

Davivienda.com

Inmobiliaria Avalua...

SIMI CRM

Índice de Precios al...

Consulta

Coordinar visita

VENTA LOTE, LA CALERA

\$ 1.500.000.000

La Calera, Cundinamarca

Tipo de vivienda: Lote

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 1990

Área total: 31.500 m²

Hace 2 semanas, 4 días - Publicado por Commodity Asesorias

Descripción

Excelente lote a 1 km del club la CIMA, hermoso paisaje. Urbanizable.

Características de la propiedad

Vista panorámica

Localización

Cundinamarca, La Calera

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 47.619

https://casas.mitula.com.co/adform/0000003170023646138470843?search_terms=lot

e+cundinamarca&page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4d23a1da-6935-4cd7-b663-

fd3a2e148c54

PORTAL casas.mitula.com.co (4)

casas.mitula.com.co/adform/0000008840023646138440151?search_terms=lotes+urbanizable+cundinama

Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta



1/4

Coordinar visita

LOTE EN VENTA YERBABUENA, CHA **\$ 1.100.000.000**

Chía, Cundinamarca

Tipo de vivienda: Lote Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2000 Área total: 10.500 m²

Hace 2 semanas, 4 días - Publicado por Commodity Asesorías

Descripción

Excelente ubicación, urbanizable hasta 5 viviendas. Esta a 6 km de la autopista Norte.

Características de la propiedad

- Vista panorámica

Localización

Cundinamarca, Chía

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 104.762

https://casas.mitula.com.co/adform/0000008840023646138440151?search_terms=lotes+urbanizable+cundinamarca&page=1&pos=4&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4d23a1da-6935-4cd7-b663-fd3a2e148c54

PORTAL casas.mitula.com.co (5)

fincaraiz.com.co/inmueble/lot-en-venta/bosa-la-esperanza/bogota/7335585

ma judicial - Busc... Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta de Pagos... Documentos

Lote en venta

Bosa la Esperanza - Bogotá

Usado - Oportunidad



1/3

Descripción general

Uso del suelo: - Residencial - Tratamiento de desarrollo (lote urbanizable no urbanizado) - Uso urbano por área de actividad Factores positivos del predio: - Buena ubicación urbana, dentro del sector.- Facilidad de Transporte.- Buena perspectiva de valorización.- Vecindario institucional y comercial compatible, que le implicará también mejor precio.

Código Financiero: 7335585

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 552.441

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/bosa-la-esperanza/bogota/7335585>

PORTAL metrocuadrado.com (6)

metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-nilo-la-victoria/MC3531107?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr...

al - Busc... Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta de Pagos... Docu...



1/8

Área privada
4852 m²

4
Estrato

EXCELENTE LOTE URBANIZABLE DE 4.852 M2, ESTRATOS TRES Y CUATRO, SECTOR DE CONJUNTOS RESIDENCIALES Y FINCAS DE DESCANSO, GRAN VALORIZACION, UBICADO A ESCASOS METROS DE LA DOBLE CALZADA BOGOTÁ - EN EL SECTOR SE CUENTA CON ASEO, ALCANTARILLADO Y ENERGÍA.

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-nilo-la-victoria/MC3531107?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 57.708

PORTAL metrocuadrado.com (7)

metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-el-chorrito/MC26179447?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr...

al - Busc... Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta de Pagos... Docu...



1/12

Área construida
20 m²

2
Estrato

URBANIZABLE, para 20 lotes, vías y áreas comunes, o vivienda tres pisos, servicios, buena vista, seguridad, excelente precio,

Reportar

Compartir: f t w e

Datos principales del Inmueble

Código inmueble MC26179447	Barrio común EL CHORRITO	Precio \$650.000.000	Área construida 20 m ²
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------	--------------------------------------

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-el-chorrito/MC26179447?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 200.000

PORTAL casas.mitula.com.co (8)

casas.mitula.com.co/adform/0000006090002636567819545?search_terms=lotess+urbanizable+cundinamarca

Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Con

Coordinar visita

Vendo Terreno Con Hermosa Vista, Urbanizable. Fusa \$ 900.000.000

Viotá, Cundinamarca

5.408 m²

Tipo de vivienda: Lote Estrato: 3

Tipo de operación: Compra Área total: 5.408 m²

1 mar. 2022 - Publicado por Sandra de Prada Gestión inmobiliaria

Descripción

Excelente terreno en zona de alto desarrollo habitacional en Fusagasugá. Uso principal: Construcción de vivienda multifamiliar, institucional, etc. Optimo para lotear 5.408 mt2 Servicios públicos: acueducto, pozo séptico, energía, alumbrado público. Vías de acceso vehicular totalmente pavimentadas en buen estado y conservación. La din...

https://casas.mitula.com.co/adform/0000006090002636567819545?search_terms=lotess+urbanizable+cundinamarca&page=1&pos=12&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4d23a1da-6935-4cd7-b663-fd3a2e148c54&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 166.420

PORTAL casas.mitula.com.co (9)

casas.mitula.com.co/adform/0000005190031643396782804?page=2&pos=6&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=...

Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta

Coordinar visita

Se Vende Lote San José Supatá – Cundinamarca \$ 3.980.000.000

Supatá, Cundinamarca

Tipo de vivienda: Lote Tipo de operación: Compra

Área total: 27.000 m²

25 may. 2022 - Publicado por Grupo Empresarial Caridix S A S

Descripción

El Lote Santa José es un predio que por su extensión, está pensado para la construcción de un condominio de vivienda recreacional y de descanso. Cuenta con una extensa área de 27.568 Mts2, con construcción de una casa de 2 niveles de 263 Mt2, la cual consta de dos apartamentos y una bodega.

El predio cuenta con capacidad para el loteo de 24 lotes, agrupados en 6 manzanas, con lotes desde los 194 m2 hasta los 487 m2. El predio además permite tener un área para parque y piscina dentro del condominio proyectado.

El predio está ubicado al margen derecho de la vía Supatá – Bogotá y por la parte baja se

El predio está ubicado al margen derecho de la vía capital - Bogotá, y por la parte baja se ubica junto a la fuente hídrica Caño Hornos. Actualmente el predio cuenta con una casa, la cual consta de dos apartamentos y una bodega.

https://casas.mitula.com.co/adform/0000005190031643396782804?page=2&pos=6&t_sec=190&t_or=2&t_pv id=46de589c-d37f-4f13-96d3-a81593968a16&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 147.407

ANEXO 2

POTENCIAL DEL LOTE ELABORADO POR

INGENIERO GIOVANI ROJAS

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

ÁREA DEL PREDIO	57.498,26
Reserva Ronda Hídrica	31.958,17

ÍTEM	ÁREA (m2)
AREA BRUTA	57.498,26
AFECTACIONES	
Reserva Hídrica	31.958,17
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÍNDICES	25.540,09
Cesión Obligatoria Para Parques = 17%	4.341,82
Cesión Obligatoria Para Equipamiento Comunal = 8%	2.043,21
CESIÓN ADICIONAL DE PARQUE	957,75
ÁREA TOTAL CESIONES OBLIGATORIAS	7.342,78
Cesión Vía Local (Adicional)	994,50
TOTAL CESIONES AL DISTRITO	8.337,28
ÁREA ÚTIL - LOTE ÚNICO	17.202,81

ÍNDICE DE OCUPACIÓN = 28%	7.151,23
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO = 1	25.540,09
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO = 1,75	44.695,16
AUMENTO EN EDIFICABILIDAD ENTRE ÍNDICES BÁSICO Y MÁXIMO	19.155,07
ÁREA ADICIONAL A CEDER EN ESPACIO PUBLICO (1m2 x cada 20m2)	957,75

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

IMPLANTACION TORRES DE APARTAMENTOS	
HUELLA TORRE TIPO	940,00
ÁREA NETA VIVIENDA POR PISO	750,00
ÁREA PROMEDIO DE VIVIENDA VIS	40,88
# DE APARTAMENTOS VIS POR PISO	15
ÁREA PROMEDIO DE VIVIENDA VIP	32,00
# DE APARTAMENTOS VIP POR PISO	1
# DE APARTAMENTOS VIS PISO 1	11
# DE APARTAMENTOS VIP PISO 1	4
ÁREA COMÚN PISO 1	190
ÁREA DE VACÍOS	48
NUMERO DE PISOS POR TORRE	10
TOTAL APARTAMENTOS VIS POR TORRE	146
TOTAL APARTAMENTOS VIP POR TORRE	13
TOTAL APARTAMENTOS POR TORRE	159
ÁREA CONSTRUIDA POR TORRE	8.968,00
ÁREA VENDIBLE POR TORRE	6.384,48
ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN POR TORRE	6.384,48
NÚMERO DE TORRES DE ESTA ALTURA	7
TOTAL ÁREA VENDIBLE DE 4 TORRES	44.691,36
INDICE ADICIONAL	0,00
TOTAL APARTAMENTOS DEL PROYECTO	1.113

HUELLA TOTAL TORRES	6.580,00
QUEDAN DE ÁREA ÚTIL	10.622,81

EQUIPAMIENTO COMUNAL - EXIGIDO	
ÍTEM	ÁREA (m2)
6 m2 x las primeras 150 Unidades de Vivienda x Hectárea Neta Urbanizable	2.700,00
8,50 m2 x las demás Unidades de Vivienda	5.635,50
TOTAL EQUIPAMIENTO EXIGIDO	8.335,50
15% CONSTRUIDO EXIGIDO	1.250,33
40% EXIGIDO COMO ZONA VERDE	3.334,20

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

PROPUESTA EQUIPAMIENTO COMUNAL	
ÍTEM	ÁREA (m2)
Sede comunal en 3 Pisos	2.250,00
Zonas Verdes Piso 1	2.000,00
Zonas Libres para Juegos	1.500,00
Terrazas Libres en Torres de Apartamentos	6.388,00
Terrazas en Cubierta Sede comunal	750,00
TOTAL EQUIPAMIENTO PROPUESTO	12.888,00

PARQUEADEROS EXIGIDOS	
Privados: 1 x cada 8 viviendas	139
Visitantes: 1 x cada 18 viviendas	62
TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	202
Área requerida para parqueaderos	5.048,96
Se proponen los Parqueaderos descubiertos en primer nivel	6.372,81

RESUMEN ÁREAS CONSTRUIDAS Y UNIDADES	
Parqueaderos descubiertos	6.372,81
Sede Comunal - Equipamiento	2.250,00
Torres de Apartamentos	62.776,00
Total Área Construida	65.026,00
Total Área Vendible	44.691,36
Número de Apartamentos VIS	1.022
Número de Apartamentos VIP	91

VENTAS DEL PROYECTO

VENTAS DEL PROYECTO			
ÍTEM	# DE UNIDADES	PRECIO ACTUAL	SUBTOTAL VENTAS
Viviendas VIP	91	\$ 90.000.000	\$ 8.190.000.000
Viviendas VIS	1.022	\$ 150.000.000	\$ 153.300.000.000
TOTAL VENTAS			\$ 161.490.000.000
DEVOLUCIÓN DE I.V.A. (4% DE VENTAS)			\$ 6.459.600.000
NETO A CONTABILIZAR COMO INGRESOS			\$ 167.949.600.000

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

COSTOS DEL PROYECTO.

COSTO DIRECTO			
ÍTEM	ÁREA (m2)	PRECIO \$ / m2	SUBTOTAL \$
Torres de Vivienda	62.776,00	\$ 1.300.000	\$ 81.608.800.000
Parqueadero descubierto	6.372,81	\$ 250.000	\$ 1.593.203.531
Sede Comunal	2.250,00	\$ 1.700.000	\$ 3.825.000.000
ÁREA TOTAL CONST.	65.026,00	COSTOS DIRECTOS	\$ 87.027.003.531

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	
ITEM	Valor
Topografía	\$120.000.000
Estudio Suelos - Geotécnico	\$ 150.000.000
Diseño Urbanismo	\$204.320.720
Diseño Arquitectónico	\$325.130.000
Diseño Estructural	\$260.104.000
Diseño Hidráulico	\$169.067.600
Diseño Eléctrico	\$169.067.600
Licencias de Construcción	\$129.992.714
Impuesto de Delineación Urbana (3% de C.D.)	\$0
Seguros - Todo Riesgo y Otros Conceptos	\$348.108.014
Gestión, impuesto predial, imprevistos.	\$551.250.000
Exteriores	\$2.161.552.023
TOTAL COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$4.588.592.672

COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO	
Indirectos de Construcción (Cuadro anexo)	\$ 4.588.592.672
Financieros (3% Sobre Ventas)	\$ 4.844.700.000
Administrativos (3% de ventas)	\$ 4.844.700.000
De Construcción (8% de Costos Directos)	\$ 6.962.160.283
De Gerencia (3% de ventas)	\$ 4.844.700.000
De Ventas (2,5% sobre ventas)	\$ 4.037.250.000
Legales o Notariales (0,05 % de ventas)	\$ 807.450.000
Post-Ventas (0,5% de ventas)	\$ 807.450.000
Cargas Urbanísticas	\$ 0
COSTOS INDIRECTOS TOTALES	\$ 31.737.002.954

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

RESIDUAL DEL EJERCICIO.

ÍTEM	VALOR - ÁREA
INGRESOS TOTALES DEL PROYECTO = Ventas y devolución IVA	\$ 167.949.600.000
COSTOS TOTALES	\$ 118.764.006.485
UTILIDAD (18% VENTAS)	\$ 29.068.200.000
RESIDUAL (VALOR DEL TERRENO= Ventas - Costos - Utilidad)	\$ 20.117.393.515
ÁREA LOTE TOTAL	25.540,09
VALOR \$ / m2 ÁREA NETA URBANIZABLE	787.679,03

VALOR DE LA RONDA DE RÍO.

Se tiene como referencia el precio aproximado que determina la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la Ronda de Río en el Distrito Capital; adicional a precios de tierra afectada que ha sido adquirida.

Reserva Ronda Hídrica (m2)	31.958,17
VALOR \$ / m2	\$ 30.000
VALOR DE LA RONDA	\$ 958.745.100

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 21.076.138.615
---------------------------------	--------------------------

Atentamente,



ING. GIOVANNI ROJAS CORTÉS.

C.C. 79.594.274 de Bogotá.

RAA AVAL 79594274



PIN de Validación: aa670a46



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79594274, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79594274.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa670a46



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: aa670a46



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa670a46



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 11 N° 73 - 44 OFICINA 610

Teléfono: 4735683-3153006689

Correo Electrónico: serviciosyavaluos@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79594274.

El(la) señor(a) GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

aa670a46

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 doce (12) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: aa670a46



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Bogotá D.C, 26 de octubre de 2021

Oficio N° 21-4-01279

Señores

ACTUAL EMPRESA DE ACUEDUCTO / GERMAN CASTRO CUESTA

Carrera 11 No. 66-34 OF. 102

gercastrocuesta@gmail.com

Tel: 3138157181

Ciudad

Radicación : 11001-4-21-1515
Referencia : Concepto de Norma
Predio : DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)
Chip : AAA0160PRHK

Apreciados señores,

Mediante el presente documento me permito aclarar sus inquietudes y dar respuesta sobre las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio localizado en la **DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)**, de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.3.1, del Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

1. MARCO NORMATIVO VIGENTE

El marco normativo vigente para el Distrito Capital, es el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004¹. El Plan de Ordenamiento Territorial define a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) como el instrumento para desarrollar, complementar y precisar el planeamiento del suelo urbano en Bogotá D.C.

2. ZONIFICACIÓN.

Con base en la información por ustedes suministrada, se estableció que el predio de la referencia, se localiza en suelo urbano, en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal 78 – TINTAL NORTE la cual a la fecha aún se encuentra **sin reglamentar**, por lo que es aplicable el régimen de transición establecido en el artículo 478 del Decreto 190 de 2004, que establece:

"9. Normas sobre usos y tratamientos. Las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan".

De conformidad con la documentación aportada y una vez revisado el Sistema de Información de Norma Urbana (SINUPOT) de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio se considera un "predio **urbanizable no urbanizado**" regulado por lo dispuesto en los artículos 32, 256 y 361 al 364 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, así como por las demás disposiciones vigentes en la materia.

Adicionalmente el parágrafo del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – P.O.T.- señala que se entiende por predios urbanizables no urbanizados aquellos ubicados en suelo urbano o de expansión que no han adelantado un proceso de urbanización y que pueden ser desarrollados urbanísticamente.

¹ Plan de Ordenamiento Territorial "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones.

El Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentó el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en el Distrito Capital, que no está sujeto a la formulación y adopción de planes parciales y/o a planes de ordenamiento Zonal, en concordancia con el Artículo 32 numeral 2 del decreto Distrital 190 de 2004 el cual establece, que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área inferior de diez (10) Hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

Por lo anterior, y de acuerdo con su observación referida a: **"(...) Favor expedir la norma urbana de construcción, con altura máxima permitida para el año 2006 (...) "**, el presente concepto de norma relaciona las condiciones aplicables al predio urbanizable sin urbanizar en consulta. Las condiciones del año 2006, así como las normas actuales se rigen por el mismo marco normativo anteriormente citado.

No obstante, existen dos temas con marco normativo diferenciado tanto para el año 2006 como para el 2021, los cuales se citan a continuación:

Tema	2006	2021
Amenaza por Inundación	El artículo 128 del Decreto Distrital 190 de 2004 define las áreas urbanas en amenaza por inundación como <i>"Las áreas urbanas que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son aquellas localizadas en inmediaciones de los ríos y quebradas existentes en el Distrito Capital, y principalmente las que se localizan en sectores aledaños a los ríos Bogotá, Tunjuelo, Juan Amarillo y humedal de Torca"</i>, y en su parágrafo dispone: <i>"Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenaza por inundación". La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) completará la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Distrito Capital."</i> En ese sentido, la cartografía oficial era el plano 4 - Amenaza por Inundación reglamentado el Decreto 463 de 2003.	Mediante la Resolución 1641 del 03-12-20, se ordenó a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos realizar la actualización del Mapa 4 "Amenaza por inundación" y actualizar el nivel de información "Amenaza inundación" en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC - de la S.D.P, conforme al Mapa Temático "Amenaza por inundación" anexo a la resolución citada.





Radicación: 11001-4-21-1515
Referencia: **Concepto de Norma**

Porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP)	No aplica	Mediante el Decreto 221 del 01-10-20, se establecieron los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020. <u>Esta temática se encuentra contenida en el numeral 3.4.7 del presente oficio.</u>
--	-----------	---

CONDICIONES ESPECIALES:

Según la localización del predio, el proyecto se encuentra sujeto a las siguientes condiciones:

Área de Actividad: Dotacional		Zona: Servicios Urbanos Básicos ²	
Rango de Desarrollo: Rango 3		Sector de Demanda de Parqueaderos: D	
Tratamiento: Desarrollo		Modalidad: Normal	
Bienes de Interés Cultural	Distrito Capital (BIC)	Inmueble de Interés Cultural	NO
	Ámbito Nacional (BIC Nal)	Colindante Inmueble de Interés Cultural	
		Inmueble en Sector de Interés Cultural	
		Bien de Interés Cultural	NO
Amenaza	Inundación	Predios en Zona de Influencia	
		Para adelantar el proceso de urbanización en este predio ubicado en zonas sujetas a amenaza señalados en los planos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:	
	Remoción	En el caso de zonas en amenaza por inundación MEDIA (Mapa No. 3 POT), su desarrollo debe estar condicionado a la ejecución de las medidas de mitigación de riesgos que defina el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER (antes Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE), en coordinación con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB.	
Área de Influencia aeronáutica		NO	
Obras de Insonorización		SI	
Suelo Protegido y Expansión Urbana		Se deberán implementar obras de insonorización necesarias para que dentro de las construcciones no se presenten niveles de ruido superiores a los indicados por la Secretaría Distrital de Ambiente.	
Reserva vial		Parte del predio se encuentra localizado en Suelo Protegido - Zona de Manejo Especial de la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación del Río Fucha o San Cristóbal.	
Plan Parcial		NO	
		De conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del	

² 3. Servicios Urbanos Básicos: Equipamientos destinados a la prestación de servicios administrativos y atención a los ciudadanos (...). Numeral 3, artículo 233 del Decreto 190 de 2004.



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

	Decreto 190 de 2004, será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos: - Las zonas con tratamiento de desarrollo clasificadas como suelo de expansión urbana, independientemente de su área. - Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable. En las zonas con tratamiento de desarrollo iguales o superiores a 10 hectáreas netas urbanizables, la S.D.P. estudiará y definirá la delimitación del plan o planes parciales a llevarse a cabo, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 33 del Decreto 190 de 2004 y en el Decreto 327 de 2004. Para su desarrollo sin Plan Parcial, requiere concepto de la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P) de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 436 de 2006.
--	--

De cualquier forma, las condiciones particulares del predio serán precisadas por la **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD-** en la incorporación del plano topográfico, documento que constituye requisito para la solicitud de la licencia de urbanización, así como con las disponibilidades de prestación de servicios públicos expedidas por las diferentes empresas. Como complemento a lo anterior, deberá tener en cuenta:

- El propietario del predio deberá solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la actualización vial y cartográfica del plano topográfico, con el fin de elaborar el planteamiento urbanístico correspondiente.
- Deben tenerse en cuenta eventuales zonas de reserva por elementos del sistema hídrico o de alta tensión, lo cual se precisará por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB y ENEL CODENSA S.A. en la correspondiente certificación de disponibilidad efectiva de prestación de servicios.
- Solicitar disponibilidades de Servicios de Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá (EAAB), ENEL CODENSA y GAS NATURAL
- El procedimiento y documentación exigidos para el trámite de Licencias de Urbanización ante la Curaduría Urbana es lo establecido en los Decretos 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.
- Es necesario tener en cuenta que mediante Decreto Nacional N° 926 del 19 de Marzo de 2010 fue adoptado el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10, el cual rige a partir del 15 de Diciembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2525 del 13 de Julio de 2010, razón por la cual todas las solicitudes de licencia que se radiquen en Legal y Debida Forma a partir de la fecha mencionada, deberán cumplir con la totalidad de disposiciones contenidas en dicho reglamento.





Radicación: 11001-4-21-1515
Referencia: **Concepto de Norma**

3. NORMAS URBANÍSTICAS:

3.1 USOS

El régimen normativo aplicable al predio localizado en suelo urbano, se rige según el área de actividad correspondiente (para el caso se encuentra en Área de Actividad Dotacional). De conformidad con su consulta, acerca de la normatividad del uso de Vivienda VIS y VIP, es importante indicar que el régimen normativo aplicable al predio se rige los Decretos 327 de 2004 y 190 de 2004 (Anexo No. 2 - Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo), de la siguiente manera:

COMPLEMENTARIOS

VIVIENDA (V.I.S – V.I.P – NO V.I.S – NO V.I.P)

- Únicamente al interior del área útil del proyecto urbanístico.

Localización:

- Por lo menos uno de los costados con frente sobre vías de la malla vial.

Funcionamiento:

- La vivienda se permite con usos de comercio y servicios personales de escala vecinal, permitidos para el Área de Actividad Dotacional – Servicios Urbanos Básicos, contemplados en el Cuadro Anexo 2 del Decreto 327 de 2004.

3.2 ESTACIONAMIENTOS

Para el cumplimiento de lo referido a los estacionamientos exigidos de los usos consultados, se verificó el plano 29 del Decreto Distrital 469 de 2003, Zonas Normativas por demanda de estacionamientos, donde se determinó que el predio se localiza en Sector de Demanda D, para lo cual el Decreto Distrital 190 de 2004 POT – Cuadro Anexo N° 4 Exigencia general de estacionamientos por uso, dispuso lo siguiente:

USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (No V.I.S)	N/A	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (V.I.S / V.I.P)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

3.3 GENERALIDADES DE ESTACIONAMIENTOS

3.3.1 ACCESOS VEHICULARES

- En cuanto a las condiciones del acceso vehicular al predio se debe cumplir con lo determinado en el Decreto 308 de 2018³. Los andenes deben constituir franjas continuas de circulación exclusivamente peatonal, para los accesos a parqueaderos, los vehículos deben subir al nivel del andén, de manera que prime la circulación peatonal. Cualquier intervención en el andén para acceder vehicularmente al predio, debe obtener la

³ "Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones".

RO BAQ
ADOR
BANO
4
Colo



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

3.3.2 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (DISCAPACITADOS)

Se debe prever un (1) cupo por cada 30 estacionamientos exigidos con dimensiones mínimas de 3.80 mts x 4.50 mts, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. Cuando haya exigencia de estacionamientos para visitantes, en ningún caso podrá haber menos de un espacio habilitado para personas con movilidad reducida, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

Las demás condiciones para la aplicación de los cupos de estacionamientos, así como las condiciones de maniobras y circulación de los vehículos están contenidas en el Decreto Distrital 1108 de 2000 de Estacionamientos (en los aspectos vigentes).

3.3.3 BICICLETEROS

Por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamientos de bicicletas, las cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín, en concordancia con las condiciones establecidas en el anexo N° 1 del Decreto 080 de 2016.

3.4 NORMAS URBANISTICAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

3.4.1 CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.

Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas.

Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público, con excepción de los equipamientos colectivos destinados a parques.

3.4.2 NORMAS PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.

Las cesiones públicas para parques y equipamientos que se generen como resultado del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes normas:

Cuando el total de cesión pública para parques y equipamientos sea menor a 2000 mts², se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago deberá efectuarse previo al otorgamiento de la respectiva licencia de urbanismo.

La cesión exigida para proyectos dotacionales se destinará a crear parques, plazas, plazoletas, alamedas o sobreanchos de andenes, que articulen dichos usos a la estructura urbana de la ciudad y no serán objeto de traslado ni de pago al Fondo Compensatorio.



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

3.4.3 CONDICIONES GENERALES PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.

Las cesiones públicas para parques y equipamientos se regirán por las siguientes condiciones:

- a. Distribución espacial: El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuirá de la siguiente manera: el 50% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1,000 m². Se entiende por un solo globo de cesión aquellas áreas de cesión que ofrecen continuidad del espacio público y aquellas que estén articuladas espacialmente. Los proyectos cuya cesión total sea inferior a 2,000 m², quedan exceptuados de esta disposición, caso en el cual el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.
- b. Acceso: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamiento comunal desde una vía pública vehicular con continuidad vial.
- c. Localización: Los criterios para la localización de cesiones serán los siguientes:
 - 1. Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público.
 - 2. Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales del proyecto.
 - 3. Proveer áreas de cesión contiguas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.
- d. Restricciones de localización: No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable, o en predios en donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%.
- e. Configuración geométrica: Los globos de cesión pública para parques y equipamientos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:
 - 1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
 - 2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones: Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros, deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.

Las cesiones dispuestas como parte de Vías-Parque deberán contar con un ancho mínimo de 15 metros.

- f. Licencias para la intervención del espacio público: Las intervenciones en espacio público, que hagan parte del proceso de urbanización, se entienden autorizadas con el otorgamiento de la correspondiente licencia de urbanismo.

Se exceptúan de las normas relativas a configuración geométrica:

- Las cesiones públicas para parques dispuestas como alamedas, según disposiciones del Sistema de Movilidad y del Sistema de Espacio Público Construido y las zonas de cesión contiguas a los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal. Las mismas no podrán superar el 50% del área total de cesión para parques.
- Las cesiones de espacio público exigidas a los dotacionales, dispuestas como sobreanchos de andenes o alamedas.

3.4.4 PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

ARQ. MAURO
BAQUERO
CASTRO



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

- a. El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se definen en el Decreto 327 de 2004 y en los demás instrumentos que desarrollan el Decreto Distrital 190 de 2004.
- b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local definida con base en el artículo 169 del Decreto 190 de 2004, la cual deberá ser construida con base en las normas técnicas establecidas por el IDU.
- c. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes.
- d. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y complementaria V-0, V-1, V-2, V-3 y V-3E, con un ancho mínimo de 10 metros a cada lado de la vía, las cuales constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita. Estas áreas no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento y no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan.

Nota. En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial construida y a las redes de servicios públicos, según lo determinen la SDP y/o las empresas de servicios respectivamente.

3.4.5 ACCESOS VEHICULARES.

El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones:

- a) En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

3.4.6 PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO (Decreto 1077 de 2015 y Decreto Distrital 221 de octubre de 2020)

El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento urbanístico de Desarrollo se exigirá únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por dicho tratamiento, que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana, cuyo uso corresponda a comercio y que se urbanicen aplicando la figura de plan parcial o directamente mediante las respectivas licencias urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente reglamentación establece como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de Desarrollo, el siguiente:





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

VIP	20% del suelo útil del Plan Parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.
-----	--

Nota. Con el cumplimiento de los porcentajes de suelo previstos anteriormente se entienden cumplidas las previsiones de vivienda de interés social de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997 y 46 de la Ley 1537 de 2012 exigibles a los predios regulados por el tratamiento de desarrollo.

3.4.7 RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS VIP Y/O VIS

De conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, se establecen incentivos para la provisión de suelo útil, urbanizado y la construcción efectiva de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de Desarrollo, los cuales podrán aplicarse a los predios que cumplan con las condiciones que a continuación se indican:

- Predios con tratamiento de desarrollo localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que radiquen solicitud de licencia de urbanización o trámite de plan parcial, a partir de la entrada en vigencia del Decreto 221 de 2020.

3.4.7.1 Régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.

Cuando se cumpla la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP, en el mismo proyecto, se podrá acceder a los siguientes incentivos:

Área Construida en Suelo de Obligación VIP.

El 100% de los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) correspondientes al cumplimiento de la obligación, cuyo I.C. debe corresponder como mínimo al 1,1 sobre el Área Neta Urbanizable - A.N.U. proporcional al área útil objeto de la obligación de suelo, serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico.

Área Construida para VIP adicional al cumplimiento de la Obligación.

Se descontará el 100% de los m2 construidos para VIP del total de m2 del proyecto general, para el cálculo de cargas generales para mayor edificabilidad y para el índice de construcción máximo del mismo, hasta el 25% de los metros cuadrados del índice de construcción del proyecto urbanístico, calculado antes de incentivo.

- Combinación de vivienda VIP con otros productos inmobiliarios y/o otros usos. Las unidades de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se podrán localizar en una misma edificación o en edificaciones independientes, combinadas con los otros productos inmobiliarios y/o usos del proyecto siempre que estos se encuentren autorizados. En todo caso se deberá garantizar mínimo un índice de construcción de 1,1 sobre el área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación para el desarrollo de este tipo vivienda.
- Para acceder a los incentivos de que trata el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros

MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). Esta condición deberá ser verificada por el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.

- Los incentivos de que trata el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, en ningún momento eximen del cumplimiento de los estándares de habitabilidad establecidos en el Decreto Distrital 327 de 2004, ni el cumplimiento del estándar de 4m² por habitante para espacio público establecido para los predios de uso residencial diferentes a la VIP en Planes Parciales establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.
- Cuando se combine dentro de una misma edificación Vivienda de Interés Social y/o Prioritaria con otros productos diferentes, el cálculo de equipamiento comunal privado y estacionamientos se desarrollará de manera independiente, teniendo en cuenta el área de construcción y número de unidades destinadas a cada tipo y uso, siguiendo lo contenido en la reglamentación vigente para cada producto inmobiliario.
- Para poder acceder a los incentivos previstos en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del proyecto urbanístico o la correspondiente etapa de urbanismo, deberá construirse primero o simultáneamente con los otros productos inmobiliarios del proyecto.

3.4.7.2 Incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.

Si los proyectos desarrollan Vivienda de Interés Social (VIS), podrán acceder a los siguientes incentivos:

Área Construida para VIS.

Los porcentajes de metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social (VIS) serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico para el cálculo de cargas generales y para el índice de construcción máximo del mismo de la siguiente manera:

20% de los metros cuadrados para VIS entre 136 y 150 SMMLV.

30% de los metros cuadrados para VIS entre 121 y 135 SMMLV.

40% de los metros cuadrados para VIS hasta 120 SMMLV.

- Sólo se podrá optar por los incentivos establecidos en el artículo 12 del Decreto 221 de 2020, cuando además de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se desarrolle la Vivienda de Interés Social (VIS) en el mismo proyecto.
- Para acceder a los incentivos de que trata el artículo 12 del Decreto 221 de 2020, se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social (VIS). Esta condición deberá ser verificada por el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.
- Los incentivos de que trata el artículo 12 del Decreto 221 de 2020, en ningún momento eximen del cumplimiento de los estándares de habitabilidad establecidos en el Decreto Distrital 327 de 2004, ni el cumplimiento del estándar de 4m² por habitante para espacio público establecido para los predios de uso residencial diferentes a la VIP en Planes Parciales establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.
- Cuando se combine dentro de una misma edificación Vivienda de Interés Social y/o Prioritaria con otros productos diferentes, el cálculo de equipamiento comunal privado y estacionamientos se desarrollará de manera independiente, teniendo en cuenta el





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

área de construcción y número de unidades destinadas a cada tipo y uso, siguiendo lo contenido en la reglamentación vigente para cada producto inmobiliario.

- Para poder acceder a los incentivos previstos en el artículo 12 del Decreto 221 de 2020, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del proyecto urbanístico o la correspondiente etapa de urbanismo, deberá construirse primero o simultáneamente con los otros productos inmobiliarios del proyecto.

3.4.8 DISPOSICIONES COMUNES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

3.4.8.1 CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN EL MISMO PROYECTO

En concordancia con lo establecido por el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, cuando la exigencia de destinar suelo útil para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias urbanísticas. La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del Distrito Capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

3.4.8.2 TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación del valor de referencia de suelo del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área de VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el valor de referencia será para nuestro caso, el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Para efectos de acreditar el cumplimiento de esta obligación, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP o VIS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos Vivienda de Interés Social (VIS) se traslade, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles en los que se origina la obligación como en los que se hizo el traslado.

3.4.8.3 COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS), según corresponda, también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.

En estos casos, la estimación del área a destinar al desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS) según corresponda, se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 8 del Decreto 221 de 2020; no obstante, el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio.

Para estos efectos, el avalúo comercial corresponderá al avalúo de referencia establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD para el predio donde se cumplirá la obligación. Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Curador Urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para que aporte la certificación de los patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU para el efecto, de acuerdo con su reglamentación, en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y en el inciso 1º del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, o el contrato que para efectos de cumplir con la obligación se suscriba con el banco inmobiliario o fondos que se creen y/o reglamenten.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

Cuando se opte por la compensación en los fondos que para el efecto se prevean, conforme lo establecido en el marco del artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor de referencia del predio de acuerdo con el avalúo por zona geoeconómica homogénea, en el predio donde se cumplirá la obligación.

- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata el artículo 9 del Decreto 221 de 2020, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.
- No se entenderá cumplida la obligación de provisión de suelo cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).
- De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, la compensación de suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS), según corresponda, también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS) se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 8 del Decreto 221 de 2020.

3.4.9 EDIFICABILIDAD, VOLUMETRIA Y MANEJO DE LOS ELEMENTOS PRIVADOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

A. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un plan parcial, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas.

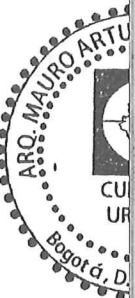
B. ÍNDICE DE OCUPACIÓN:

Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

C. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Rango 3.

El índice de construcción se calculará sobre el Área Neta Urbanizable, tal como la define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos definidos en el capítulo 8 del Decreto 327 de 2004.

- | | |
|---------------------------------|------|
| ▪ Índice de construcción básico | 1.00 |
| ▪ Índice de construcción máximo | 1.75 |





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

Área neta urbanizable: Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal.

Para acceder al Índice de Construcción Máximo, deberá dar cumplimiento al Artículo 44 del Decreto 327 de 2004 (Tabla de equivalencias).

3.4.10 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Para aumentar la Edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con la siguiente condición:

- a) Cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad.
- b) La cesión de suelo adicional a la exigida para parques y equipamientos públicos.
- c) Traslado de cesiones a áreas protegidas.

La edificabilidad adicional de que trata el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, sin superar los topes establecidos por el Decreto 190 de 2004 para el rango de edificabilidad en el que se ubica el predio y cumpliendo con los estándares de habitabilidad definidos en el Decreto 327 de 2004.

El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto. El Curador Urbano informará del compromiso a la Secretaría de Planeación Distrital, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y al Instituto de Desarrollo Urbano, o al Instituto Distrital de Recreación y Deporte o a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control o cuando tengan valor patrimonial.

La edificabilidad adicional se calcula de acuerdo con la siguiente tabla de equivalencias:

TABLA DE EQUIVALENCIAS 1
"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"

Tipos de cesión adicional	M2 Cesión Adicional	M2 Construcción Adicional
La cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad	1	4,8





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.	1	Estrato 1, 2 y 3
		20

De otra parte, para la mayor edificabilidad es posible acceder a cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico, en otros sitios de la ciudad, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 45 del Decreto 327 de 2004.

Área neta urbanizable:

Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal.

Para acceder al Índice de Construcción Máximo, deberá dar cumplimiento al Artículo 44 del Decreto 327 de 2004 (Tabla de equivalencias).

D. NORMAS VOLUMÉTRICAS

Altura máxima permitida

La altura de la edificación es resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y demás normas volumétricas.

Manejo de alturas

- En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen los Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del aeropuerto Internacional El Dorado.
- La altura libre entre placas de piso será como mínimo 2,20 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para uso de vivienda se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

Aislamientos

Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda no VIS ni VIP	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1/2 de la altura total	1/3 de la altura



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

	18 o mas	10.00		total
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.				
Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.				

Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.

Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.

Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.

Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

Manejo de Antejardines:

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 y las siguientes condiciones:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
3. No se exige antejardín sobre áreas de control ambiental.
4. Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
5. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

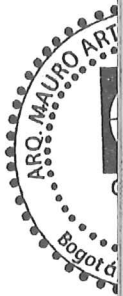
Sótanos, semisótano, rampas y escaleras:

Sótanos

- a. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.
- b. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Semisótano

- a. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

b. Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.

Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

Manejo de rampas y escaleras

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones: En proyectos con antejardín: no se permiten en el área del antejardín. Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas quedan excluidas de lo anterior.

Patios

- Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios.
- Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros.
- En cada vivienda el lado mínimo no podrá ser inferior a 3.00 metros.
- Debe plantearse desde el nivel del terreno.

Voladizos:

Se permiten sobre áreas de control ambiental según el ancho de las vías exigidas y/o propuestas en el planteamiento urbanístico, con las siguientes dimensiones:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

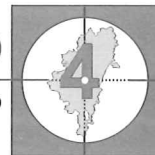
Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

Cerramientos:

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes parciales, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

- Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:
Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten para cerrar predios sin urbanizar.

Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

3.4.11 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- Para proyectos V.I.S. subsidiable: seis (6) mts² por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
- Para proyectos no V.I.S.: quince (15) mts² por cada 80 m² de construcción.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Nota 1: No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Nota 2: Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos pisos.

Destinación porcentaje mínimo.

- 1) Zonas verdes recreativas 40%
- 2) Servicios comunales 15%
- 3) Estacionamientos adicionales para visitantes. El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO



Radicación: 11001-4-21-1515
Referencia: **Concepto de Norma**

3.4.12 SEPARACIÓN SÍSMICA

Se debe tener en consideración el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, en especial la normatividad relacionada con los requisitos de protección contra incendios en edificaciones (TITULO J) y los Requisitos Complementarios (TITULO K).

De acuerdo con lo establecido en el TITULO K, el número de salidas exigidas depende del Grupo de Ocupación y de la Carga de Ocupación planteados en el proyecto. Es importante tener presente que los ascensores no se consideran un medio de evacuación.

4. OTRAS DISPOSICIONES

4.1 TÍTULOS J Y K DE LA NSR-10.

Se debe tener en consideración el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, en especial la normatividad relacionada con los requisitos de protección contra incendios en edificaciones (TITULO J) y los Requisitos Complementarios (TITULO K).

De acuerdo con lo establecido en el TITULO K, el número de salidas exigidas depende del Grupo de Ocupación y de la Carga de Ocupación planteados en el proyecto. Es importante tener presente que los ascensores no se consideran un medio de evacuación.

4.2 PLUSVALÍA

Según el artículo 46 "Participación en plusvalías" del Decreto Distrital No 327 de 2004 Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, no obstante, el pago únicamente será exigible si el folio de Matrícula Inmobiliaria tiene inscrita tal anotación.

4.3 RECOMENDACIONES:

De conformidad con el oficio 2-2016-25261 del 12 abril de 2016 expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. Accesos y circulaciones para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad. Según Título K NSR-10, NTC 4140, NTC 4143, NTC 4145, NTC 4201, NTC 4349.
- b. Baños para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad en zonas comunes de acceso al público. Decreto 1538 de 2005 compilado en el Decreto 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 1801 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016, NTC 5017.
- c. Diseño de cupos de estacionamientos para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad. Según Decretos Distritales 1108 de 2000, 080 de 2016 y Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 1801 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016.
- d. Acceso a bienes privados y comunes a través de estacionamientos privados o de bienes comunes de uso exclusivo. Según NSR-10 Título K 3.2.7 Decreto 1077 de 2015, Decreto 1538 de 2005 compilado en el Decreto 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 1801 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016, NTC 4349, NTC 4143, NTC 4145, NTC 4140.
- e. Exigencia del cuarto de almacenamiento de basuras. Según Decreto Nacional 2981 de 2013, Decreto 620 de 2007.
- f. Exigencia, localización e inspección del tanque de agua potable. Según Acuerdo 20 de 1995.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

- g. El sentido de la apertura de las puertas en los medios de evacuación. NSR-10 título K.3.2, K 3.2.1, K 3.18, K 3.18.2, K 3.18.2.1, K 3.18.2.2, K 3.18.2.3, K 3.18.2.4, K 3.18.2.5.
- h. Rampas de acceso vehicular. Según Decreto Distrital 1108 de 2000.
- i. Utilización de escalones en abanicos. Según NSR-10 Título K.3.8.3.5.
- j. Dimensión de los patios para iluminación y ventilación. Según Decreto Distrital 327 de 2004.
- k. Estacionamientos de bicicletas.

5. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

- Normas comunes: Decreto 327 de 2004.
- Clasificación de usos y exigencia de estacionamientos: Decreto 190 de 2004.
- Dimensión de estacionamientos Decreto 1108 de 2000.
- Acuerdo 20 de 1995, en las disposiciones que se encuentren vigentes.
- Facilidades de acceso a Personas con Movilidad Reducida: Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005 compilado por el Decreto 1077 de 2015 y modificado mediante Decreto 1801 de 2015.
- Para el suelo de expansión urbana: Decreto 436 de 2005 y plan parcial.

6. PRECISIONES FINALES

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto **NO** constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción alguna, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio y se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

El presente documento se refiere únicamente a las normas urbanísticas aplicables al predio objeto de consulta y no contempla aspectos de sismo resistencia, ni legaliza situaciones de hecho, así como tampoco debe considerarse como licencia urbanística.

El presente concepto se expide de conformidad con el artículo 28 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 (cpaca) y permanece vigente hasta tanto no se modifiquen las normas que lo sustentaron.

Cordialmente,


Arq. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO

Elaboró : Arq. Feidy A. Lamprea

ANEXO 4

CONCEPTO DE IDIGER



Al responder cite este número:

RO-128430

Bogotá D.C.
INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 22-07-2022 11:01
Al Contestar Cite este Nro.: 2022EE11273 O 1 Fol: 1 Anex: 1
Origen: Sd: 4383 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCIA GARCIA PILAR DEL ROCIO
Destino: PARTICULAR/ROSMIRA MEDINA PEÑA
Asunto: RO-128430
Observ.: INGRID
Para consultar el estado de su trámite ingrese: www.idiger.gov.co/correspondencia
RR 8177A45

Teléfono: 315 552 37 48

Correo electrónico: rosmiramedina@gmail.com

Bogotá D.C.

ASUNTO: Radicación IDIGER No. 2022ER10540
Solicitud de certificación de amenaza y/o riesgo

Cordial saludo,

En atención al radicado del asunto, en el que indica y solicita: (...) *"en mi calidad de Perito evaluador debidamente nombrada por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso de expropiación No. 2007-00011 promovido por la Empresa y Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (...) se sirvan expedir certificación de riesgo y o amenaza por inundación para el año actual y para la época del año 2004 al 2006, concepto técnico y planos del año 2004 al 2006 sobre dicho predio existente sobre posibles amenazas por inundaciones"* (...). El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER, teniendo en cuenta que el pasado 14 de junio de 2022, el Juzgado Quinto Municipal Administrativo Oral del Circuito Judicial de Bogotá anunció la suspensión de manera provisional del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) expedido través del Decreto 555 de 2021, se permite informarle que el presente pronunciamiento se realiza en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004.

De acuerdo con lo anterior, el IDIGER una vez consultadas las bases de datos y sistemas de información geográfica disponibles para el predio objeto de consulta, informa que se obtuvieron los siguientes resultados:

El predio identificado con CHIP: AAA0160PRHK y dirección DG 13 F 93 86, se localiza en el sector catastral a Magdalena, UPZ - 78, de la localidad 08 - Kennedy, el cual no hace parte del programa de legalización y regularización de barrios de la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo con el Mapa No 4 *"Amenaza de Inundación"* del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT Decreto 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT), el predio presenta categorización de amenaza media por inundación por desbordamiento.

RO-128

Diagonal 47 N° 77A - 09 Interior 11
Commutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

Página 1 de 2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL DE
**GESTIÓN DE RIESGOS
Y CAMBIO CLIMÁTICO**

Se anexa, conforme a la solicitud de “*planos del año 2004 al 2006*”, plano de inundación de acuerdo con la información emitida en el POT 2004, se aclara que, la normatividad del POT 2004 (Decreto 190 de 2004) no surtió modificación para la clasificación de amenaza en el periodo del 2006.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes del predio se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos, asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo cual se informa que para dicho predio no se han registrado eventos de emergencia.

De acuerdo con lo anterior, se informa que a la fecha de emisión de la presente certificación el predio objeto de la consulta NO se encuentra dentro los predios categorizados en Zonas de Alto Riesgo No Mitigable y por lo tanto no se encuentra dentro de los predios cuyas familias fueron recomendadas para su inclusión en el Programa de Reasentamiento de Familias por esta categorización.

Se precisa además que, para el barrio donde se ubica el predio objeto de la presente consulta, el IDIGER no ha emitido concepto técnico de amenaza y/o riesgo y por lo tanto no se cuenta con información a nivel de detalle, al igual que recomendaciones específicas para el uso del suelo relacionadas con amenaza y/o riesgo a nivel predial.

El presente pronunciamiento se emite a solicitud del interesado y registra la información disponible y vigente a la fecha de emisión del mismo, en concordancia con la normatividad vigente, no actualiza, modifica ni reemplaza recomendaciones dadas por esta entidad mediante conceptos y diagnósticos técnicos emitidos con anterioridad y no constituye permiso de ocupación o desarrollo urbano.

Esta certificación solo aplica para el predio objeto de la consulta y para el trámite indicado en el asunto y párrafo inicial.

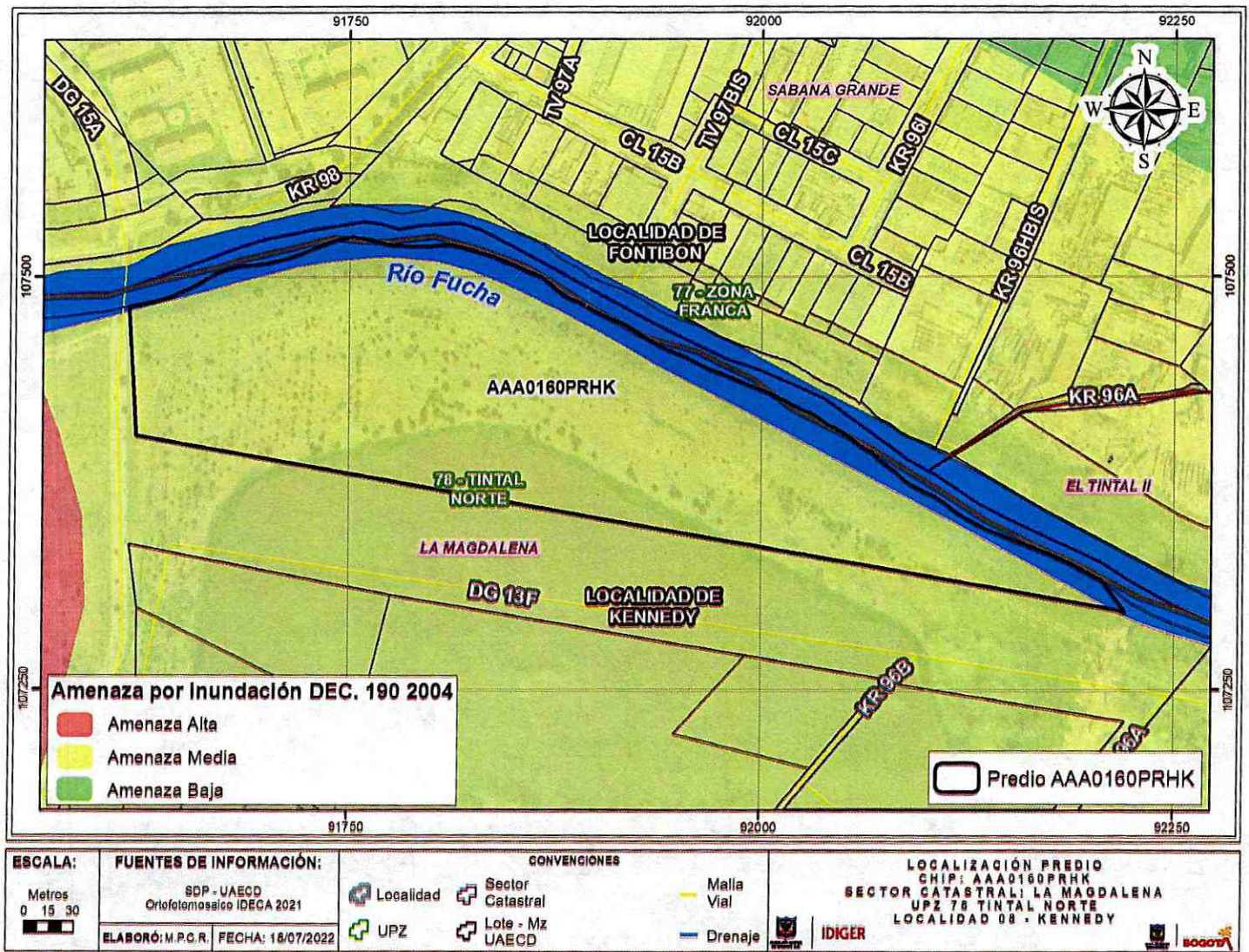
Cordialmente,



PILAR DEL ROCIO GARCÍA GARCÍA

Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Ing. Ingrid Marcela Rincón Díaz, Profesional Universitario Cód. 219 Grado 12		18/07/2022
Revisó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29		18/07/2022
Aprobó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29		
Cc:	No Aplica		
Anexos	Anexo 1. Amenaza por Inundación 2004 - 2006		
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.			



ANEXO 5
DOCUMENTOS VARIOS

Certificación Catastral

Radicación No. W-1020581

Fecha: 21/09/2021

Página: 1 de 1

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

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y	N	8999990941	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
2	1	2007-04-24	SANTA FE DE BOGOTÁ	02	050C01179826

Información Física

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

DG 13F 93 86 - Código Postal: 110811.

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

Dirección(es) anterior(es):

DG 13B 105 86, FECHA: 2003-07-04

Código de sector catastral:

006524 06 01 000 00000

CHIP: AAA0160PRHK

Número Predial Nal: 110010165082400060001000000000

Destino Catastral: 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** DISTRITAL

Uso:

Total área de terreno (m2) **Total área de construcción (m2)**
57,498.2 0.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,141,676,000	2021
1	1,133,290,000	2020
2	1,138,464,000	2019
3	1,190,213,000	2018
4	1,034,968,000	2017
5	1,034,968,000	2016
6	1,034,968,000	2015
7	1,034,968,000	2014
8	931,471,000	2013
9	931,471,000	2012

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

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

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 21 días del mes de Septiembre de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **5A68EE181621**.



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia22015735575401

Factura Número:2022001041860405752CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0160PRHK		2. DIRECCIÓN DG 13F 93 86		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01179826		
B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4.TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	899999094	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DEBOGOTA ESP	100	PROPIETARIO	AC 24 37 15	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL	1.148.814.000	13. DESTINO HACENDARIO	70-NO URBANIZABLES	14. TARIFA	5
15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00	17. IMPUESTO A CARGO	5.744.000
18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	5.744.000		

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	24/06/2022	HASTA	29/07/2022
20. VALOR A PAGAR	VP	5.744.000	5.744.000	5.744.000	5.744.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	574.000	574.000	0	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	5.170.000	5.170.000	5.744.000	5.744.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	574.000	574.000	574.000	574.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	5.744.000	5.744.000	6.318.000	6.318.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA24/06/2022

☐BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA29/07/2022

☐BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)22015735575118477502(3900)00000005744000(96)20220624

(415)7707202600856(8020)22015735575160377951(3900)00000006318000(96)20220729

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA24/06/2022

☐

HASTA29/07/2022

☐

(415)7707202600856(8020)22015735575073846571(3900)00000005170000(96)20220624

(415)7707202600856(8020)22015735575066730572(3900)00000005744000(96)20220729

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELO

CONTRIBUYENTE

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21010117848

Formulario No.

2021301010005112800

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 1179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 33934.45	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 1	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 1			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	673,797,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,369,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	3,369,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	3,369,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	3,369,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	337,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	34,000	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,998,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	2,998,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 09/06/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 020253005035900	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO Y		VALOR PAGADO: 2,998,000	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO POPULAR	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

20013378857

Formulario No.

2020301010003444163

AÑO GRAVABLE 2020			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 33934.45	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 1	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 1			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	668,848,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,344,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	3,344,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	3,344,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	3,344,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	334,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	33,000	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,977,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	2,977,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 02/04/2020 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 513402603396400	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO Y		VALOR PAGADO: 2,977,000	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

19013172679

Formulario No.

2019301010004322801

AÑO GRAVABLE 2019			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 50C1179826	3. Cédula Catastral 6524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 33934.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	671,897,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,359,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	3,359,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	3,359,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	3,359,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	336,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	34,000	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,989,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	2,989,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 05/04/2019 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 510792602846388	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO Y		VALOR PAGADO: 2,989,000	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

18013016448

Formulario No.

2018301040109365423

AÑO GRAVABLE 2018			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 57498.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,190,213,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	5,951,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	5,951,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	5,951,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	5,951,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	595,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	60,000	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	5,296,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	5,296,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 04/04/2018 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 020253003549699	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO		VALOR PAGADO: 5,296,000	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO POPULAR	
899999094		TIPO FORMULARIO: Factura	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

17015752478

Formulario No.

2017301010009302964

AÑO GRAVABLE 2017			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 57498.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 100 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,034,968,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	0	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	0	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 14/06/2017 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 513402600798233	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO		VALOR PAGADO: 0	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

16012690329

Formulario No.

2016301010004786512

AÑO GRAVABLE 2016			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 57498.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 4		9.1 Porcentaje de exención 100 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,034,968,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	0	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	0	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 17/06/2016 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 516952601785277	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO		VALOR PAGADO: 0	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

15013085127

Formulario No.

2015301010003449469

AÑO GRAVABLE 2015			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 1179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 57498.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 66-DOTACIONALES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 100 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 1	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 1			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,034,968,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	0	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	0	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 02/06/2015 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 029583001866900	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO		VALOR PAGADO: 0	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO POPULAR	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



Fecha: 20/09/2021

Bogotá, D.C.

Hora: 18:06:30

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

Señor(a)

USUARIO

DG 13F 93 86

Localidad KENNEDY

CHIP

AAA0160PRHK

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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

Cordialmente,

DIANA ROCÍO DÍAZ RODRÍGUEZ

Directora de Estratificación (E)

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

ANEXO 6

CREDENCIALES DE LOS

VALUADORES



PIN de Validación: a60f09f2



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79295050.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ene 2017

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0404, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: AC 3 71A 29 TR 4 AP 303

Teléfono: 3138157181

Correo Electrónico: gercastrocuesta@gmail.com

Experiencia verificada:



PIN de Validación: a60f09f2



- ALIANZA PROFESIONAL CONSULTORA DE BIENES RAÍCES LTDA - AVALÚOS INMUEBLES URBANOS - 2011 A 2012.

- ORJUELA & CIA LTDA - AVALÚOS INMUEBLES URBANOS - 2016.

- CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0404, VIGENTE DESDE EL 01 DE OCTUBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023, CON FECHA DE RENOVACIÓN 01 DE OCTUBRE DE 2020 Y FECHA DE ACTUALIZACIÓN 18 DE MAYO DE 2021

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Industrial - Universidad Católica 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(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050.

El(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a60f09f2

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b32c0aa8



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-65754648.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b32c0aa8



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b32c0aa8



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

- Artesanías

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance



PIN de Validación: b32c0aa8



- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Jun 2019



PIN de Validación: b32c0aa8



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b32c0aa8

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CALCULO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE

Código Civil. Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

En cuanto al concepto de lucro cesante, es importante retomar lo señalado por la Corte Constitucional mediante las Sentencias C-153 de 1994 y C-1074 de 2002:

De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José. Es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.

CONSIDERACIONES

El inmueble materia del presente avalúo no fue posible enajenarlo como se pretendió en la Promesa de Compraventa de Mayo 4 de 2.002 (reposa en el proceso), dado que Planeación Distrital adujo que el citado predio era objeto de afectación por la EAAB (Folio 180) Cabe anotar que de acuerdo con la comunicación 0750-003 S-2003-110598 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 26 de Noviembre de 2.003, (folio 184), allí se certifica que sobre el predio materia de avalúo no se encuentra registrada oferta de compra que impida su enajenación voluntaria. (folio 184)

Se aclara que de acuerdo con el valor de mercado y la normatividad vigente en Mayo de 2.002, sin restricción legalmente impuesta, el predio fue prometido en venta en \$ 3.335.000.000 según Promesa de Compraventa (folio 290), es decir existe un valor de mercado del inmueble sin la restricción de uso y otro es el valor de mercado con la restricción legal.

Con base en lo anterior, se procede a actualizar el valor del predio prometido en venta en \$ 3.335.000.000 según Promesa de Compraventa (folio 290), de acuerdo con la siguiente tabla:

ACTUALIZACIÓN EN EL TIEMPO		
AÑO	AVALUO	IPC (%)
2022	\$ 7.683.499.144	6,60%
2021	\$ 7.274.663.078	5,62%
2020	\$ 7.159.396.790	1,61%
2019	\$ 6.897.299.413	3,80%
2018	\$ 6.684.725.153	3,18%
2017	\$ 6.422.062.785	4,09%
2016	\$ 6.072.872.610	5,75%
2015	\$ 5.687.808.008	6,77%
2014	\$ 5.486.984.379	3,66%
2013	\$ 5.382.562.664	1,94%
2012	\$ 5.254.356.368	2,44%
2011	\$ 5.065.416.339	3,73%
2010	\$ 4.909.776.426	3,17%
2009	\$ 4.813.506.300	2,00%
2008	\$ 4.470.610.477	7,67%
2007	\$ 4.229.927.596	5,69%
2006	\$ 4.048.552.447	4,48%
2005	\$ 3.861.280.350	4,85%
2004	\$ 3.653.401.788	5,69%
2003	\$ 3.496.747.500	4,48%
2002	\$ 3.335.000.000	4,85%

De acuerdo con lo anterior, **el lucro cesante la suscrita, no lo observa** teniendo en cuenta que en el ítem **de daño emergente fue actualizado** aplicando el índice de precios al consumidor (IPC del año 2-002 a la fecha), igualmente se pudo establecer que el bien objeto del proceso no estaba produciendo o recibiendo renta alguna, por lo tanto no hay lugar a tasación por este rubro.

CONSOLIDADO	
Daño Emergente	\$ 7.683.499.144
Lucro Cesante	\$ -
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 7.683.499.144

Son: SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Rosmira Medina Peña' with a stylized flourish at the end.

ROSMIRA MEDINA PEÑA
R.A.A. AVAL.65754648
Valuador Actante



PIN de Validación: b32c0aa8



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-65754648.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b32c0aa8



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b32c0aa8



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

- Artesanías

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance



PIN de Validación: b32c0aa8



- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Jun 2019



PIN de Validación: b32c0aa8



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b32c0aa8

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ENVIO DICTAMEN PERICIAL PROCESO No. 2007-00011

rosmira medina <rosmiramedina@gmail.com>

Jue 27/10/2022 9:06

Para: Juzgado 47 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: GERMAN CASTRO CUESTA <gercastrocuesta@gmail.com>

Señores

Juzgado Cuarenta y siete Civil del Circuito de Bogotá

Buenos días, de manera respetuosa, en nuestra calidad de PERITOS AVALUADORES, debidamente nombrados y legalmente posesionados por su Despacho, de manera conjunta nos permitimos presentar DICTAMEN PERICIAL encomendado en formato PDF, dentro del presente asunto:

REF: PROCESO NÚMERO 00011 DE 2007

JUZGADO DE ORIGEN: SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

CLASE DE PROCESO: EXPROPIACIÓN

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.

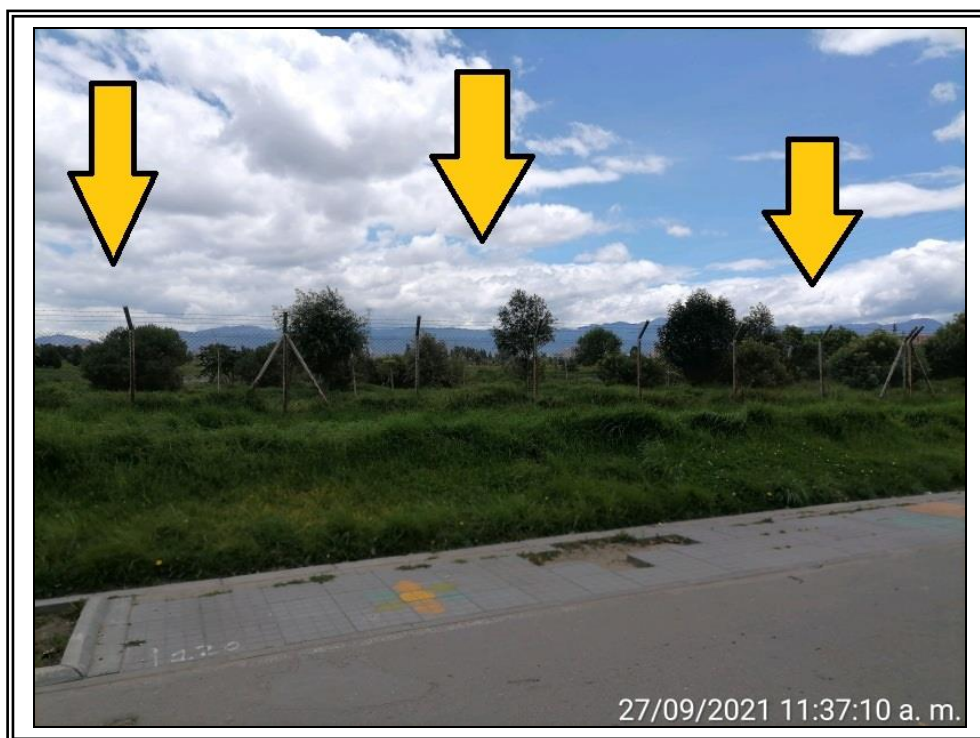
VS.: HERMANN PIESCHACON NIGRINIS

cordialmente,

GERMAN CASTRO CUESTA
PERITO

ROSMIRA MEDINA PEÑA
PERITO

AVALUO COMERCIAL URBANO



Diagonal 13F No. 93-86
Barrio Catastral La Magdalena
Fontibon

Solicitado
Por el Juzgado 47 Civil del Circuito
de Bogotá.
Proceso No. 110013103002-2007-00011-00

BOGOTA D.C.
Octubre 26 de 2.022

Señores

JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL (47) DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.
E. S. D.

REF: PROCESO EXPROPIACION NÚMERO 110013103002-2007-00011-00

JUZGADO DE ORIGEN: JUZGADO 02 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

**DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA
E.S.P. CONTRA HERMAN PIESCHACON NIGRINIS**

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, mayor de edad , domiciliado en esta ciudad capital, identificado como aparece en mi firma, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto Regulador Nacional de Avaladores (ANA) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, y el Decreto 556 de 2014, legalmente designada por su Despacho, encontrándonos debidamente posesionado del cargo y dentro del término legal concedido, procedemos a continuación a rendir el presente dictamen del predio ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86 antes Diagonal 13B No. 105-86 según consta en la Certificación Catastral expedida el 21 de Septiembre de 2.021 de la ciudad de Bogotá D.C.

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaladores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, legalmente designada por su Despacho, encontrándonos debidamente posesionados del cargo y dentro del término legal concedido, procedemos a continuación a rendir el presente dictamen del predio ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86 antes Diagonal 13B No. 105-86 según consta en la Certificación Catastral expedida el 21 de Septiembre de 2.021 de la ciudad de Bogotá D.C.

El cual lo desarrollamos en los siguientes términos:

**DICTAMEN PERICIAL –CERTIFICACION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226 PARÁGRAFO 5º
NUMERALES DEL 1º AL 10º DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-**

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.295.050 de Bogotá, R.A.A. AVAL-79295050, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS, legalmente inscrito y habilitado ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaladores (ANA) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013,

reformada por el Decreto 556 de 2014, de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, de manera respetuosa, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

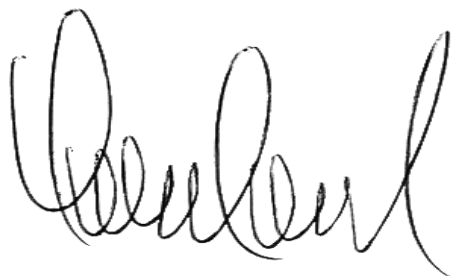
- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la acreditación de evaluador Activo.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar la dirección y teléfonos de contacto del suscrito.
- Para dar cumplimiento al numeral 3º. A partir del 12 de mayo de 2018, la única forma de acreditar la idoneidad del evaluador es a través del certificado donde conste la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores – RAA. La cual se encuentra anexa al presente informe.
- Para el numeral 4º, no Aplica en mi caso.
- Respecto al numeral 5º, anexo al presente escrito el listado en el cual he sido perito evaluador en diferentes categorías y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.

JUZGADO	PROCESO
49 CIVIL CTO.	EXPROPIACION (23) 2014-00493
29 CIVIL CTO.	EXPROPIACIÓN No. 110013103029-2009-00001-00
47 CIVIL CTO.	EXPROPIACIÓN 02-2007-00011-00
Tribunal Superior de Cundinamarca	Proceso Ejecutivo hipotecario No. 25875310300120160015507

- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7º, me permito manifestar Bajo la gravedad del juramento, que desde el año 1994 y en los diferentes periodos en los que he venido inscrita y ejerciendo Auxiliar de la Justicia, en el cargo de Perito Evaluador, NUNCA he sido objeto de sanción alguna, razón por la cual no me encuentro incurso en el Artículo 50 del C.G.P. que hace alusión este numeral.
- El numeral 8º No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9º No aplica.
- Por último, para dar cumplimiento al numeral 10 del artículo aquí objeto de este escrito, me es procedente mencionar que en el concepto solicitado y llevado a cabo, la labor encomendada por el suscrito, di cumplimiento a lo aquí solicitado, ya que relacioné todos y cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el concepto desplegado.

De acuerdo con lo anterior, cumplo a cabalidad con lo normado en el Artículo 226 del C.G.P., Ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, Ley Nacional del Evaluador, la cual empezó a regir a partir del 12 de mayo de 2018.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'German Castro Cuesta', with a stylized, cursive script.

GERMAN CASTRO CUESTA
C.C. 79.295.050 de Bogotá
Correo: gercastrocuesta@gmail.com
R.N.A. 3.164

La suscrita ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de perito evaluador, me permito informar teniendo en cuenta el artículo. 226 del C. G. P.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Mi nombre es como lo escribí arriba y mi cedula de ciudadanía es 79.295.050 expedida en Bogotá.
2. Mi domicilio está ubicado en la Calle 19 No. 5-51 Oficina 1104 de Bogotá celular 3155523748.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Soy Abogada, tengo registro de afiliación al Registro Abierto de Evaluadores AVAL-65754648, (anexo los respectivos soportes).
4. Manifiesto que no he efectuado publicaciones en materia de peritaje ni de otros temas.
5. No soy auxiliar de justicia en el momento, alguna vez si estuve inscrito en la lista pero hace mucho tiempo.
6. Ejercer mi actividad de evaluador, me solicitan los avalúos y desconozco el momento en el cual dichos informes puedan llegar a un Juzgado. Cuando me solicitan aclaraciones, asisto y respondo las inquietudes que puedan tener al respecto.
7. He sido designado como perito evaluador en procesos anteriores como EXPROPIACIÓN No. 20070080 de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. NIT. No. 899.999.094-1 contra Herederos indeterminados de MARIA BRIGIDA SARMIENTO JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO.
8. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el art.50 del C.G.P.,
9. El enfoque del avalúo efectuado es de MERCADO y la metodología aplicada consecuentemente es comparación de mercado.
10. Los documentos de los cuales se tomó información fueron anexados al informe.
11. En el informe se explica detalladamente las memorias de cálculo para llegar a los valores con los cuales se dio un resultado para el avalúo solicitado.



ROSMIRA MEDINA PEÑA
AVAL -65.754.648

1. INTRODUCCION

Este documento se elaboró a partir de la NTS S 03, la cual es de carácter general y transversal para determinar la información mínima que deberá contener el informe de valuación de cualquier tipo de bien, derecho u obligación.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

Los requisitos que establece la norma NTS I 01 se aplican a toda clase de informes de valuación de inmuebles urbanos y contiene la información que debe contener el informe de valuación para bienes Inmuebles Urbanos.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. NTS S 03, Contenido Informes de Valuación. NTS S 04 Código de Conducta del Valuador, NTS M 01 Procedimiento y metodologías para la realización de Avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado.

4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas: NTS, Norma Técnica Sectorial IVSC, International Valuation Standards, Council USN AVSA Unidad sectorial de normalización de la actividad valuatoria y el Servicio de avalúos.

5. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

La persona que solicita el avalúo es Juzgado 47 Civil del Circuito.

5.2 IDENTIFICACION DEL PROCESO

Expropiación 02-2007-00011-00 Demandante Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. Demandado Herman Pieschacón Nigrinis.

6. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

6.1. CLASIFICACION DEL INMUEBLE URBANO

En cuanto al uso: En el momento de la visita es un inmueble Decreto 190 de 2.004, **SUELO URBANO, URBANIZABLE NO URBANIZADO**, UPZ 78 TINTAL NORTE sin reglamentar. (Concepto según oficio 21-4-01279 expedido el 26 de Octubre de 2.021 expedido por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá).

Decreto 190 de Junio 22 de 2.004, Derogado por el art. 608, Decreto 555 de 2021.

Radicación : 11001-4-21-1515
Referencia : Concepto de Norma
Predio : DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)
Chip : AAA0160PRHK

Apreciados señores,

Mediante el presente documento me permito aclarar sus inquietudes y dar respuesta sobre las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio localizado en la **DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)**, de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.3.1, del Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

1. MARCO NORMATIVO VIGENTE

El marco normativo vigente para el Distrito Capital, es el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004¹. El Plan de Ordenamiento Territorial define a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) como el instrumento para desarrollar, complementar y precisar el planeamiento del suelo urbano en Bogotá D.C.

2. ZONIFICACIÓN.

Con base en la información por ustedes suministrada, se estableció que el predio de la referencia, se localiza en suelo urbano, en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal 78 – TINTAL NORTE la cual a la fecha aún se encuentra **sin reglamentar**, por lo que es aplicable el régimen de transición establecido en el artículo 478 del Decreto 190 de 2004, que establece:

"9. Normas sobre usos y tratamientos. Las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan".

En cuanto al tipo: Teniendo en cuenta la tipología, el inmueble materia del presente avalúo se considera un LOTE.

En cuanto al agrupamiento: Es un inmueble que NO está sometido a régimen de propiedad horizontal.

6.2. DEFINICION DEL ENCARGO VALUATORIO

El objeto de la presente valuación es estimar el valor comercial de un predio materia de expropiación ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86, Folio de matrícula inmobiliaria 50C-1179826, Barrio Catastral La Magdalena Localidad (8) de Kennedy en Bogotá D.C. a Octubre de 2.021. Por separado la indemnización a que hubiere lugar en los términos del artículo 456 del Código de procedimiento Civil en concordancia con el Artículo 62 de la ley 388 de 1.997. Lo anterior dentro del proceso de expropiación por vía judicial del citado inmueble radicado con el No. 02-2007-00011-00 Demandante Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. Demandado Herman Pieschacón Nigrinis **según Sentencia expedida por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá del 24 de Abril de 2.007. Cabe anotar** que de acuerdo con la Ley 388 de Julio 18 de 1.997, el valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital **al momento de la oferta de compra** en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica, así como del **Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998 en su Artículo 21.-** Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: La reglamentación urbanística municipal o **distrital vigente al momento de la realización del avalúo** en relación con el inmueble objeto del mismo. Se aclara que en este trabajo valuatorio no se incluye lo relacionado con Lucro Cesante y Daño Emergente.

Del mismo modo, se designará perito evaluador para que determine el valor del inmueble expropiado y por separado la indemnización a que hubiere lugar, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

6.3. DESTINATARIO DE LA VALUACION

El destinatario de la presente investigación valuatoria es el solicitante del inmueble avaluado.

6.4. DEFINICIONES

Frente: Lindero de un terreno sobre una vía.

Lote de terreno: Porción de terreno resultante del fraccionamiento del suelo urbano, debidamente identificado e individualizado física y jurídicamente.

Clasificación del suelo: La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación.

Pondaje: Lugar donde se amortiguan y almacenan temporalmente las aguas lluvias provenientes de un sistema de alcantarillado pluvial.

Ronda de Río. El Decreto 2811 de 1974 en su artículo 83 establece que las rondas hídricas protectoras deben tener un aislamiento de un máximo de hasta treinta (30) metros, definiéndola así: “una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta (30) metros de ancho”.

Ronda Hídrica. Según el artículo 206 de la ley 1450 (2011) las Rondas Hídricas están definidas como “zonas o franjas de terreno aledañas a los cuerpos de agua que tienen como fin permitir el normal funcionamiento de las dinámicas hidrológicas, geomorfológicas y ecosistémicas propias de dichos cuerpos de agua”.

BDGC: Base de Datos Geográfica Corporativa.

Cerramiento: El cerramiento se lleva a cabo por motivos de seguridad;

Impuesto Predial: En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.... el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, es decir que el impuesto predial de cada apartamento o unidad privada incluye la parte del lote que le corresponde en común y Proindiviso.

Concepto de Norma Urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Equipamiento público. El equipamiento urbano es un tipo de “mobiliario” para el espacio urbano, es decir, para espacios que el público en general utiliza, como aceras, parques, plazas públicas y estacionamientos. El equipamiento urbano incluye los muebles urbanos, no sólo son bancas, ya que el término incluye: botes de basura, aparcabicycles, parabuses, bolardos, alcorques, sillas, mesas, mesas de picnic, bebederos, luminarias peatonales, luminarias urbanas, señalamientos, etc.

Artículo 70. Decreto 190 de 2.004. Ejecución de proyectos de corto plazo (2004 - 2007) (artículo 70 del Decreto 469 de 2003). De conformidad con lo planteado en la estrategia de ordenamiento territorial propuesta en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, entre los años 2004 y 2007 se desarrollarán los siguientes proyectos: **Alcantarillado pluvial. 40 La Magdalena.**

Normas aplicables a los parques y zonas de equipamiento comunal publico. Decreto 190 de 2.004. Artículo 256. Destinación de las cesiones públicas para parques y equipamientos (artículo 245 del Decreto 619 de 2000). Del porcentaje de área de cesión obligatoria, establecido en el tratamiento

de desarrollo por urbanización para parques y equipamiento comunal, se destinará el 17% del área neta urbanizable para la construcción de parques y espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas y alamedas y, el 8% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

Los parques urbanos deben ser espacios verdes destinados al esparcimiento, recreación, bienestar social y el cuidado ambiental. Son lugares públicos, es decir, cualquier persona tiene acceso a ingresar a los parques, siendo diseñados y conservados por los gobiernos nacionales, municipales u organizaciones privadas.

Código Civil. Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

Memoria de cálculo: Documento en que se presenta a detalle los cálculos que sirvieron de base para el diseño estructural de un proyecto. ... En planos estructurales, en donde se representan a detalle, acotados y especificados todos los armados y las secciones de los elementos estructurales del edificio.

Edificio es una construcción fija que se utiliza como vivienda humana o que permite la realización de distintas actividades.

Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) Históricos. Es un instrumento estadístico que permite conocer el cambio porcentual promedio de los precios de los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda, en un periodo de tiempo.

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones -ICOCED es producto del rediseño del Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV desarrollado durante 2021. El rediseño tuvo en cuenta la información disponible, el desarrollo tecnológico del sector, la necesidad de actualización metodológica y la revisión implementada por el DANE en la temática de construcción.

Con el fin de mejorar las mediciones del sector construcción, así como responder a las necesidades de los usuarios de la información y a recomendaciones internacionales, a partir de la publicación del 25 de febrero de 2022, correspondiente al periodo enero 2022, el Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV, se actualiza por el Índice de Costos de la Construcción de las Edificaciones -ICOCED. Este cambio permite contar con resultados precisos y completos de las edificaciones residenciales (desagregación equivalente al ICCV) y amplía el alcance temático a los destinos no residenciales en el país y a cuatro nuevos dominios geográficos.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables: Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel.

Dispersión se define como el grado de distanciamiento de un conjunto de valores respecto a su valor medio. A partir de esta definición, se derivan las medidas de **dispersión** que aprendimos en la clase de estadística del colegio: Rango, varianza, desviación, covarianza, coeficiente de correlación, etc

Media Aritmética ($\bar{X}$): Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas.

Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados.

El criterio de Chauvenet es un método para calcular si un dato experimental (a partir de ahora llamado dato dudoso), de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico (outlier). ... Si el resultado es inferior a 0,5; el dato dudoso se puede descartar

El Promedio Móvil se aplica buscando con un criterio técnico que el coeficiente de variación se encuentre dentro del rango del 7.5% para poder aceptar la media aritmética, como norma técnica exigida por la Resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Coeficiente de variación: (V) Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

La inflación es un aumento generalizado y sostenido del nivel general de precios de una economía en el tiempo. Es importante tener en cuenta que solo hay inflación cuando se da un aumento en el promedio de los precios de una economía, y no un incremento aislado o temporal en el precio de un solo producto o de un conjunto de productos.

En nuestro país **la inflación se mide a través de lo que se denomina índice de precios al consumidor (IPC)**, que es una medida del costo de vida en una economía a partir de la evolución de los precios de los bienes y servicios que consumen típicamente los hogares; en este sentido, la inflación se debe entender como el promedio ponderado de los cambios de precios del conjunto de bienes y servicios que conforman la canasta del IPC. En Colombia el cálculo y publicación del IPC son realizados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y para realizarlo construye una canasta de bienes y servicios representativa de todos los colombianos con base en una encuesta denominada “Presupuesto de los hogares” que se realiza aproximadamente cada diez años en todo el país; así, la canasta básica contiene el conjunto de bienes y servicios que consume una familia colombiana típica. “Banrep.gov.co”

El índice de precios al consumidor (IPC) mide el costo de una canasta fija de bienes y servicios representativos de un consumidor típico. En Colombia, esta canasta comprende más de 420 artículos y se calcula para el total nacional y las 24 principales ciudades. “Banrep.gov.co”

7. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

7.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble objeto del presente estudio valuatorio, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma es decir la Escritura, en consecuencia, esta investigación no constituye un estudio jurídico de títulos.

7.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural y/o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de éstas, salvo en el caso de que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

8. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE LA VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE

La visita al inmueble se realizó el día 27 de Septiembre de 2.021, Junio 23 de 2.022.

8.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

La fecha de aplicación del valor es el día 26 de Octubre de 2.022.

9. BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR

9.1 BASES DE VALUACION

El valor encontrado será el valor más cercano al comercial, basado en los valores investigados mediante la aplicación del método de la comparación o de mercado para el inmueble. Se aplica el método de comparación de mercado que parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. **Enfoque de mercado.** Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables. Su desarrollo debe hacerse con base en las normas Decreto 1420 de 1.998, Resolución 762 de 1.998 del IGAC, (No aplica la Resolución 620 de 2.008), Ley 9 de 1.989, modificada por Ley 388 de 1.997.

9.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR

Valor de mercado se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

El mercado inmobiliario es de competencia imperfecta, por lo tanto, se acepta que el precio no necesariamente coincide con el valor, existiendo una franja de precios normales (razonables) en cuyo centro estará el valor de mercado, eso es, el valor más probable o esperado para el bien inmueble. Tomado de “El método contributivo en los avalúos inmobiliarios. Miguel Camacaro 2.016”.

10. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Mediante Resolución 0317 de Abril 19 de 2.004, la Gerencia Corporativa del Sistema Maestro de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. se acotó la zona requerida para la ejecución del proyecto denominado **“CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE CANALIZACION DEL RIO FUCHA, INTERCEPTOR DEL FUCHA, PONDAJE Y OBRAS ANEXAS”**. Las obras en el río Fucha hacen parte de las megaobras del plan maestro de la EAAB para la descontaminación del río Bogotá. El diseño del Pondaje, tiene como objetivo principal embalsar los picos de aguas servidas en invierno, y posteriormente entregarlas al Interceptor Fucha-Tunjuelo, también diseño contratado con terceros.

Mediante Resolución 1.064 de Mayo 22 de 2.006, la Dirección Administrativa de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. ordenó la **Expropiación POR VIA JUDICIAL y entrega anticipada del inmueble ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86 Localidad de Kennedy con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-1179826.**

11. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

11.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACION

...”Kennedy es la localidad número 8 del Distrito Capital de Bogotá, capital de Colombia. Se encuentra ubicada al suroccidente de la ciudad. Sus Limites son por el Norte: El municipio de Mosquera y la localidad de Fontibón a través de los ríos Bogotá y Fucha y la avenida Centenario (Calle 13). Por el Sur: Localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar por el río Tunjuelo y la NQS. Por el Occidente: La Localidad de Bosa a través de las Calles 49 y 56 sur

y Carrera 80H. Por el Oriente: Localidad de Puente Aranda a través de la Avenida 68. La localidad de Kennedy está atravesada por los ríos Bogotá, Fucha y Tunjuelo, y en ella se encuentran el lago Timiza y los humedales Techo, La Vaca y El Burro... ” Tomado de wikipedia. La nomenclatura urbana del predio en Bogotá D.C. es Diagonal 13F No. 93-86 antes Diagonal 13B No. 105-86 según consta en la Certificación Catastral expedida el 21 de Septiembre de 2.021.



11.2 CARACTERIZACION DEL SECTOR

...”Kennedy es una de las más localidades más pobladas del distrito, está ubicada en el sur occidente de la sabana de Bogotá y se ubica entre las localidades de Fontibón al norte, Bosa al sur, Puente Aranda al oriente y un pequeño sector colinda con las localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar, por la Autopista Sur con Avenida Boyacá, hasta el río Tunjuelito. La localidad de Kennedy cuenta con alrededor de 1.200.000 habitantes en aproximadamente 525 barrios distribuidos en 12 UPZ’S que corresponden a Américas, Carvajal, Castilla, Kennedy Central, Timiza, Tintal Norte, Corabastos, Gran Britalia, Patio Bonito, Calandaima, Las Margaritas y Bavaria. El total de la localidad es de 3855.45 hectáreas de las cuales el 98.1% es área urbana y 1.8% es área rural. En relación con la extensión del Distrito Capital, Kennedy representa el 11,12% del territorio, siendo la tercera localidad más grande de Bogotá. Entre los lugares más representativos de la localidad se encuentran Monumento de Banderas, Biblioteca Pública El Tintal "Manuel Zapata Olivella", Central de Abastos Corabastos, Parque Coliseo Cayetano Cañizares, Parque Lago Timiza, Estadio Metropolitano de Techo, Humedales de Techo, La Vaca y El Burro, entre otros.” Tomado de wikipedia.

11.3 CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL INMUEBLE

11.3.1. Usos predominantes

Vivienda.

11.3.2. Vías de acceso

Avenida Ciudad de Cali, Avenida Boyacá, Avenida Calle 13, Avenida Ferrocarril.

11.3.3. Elementos de las vías

La Carrera 98 que lleva al predio está pavimentada con andenes y sardineles.

11.3.4. Estado de Conservación de las vías

La Carrera 98 está en buen estado.

11.3.5. Mobiliario urbano

Sobre la vía pública encontramos postes de la luz del alumbrado público, señales de tránsito, bolardos, baldosas, adoquines, arboles.

11.3.6. Estrato socio-económico

El predio con CHIP AAA0160PRHK no tiene asignado Estrato en el momento de la visita 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 1.994.

11.3.7. Legalidad de la urbanización

En 1971, se creó la Alcaldía Local y posteriormente la central mayorista Corporación de Abastos de Bogotá (Corabastos) que dinamiza el poblamiento de los sectores de Patio Bonito y de los barrios El Amparo y Nuestra Señora de La Paz. En torno a esta central se desarrolla una dinámica importante de empleo informal y de rebusque, así como de reciclaje, todo ello junto a grandes bodegas. En 1981, el sector de Patio Bonito recibió el primer relleno sanitario de la ciudad (Gibraltar); cerrado posteriormente a causa del impacto ambiental negativo producido por la falta de tecnología en su manejo. Kennedy fue elevada a localidad, mediante el Acuerdo 2 de 1992. La Localidad de Kennedy ha contado y cuenta hoy con variados comités de participación en salud, cultura, educación; de hecho, en la localidad se realizó el único cabildo juvenil que se ha llevado a cabo en la ciudad. Este se organizó entre 1993 y 1994.

11.3.8. Servicio de transporte público – infraestructura vial.

..."El sistema de transporte masivo TransMilenio, accede a Kennedy a través de las avenidas de Las Américas y la Avenida Ciudad de Cali. La línea F del sistema cuenta con las estaciones Marsella, Américas - Avenida Boyacá, Mandalay, Banderas, Transversal 86, Biblioteca Tintal, Patio Bonito y el Portal de Las Américas. Además de contar con 2 portales de TransMilenio los cuales son; Portal de las Américas y Portal Banderas Tanto la estación de Banderas, como el Portal Américas y el Portal Sur, ofrecen las rutas alimentadoras.

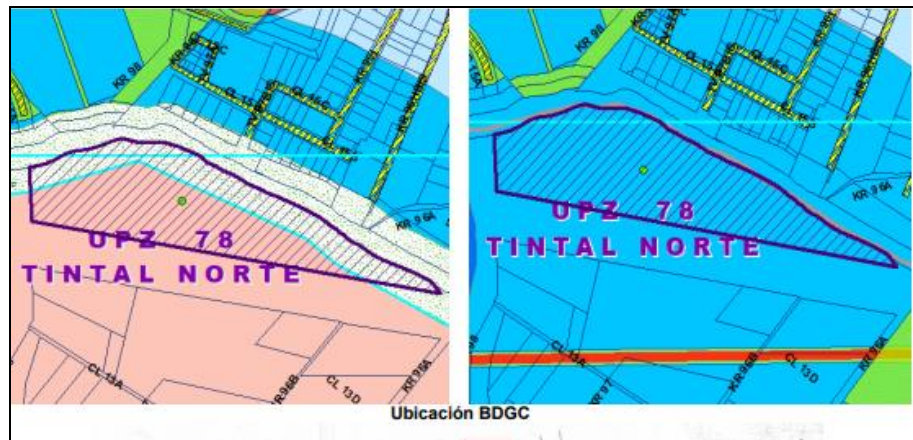
En el marco del Sistema Integrado de Transporte Público, la localidad de Kennedy queda dividida en tres zonas:

- Desde el límite de la localidad hasta la Avenida de Las Américas es la zona 7 Tintal - Zona Franca,
- Desde la Avenida de las Américas hasta la Avenida Primero de Mayo es la zona 8 Kennedy.
- Desde la Avenida Primero de Mayo hasta el Límite Sur de la localidad, es la zona 9 Bosa...". Tomado de wikipedia.

11.3.9. Servicios públicos.

El predio NO cuenta con los servicios instalados de Acueducto, Alcantarillado, Recolección de Basuras, Energía Eléctrica y Gas natural.

11.4 CARACTERIZACION DEL TERRENO



Lote de terreno denominado San Luis 2 **con una cabida superficial de 57.498.2582 metros** cuadrados cuyos linderos obran en la Escritura Pública No. 6.160 de fecha 24 de Diciembre de 1.987 de la Notaría 15 de Bogotá (Desenglobe).

El lindero Norte **es frente** colindante con el Río Fucha, tomado de la Escritura 6.160 de Diciembre 245 de 1.987 de la Notaría 15 de Bogotá **es irregular de 683.80 metros lineales**.

El Río Fucha nace en los cerros orientales de Bogotá con el nombre de Río San Cristóbal, desemboca en el río Bogotá con el nombre de Río Fucha, al sur de Fontibón. Está canalizado entre la carrera 7 hasta debajo de la Avenida Boyacá. Recibe numerosos afluentes, entre otros el San Francisco y el San Agustín. Desagua todo el sector central, parte sur oriente y la zona industrial al occidente de la ciudad.

Es de aclarar que el terreno expropiado se hizo para un proyecto de construcción de obras de canalización del río Fucha, interceptor del Fucha, pondaje y obras anexas, NO para un parque público, por ello no cumple con lo establecido en el artículo 256 del Decreto 190 de 2.004.

11.5 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

No fue posible el acceso al interior del predio. No fue suministrada una licencia de construcción o demolición. De conformidad con el Decreto Nacional 1.420 de 1.998 en su Artículo 30°.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. A efectos del presente avalúo no se tomarán en cuenta áreas construidas.

12. NORMATIVIDAD

Conforme a los **artículos 58, 82, 288 y 334 de la Constitución Política**, es constitucionalmente válido que a la propiedad privada se le impongan restricciones de tipo ecológico, por cuanto esto guarda consonancia con el derecho colectivo a gozar de un ambiente sano; que el Estado debe adoptar las medidas necesarias para que se protejan las zonas urbanas y rurales de importancia ecológica, esto incluye las de importancia hídrica, conforme a la Ley 99 de 1993.

El Código Nacional de Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974), excluyó del dominio particular las líneas paralelas a mareas máximas o al cauce permanente de ríos y lagos hasta 30 metros, que califica de inalienables, inembargables e imprescriptibles e igualmente, los artículos 5° de la Ley 9° de 1989, 5° del Decreto 1504 de 1998, 83 del Decreto 2811 de 1974 y 14 del Decreto 1541 de 1978, tienen establecido que las franjas aledañas a los ríos y quebradas y sus zonas de ronda, son de carácter público y por ende constituyen espacio público, cuya protección, recuperación y vigilancia corresponde al Estado. Según el ARTÍCULO 83. Del Decreto 2811 de 1974 - Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado: a.- El álveo o cauce natural de las corrientes; b.- El lecho de los depósitos naturales de agua; c.- La playas marítimas, fluviales y lacustres; d.- **Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.**

Según la anotación No. 09 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, mediante Escritura 4.357 de Septiembre 24 de **1.993** de la Notaría 35 de Bogotá el inmueble **fue adquirido** mediante Compraventa por Hermann Pieschacón Nigrinis.

Resolución 1166 de Octubre 29 de 1.999 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá por medio de la cual afectó el predio materia de avalúo para embalse La Magdalena declaratoria de utilidad pública.

El 4 de Mayo de 2.002 existe una **Promesa de compraventa** entre el propietario del inmueble y la constructora **Consorcio Ciudadela Mi pyme** por la suma de \$ 3.335.000.000.

De acuerdo con la comunicación 0750-003 S-2003-110598 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 26 de Noviembre de 2.003, certifica que sobre el predio materia de avalúo no se encuentra registrada oferta de compra que impida su enajenación voluntaria.

De acuerdo con el Código Civil en su Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento

Mediante Resolución 0317 de Abril 19 de 2.004, la Gerencia Corporativa del Sistema Maestro de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. se acotó la zona requerida para la ejecución del proyecto denominado **“CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE CANALIZACION DEL RIO FUCHA, INTERCEPTOR DEL FUCHA, PONDAJE Y OBRAS ANEXAS”**. Las obras en el río Fucha hacen parte de las megaobras del plan maestro de la EAAB para la descontaminación del río Bogotá. El diseño del Pondaje, tiene como objetivo principal embalsar los picos de aguas servidas en invierno, y posteriormente entregarlas al Interceptor Fucha-Tunjuelo, también diseño contratado con terceros. Mediante Resolución 1.064 de Mayo 22 de 2.006, la Dirección Administrativa de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. ordenó la **Expropiación POR VIA JUDICIAL y entrega anticipada del inmueble ubicado en la Diagonal 13F No. 93-86 Localidad de Kennedy con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-1179826**, ejecutoriada el 26 de Noviembre de 2.006.

Según la anotación No. 13 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, existió OFERTA DE COMPRA en bien urbano según el oficio 2300 de Noviembre 23 de 2.005 inscrita y radicada en la citada anotación, el 21 de Marzo de 2.006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. por \$ 457.308.940 según avalúo comercial No. 067-05 de Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Se aclara que transcurrieron 13 meses luego de efectuado el avalúo y ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria citado. De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998 los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

El propietario no ejecuta obra alguna desde el momento en que adquiere dicho predio hasta la fecha en que se ordenó la expropiación, de ahí que deba aceptar los cambios del POT que sobre el uso de suelos haga el respetivo ente territorial. En este punto vale la pena anotar que dentro del proceso se puede leer que **según carta de Septiembre 23 de 2.003 firmada por la Dra. Saturia Esguerra Portocarrero dirigida a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá**; al verificarse que en esa fecha no había limitación inscrita en el Certificado de Tradición del predio objeto hoy de avalúo, Planeación Distrital no expidió una Demarcación del predio solicitada por el Expropiado en virtud del cumplimiento de una Promesa de Compraventa firmada el 4 de Mayo de 2.002; dichos documentos reposan dentro del proceso.

Los propietarios de inmuebles ubicados en zona de ronda hídrica, solamente pueden alegar derechos adquiridos en los eventos en que hayan sido obtenidos con anterioridad a la expedición del Código Nacional de Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974).

Arq. Mauro Arturo Baquero Castro

Bogotá D.C., 26 de octubre de 2021 Oficio N° 21-4-01279

Señores
ACTUAL EMPRESA DE ACUEDUCTO / GERMAN CASTRO CUESTA
Carrera 11 No. 66-34 OF. 102
gercastrocuesta@gmail.com
Tel: 3138157181
Ciudad

Radicación : 11001-4-21-1515
Referencia : Concepto de Norma
Predio : DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)
Chip : AAA0160PRHK

Apreciados señores,

Mediante el presente documento me permito aclarar sus inquietudes y dar respuesta sobre las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio localizado en la DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86), de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.3.1, del Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

1. MARCO NORMATIVO VIGENTE

El marco normativo vigente para el Distrito Capital, es el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004¹. El Plan de Ordenamiento Territorial define a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) como el instrumento para desarrollar, complementar y precisar el planeamiento del suelo urbano en Bogotá D.C.

Ve a Configur

Al tenor del **Artículo 61 de la Ley 388 de Julio 18 de 1.997 el valor comercial** se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital al momento de la **oferta de compra** en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica. **El precio de adquisición será igual al valor comercial** determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno.

Según la anotación No. 13 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, existió **OFERTA DE COMPRA** en **bien urbano** según el oficio 2300 de Noviembre 23 de 2.005 inscrita y radicada en la citada anotación, el 21 de Marzo de 2.006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. por \$ 457.308.940 según avalúo comercial No. 067-05 de Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos; es decir, la oferta de compra se inscribió más de un año después de la elaboración del avalúo. De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998 los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Según el Inciso 4 del Artículo 13 de la Ley 9 de 1.989, el oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco

(5) días hábiles siguientes a su notificación. Según el Inciso 5 del Artículo 13 de la Ley 9 de 1.989, los inmuebles así afectados (Adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación) **quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción**, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nulo de pleno derecho. Es decir a partir de del año 2.006 el predio materia del presente avalúo se encuentra fuera del comercio. Las obras en el río Fucha hacen parte de las megaobras del plan maestro de la EAAB para la descontaminación del río Bogotá. El diseño del Pondaje, tiene como objetivo principal embalsar los picos de aguas servidas en invierno, y posteriormente entregarlas al Interceptor Fucha-Tunjuelo, también diseño contratado con terceros. Norma aplicada en el avalúo base presentado en la oferta de compra en Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos

Occidente		Alemeda El Porvenir Río Bogotá	
INFRAESTRUCTURA URBANA			
ACUEDUCTO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ZONAS VERDES	GAS
ALCANTARILLADO	TELÉFONO	ANDENES	
RECOLECCIÓN BASURAS	ALUMBRADO PÚBLICO	TRANSPORTE PÚBLICO	
VIAS		PAVIMENTO	
ACCESO: Desde la Av. Ciudad de Cali se ingresa por una vía carretable sin tratamiento superficial, que llega a los límites del predio		CONSERVACIÓN	
		SEÑALIZACIÓN	
INTERNAS: No tiene.			
REGLEMENTACIÓN URBANÍSTICA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Área de expansión urbana (Acuerdo 6 - Plan de concertación)			
SUELO DE PROTECCIÓN - (Decreto 619 de 2000) corresponden a esta categoría las siguientes áreas: Sistema de áreas protegidas y Ronda y Ronda y zona de manejo y preservación ambiental.			
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL: Sistema de Áreas Protegidas- Área de manejo especial. Plano No 12 POT			
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: parque urbano, Zona de manejo especial de ronda, zona de manejo río Bogotá. Plano No 27 POT			
El predio está conformado por dos partes:			
1. Área de afectación por Ronda.			
2. Área de afectación Pondaje.			

El Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998 en su Artículo 21.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: **La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.** Según el Inciso 5 del Artículo 13 de la Ley 9 de 1.989, los inmuebles así afectados **quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción**, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nulo de pleno derecho. Se adjunta al presente informe Concepto de Norma expedido por la Curaduría Urbana No. 4 el 26 de Octubre de 2.021, mediante el cual se aclara la normatividad vigente en el año 2.006, al igual que el concepto técnico emitido por la Secretaría de Planeación Distrital del 25 de Noviembre de 2.021. **Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2.004** Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.

DECRETO 190 DE 2004
(Junio 22)
Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003
EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Artículo 78. Definiciones aplicadas a la Estructura Ecológica Principal. (artículo 12 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 77 del Decreto 469 de 2003). 4. Zona de manejo y preservación ambiental: Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida a la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico.

SUBTÍTULO 5. ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS

Artículo 128. Áreas urbanas en amenaza por inundación (artículo 72 del Decreto 619 de 2000).

Las áreas urbanas que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son aquellas localizadas en inmediaciones de los ríos y quebradas existentes en el Distrito Capital, y principalmente las que se localizan en sectores aledaños a los ríos Bogotá, Tunjuelo, Juan Amarillo y humedal de Torca.

Parágrafo (Modificado por el artículo 107 del Decreto 469 de 2003). Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenaza por inundación". La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) completará la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Distrito Capital.

No posee plano urbanístico por lo tanto debe acogerse a lo establecido en el Decreto 327 de 2.004 reglamentario del tratamiento de desarrollo.

El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión.

Dicho proceso se podrá adelantar de las siguientes maneras:

1. Mediante plan parcial, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, en los términos definidos en la presente Revisión.
2. Por medio de licencia de urbanismo expedida por una curaduría urbana, para aquellos terrenos localizados en suelo urbano que de acuerdo con lo establecido en la presente revisión, no requieran de plan parcial. Estos predios surtirán el proceso de urbanización aplicando las normas establecidas en la presente revisión y las demás normas específicas reglamentarias del tratamiento de desarrollo.

Parágrafo. Se entiende por predios urbanizables no urbanizados aquellos ubicados en suelo urbano o de expansión que no han adelantado un proceso de urbanización y que pueden ser desarrollados urbanísticamente.

Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones.

ARTICULO 107 DEL DECRETO 469 DE 2.003

Artículo 107. El parágrafo del Artículo 72 del decreto 619 de 2000, quedará así:

"Parágrafo. Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenaza por inundación". La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) completará la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Distrito Capital."

Que se entiende por Amenaza por inundación. Se produce por lluvias persistentes y generalizadas que generan un aumento progresivo del nivel de las aguas contenidas dentro de un cauce superando la altura de las orillas naturales o artificiales, ocasionando un desbordamiento y dispersión de las aguas sobre las llanuras de **inundación** y zonas aledañas a los cursos. Se presenta a continuación consulta efectuada al IDIGER sobre el tema en particular quien contestó de la siguiente manera:

Bogotá D.C.

INSTITUTO DISTRICTAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 22-07-2022 11:

Al Contestar Cite este No.: 2022EE11273 O 1 Folio Anex-1

Origen: SA 4383 - SUBRO. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C.GARCIA GARCIA PILAR DEL ROCIO

Destino: PARTICULARES DOMICILIO MEDINA PEÑA

Asunto: RO-128430

Observ.: INGRESO

Para consultar el estado de la gestión: rogm@idiger.gov.co o correspondencia

ROSMIRA MEDINA PEÑA

KR 81777-A-45

Teléfono: 315 552 37 48

Correo electrónico: rosmiramolina@gmail.com

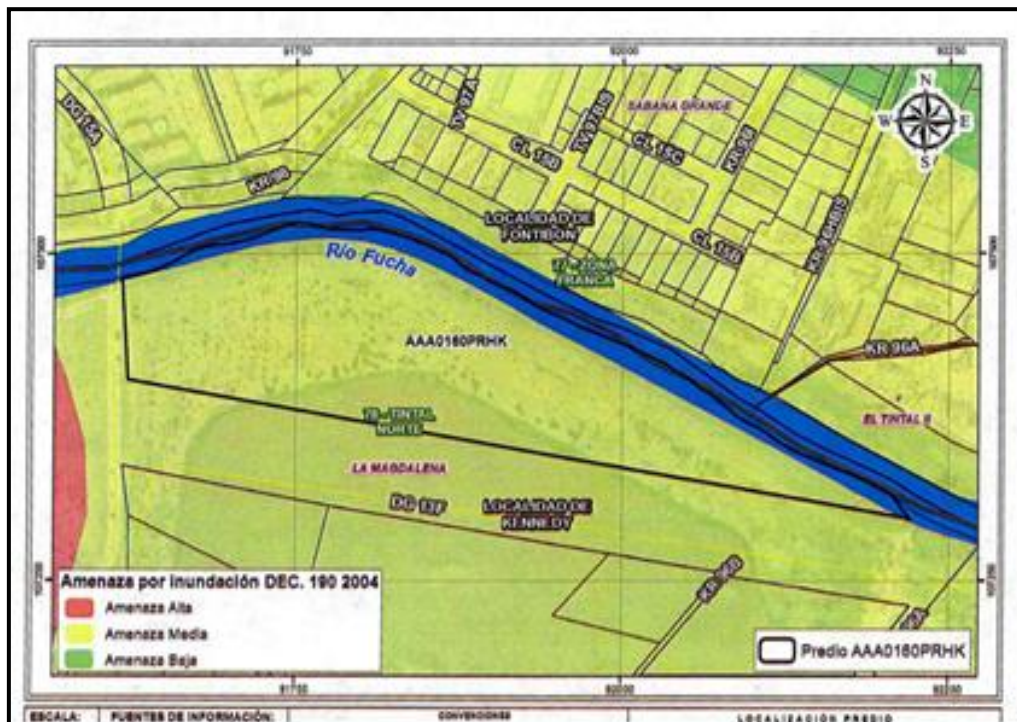
Bogotá D.C.

Al responder cite este número:

RO-128430

ASUNTO: Radicación IDIGER No. 2022ER10540

Solicitud de certificación de amenaza y/o riesgo



BOGOTÁ

Se anexa, conforme a la solicitud de "planos del año 2004 al 2006", plano de inundación de acuerdo con la información emitida en el POT 2004, se aclara que, la normatividad del POT 2004 (Decreto 190 de 2004) no surtió modificación para la clasificación de amenaza en el periodo del 2006.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes del predio se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos, asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo cual se informa que para dicho predio no se han registrado eventos de emergencia.

De acuerdo con lo anterior, se informa que a la fecha de emisión de la presente certificación el predio objeto de la consulta NO se encuentra dentro los predios categorizados en Zonas de Alto Riesgo No Mitigable y por lo tanto no se encuentra dentro de los predios cuyas familias fueron recomendadas para su inclusión en el Programa de Reasentamiento de Familias por esta categorización.

Se precisa además que, para el barrio donde se ubica el predio objeto de la presente consulta, el IDIGER no ha emitido concepto técnico de amenaza y/o riesgo y por lo tanto no se cuenta con información a nivel de detalle, al igual que recomendaciones específicas para el uso del suelo relacionadas con amenaza y/o riesgo a nivel predial.

El presente pronunciamiento se emite a solicitud del interesado y registra la información

UPZ 78 TINTAL NORTE sin reglamentar

Ley 1.564 de 2.012 Código general del proceso.

Artículo 22º. Decreto 1420 de 1.998 -Para las construcciones: ***El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.*** Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. Las obras adicionales o complementarias existentes. La edad de los materiales. El estado de conservación física. La vida útil económica y técnica remanente. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.

Artículo 30º. Decreto 1420 de 1.998 - Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción ***adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.***

Resolución 762 de Octubre 23 de 1.998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Ley 1673 de 2.013 (Ley del Avaluador), **Decreto 556 de 2.014** reglamentario de la Ley del Avaluador, **Los curadores URBANOS** empezaron a regir desde el 6 de enero de 1996 mediante el Decreto 2150 de diciembre 5 de 1995, en especial en su artículo 49. Con anterioridad a la expedición del Decreto Nacional 2150 correspondía a las autoridades locales determinar la autoridad encargada de tramitar y expedir las licencias de urbanismo y construcción. Al crearse la figura de los curadores urbanos se pretendió otorgar una mayor agilidad al proceso de expedición de la misma al concentrar en una persona calificada la revisión de planos, estudio, aprobación y ulterior expedición de la referida licencia. Luego fueron modificadas sus actividades según el Decreto 1.077 de Mayo 26 de 2.015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Título 6 Implementación y Control del Desarrollo Territorial, Capítulo 1 Licencias urbanísticas. En el Artículo 2.2.6.1.1.3 Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.

 BOGOTÁ	 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	No. Radicación: 2-2021-107711 No. Radicado 91716
		No. Proceso: 1813881 Fecha: 2021-11-25 20:1 Tercero: GERMAN OSWALDO CASTRO CUEST, Dep. Radicadora: Dirección de Servicio al Ciudad Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Co XXXXX
Plano topografico F400/I-01		
Por lo anterior hasta tanto no se realice el trámite establecido en el Decreto 327 Tratamiento de Desarrollo, no se puede establecer la edificabilidad para el predio de su interés, no obstante, el mencionado Decreto en su artículo 32 señala:		
"ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto".		
Por ultimo de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 y sus modificaciones, se delegó la responsabilidad de expedir las licencias de construcción en todas sus modalidades en los curadores urbanos, quienes deben verificar la concordancia de los proyectos de construcción sometidos al trámite de licencia con las normas urbanísticas vigentes.		

Según la anotación No. 13 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, existió OFERTA DE COMPRA en bien urbano según el oficio 2300 de Noviembre 23 de 2.005 inscrita y radicada en la citada anotación, el 21 de Marzo de 2.006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. por \$ 457.308.940 según avalúo comercial No. 067-05

de Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Se aclara que transcurrieron 13 meses luego de efectuado el avalúo y ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria citado.

El Avalúo Catastral 2.005 fue de \$ 426.036.000, es decir que si se compara el valor de la oferta de compra que fue hecha en el año siguiente con el avalúo catastral 2005 se encuentra que representaba el 107.34% de su valor catastral año 2.005.

AVALUO CATASTRAL		107,34%
2005	\$ 426.036.000	
OFERTA DE COMPRA		
2005	\$ 457.308.940	

AVALUO CATASTRAL		57,55%
2006	\$ 794.684.000	
OFERTA DE COMPRA		
2006	\$ 457.308.940	

Ahora bien, el Avalúo Catastral 2.006 fue de \$ 794.684.000, es decir que la oferta de compra según un avalúo comercial efectuado 13 meses atrás, produjo que la entidad expropiadora pagara un valor comercial equivalente al 57.55% de su valor catastral, lo cual a todas luces no corresponde con la realidad. Nótese que bajó del 107.34% al 57.55% de un año a otro con el mismo avalúo comercial.

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998 los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Según la anotación No. 14 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021 existe la Sentencia SIN del 24 de Abril de 2.007 expedida por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por medio del cual hace expropiación por vía judicial y le da la titularidad del derecho real de dominio a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. El predio tiene cédula catastral 006524060100000000, CHIP AAA0160PRHK, un avalúo catastral discriminado de 2.012 a 2.022 de la siguiente manera:

AVALUO CATASTRAL	
2022	\$ 1.148.814.000
2021	\$ 1.141.676.000
2020	\$ 1.133.290.000
2019	\$ 1.138.464.000
2018	\$ 1.190.213.000
2017	\$ 1.034.968.000
2016	\$ 1.034.968.000
2015	\$ 1.034.968.000
2014	\$ 1.034.968.000
2013	\$ 931.471.000
2012	\$ 931.471.000

2007	\$ 822.498.000
2006	\$ 794.684.000
2005	\$ 426.036.000
2004	\$ 415.644.000
2003	\$ 440.768.000
2002	\$ 415.075.000

Fuente: Radicación W-1050581 de Septiembre 21 de 2.021

A continuación, **se presenta una inconsistencia encontrada** en áreas y valores catastrales, durante la elaboración del presente informe de avalúo: Los recibos de impuesto predial unificado de los años 2.019, 2.020 y 2.021 aparecen para una misma área con un menor valor de avalúo catastral comparada con la certificación catastral emitida el 21 de Septiembre de 2.021. **Para efectos tributarios esta información es pertinente.**

INCONSISTENCIA			AVALUO CATASTRAL			AVALUO CATASTRAL		
AVALUO CATASTRAL		AREA (M2)	AVALUO CATASTRAL		AREA (M2)	AVALUO CATASTRAL		AREA (M2)
2021	\$ 673.797.000	33934,45	2021	\$ 1.141.676.000	57498,20	2021	\$ 1.141.676.000	57498,20
2020	\$ 668.848.000	33934,45	2020	\$ 1.133.290.000	57498,20	2020	\$ 1.133.290.000	57498,20
2019	\$ 671.897.000	33934,2	2019	\$ 1.138.464.000	57498,20	2019	\$ 1.138.464.000	57498,20

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
 DG 13F 93 86 - Código Postal: 110811.

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

Dirección(es) anterior(es):
 DG 13B 105 86, FECHA: 2003-07-04

Código de sector catastral: 006524 06 01 000 00000
CHIP: AAA0160PRHK
Cédula(s) Catastra(es): 006524060100000000
Número Predial Nal: 110010165082400060001000000000

Destino Catastral : 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** DISTRITAL

Uso:

Total área de terreno (m2): 57,498.2
Total área de construcción (m2): 0.0

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,141,676,000	2021
1	1,133,290,000	2020
2	1,138,464,000	2019
3	1,190,213,000	2018
4	1,034,968,000	2017
5	1,034,968,000	2016
6	1,034,968,000	2015
7	1,034,968,000	2014
8	931,471,000	2013
9	931,471,000	2012

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

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

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 21 días del mes de Septiembre de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia Gonzalez
LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
 SECRETARIA DE HACIENDA

Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo: **21010117848**

Formulario No. **2021301010005112800**

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP	2. Matricula Inmobiliaria	3. Cédula Catastral	4. Estrato
AAA0160PRHK	1179826	006524060100000000	0
5. Dirección del Predio			
DG 13F 93 86			
B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros	7. Área construida en metros	8. Destino	9.1 Porcentaje de exención
33934.45	0.00	70-NO URBANIZABLES	0 %
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social		11. Documento de Identificación (tipo y Número)	
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE		NIT 899999094 - 1	
12. Número de Identificación de quien efectuó el pago			
NIT 899999094 - 1			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	673,797,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,369,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS		IA	3,369,000
17. IMPUESTO AJUSTADO			
G. SALDO A CARGO		HA	3,369,000
18. TOTAL SALDO A CARGO			

13.0 DESCRIPCION Y ALCANCE DEL TRABAJO

- 13.1. Instrucciones del encargo de valuación. El encargo valuatorio se hace por las normas nacionales e internacionales de valuación. El inmueble fue visitado, recorrido y observado en su entorno; no se pudo ingresar al interior del mismo; se estudió la documentación aportada y se procedió a buscar los valores aquí consignados.

13.2. Descripción, hipótesis y condiciones restrictivas

13.2.1. Problemas de estabilidad de suelos

Mediante Resolución 0317 de Abril 19 de 2.004, la Gerencia Corporativa del Sistema Maestro de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. se acotó la zona requerida para la ejecución del proyecto denominado “**CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE CANALIZACION DEL RIO FUCHA, INTERCEPTOR DEL FUCHA, PONDAJE Y OBRAS ANEXAS**”.

13.2.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble cumple con las normas sanitarias e higiénicas correspondientes, y no se considera que tenga impacto ambiental negativo.

13.2.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocen predios que estén gravados con servidumbre de paso de peatones en favor unos de otros.

13.2.4. Seguridad

No hay situaciones de seguridad que ofrezcan peligro, degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos que habitan o circulan en la zona donde está situado el inmueble objeto de la presente investigación valuatoria.

13.2.5. Problemáticas socioeconómicas

No se conocen hoy si hay acciones de grupo o populares que afecten el predio.

13.2.6. Descripción, hipótesis especiales, ordinarias o extraordinarias

Para analizar el inmueble se parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Así se obtiene una estimación aproximada del valor real de la propiedad. La estimación se lleva a cabo mediante la comparación del bien que es valuado, es decir, con las ventas más recientes de propiedades que sean cercanas y similares, las cuales son llamadas comparables. La investigación se hizo con base en la tabla que se describe en el numeral 14.3.

Para complementar el análisis del método residual efectuado, se puede aplicar **el procedimiento que utiliza un constructor para hacer un análisis de factibilidad económica** con el fin de determinar si justifica la compra del terreno al precio que se le solicita. Para ello se tiene que partir del conocimiento de los costos de construcción a nuevo; se establece el área total construible, el costo de esta construcción partiendo del costo directo y demás costos indirectos y se compara con el valor esperado de ventas. La diferencia entre costos totales y ventas totales se denomina MARGEN DE OPERACIÓN. Este margen incluye el valor del lote urbanizado y la utilidad del constructor.

De acuerdo con lo expresado por el Dr. Oscar Borrero en su libro “Avalúo de inmuebles y Garantías”, normalmente los Costos Totales de un proyecto oscilan entre el 65% y 75% del valor de ventas, por lo cual el margen de operación oscila entre el 25% y 35% de las ventas. Si este margen se divide en dos, entre el aportante del capital o constructor y el lote o dueño de la tierra, la incidencia del lote estaría entre 12.5% y 17.5%. Sin embargo, el margen varía de acuerdo con las condiciones de la economía, el estrato y el uso. Algunos datos nos pueden aclarar esto:

- a) Cuando la economía está ilíquida o en recesión, el margen operacional puede reducirse al 20% y en algunos casos trabajar sin utilidad, no puede ser este caso, que Colombia está en recuperación, recordemos que acabamos de pasar pandemia, hay reapertura de la economía y el regreso del transporte aéreo nacional y el terrestre intermunicipal volvió, en la cual las restricciones de movimientos de personas son ya muy pocas.
- b) Si la economía está en auge y por tanto la industria de edificación, el margen puede llegar hasta el 40%, elevando la incidencia de utilidad y lote. En este caso nos encontramos en periodo de auge, ya pasó la incertidumbre, donde los bancos temían un deterioro de la cartera, limitando la oferta de créditos.
- c) En los estratos bajos el margen es reducido. Se acepta el 25% aun en épocas de bonanza.
- d) En los estratos altos el margen aumenta en épocas de buenas ventas. Puede llegar al 35%.
- e) En las oficinas y bodegas el margen puede alcanzar el 40% con buena economía.
- f) En locales y centros comerciales el margen puede superar el 40%, dependiendo del lugar y las condiciones del comercio.
- g) Cuando la tasa de interés es alta, el margen suele inclinarse hacia la utilidad reduciendo la participación del lote.
- h) Cuando la economía va bien y la demanda es razonable, el margen puede dividirse por mitades.
- i) Cuando la demanda es alta y la escasez de tierras existe, se inclina la balanza hacia el lote aumentando su participación frente a las utilidades.

La flexibilidad de las utilidades es mayor que la del lote. Los ciclos de la construcción pueden hacer oscilar estos márgenes entre 10% y 20% en los estudios de factibilidad, ya que los resultados reales pueden ser hasta de pérdidas. El lote en cambio alcanzará el 18% en periodos de auge y se reduciría al 14% en las crisis.

Este caso supone una economía con dificultades de ventas, altas tasas de interés y baja liquidez. Por ello el margen operacional apenas llega al 28.5%. El constructor se “contenta” con una utilidad que apenas representa el 13% de las ventas, lo cual generaría una baja rentabilidad para su capital, pero le permite continuar en el negocio. Si la economía se recupera, es probable que el margen llegue al 33% y entonces la utilidad podría ser el 17% de ventas y aceptar por el lote un 16%.

14.0. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

14.1. Metodologías valuatorias empleadas

Método de comparación 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 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. (Resolución 762 de 1.998 IGAC).

En Bogotá no se consiguieron datos suficientes comparables, por lo que se hizo necesario hacer una investigación mas lejana, de terrenos con precios de mercado con las mismas características, pero en una ubicación diferente no afectada por la especulación del suelo con expectativas urbanas o suburbanas, **se analizan suelos urbanizables no urbanizados.**

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. **PARÁGRAFO.** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. El mejor comprador del predio es un constructor por su mayor y mejor uso, por lo tanto el precio optimo es el obtenido a través de la Técnica Residual.

14.2. Justificación de la metodología empleada

En un mercado inmobiliario la comparación de inmuebles semejantes es la más indicada para encontrar el valor estimado de avalúo.

14.3. Memorias de cálculo

AVALUO A OCTUBRE DE 2.022

El Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998 en su Artículo 21.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: La reglamentación urbanística municipal o **distrital vigente al momento de la realización del avalúo** en relación con el inmueble objeto del mismo. Según la Curaduría Urbana No. 2 la norma actual es UPZ 78 TINTAL NORTE, la cual a la fecha se encuentra aún sin reglamentar y el predio se considera Urbanizable no urbanizado, cuyo concepto se adjunta al presente informe.

ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS (2.022)

Se toma una muestra de mercado inmobiliario en la zona de 9 inmuebles, que se relacionan a continuación, consistente en analizar inmuebles que estén en el mercado inmobiliario en sectores comparables al del inmueble materia del presente avalúo.

No.	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	TIPO	AREA	OFERTA	VALOR UNITARIO (\$)
1	Girardot	casas.mitula.com.co	Lote	20.000	\$ 650.000.000	\$ 32.500
2	Palmira	clasf.co	Lote	24.488	\$ 12.000.000.000	\$ 490.038
3	La Calera	casas.mitula.com.co	Lote	31.500	\$ 1.500.000.000	\$ 47.619
4	Chia-Yerbabuena-	casas.mitula.com.co	Lote	10.500	\$ 1.100.000.000	\$ 104.762
5	Bogotá-Bosa-	casas.mitula.com.co	Casalote	1.402	\$ 774.522.000	\$ 552.441
6	Nilo	metrocuadrado.com	Lote	4.852	\$ 280.000.000	\$ 57.708
7	Chia-El Chorrito-	metrocuadrado.com	Lote	3.250	\$ 650.000.000	\$ 200.000
8	Fusagasugá	casas.mitula.com.co	Lote	5.408	\$ 900.000.000	\$ 166.420
9	Supatá	casas.mitula.com.co	Lote	27.000	\$ 3.980.000.000	\$ 147.407

Teniendo el anterior mercado, las ofertas o transacciones arriba descritas son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, según lo estipula la Resolución 762 de 1.998 del IGAC. Se procede a clasificar la información de la siguiente manera para poder compararla con el inmueble sujeto de avalúo. Los inmuebles testigo tienen áreas diferentes y semejantes.

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

En esta etapa del avalúo se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, **con el objeto de deducir por comparación** entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel, para lo cual se aplicaron las siguientes fórmulas matemáticas, tomadas del libro de Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones de Jeronimo Aznar Bellver y otros.

FACTOR POR AREA O EXTENSION

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0.31}$$

Siendo

Alt = Área del lote tipo

Alv = Área del lote a valorar

No.	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	TIPO-INM	AREA-LOTE	VALOR DEL LOTE
1	Girardot	casas.mitula.com.co	Lote	20.000	\$ 650.000.000
2	Palmira	clasf.co	Lote	24.488	\$ 12.000.000.000
3	La Calera	casas.mitula.com.co	Lote	31.500	\$ 1.500.000.000
4	Chia-Yerbabuena-	casas.mitula.com.co	Lote	10.500	\$ 1.100.000.000
5	Bogotá-Bosa-	casas.mitula.com.co	Casalote	1.402	\$ 774.522.000
6	Nilo	metrocuadrado.com	Lote	4.852	\$ 280.000.000
7	Chia-El Chorrito-	metrocuadrado.com	Lote	3.250	\$ 650.000.000
8	Fusagasugá	casas.mitula.com.co	Lote	5.408	\$ 900.000.000
9	Supatá	casas.mitula.com.co	Lote	27.000	\$ 3.980.000.000
	SUJETO		LOTE	57.498	

No.	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	VALOR DEL LOTE	VALOR m2 LOTE	FACTOR AREA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	Girardot	casas.mitula.com.co	\$ 650.000.000	\$ 32.500	0,721	\$ 23.427
2	Palmira	clasf.co	\$ 12.000.000.000	\$ 490.038	0,768	\$ 376.107
3	La Calera	casas.mitula.com.co	\$ 1.500.000.000	\$ 47.619	0,830	\$ 39.515
4	Chia-Yerbabuena-	casas.mitula.com.co	\$ 1.100.000.000	\$ 104.762	0,590	\$ 61.841
5	Bogotá-Bosa-	casas.mitula.com.co	\$ 774.522.000	\$ 552.441	0,316	\$ 174.697
6	Nilo	metrocuadrado.com	\$ 280.000.000	\$ 57.708	0,465	\$ 26.815
7	Chia-El Chorrito-	metrocuadrado.com	\$ 650.000.000	\$ 200.000	0,410	\$ 82.077
8	Fusagasugá	casas.mitula.com.co	\$ 900.000.000	\$ 166.420	0,481	\$ 79.975
9	Supatá	casas.mitula.com.co	\$ 3.980.000.000	\$ 147.407	0,791	\$ 116.614

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Se toman 9 datos de testigos de oferta de lotes.

ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS

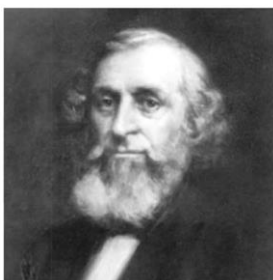
Las medidas de tendencia central son parámetros estadísticos que informan sobre el centro de la distribución de la muestra o población estadística. Entre las medidas de tendencia central podemos encontrarnos la Media Aritmética o Promedio, Mediana y Moda, complementadas con Medidas de dispersión que son definidas como parámetros estadísticos que indican como se alejan los datos respecto de la media aritmética. Sirven como indicador de la variabilidad de los datos. Las medidas de dispersión más utilizadas son el rango, la desviación estándar y la varianza. **La desviación estándar** es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. **La varianza** es una medida de dispersión que representa la variabilidad de una serie de datos respecto a su media. Formalmente se calcula como la suma de los residuos al cuadrado divididos entre el total de observaciones. También se puede calcular como la desviación típica al cuadrado. **El coeficiente de variación** es una medida de dispersión relativa (libre de unidades de medida), que se define como el cociente de la desviación estándar entre la media aritmética.

No.	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	VALOR m2 HOMOGEN.	DIS-SIM	DS-CUAD
1	Girardot	casas.mitula.com.co	\$ 23.427	-\$ 85.581	7.324.093.213
6	Nilo	metrocuadrado.com	\$ 26.815	-\$ 82.192	6.755.593.888
3	La Calera	casas.mitula.com.co	\$ 39.515	-\$ 69.492	4.829.186.669
4	Chia-Yerbabuena-	casas.mitula.com.co	\$ 61.841	-\$ 47.166	2.224.646.290
8	Fusagasugá	casas.mitula.com.co	\$ 79.975	-\$ 29.033	842.887.399
7	Chia-El Chorrito-	metrocuadrado.com	\$ 82.077	-\$ 26.931	725.259.007
9	Supatá	casas.mitula.com.co	\$ 116.614	\$ 7.606	57.852.259
5	Bogotá-Bosa-	casas.mitula.com.co	\$ 174.697	\$ 65.689	4.315.070.589
2	Palmira	clasf.co	\$ 376.107	\$ 267.100	71.342.268.005

SUMA	\$ 981.068	SUMA DSC	98.416.857.319
DATOS	9	DATOS DSC	8
MEDIA ARITMETICA	\$ 109.008	VARIANZA	12.302.107.165
MEDIANA	\$ 79.975	RANGO	\$ 352.681
MODA	NA	% ASIMETRIA	NA
MINIMO	\$ 23.427	DESVIACION ESTANDAR	\$ 110.915
MAXIMO	\$ 376.107	COEFI-VAR	101,75%

Un valor crítico es el límite entre las regiones de aceptación y rechazo, el punto exacto donde se sitúa la frontera entre lo que queremos y lo que nos perjudica. En este caso se calcula cual es el valor que se debe descartar del análisis. Para encontrarlo se aplica el Criterio de Chauvenet que se define como un método para calcular si un dato experimental, de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico. Para descartar cual es el valor critico que se debe descartar, se aplica el Criterio de Chauvenet, partiendo de conocer la media y la desviación estándar de la información observada.

TABLA CHAUVENET	
No Datos	Razon Desv
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
15	2,13
20	2,14
25	2,33
50	2,57
100	2,81



William Chauvenet (1820-1870)

ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	
DATOS	9
RAZON CHAUVENET	1,92
MAXIMO CH	\$ 321.964
MINIMO CH	-\$ 103.949

La metodología aplicada en la anterior tabla, nos indica que el valor crítico, es decir el valor que se debe descartar, es todo aquel que se encuentre por encima de \$321.964, en este caso, el dato más alto es el punto crítico por lo tanto puede ser desechado de acuerdo con el criterio técnico chauvenet.

EXCLUSION DE PUNTOS CRITICOS			
No	CODIGO	PORTAL INMOBILIARIO	VALOR m2 HOMOGEN.
3	Palmira	clasf.co	\$ 376.107

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS

Ahora se procede a volver a hacer el análisis y aplicación de la metodología con unos datos homogenizados y organizados de menor a mayor, aplicando el criterio móvil para encontrar el coeficiente que se encuentre dentro del rango establecido en el Artículo 11 de la Resolución 762 de 1.998 del Agustín Codazzi; cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o

a menos (-) 15%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (9)	DESVIACION (9)	C.V (9)	PROMEDIO (8)	DESVIACION (8)	C.V (8)	PROMEDIO (7)	DESVIACION (7)	C.V (7)
						\$ 61.466	\$ 34.006	55,32%
			\$ 75.620	\$ 50.930	67,35%	\$ 83.076	\$ 50.072	60,27%
\$ 109.008	\$ 110.915	101,75%	\$ 119.705	\$ 113.501	94,82%	\$ 132.975	\$ 115.698	87,01%

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (6)	DESVIACION (6)	C.V (6)	PROMEDIO (5)	DESVIACION (5)	C.V (5)	PROMEDIO (4)	DESVIACION (4)	C.V (4)
						\$ 37.900	\$ 17.399	45,91%
			\$ 46.315	\$ 24.106	52,05%	\$ 52.037	\$ 23.591	45,34%
\$ 82.077	\$ 26.039	31,73%	\$ 58.045	\$ 24.452	42,13%	\$ 65.852	\$ 19.769	30,02%
\$ 116.614	\$ 32.404	27,79%	\$ 76.004	\$ 28.433	37,41%	\$ 85.127	\$ 22.873	26,87%
\$ 174.697	\$ 47.646	27,27%	\$ 103.041	\$ 44.687	43,37%	\$ 113.341	\$ 44.219	39,01%
\$ 376.107	\$ 118.428	31,49%	\$ 165.894	\$ 123.595	74,50%	\$ 187.374	\$ 131.498	70,18%

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (3)	DESVIACION (3)	C.V (3)
\$ 29.919	\$ 8.482	28,35%
\$ 42.724	\$ 17.732	41,50%
\$ 60.444	\$ 20.266	33,53%
\$ 74.631	\$ 11.126	14,91%
\$ 92.889	\$ 20.573	22,15%
\$ 124.462	\$ 46.806	37,61%
\$ 222.473	\$ 136.184	61,21%

En los datos anteriores luego de hacer 28 cálculos adicionales, se observa un coeficiente de variación del 14,91% encontrándose dentro del rango establecido en la Resolución 762 de 1.998 del Agustín Codazzi en el Artículo 11 (Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 15%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien; por consiguiente APLICANDO EL METODO DE COMPARACION DE MERCADO la media aritmética encontrada es de \$ 74.631 con una desviación estándar de \$ 11.126 para un mercado de lotes dentro del segmento de mercado urbanizables no urbanizados al año 2.022.

Recordemos el área a avaluar.

* AREA BRUTA	57.498,20
* Area de afectación vial	0
* Area de conservación Hidrológica	0
* Ronda hidraulica (30*683,80) (*)	20.514
AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	36.984,20
CESIONES AL MUNICIPIO (% DE A.N.U.)	
* Construccion parques...(17%)	0
* Equip. Comunal público...(8%)	0
AREA UTIL	36.984,20

(*) Artículo 83 Literal D. Decreto 2811 de 1.974 faja paralela al cauce de hasta 30 metros.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO

VALOR DE AVALUO AÑO 2022			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Terreno	36984,20	\$ 74.631	\$ 2.760.171.897

De acuerdo con el numeral 1 del Artículo 21 del Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998 en su Artículo 21. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo, se puede concluir razonablemente que el avalúo del terreno en el inmueble materia del presente avalúo es de \$ 2.760.171.897 en Octubre del año 2.022.

CONSTANCIA: En el presente informe los suscritos evaluadores hacemos claridad que dentro del presente documento, se aplicó **METODO DE COMPARACION DE MERCADO**. La UPZ TINTAL NORTE no está reglamentada a la fecha, se trata de un predio Urbanizable no Urbanizado, según concepto escrito de la curaduría urbana No. 4 y de Planeación Distrital según anexo del presente informe.

En el Anexo 1 se discrimina la tabla de datos del método de comparación de mercado.

AVALUO A MARZO DE 2.006

Al tenor del Artículo 61 de la Ley 388 de Julio 18 de 1.997 el valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica.

Según la anotación No. 13 del Certificado de Tradición 50C-1179826 expedido el 18 de Febrero de 2.021, existió **OFERTA DE COMPRA** en bien urbano según el Oficio 2300 del 21 de Marzo de 2.006 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. según avalúo comercial No. 067-05 de Febrero 16 de 2.005 efectuado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos; es decir, la oferta de compra se inscribió más de un año después de la elaboración del avalúo

Según el Inciso 5 del Artículo 13 de la Ley 9 de 1.989, los inmuebles así afectados (Adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación) quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier

establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nulo de pleno derecho. Es decir, a partir del año 2.006 el predio materia del presente avalúo se encuentra fuera del comercio. El valor encontrado en 2.022 solo es de referencia para poder llegar al valor de avalúo del año 2.006 fecha de la oferta de compra, recordando que la fecha de avalúo base de dicha oferta tiene fecha de año 2.005.

ACTUALIZACION EN EL TIEMPO		
AÑO	AVALUO	ICCV (%)
2022	\$ 2.760.171.897	0,00%
2021	\$ 2.570.548.088	6,87%
2020	\$ 2.457.958.081	4,38%
2019	\$ 2.388.152.072	2,84%
2018	\$ 2.328.687.085	2,49%
2017	\$ 2.217.608.711	4,77%

ACTUALIZACION EN EL TIEMPO		
2016	\$ 2.147.532.276	3,16%
2015	\$ 2.034.786.832	5,25%
2014	\$ 1.997.957.190	1,81%
2013	\$ 1.945.011.324	2,65%
2012	\$ 1.896.191.540	2,51%
2011	\$ 1.765.923.181	6,87%
2010	\$ 1.734.666.341	1,77%

ACTUALIZACION EN EL TIEMPO		
2009	\$ 1.754.094.604	-1,12%
2008	\$ 1.661.303.000	5,29%
2007	\$ 1.591.029.883	4,23%
2006	\$ 1.485.385.498	6,64%
2005	\$ 1.445.428.629	2,69%

Para conocer el valor de avalúo en el año 2.006 fecha en que se hizo la oferta de compra, se aplicó el **Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) Históricos** Consumidor anualizado invertido, es decir, ajustando su valor en el tiempo hasta llegar al mencionado año.

En consecuencia, de acuerdo con el cuadro anteriormente desarrollado, el **valor de avalúo del predio materia del presente avalúo estimado para 2.006 fecha de la oferta de compra, es de MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.485.385.498); es decir el metro cuadrado unitario de calcula en \$ 40.163.**

VALOR DE AVALUO AÑO 2006			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Terreno	36984,20	\$ 40.163	\$ 1.485.385.498

Es de aclarar que la parte demandante ya pagó la suma de \$ 457.308.940 a la parte demandada

40 Agrario de Colombia
Banco para el campo
197-000-000-000

CONSIGNACION DEPOSITOS JUDICIALES

DEPOSITOS ☒ GIRO JUDICIAL ☒

OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

NUMERO DE DEPOSITO: 7007-011

EXPEDIENTE No. 7007-011

FECHA: 09/12/03

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PRIMER APELLIDO: EMPRESA DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

SEGUNDO APELLIDO: NIGRINIS

NOMBRES: HERMANA

DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 8999770921

PRIMER APELLIDO: NIGRINIS

SEGUNDO APELLIDO: HERMANA

NOMBRES: HERMANA

1. DEPOSITOS JUDICIALES ☒ 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS ☐ 3. REMATE DE BIENES (POSTURA) ☐ 4. PRESTACIONES SOCIALES ☐ 5. CUOTA ALIMENTARIA ☐

VALOR (1): \$ 457.308.940

VALOR (2):

VALOR (3):

VALOR (4):

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3+4): \$ 457.308.940

CONSIGNANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

CONSIGNATARIO: CARLOS GUERRA

CC No. 1129850

FIRMA, TIMBRE Y SELLO CAJERO

CONSOLIDADO	
VALOR AVALUO AÑO 2022	\$ 2.760.171.897
VALOR PAGADO EN ABRIL DE 2.007	\$ 457.308.940
DIFERENCIA POR PAGAR	\$ 2.302.862.957

SE ACLARA QUE EL VALOR ENCONTRADO ES EL VALOR DE AVALUO DEL PREDIO MATERIA DEL PROCESO Y NO INCLUYE EL VALOR DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

El inmueble materia del presente avalúo no fue posible enajenarlo como se pretendió en la Promesa de Compraventa de Mayo 4 de 2.002 (reposa en el proceso), dado que Planeación Distrital adujo que el citado predio era objeto de afectación por la EAAB (Folio 180) Cabe anotar que de acuerdo con la comunicación 0750-003 S-2003-110598 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 26 de Noviembre de 2.003, (folio 184), allí se certifica que sobre el predio materia de avalúo no se encuentra registrada oferta de compra que impida su enajenación voluntaria. (folio 184)

Se aclara que de acuerdo con el valor de mercado y la normatividad vigente en Mayo de 2.002, sin restricción legalmente impuesta, el predio fue vendido en \$ 3.335.000.000 según Promesa de Compraventa (folio 290), es decir existe un valor de mercado del inmueble sin la restricción de uso y otro es el valor de mercado con la restricción legal.

Una vez encontrado el valor estimado del predio por el método de comparación de mercado, se procede a analizar ahora el lote por medio de la TÉCNICA (METODO) RESIDUAL. De acuerdo con la Resolución 762 de 1.998 del IGAC; para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. **Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.** En concordancia con la norma valuatoria, se puede contar con el apoyo de una persona con las mismas características

técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo, **se presenta en el anexo 1, el siguiente desarrollo potencial del lote materia del presente avalúo elaborado por el Ingeniero GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79594274, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79594274.**

Este Desarrollo potencial se elabora partiendo de la premisa que el inmueble materia del presente avalúo no fue posible enajenarlo en su momento como se pretendió en la Promesa de Compraventa de Mayo 4 de 2.002 (reposa en el proceso), dado que Planeación Distrital adujo que el citado predio era objeto de afectación por la EAAB (Folio 180). Cabe anotar que de acuerdo con la comunicación 0750-003 S-2003-110598 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 26 de Noviembre de 2.003, (folio 184), allí se certifica que sobre el predio materia de avalúo no se encuentra registrada oferta de compra que impida su enajenación voluntaria. (folio 184)

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C. 50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO POR CURADURIA 4 DE BOGOTA.

DESARROLLO POTENCIAL Ver anexo 2. CONCEPTO CURADURIA 4 Ver Anexo 3.

No posee plano urbanístico por lo tanto debe acogerse a lo establecido en el Decreto 327 de 2.004 reglamentario del tratamiento de desarrollo.

El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión. Considerando lo anterior, se hace el siguiente desarrollo:

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C. 50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.	
RESIDUAL DEL EJERCICIO.	
ÍTEM	VALOR - ÁREA
INGRESOS TOTALES DEL PROYECTO = Ventas y devolución IVA	\$ 167.949.600.000
COSTOS TOTALES	\$ 118.764.006.485
UTILIDAD (18% VENTAS)	\$ 29.068.200.000
RESIDUAL (VALOR DEL TERRENO= Ventas - Costos - Utilidad)	\$ 20.117.393.515
ÁREA LOTE TOTAL	25.540,09
VALOR \$ / m2 ÁREA NETA URBANIZABLE	787.679,03
VALOR DE LA RONDA DE RÍO.	
Se tiene como referencia el precio aproximado que determina la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la Ronda de Río en el Distrito Capital; adicional a precios de tierra afectada que ha sido adquirida.	
Reserva Ronda Hídrica (m2)	31.958,17
VALOR \$ / m2	\$ 30.000
VALOR DE LA RONDA	\$ 958.745.100
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 21.076.138.615

Metodología desarrollada por el Ingeniero GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79594274, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79594274. En el Anexo 1 se puede observar la explicación y detalle del proceso desarrollado y la metodología aplicada para obtener el valor del metro cuadrado unitario.

DECISION DE LOS PERITOS

Por el principio valuatorio de mayor y mejor uso de un bien, de manera que se maximice su valor comercial, el valor comercial del predio materia del presente avalúo a Octubre de 2.022 es el valor encontrado por medio de la TECNICA RESIDUAL que se encontró en \$21.076.138.615. (Ver Anexo 1).

VALOR DE AVALUO AÑO 2022			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Area Neta Urbanizable	25540,09	\$ 787.679	\$ 20.117.393.515
Valor ronda de Rio	31958,17	\$ 30.000	\$ 958.745.100
VALOR TOTAL DE AVALUO			\$ 21.076.138.615

VALOR DE AVALUO AÑO 2006			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Area Neta Urbanizable	25540,09	\$ 423.889	\$ 10.826.167.974
Valor ronda de Rio	31958,17	\$ 16.144	\$ 515.948.325
VALOR TOTAL DE AVALUO			\$ 11.342.116.299

14.4. Actividad edificadora

“...Alejandro Callejas Gerente Camacol B&C, dio inicio al Seminario de Actividad Edificadora 2022 donde además dió un mensaje alentador sobre los nuevos lanzamientos y las viviendas que se han comercializado durante este 2022. La protagonista de las ventas de vivienda sigue siendo la vivienda VIS, en la que según el doctor Callejas, alrededor del 77% de las personas que compran vivienda es para habitar y un 75% de personas que compran vivienda VIS se encuentran en rangos de ingresos inferiores a los 4 salarios mínimos, esto ratifica que la vivienda VIS ha sido una realidad y sigue focalizada en el sector social. El sector de la construcción y su cadena de valor son las principales fuentes de crecimiento de la economía y el empleo; y la vivienda es parte fundamental del desarrollo social de nuestro país, por eso un mensaje claro que se dio desde el conversatorio Economía, balance y reforma de riesgos, fue que se debe entender el cambio del consumidor colombiano después de la pandemia y cómo se está moviendo el sector. La inflación por la que atraviesa el mundo alcanza los dos dígitos, un 85% de la canasta está creciendo más del rango normal, un 65% de la canasta está más alto frente al mes pasado, así que "por el corto plazo, se estima que para el 2023 se prevé una inflación del 7 %" afirmó Monzón. El alza en las tasas de interés internacionales, la inflación y la reforma tributaria ha causado incertidumbre en el entorno, pero “Colombia ha sido resiliente, ha aprendido con la tecnología y el trabajo colaborativo a innovar y a pesar de los problemas se encuentra bien posicionado en la región frente a países como Brasil, Chile o Ecuador”, así se refirió Carolina Monzón, Gerente de investigaciones económicas del Banco Ita ante el panorama. Por otro lado, la presidente ejecutiva de Camacol, Sandra Forero, dio un panorama positivo del sector en cuanto a las ventas de vivienda social, aunque en agosto las cifras dictaron un decrecimiento con respecto al 2021 tanto en lanzamientos como en

iniciaciones de construcción. Forero envió un mensaje al nuevo Gobierno, pues es importante la decisión de política pública que tome para dar continuidad a los avances del sector...”. Tomado de Camacol.co

14.5. Comportamiento de la oferta y la demanda

“...Daniel Rey director económico de Camacol Bogotá presentó los resultados del estudio de oferta y demanda de vivienda y no habitacionales, según este estudio, el mayor porcentaje de personas que visitan las salas de ventas apunta a mujeres profesionales entre 25 y 35 años, con estado civil de unión libre y con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos, otra cifra importante fue que el 87% busca vivienda para habitar, este estudio demuestra que el perfil predominante en el mercado lo sigue liderando las mujeres. También hubo un panel llamado Intereses y desafíos en la experiencia del cliente inmobiliario, el cual tuvo como invitados a Andrés Orozco, vicepresidente comercial de Amarilo, Juliana Gómez Gerente comercial y de mercadeo de Apiros y Elvira Díaz Gerente de servicio al cliente de cusezar, en este panel se habló sobre la importancia de las herramientas tecnológicas y digitales para divulgar información hacia el cliente pero también, de lo importante que es para los equipos de las organizaciones, ser claros y empáticos en la comunicación que tienen directamente con los clientes cuando ellos visitan las salas de ventas. Por último se cerró la jornada con el panel: La tecnología al servicio del cliente inmobiliario, donde participaron Rodrigo Sanchez-Ríos Presidente y Co Funder de Lahaus, David Mattos Co Funder y Chief Business Officer en Kushki y Lenny Gómez CEO de DEKin, producto que justamente Estrenar Vivienda lanzó en este evento. Durante este panel se llegó a la conclusión de que la educación, el trabajo en equipo y el tema normativo de la actualización tecnológica es necesaria para lograr avanzar y brindarle al cliente una verdadera experiencia satisfactoria en la compra de su vivienda. Eventos como estos son importantes para informarnos sobre lo que está pasando en el sector actualmente, pues aunque se atraviesan múltiples problemas este es uno de los sectores que siguen activando la economía nacional. Por lo pronto, Camacol sigue dando mensajes alentadores para que se siga construyendo ciudad y sociedad...”
www.estrenarvivienda.com.blog

- 15.1. Descripción de los componentes del bien avaluado Se tomaron las cantidades de terreno según los valores descritos.

15.2. Cantidades

TIPO	Lote (M2)
Area bruta	57.498,20

TIPO	Lote (M2)
Area útil	36.984,20

15.3. Valores unitario

POR COMPARACION DE MERCADO

VALOR DE AVALUO AÑO 2022	
DESCRIPCION	VALOR (\$)
Terreno	\$ 74.631

VALOR DE AVALUO AÑO 2006	
DESCRIPCION	VALOR (\$)
Terreno	\$ 40.163

POR TECNICA RESIDUAL

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C. 50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.	
RESIDUAL DEL EJERCICIO.	
ÍTEM	VALOR - ÁREA
INGRESOS TOTALES DEL PROYECTO = Ventas y devolución IVA	\$ 167.949.600.000
COSTOS TOTALES	\$ 118.764.006.485
UTILIDAD (18% VENTAS)	\$ 29.068.200.000
RESIDUAL (VALOR DEL TERRENO= Ventas - Costos - Utilidad)	\$ 20.117.393.515
ÁREA LOTE TOTAL	25.540,09
VALOR \$ / m2 ÁREA NETA URBANIZABLE	787.679,03
VALOR DE LA RONDA DE RÍO.	
Se tiene como referencia el precio aproximado que determina la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la Ronda de Río en el Distrito Capital; adicional a precios de tierra afectada que ha sido adquirida.	
Reserva Ronda Hídrica (m2)	31.958,17
VALOR \$ / m2	\$ 30.000
VALOR DE LA RONDA	\$ 958.745.100
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 21.076.138.615

15.4. Valor resultado de la valuación

Valor resultado de la valuación

Artículo 21 Decreto 1.420 de Julio 24 de 1.998

VALOR DE AVALUO AÑO 2.022

VALOR DE AVALUO AÑO 2022		
DESCRIPCION	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Area Neta Urbanizable	\$ 787.679	\$ 20.117.393.515
Valor ronda de Río	\$ 30.000	\$ 958.745.100
VALOR TOTAL DE AVALUO		\$ 21.076.138.615

SON: VEINTIUN MIL SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS QUINCE PESOS M/TE

Artículo 61 de la Ley 388 de Julio 18 de 1.997

VALOR DE AVALUO AÑO 2006			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (\$)	TOTAL (\$)
Area Neta Urbanizable	25540,09	\$ 432.145	\$ 11.037.013.569
Valor ronda de Río	31958,17	\$ 16.144	\$ 515.948.325
VALOR TOTAL DE AVALUO			\$ 11.552.961.894

SON: ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVESENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/TE

1) Los anteriores valores fueron obtenidos de acuerdo con el análisis e interpretación del trabajo desarrollado, de la normatividad existente vigente en las diferentes épocas, conceptos expedidos por autoridad competente anexa al presente informe.

2) Se aclara que el Lucro cesante y Daño Emergente no está incluido en el presente estudio.

16. Declaración de cumplimiento

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde los PERITOS las alcanzamos a conocer. El valuador no tiene interés en el bien objeto del estudio valuatorio. La valuación se llevó a cabo de conformidad con el Código de ética y las normas de conducta aplicables a los Avaluadores. El valuador ha cumplido con los requisitos de formación profesional específica para desarrollar la actividad valuatoria.

17. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

LOS VALUADORES no tenemos nexos de ninguna clase con las partes involucradas. Los Valuadores han visitado e inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto de la presente valuación.

18. ANEXOS

Fotocopia del Certificado de libertad No. 50C – 1179826 del 18 de Febrero de 2.021, Certificación Catastral, Fotocopia del impuesto predial 2.015, 2.016, 2.017, 2.018, 2.019, 2.020, 2.021 y 2.022 Concepto Curaduría Urbana No. 4, Concepto Secretaria Distrital de Planeación.

Finalmente hacemos constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y crédito público y del Decreto 422 del 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, el presente AVALUO tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario.

De esta manera dejamos rendido el concepto técnico avaluatorio solicitado, declarando bajo la gravedad del juramento que dicho informe corresponde a nuestra real convicción de peritos profesionales y no tenemos ningún impedimento legal que pueda viciarlo el cual lo dejamos a consideración del Despacho, de los apoderados, de las partes aquí involucradas, y de todas las personas que puedan estar interesadas en el concepto desplegado.

De la señora Juez,



GERMAN CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050
Valuador Actuante



ROSMIRA MEDINA PEÑA
R.A.A. AVAL.65754648
Valuador Actuante

IX.

ANEXO 1

DOCUMENTOS SOPORTE



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio



Aspecto actual de límites del predio

ANEXO 1

DATOS DE COMPARACION

DE MERCADO

PORTAL casas.mitula.com.co (1)

megainmob: X | lote urbanizable girardot X | lote urbanizable girardot X | +

casas.mitula.com.co/adform/0000002700015645039774327?search_terms=lot...
Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consult...

Coordinar visita

lote urbanizable girardot **\$ 650.000.000**

Girardot, Cundinamarca

 20.000 m²

Tipo de vivienda: Lote Tipo de operación: Compra

Área total: 20.000 m²

Hace 1 semana, 3 días - Publicado por Construcinmobiliaria

Descripción

EXCELENTE LOTE DE 2 HECTAREAS URBANAS DONDE PODRAS HACER TU PROYECTO CAMPESTRE, CUENTA CON LAS REDES DE AGUA LUZ Y ALCANTARILLADO, FACIL ACCESO VEHICULAR, TOTALMENTE PLANO, DOCUMENTOS LISTOS PARA ESCRITURAR, SU USO DEL SUELO PERMITE SUBDIVIDIR, PUEDES VENIR A CONOCERLO DE LUNES A DOMINGO Expensas: 0 COP

Localización

Cl. 29 #12-1, Girardot, Cundinamarca, Colombia

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 32.500

https://casas.mitula.com.co/adform/0000002700015645039774327?search_terms=lot...e+cundinamarca&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4d23a1da-6935-4cd7-b663-fd3a2e148c54

PORTAL casas.mitula.com.co (2)

espacioso-lote-de-terreno-urbanizable-no-urbanizado-en-palmira-6005536/?p=4

cas Bogotá WhatsApp Portal Valorizacion-... POT Municipales | S... Secretaría Distrital... Consulta de Pagos...

ioso Lote de terreno urbanizable no urbanizado. con un área de terreno de 24.487,91 M2, Con excelente ub
ción LOTE MANZANA A2-2 LA CARBONERA (COMUNA UNO) Palmira, Valle del Cauca.



Metro cuadrado unitario de venta: \$ 490.038

Espacioso Lote de terreno urbanizable no urbanizado. con un área de terreno de 24.487,91 M2, Con excelente ubicación, sobre vía principal, con dirección LOTE MANZANA A2-2 LA CARBONERA (COMUNA UNO) Palmira, Valle del Cauca.

PORTAL casas.mitula.com.co (3)

casas.mitula.com.co/adform/0000003170023646138470843?search_terms=lot

Gmail

Davivienda.com

Inmobiliaria Avalua...

SIMI CRM

Índice de Precios al...

Consulta

Coordinar visita

VENTA LOTE, LA CALERA

\$ 1.500.000.000

La Calera, Cundinamarca

Tipo de vivienda: Lote

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 1990

Área total: 31.500 m²

Hace 2 semanas, 4 días - Publicado por Commodity Asesorias

Descripción

Excelente lote a 1 km del club la CIMA, hermoso paisaje. Urbanizable.

Características de la propiedad

Vista panorámica

Localización

Cundinamarca, La Calera

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 47.619

https://casas.mitula.com.co/adform/0000003170023646138470843?search_terms=lot

e+cundinamarca&page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4d23a1da-6935-4cd7-b663-

fd3a2e148c54

PORTAL casas.mitula.com.co (4)

casas.mitula.com.co/adform/0000008840023646138440151?search_terms=lotes+urbanizable+cundinama

... Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta



1/4

Coordinar visita

LOTE EN VENTA YERBABUENA, CHA \$ 1.100.000.000

Chía, Cundinamarca

Tipo de vivienda: Lote Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2000 Área total: 10.500 m²

Hace 2 semanas, 4 días - Publicado por Commodity Asesorías

Descripción

Excelente ubicación, urbanizable hasta 5 viviendas. Esta a 6 km de la autopista Norte.

Características de la propiedad

- Vista panorámica

Localización

Cundinamarca, Chía

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 104.762

https://casas.mitula.com.co/adform/0000008840023646138440151?search_terms=lotes+urbanizable+cundinamarca&page=1&pos=4&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4d23a1da-6935-4cd7-b663-fd3a2e148c54

PORTAL casas.mitula.com.co (5)

fincaraiz.com.co/inmueble/lot-en-venta/bosa-la-esperanza/bogota/7335585

ma judicial - Busc... Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta de Pagos... Documen

Lote en venta

Bosa la Esperanza - Bogotá

Usado - Oportunidad



1/3

Descripción general

Uso del suelo: - Residencial - Tratamiento de desarrollo (lote urbanizable no urbanizado) - Uso urbano por área de actividad Factores positivos del predio: - Buena ubicación urbana, dentro del sector.- Facilidad de Transporte.- Buena perspectiva de valorización.- Vecindario institucional y comercial compatible, que le implicará también mejor precio.

Código Financiero: 7335585

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 552.441

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/bosa-la-esperanza/bogota/7335585>

PORTAL metrocuadrado.com (6)

metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-nilo-la-victoria/MC3531107?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=...

al - Busc... Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta de Pagos... Docu...



1/8

Área privada
4852 m²

4
Estrato

EXCELENTE LOTE URBANIZABLE DE 4.852 M2, ESTRATOS TRES Y CUATRO, SECTOR DE CONJUNTOS RESIDENCIALES Y FINCAS DE DESCANSO, GRAN VALORIZACION, UBICADO A ESCASOS METROS DE LA DOBLE CALZADA BOGOTÁ - EN EL SECTOR SE CUENTA CON ASEO, ALCANTARILLADO Y ENERGÍA.

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-nilo-la-victoria/MC3531107?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 57.708

PORTAL metrocuadrado.com (7)

metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-el-chorrito/MC26179447?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=...

al - Busc... Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta de Pagos... Docu...



1/12

Área construida
20 m²

2
Estrato

URBANIZABLE, para 20 lotes, vías y áreas comunes, o vivienda tres pisos, servicios, buena vista, seguridad, excelente precio,

Reportar

Compartir:     

Datos principales del Inmueble

Código inmueble MC26179447	Barrio común EL CHORRITO	Precio \$650.000.000	Área construida 20 m ²
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------	--------------------------------------

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-el-chorrito/MC26179447?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 200.000

PORTAL casas.mitula.com.co (8)

casas.mitula.com.co/adform/0000006090002636567819545?search_terms=lotess+urbanizable+cundinamarca

Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Con

Coordinar visita

Vendo Terreno Con Hermosa Vista, Urbanizable. Fusa \$ 900.000.000

Viotá, Cundinamarca

5.408 m²

Tipo de vivienda: Lote Estrato: 3

Tipo de operación: Compra Área total: 5.408 m²

1 mar. 2022 - Publicado por Sandra de Prada Gestión inmobiliaria

Descripción

Excelente terreno en zona de alto desarrollo habitacional en Fusagasugá. Uso principal: Construcción de vivienda multifamiliar, institucional, etc. Optimo para lotear 5.408 mt2 Servicios públicos: acueducto, pozo séptico, energía, alumbrado público. Vías de acceso vehicular totalmente pavimentadas en buen estado y conservación. La din...

https://casas.mitula.com.co/adform/0000006090002636567819545?search_terms=lotess+urbanizable+cundinamarca&page=1&pos=12&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4d23a1da-6935-4cd7-b663-fd3a2e148c54&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 166.420

PORTAL casas.mitula.com.co (9)

casas.mitula.com.co/adform/0000005190031643396782804?page=2&pos=6&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=...

Gmail Davivienda.com Inmobiliaria Avalua... SIMI CRM Índice de Precios al... Consulta

Coordinar visita

Se Vende Lote San José Supatá – Cundinamarca \$ 3.980.000.000

Supatá, Cundinamarca

Tipo de vivienda: Lote Tipo de operación: Compra

Área total: 27.000 m²

25 may. 2022 - Publicado por Grupo Empresarial Caridix S A S

Descripción

El Lote Santa José es un predio que por su extensión, está pensado para la construcción de un condominio de vivienda recreacional y de descanso. Cuenta con una extensa área de 27.568 Mts2, con construcción de una casa de 2 niveles de 263 Mt2, la cual consta de dos apartamentos y una bodega.

El predio cuenta con capacidad para el loteo de 24 lotes, agrupados en 6 manzanas, con lotes desde los 194 m2 hasta los 487 m2. El predio además permite tener un área para parque y piscina dentro del condominio proyectado.

El predio está ubicado al margen derecho de la vía Supatá – Bogotá y por la parte baja se

El predio está ubicado al margen derecho de la vía Capatá - Bodega, y por la parte baja se ubica junto a la fuente hídrica Caño Hornos. Actualmente el predio cuenta con una casa, la cual consta de dos apartamentos y una bodega.

https://casas.mitula.com.co/adform/0000005190031643396782804?page=2&pos=6&t_sec=190&t_or=2&t_pv id=46de589c-d37f-4f13-96d3-a81593968a16&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=

Metro cuadrado unitario de venta: \$ 147.407

ANEXO 2

POTENCIAL DEL LOTE ELABORADO POR

INGENIERO GIOVANI ROJAS

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

ÁREA DEL PREDIO	57.498,26
Reserva Ronda Hídrica	31.958,17

ÍTEM	ÁREA (m2)
AREA BRUTA	57.498,26
AFECTACIONES	
Reserva Hídrica	31.958,17
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÍNDICES	25.540,09
Cesión Obligatoria Para Parques = 17%	4.341,82
Cesión Obligatoria Para Equipamiento Comunal = 8%	2.043,21
CESIÓN ADICIONAL DE PARQUE	957,75
ÁREA TOTAL CESIONES OBLIGATORIAS	7.342,78
Cesión Vía Local (Adicional)	994,50
TOTAL CESIONES AL DISTRITO	8.337,28
ÁREA ÚTIL - LOTE ÚNICO	17.202,81

ÍNDICE DE OCUPACIÓN = 28%	7.151,23
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO = 1	25.540,09
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO = 1,75	44.695,16
AUMENTO EN EDIFICABILIDAD ENTRE ÍNDICES BÁSICO Y MÁXIMO	19.155,07
ÁREA ADICIONAL A CEDER EN ESPACIO PUBLICO (1m2 x cada 20m2)	957,75

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

IMPLANTACION TORRES DE APARTAMENTOS	
HUELLA TORRE TIPO	940,00
ÁREA NETA VIVIENDA POR PISO	750,00
ÁREA PROMEDIO DE VIVIENDA VIS	40,88
# DE APARTAMENTOS VIS POR PISO	15
ÁREA PROMEDIO DE VIVIENDA VIP	32,00
# DE APARTAMENTOS VIP POR PISO	1
# DE APARTAMENTOS VIS PISO 1	11
# DE APARTAMENTOS VIP PISO 1	4
ÁREA COMÚN PISO 1	190
ÁREA DE VACÍOS	48
NUMERO DE PISOS POR TORRE	10
TOTAL APARTAMENTOS VIS POR TORRE	146
TOTAL APARTAMENTOS VIP POR TORRE	13
TOTAL APARTAMENTOS POR TORRE	159
ÁREA CONSTRUIDA POR TORRE	8.968,00
ÁREA VENDIBLE POR TORRE	6.384,48
ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN POR TORRE	6.384,48
NÚMERO DE TORRES DE ESTA ALTURA	7
TOTAL ÁREA VENDIBLE DE 4 TORRES	44.691,36
INDICE ADICIONAL	0,00
TOTAL APARTAMENTOS DEL PROYECTO	1.113

HUELLA TOTAL TORRES	6.580,00
QUEDAN DE ÁREA ÚTIL	10.622,81

EQUIPAMIENTO COMUNAL - EXIGIDO	
ÍTEM	ÁREA (m2)
6 m2 x las primeras 150 Unidades de Vivienda x Hectárea Neta Urbanizable	2.700,00
8,50 m2 x las demás Unidades de Vivienda	5.635,50
TOTAL EQUIPAMIENTO EXIGIDO	8.335,50
15% CONSTRUIDO EXIGIDO	1.250,33
40% EXIGIDO COMO ZONA VERDE	3.334,20

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

PROPUESTA EQUIPAMIENTO COMUNAL	
ÍTEM	ÁREA (m2)
Sede comunal en 3 Pisos	2.250,00
Zonas Verdes Piso 1	2.000,00
Zonas Libres para Juegos	1.500,00
Terrazas Libres en Torres de Apartamentos	6.388,00
Terrazas en Cubierta Sede comunal	750,00
TOTAL EQUIPAMIENTO PROPUESTO	12.888,00

PARQUEADEROS EXIGIDOS	
Privados: 1 x cada 8 viviendas	139
Visitantes: 1 x cada 18 viviendas	62
TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	202
Área requerida para parqueaderos	5.048,96
Se proponen los Parqueaderos descubiertos en primer nivel	6.372,81

RESUMEN ÁREAS CONSTRUIDAS Y UNIDADES	
Parqueaderos descubiertos	6.372,81
Sede Comunal - Equipamiento	2.250,00
Torres de Apartamentos	62.776,00
Total Área Construida	65.026,00
Total Área Vendible	44.691,36
Número de Apartamentos VIS	1.022
Número de Apartamentos VIP	91

VENTAS DEL PROYECTO

VENTAS DEL PROYECTO			
ÍTEM	# DE UNIDADES	PRECIO ACTUAL	SUBTOTAL VENTAS
Viviendas VIP	91	\$ 90.000.000	\$ 8.190.000.000
Viviendas VIS	1.022	\$ 150.000.000	\$ 153.300.000.000
TOTAL VENTAS			\$ 161.490.000.000
DEVOLUCIÓN DE I.V.A. (4% DE VENTAS)			\$ 6.459.600.000
NETO A CONTABILIZAR COMO INGRESOS			\$ 167.949.600.000

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

COSTOS DEL PROYECTO.

COSTO DIRECTO			
ÍTEM	ÁREA (m2)	PRECIO \$ / m2	SUBTOTAL \$
Torres de Vivienda	62.776,00	\$ 1.300.000	\$ 81.608.800.000
Parqueadero descubierto	6.372,81	\$ 250.000	\$ 1.593.203.531
Sede Comunal	2.250,00	\$ 1.700.000	\$ 3.825.000.000
ÁREA TOTAL CONST.	65.026,00	COSTOS DIRECTOS	\$ 87.027.003.531

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	
ITEM	Valor
Topografía	\$120.000.000
Estudio Suelos - Geotécnico	\$ 150.000.000
Diseño Urbanismo	\$204.320.720
Diseño Arquitectónico	\$325.130.000
Diseño Estructural	\$260.104.000
Diseño Hidráulico	\$169.067.600
Diseño Eléctrico	\$169.067.600
Licencias de Construcción	\$129.992.714
Impuesto de Delineación Urbana (3% de C.D.)	\$0
Seguros - Todo Riesgo y Otros Conceptos	\$348.108.014
Gestión, impuesto predial, imprevistos.	\$551.250.000
Exteriores	\$2.161.552.023
TOTAL COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$4.588.592.672

COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO	
Indirectos de Construcción (Cuadro anexo)	\$ 4.588.592.672
Financieros (3% Sobre Ventas)	\$ 4.844.700.000
Administrativos (3% de ventas)	\$ 4.844.700.000
De Construcción (8% de Costos Directos)	\$ 6.962.160.283
De Gerencia (3% de ventas)	\$ 4.844.700.000
De Ventas (2,5% sobre ventas)	\$ 4.037.250.000
Legales o Notariales (0,05 % de ventas)	\$ 807.450.000
Post-Ventas (0,5% de ventas)	\$ 807.450.000
Cargas Urbanísticas	\$ 0
COSTOS INDIRECTOS TOTALES	\$ 31.737.002.954

DESARROLLO POTENCIAL LOTE DIAGONAL 13 F #93-86 EN BOGOTÁ, D.C.
50C-1179826 – SEGÚN CONCEPTO DE NORMA SUMINISTRADO.

RESIDUAL DEL EJERCICIO.

ÍTEM	VALOR - ÁREA
INGRESOS TOTALES DEL PROYECTO = Ventas y devolución IVA	\$ 167.949.600.000
COSTOS TOTALES	\$ 118.764.006.485
UTILIDAD (18% VENTAS)	\$ 29.068.200.000
RESIDUAL (VALOR DEL TERRENO= Ventas - Costos - Utilidad)	\$ 20.117.393.515
ÁREA LOTE TOTAL	25.540,09
VALOR \$ / m2 ÁREA NETA URBANIZABLE	787.679,03

VALOR DE LA RONDA DE RÍO.

Se tiene como referencia el precio aproximado que determina la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la Ronda de Río en el Distrito Capital; adicional a precios de tierra afectada que ha sido adquirida.

Reserva Ronda Hídrica (m2)	31.958,17
VALOR \$ / m2	\$ 30.000
VALOR DE LA RONDA	\$ 958.745.100

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 21.076.138.615
---------------------------------	--------------------------

Atentamente,



ING. GIOVANNI ROJAS CORTÉS.

C.C. 79.594.274 de Bogotá.

RAA AVAL 79594274



PIN de Validación: aa670a46



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79594274, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79594274.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa670a46



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: aa670a46



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa670a46



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 11 N° 73 - 44 OFICINA 610

Teléfono: 4735683-3153006689

Correo Electrónico: serviciosyavaluos@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79594274.

El(la) señor(a) GIOVANNI ALEXANDER ROJAS CORTÉS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

aa670a46

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 doce (12) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: aa670a46



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Bogotá D.C, 26 de octubre de 2021

Oficio N° 21-4-01279

Señores

ACTUAL EMPRESA DE ACUEDUCTO / GERMAN CASTRO CUESTA

Carrera 11 No. 66-34 OF. 102

gercastrocuesta@gmail.com

Tel: 3138157181

Ciudad

Radicación : 11001-4-21-1515
Referencia : Concepto de Norma
Predio : DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)
Chip : AAA0160PRHK

Apreciados señores,

Mediante el presente documento me permito aclarar sus inquietudes y dar respuesta sobre las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio localizado en la **DG 13 F 93 86 (antes DG 13 B 105 86)**, de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.3.1, del Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

1. MARCO NORMATIVO VIGENTE

El marco normativo vigente para el Distrito Capital, es el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004¹. El Plan de Ordenamiento Territorial define a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) como el instrumento para desarrollar, complementar y precisar el planeamiento del suelo urbano en Bogotá D.C.

2. ZONIFICACIÓN.

Con base en la información por ustedes suministrada, se estableció que el predio de la referencia, se localiza en suelo urbano, en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal 78 – TINTAL NORTE la cual a la fecha aún se encuentra **sin reglamentar**, por lo que es aplicable el régimen de transición establecido en el artículo 478 del Decreto 190 de 2004, que establece:

"9. Normas sobre usos y tratamientos. Las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan".

De conformidad con la documentación aportada y una vez revisado el Sistema de Información de Norma Urbana (SINUPOT) de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio se considera un "predio **urbanizable no urbanizado**" regulado por lo dispuesto en los artículos 32, 256 y 361 al 364 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, así como por las demás disposiciones vigentes en la materia.

Adicionalmente el parágrafo del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – P.O.T.- señala que se entiende por predios urbanizables no urbanizados aquellos ubicados en suelo urbano o de expansión que no han adelantado un proceso de urbanización y que pueden ser desarrollados urbanísticamente.

¹ Plan de Ordenamiento Territorial "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones.

El Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentó el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en el Distrito Capital, que no está sujeto a la formulación y adopción de planes parciales y/o a planes de ordenamiento Zonal, en concordancia con el Artículo 32 numeral 2 del decreto Distrital 190 de 2004 el cual establece, que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área inferior de diez (10) Hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

Por lo anterior, y de acuerdo con su observación referida a: **"(...) Favor expedir la norma urbana de construcción, con altura máxima permitida para el año 2006 (...) "**, el presente concepto de norma relaciona las condiciones aplicables al predio urbanizable sin urbanizar en consulta. Las condiciones del año 2006, así como las normas actuales se rigen por el mismo marco normativo anteriormente citado.

No obstante, existen dos temas con marco normativo diferenciado tanto para el año 2006 como para el 2021, los cuales se citan a continuación:

Tema	2006	2021
Amenaza por Inundación	El artículo 128 del Decreto Distrital 190 de 2004 define las áreas urbanas en amenaza por inundación como <i>"Las áreas urbanas que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son aquellas localizadas en inmediaciones de los ríos y quebradas existentes en el Distrito Capital, y principalmente las que se localizan en sectores aledaños a los ríos Bogotá, Tunjuelo, Juan Amarillo y humedal de Torca"</i>, y en su parágrafo dispone: <i>"Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenaza por inundación". La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) completará la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Distrito Capital."</i> En ese sentido, la cartografía oficial era el plano 4 - Amenaza por Inundación reglamentado el Decreto 463 de 2003.	Mediante la Resolución 1641 del 03-12-20, se ordenó a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos realizar la actualización del Mapa 4 "Amenaza por inundación" y actualizar el nivel de información "Amenaza inundación" en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC - de la S.D.P, conforme al Mapa Temático "Amenaza por inundación" anexo a la resolución citada.





Radicación: 11001-4-21-1515
Referencia: Concepto de Norma

Porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP)	No aplica	Mediante el Decreto 221 del 01-10-20, se establecieron los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020. <u>Esta temática se encuentra contenida en el numeral 3.4.7 del presente oficio.</u>
--	-----------	---

CONDICIONES ESPECIALES:

Según la localización del predio, el proyecto se encuentra sujeto a las siguientes condiciones:

Área de Actividad: Dotacional		Zona: Servicios Urbanos Básicos ²	
Rango de Desarrollo: Rango 3		Sector de Demanda de Parqueaderos: D	
Tratamiento: Desarrollo		Modalidad: Normal	
Bienes de Interés Cultural	Distrito Capital (BIC)	Inmueble de Interés Cultural	NO
	Ámbito Nacional (BIC Nal)	Colindante Inmueble de Interés Cultural	
		Inmueble en Sector de Interés Cultural	
		Bien de Interés Cultural	NO
Amenaza	Inundación	Predios en Zona de Influencia	
		Para adelantar el proceso de urbanización en este predio ubicado en zonas sujetas a amenaza señalados en los planos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:	
	Remoción	En el caso de zonas en amenaza por inundación MEDIA (Mapa No. 3 POT), su desarrollo debe estar condicionado a la ejecución de las medidas de mitigación de riesgos que defina el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER (antes Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE), en coordinación con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB.	
Área de Influencia aeronáutica		NO	
Obras de Insonorización		SI	
Suelo Protegido y Expansión Urbana		Se deberán implementar obras de insonorización necesarias para que dentro de las construcciones no se presenten niveles de ruido superiores a los indicados por la Secretaría Distrital de Ambiente.	
Reserva vial		Parte del predio se encuentra localizado en Suelo Protegido - Zona de Manejo Especial de la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación del Río Fucha o San Cristóbal.	
Plan Parcial		NO	
		De conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del	

² 3. Servicios Urbanos Básicos: Equipamientos destinados a la prestación de servicios administrativos y atención a los ciudadanos (...). Numeral 3, artículo 233 del Decreto 190 de 2004.



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

	Decreto 190 de 2004, será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos: - Las zonas con tratamiento de desarrollo clasificadas como suelo de expansión urbana, independientemente de su área. - Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable. En las zonas con tratamiento de desarrollo iguales o superiores a 10 hectáreas netas urbanizables, la S.D.P. estudiará y definirá la delimitación del plan o planes parciales a llevarse a cabo, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 33 del Decreto 190 de 2004 y en el Decreto 327 de 2004. Para su desarrollo sin Plan Parcial, requiere concepto de la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P) de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 436 de 2006.
--	--

De cualquier forma, las condiciones particulares del predio serán precisadas por la **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD-** en la incorporación del plano topográfico, documento que constituye requisito para la solicitud de la licencia de urbanización, así como con las disponibilidades de prestación de servicios públicos expedidas por las diferentes empresas. Como complemento a lo anterior, deberá tener en cuenta:

- El propietario del predio deberá solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la actualización vial y cartográfica del plano topográfico, con el fin de elaborar el planteamiento urbanístico correspondiente.
- Deben tenerse en cuenta eventuales zonas de reserva por elementos del sistema hídrico o de alta tensión, lo cual se precisará por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB y ENEL CODENSA S.A. en la correspondiente certificación de disponibilidad efectiva de prestación de servicios.
- Solicitar disponibilidades de Servicios de Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá (EAAB), ENEL CODENSA y GAS NATURAL
- El procedimiento y documentación exigidos para el trámite de Licencias de Urbanización ante la Curaduría Urbana es lo establecido en los Decretos 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.
- Es necesario tener en cuenta que mediante Decreto Nacional N° 926 del 19 de Marzo de 2010 fue adoptado el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10, el cual rige a partir del 15 de Diciembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2525 del 13 de Julio de 2010, razón por la cual todas las solicitudes de licencia que se radiquen en Legal y Debida Forma a partir de la fecha mencionada, deberán cumplir con la totalidad de disposiciones contenidas en dicho reglamento.





Radicación: 11001-4-21-1515
Referencia: **Concepto de Norma**

3. NORMAS URBANÍSTICAS:

3.1 USOS

El régimen normativo aplicable al predio localizado en suelo urbano, se rige según el área de actividad correspondiente (para el caso se encuentra en Área de Actividad Dotacional). De conformidad con su consulta, acerca de la normatividad del uso de Vivienda VIS y VIP, es importante indicar que el régimen normativo aplicable al predio se rige los Decretos 327 de 2004 y 190 de 2004 (Anexo No. 2 - Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo), de la siguiente manera:

COMPLEMENTARIOS

VIVIENDA (V.I.S – V.I.P – NO V.I.S – NO V.I.P)

- Únicamente al interior del área útil del proyecto urbanístico.

Localización:

- Por lo menos uno de los costados con frente sobre vías de la malla vial.

Funcionamiento:

- La vivienda se permite con usos de comercio y servicios personales de escala vecinal, permitidos para el Área de Actividad Dotacional – Servicios Urbanos Básicos, contemplados en el Cuadro Anexo 2 del Decreto 327 de 2004.

3.2 ESTACIONAMIENTOS

Para el cumplimiento de lo referido a los estacionamientos exigidos de los usos consultados, se verificó el plano 29 del Decreto Distrital 469 de 2003, Zonas Normativas por demanda de estacionamientos, donde se determinó que el predio se localiza en Sector de Demanda D, para lo cual el Decreto Distrital 190 de 2004 POT – Cuadro Anexo N° 4 Exigencia general de estacionamientos por uso, dispuso lo siguiente:

USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (No V.I.S)	N/A	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (V.I.S / V.I.P)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

3.3 GENERALIDADES DE ESTACIONAMIENTOS

3.3.1 ACCESOS VEHICULARES

- En cuanto a las condiciones del acceso vehicular al predio se debe cumplir con lo determinado en el Decreto 308 de 2018³. Los andenes deben constituir franjas continuas de circulación exclusivamente peatonal, para los accesos a parqueaderos, los vehículos deben subir al nivel del andén, de manera que prime la circulación peatonal. Cualquier intervención en el andén para acceder vehicularmente al predio, debe obtener la

³ "Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones".



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

3.3.2 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (DISCAPACITADOS)

Se debe prever un (1) cupo por cada 30 estacionamientos exigidos con dimensiones mínimas de 3.80 mts x 4.50 mts, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. Cuando haya exigencia de estacionamientos para visitantes, en ningún caso podrá haber menos de un espacio habilitado para personas con movilidad reducida, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

Las demás condiciones para la aplicación de los cupos de estacionamientos, así como las condiciones de maniobras y circulación de los vehículos están contenidas en el Decreto Distrital 1108 de 2000 de Estacionamientos (en los aspectos vigentes).

3.3.3 BICICLETEROS

Por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamientos de bicicletas, las cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín, en concordancia con las condiciones establecidas en el anexo N° 1 del Decreto 080 de 2016.

3.4 NORMAS URBANISTICAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

3.4.1 CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.

Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas.

Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público, con excepción de los equipamientos colectivos destinados a parques.

3.4.2 NORMAS PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.

Las cesiones públicas para parques y equipamientos que se generen como resultado del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes normas:

Cuando el total de cesión pública para parques y equipamientos sea menor a 2000 mts², se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago deberá efectuarse previo al otorgamiento de la respectiva licencia de urbanismo.

La cesión exigida para proyectos dotacionales se destinará a crear parques, plazas, plazoletas, alamedas o sobreanchos de andenes, que articulen dichos usos a la estructura urbana de la ciudad y no serán objeto de traslado ni de pago al Fondo Compensatorio.



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

3.4.3 CONDICIONES GENERALES PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.

Las cesiones públicas para parques y equipamientos se regirán por las siguientes condiciones:

- a. Distribución espacial: El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuirá de la siguiente manera: el 50% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1,000 m². Se entiende por un solo globo de cesión aquellas áreas de cesión que ofrecen continuidad del espacio público y aquellas que estén articuladas espacialmente. Los proyectos cuya cesión total sea inferior a 2,000 m², quedan exceptuados de esta disposición, caso en el cual el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.
- b. Acceso: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamiento comunal desde una vía pública vehicular con continuidad vial.
- c. Localización: Los criterios para la localización de cesiones serán los siguientes:
 - 1. Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público.
 - 2. Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales del proyecto.
 - 3. Proveer áreas de cesión contiguas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.
- d. Restricciones de localización: No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable, o en predios en donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%.
- e. Configuración geométrica: Los globos de cesión pública para parques y equipamientos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:
 - 1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
 - 2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones: Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros, deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.

Las cesiones dispuestas como parte de Vías-Parque deberán contar con un ancho mínimo de 15 metros.

- f. Licencias para la intervención del espacio público: Las intervenciones en espacio público, que hagan parte del proceso de urbanización, se entienden autorizadas con el otorgamiento de la correspondiente licencia de urbanismo.

Se exceptúan de las normas relativas a configuración geométrica:

- Las cesiones públicas para parques dispuestas como alamedas, según disposiciones del Sistema de Movilidad y del Sistema de Espacio Público Construido y las zonas de cesión contiguas a los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal. Las mismas no podrán superar el 50% del área total de cesión para parques.
- Las cesiones de espacio público exigidas a los dotacionales, dispuestas como sobreanchos de andenes o alamedas.

3.4.4 PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

- a. El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se definen en el Decreto 327 de 2004 y en los demás instrumentos que desarrollan el Decreto Distrital 190 de 2004.
- b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local definida con base en el artículo 169 del Decreto 190 de 2004, la cual deberá ser construida con base en las normas técnicas establecidas por el IDU.
- c. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes.
- d. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y complementaria V-0, V-1, V-2, V-3 y V-3E, con un ancho mínimo de 10 metros a cada lado de la vía, las cuales constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita. Estas áreas no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento y no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan.

Nota. En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial construida y a las redes de servicios públicos, según lo determinen la SDP y/o las empresas de servicios respectivamente.

3.4.5 ACCESOS VEHICULARES.

El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones:

- a) En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

3.4.6 PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO (Decreto 1077 de 2015 y Decreto Distrital 221 de octubre de 2020)

El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento urbanístico de Desarrollo se exigirá únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por dicho tratamiento, que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana, cuyo uso corresponda a comercio y que se urbanicen aplicando la figura de plan parcial o directamente mediante las respectivas licencias urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente reglamentación establece como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de Desarrollo, el siguiente:





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

VIP	20% del suelo útil del Plan Parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.
-----	--

Nota. Con el cumplimiento de los porcentajes de suelo previstos anteriormente se entienden cumplidas las previsiones de vivienda de interés social de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997 y 46 de la Ley 1537 de 2012 exigibles a los predios regulados por el tratamiento de desarrollo.

3.4.7 RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS VIP Y/O VIS

De conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, se establecen incentivos para la provisión de suelo útil, urbanizado y la construcción efectiva de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de Desarrollo, los cuales podrán aplicarse a los predios que cumplan con las condiciones que a continuación se indican:

- Predios con tratamiento de desarrollo localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que radiquen solicitud de licencia de urbanización o trámite de plan parcial, a partir de la entrada en vigencia del Decreto 221 de 2020.

3.4.7.1 Régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.

Cuando se cumpla la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP, en el mismo proyecto, se podrá acceder a los siguientes incentivos:

Área Construida en Suelo de Obligación VIP.

El 100% de los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) correspondientes al cumplimiento de la obligación, cuyo I.C. debe corresponder como mínimo al 1,1 sobre el Área Neta Urbanizable - A.N.U. proporcional al área útil objeto de la obligación de suelo, serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico.

Área Construida para VIP adicional al cumplimiento de la Obligación.

Se descontará el 100% de los m2 construidos para VIP del total de m2 del proyecto general, para el cálculo de cargas generales para mayor edificabilidad y para el índice de construcción máximo del mismo, hasta el 25% de los metros cuadrados del índice de construcción del proyecto urbanístico, calculado antes de incentivo.

- Combinación de vivienda VIP con otros productos inmobiliarios y/o otros usos. Las unidades de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se podrán localizar en una misma edificación o en edificaciones independientes, combinadas con los otros productos inmobiliarios y/o usos del proyecto siempre que estos se encuentren autorizados. En todo caso se deberá garantizar mínimo un índice de construcción de 1,1 sobre el área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación para el desarrollo de este tipo vivienda.
- Para acceder a los incentivos de que trata el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros

MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). Esta condición deberá ser verificada por el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.

- Los incentivos de que trata el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, en ningún momento eximen del cumplimiento de los estándares de habitabilidad establecidos en el Decreto Distrital 327 de 2004, ni el cumplimiento del estándar de 4m² por habitante para espacio público establecido para los predios de uso residencial diferentes a la VIP en Planes Parciales establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.
- Cuando se combine dentro de una misma edificación Vivienda de Interés Social y/o Prioritaria con otros productos diferentes, el cálculo de equipamiento comunal privado y estacionamientos se desarrollará de manera independiente, teniendo en cuenta el área de construcción y número de unidades destinadas a cada tipo y uso, siguiendo lo contenido en la reglamentación vigente para cada producto inmobiliario.
- Para poder acceder a los incentivos previstos en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del proyecto urbanístico o la correspondiente etapa de urbanismo, deberá construirse primero o simultáneamente con los otros productos inmobiliarios del proyecto.

3.4.7.2 Incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.

Si los proyectos desarrollan Vivienda de Interés Social (VIS), podrán acceder a los siguientes incentivos:

Área Construida para VIS.

Los porcentajes de metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social (VIS) serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico para el cálculo de cargas generales y para el índice de construcción máximo del mismo de la siguiente manera:

20% de los metros cuadrados para VIS entre 136 y 150 SMMLV.

30% de los metros cuadrados para VIS entre 121 y 135 SMMLV.

40% de los metros cuadrados para VIS hasta 120 SMMLV.

- Sólo se podrá optar por los incentivos establecidos en el artículo 12 del Decreto 221 de 2020, cuando además de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se desarrolle la Vivienda de Interés Social (VIS) en el mismo proyecto.
- Para acceder a los incentivos de que trata el artículo 12 del Decreto 221 de 2020, se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social (VIS). Esta condición deberá ser verificada por el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.
- Los incentivos de que trata el artículo 12 del Decreto 221 de 2020, en ningún momento eximen del cumplimiento de los estándares de habitabilidad establecidos en el Decreto Distrital 327 de 2004, ni el cumplimiento del estándar de 4m² por habitante para espacio público establecido para los predios de uso residencial diferentes a la VIP en Planes Parciales establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.
- Cuando se combine dentro de una misma edificación Vivienda de Interés Social y/o Prioritaria con otros productos diferentes, el cálculo de equipamiento comunal privado y estacionamientos se desarrollará de manera independiente, teniendo en cuenta el





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

área de construcción y número de unidades destinadas a cada tipo y uso, siguiendo lo contenido en la reglamentación vigente para cada producto inmobiliario.

- Para poder acceder a los incentivos previstos en el artículo 12 del Decreto 221 de 2020, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del proyecto urbanístico o la correspondiente etapa de urbanismo, deberá construirse primero o simultáneamente con los otros productos inmobiliarios del proyecto.

3.4.8 DISPOSICIONES COMUNES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

3.4.8.1 CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN EL MISMO PROYECTO

En concordancia con lo establecido por el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, cuando la exigencia de destinar suelo útil para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias urbanísticas. La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del Distrito Capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

3.4.8.2 TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación del valor de referencia de suelo del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área de VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el valor de referencia será para nuestro caso, el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Para efectos de acreditar el cumplimiento de esta obligación, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP o VIS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos Vivienda de Interés Social (VIS) se traslade, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles en los que se origina la obligación como en los que se hizo el traslado.

3.4.8.3 COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS), según corresponda, también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.

En estos casos, la estimación del área a destinar al desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS) según corresponda, se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 8 del Decreto 221 de 2020; no obstante, el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio.

Para estos efectos, el avalúo comercial corresponderá al avalúo de referencia establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD para el predio donde se cumplirá la obligación. Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Curador Urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para que aporte la certificación de los patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU para el efecto, de acuerdo con su reglamentación, en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y en el inciso 1º del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, o el contrato que para efectos de cumplir con la obligación se suscriba con el banco inmobiliario o fondos que se creen y/o reglamenten.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

Cuando se opte por la compensación en los fondos que para el efecto se prevean, conforme lo establecido en el marco del artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor de referencia del predio de acuerdo con el avalúo por zona geoeconómica homogénea, en el predio donde se cumplirá la obligación.

- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata el artículo 9 del Decreto 221 de 2020, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.
- No se entenderá cumplida la obligación de provisión de suelo cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).
- De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, la compensación de suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS), según corresponda, también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS) se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 8 del Decreto 221 de 2020.

3.4.9 EDIFICABILIDAD, VOLUMETRIA Y MANEJO DE LOS ELEMENTOS PRIVADOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

A. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un plan parcial, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas.

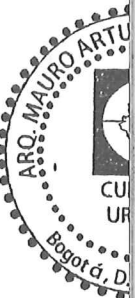
B. ÍNDICE DE OCUPACIÓN:

Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

C. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Rango 3.

El índice de construcción se calculará sobre el Área Neta Urbanizable, tal como la define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos definidos en el capítulo 8 del Decreto 327 de 2004.

- | | |
|---------------------------------|------|
| ▪ Índice de construcción básico | 1.00 |
| ▪ Índice de construcción máximo | 1.75 |





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

Área neta urbanizable: Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal.

Para acceder al Índice de Construcción Máximo, deberá dar cumplimiento al Artículo 44 del Decreto 327 de 2004 (Tabla de equivalencias).

3.4.10 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Para aumentar la Edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con la siguiente condición:

- a) Cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad.
- b) La cesión de suelo adicional a la exigida para parques y equipamientos públicos.
- c) Traslado de cesiones a áreas protegidas.

La edificabilidad adicional de que trata el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, sin superar los topes establecidos por el Decreto 190 de 2004 para el rango de edificabilidad en el que se ubica el predio y cumpliendo con los estándares de habitabilidad definidos en el Decreto 327 de 2004.

El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto. El Curador Urbano informará del compromiso a la Secretaría de Planeación Distrital, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y al Instituto de Desarrollo Urbano, o al Instituto Distrital de Recreación y Deporte o a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control o cuando tengan valor patrimonial.

La edificabilidad adicional se calcula de acuerdo con la siguiente tabla de equivalencias:

TABLA DE EQUIVALENCIAS 1
"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"

Tipos de cesión adicional	M2 Cesión Adicional	M2 Construcción Adicional
La cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad	1	4,8





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.	1	Estrato 1, 2 y 3
		20

De otra parte, para la mayor edificabilidad es posible acceder a cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico, en otros sitios de la ciudad, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 45 del Decreto 327 de 2004.

Área neta urbanizable:

Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal.

Para acceder al Índice de Construcción Máximo, deberá dar cumplimiento al Artículo 44 del Decreto 327 de 2004 (Tabla de equivalencias).

D. NORMAS VOLUMÉTRICAS

Altura máxima permitida

La altura de la edificación es resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y demás normas volumétricas.

Manejo de alturas

- En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen los Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del aeropuerto Internacional El Dorado.
- La altura libre entre placas de piso será como mínimo 2,20 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para uso de vivienda se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

Aislamientos

Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda no VIS ni VIP	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1/2 de la altura total	1/3 de la altura



Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

	18 o mas	10.00		total
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.				
Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.				

Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.

Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.

Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.

Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

Manejo de Antejardines:

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 y las siguientes condiciones:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
3. No se exige antejardín sobre áreas de control ambiental.
4. Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
5. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

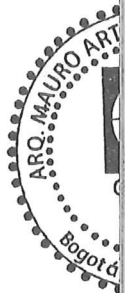
Sótanos, semisótano, rampas y escaleras:

Sótanos

- a. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.
- b. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Semisótano

- a. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

b. Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.

Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

Manejo de rampas y escaleras

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones: En proyectos con antejardín: no se permiten en el área del antejardín. Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas quedan excluidas de lo anterior.

Patios

- Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios.
- Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros.
- En cada vivienda el lado mínimo no podrá ser inferior a 3.00 metros.
- Debe plantearse desde el nivel del terreno.

Voladizos:

Se permiten sobre áreas de control ambiental según el ancho de las vías exigidas y/o propuestas en el planteamiento urbanístico, con las siguientes dimensiones:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

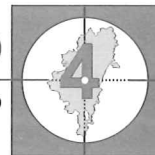
Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

Cerramientos:

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes parciales, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

- Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:
Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten para cerrar predios sin urbanizar.

Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

3.4.11 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- Para proyectos V.I.S. subsidiable: seis (6) mts² por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
- Para proyectos no V.I.S.: quince (15) mts² por cada 80 m² de construcción.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Nota 1: No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Nota 2: Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos pisos.

Destinación porcentaje mínimo.

- 1) Zonas verdes recreativas 40%
- 2) Servicios comunales 15%
- 3) Estacionamientos adicionales para visitantes. El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

MAURO CASTRO



Radicación: 11001-4-21-1515
Referencia: **Concepto de Norma**

3.4.12 SEPARACIÓN SÍSMICA

Se debe tener en consideración el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, en especial la normatividad relacionada con los requisitos de protección contra incendios en edificaciones (TITULO J) y los Requisitos Complementarios (TITULO K).

De acuerdo con lo establecido en el TITULO K, el número de salidas exigidas depende del Grupo de Ocupación y de la Carga de Ocupación planteados en el proyecto. Es importante tener presente que los ascensores no se consideran un medio de evacuación.

4. OTRAS DISPOSICIONES

4.1 TÍTULOS J Y K DE LA NSR-10.

Se debe tener en consideración el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, en especial la normatividad relacionada con los requisitos de protección contra incendios en edificaciones (TITULO J) y los Requisitos Complementarios (TITULO K).

De acuerdo con lo establecido en el TITULO K, el número de salidas exigidas depende del Grupo de Ocupación y de la Carga de Ocupación planteados en el proyecto. Es importante tener presente que los ascensores no se consideran un medio de evacuación.

4.2 PLUSVALÍA

Según el artículo 46 "Participación en plusvalías" del Decreto Distrital No 327 de 2004 Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, no obstante, el pago únicamente será exigible si el folio de Matrícula Inmobiliaria tiene inscrita tal anotación.

4.3 RECOMENDACIONES:

De conformidad con el oficio 2-2016-25261 del 12 abril de 2016 expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. Accesos y circulaciones para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad. Según Título K NSR-10, NTC 4140, NTC 4143, NTC 4145, NTC 4201, NTC 4349.
- b. Baños para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad en zonas comunes de acceso al público. Decreto 1538 de 2005 compilado en el Decreto 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 1801 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016, NTC 5017.
- c. Diseño de cupos de estacionamientos para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad. Según Decretos Distritales 1108 de 2000, 080 de 2016 y Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 1801 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016.
- d. Acceso a bienes privados y comunes a través de estacionamientos privados o de bienes comunes de uso exclusivo. Según NSR-10 Título K 3.2.7 Decreto 1077 de 2015, Decreto 1538 de 2005 compilado en el Decreto 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 1801 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016, NTC 4349, NTC 4143, NTC 4145, NTC 4140.
- e. Exigencia del cuarto de almacenamiento de basuras. Según Decreto Nacional 2981 de 2013, Decreto 620 de 2007.
- f. Exigencia, localización e inspección del tanque de agua potable. Según Acuerdo 20 de 1995.





Radicación: 11001-4-21-1515

Referencia: **Concepto de Norma**

- g. El sentido de la apertura de las puertas en los medios de evacuación. NSR-10 título K.3.2, K 3.2.1, K 3.18, K 3.18.2, K 3.18.2.1, K 3.18.2.2, K 3.18.2.3, K 3.18.2.4, K 3.18.2.5.
- h. Rampas de acceso vehicular. Según Decreto Distrital 1108 de 2000.
- i. Utilización de escalones en abanicos. Según NSR-10 Título K.3.8.3.5.
- j. Dimensión de los patios para iluminación y ventilación. Según Decreto Distrital 327 de 2004.
- k. Estacionamientos de bicicletas.

5. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

- Normas comunes: Decreto 327 de 2004.
- Clasificación de usos y exigencia de estacionamientos: Decreto 190 de 2004.
- Dimensión de estacionamientos Decreto 1108 de 2000.
- Acuerdo 20 de 1995, en las disposiciones que se encuentren vigentes.
- Facilidades de acceso a Personas con Movilidad Reducida: Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005 compilado por el Decreto 1077 de 2015 y modificado mediante Decreto 1801 de 2015.
- Para el suelo de expansión urbana: Decreto 436 de 2005 y plan parcial.

6. PRECISIONES FINALES

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto **NO** constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción alguna, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio y se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

El presente documento se refiere únicamente a las normas urbanísticas aplicables al predio objeto de consulta y no contempla aspectos de sismo resistencia, ni legaliza situaciones de hecho, así como tampoco debe considerarse como licencia urbanística.

El presente concepto se expide de conformidad con el artículo 28 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 (cpaca) y permanece vigente hasta tanto no se modifiquen las normas que lo sustentaron.

Cordialmente,


Arq. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO

Elaboró : Arq. Feidy A. Lamprea

ANEXO 4

CONCEPTO DE IDIGER



Al responder cite este número:

RO-128430

Bogotá D.C.
INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 22-07-2022 11:01
Al Contestar Cite este Nro.: 2022EE11273 O 1 Fol: 1 Anex: 1
Origen: Sd: 4383 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCIA GARCIA PILAR DEL ROCIO
Destino: PARTICULAR/ROSMIRA MEDINA PEÑA
Asunto: RO-128430
Observ.: INGRID
Para consultar el estado de su trámite ingrese: www.idiger.gov.co/correspondencia
RR 8177A45

Teléfono: 315 552 37 48

Correo electrónico: rosmiramedina@gmail.com

Bogotá D.C.

ASUNTO: Radicación IDIGER No. 2022ER10540
Solicitud de certificación de amenaza y/o riesgo

Cordial saludo,

En atención al radicado del asunto, en el que indica y solicita: (...) *"en mi calidad de Perito evaluador debidamente nombrada por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso de expropiación No. 2007-00011 promovido por la Empresa y Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (...) se sirvan expedir certificación de riesgo y o amenaza por inundación para el año actual y para la época del año 2004 al 2006, concepto técnico y planos del año 2004 al 2006 sobre dicho predio existente sobre posibles amenazas por inundaciones"* (...). El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER, teniendo en cuenta que el pasado 14 de junio de 2022, el Juzgado Quinto Municipal Administrativo Oral del Circuito Judicial de Bogotá anunció la suspensión de manera provisional del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) expedido través del Decreto 555 de 2021, se permite informarle que el presente pronunciamiento se realiza en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004.

De acuerdo con lo anterior, el IDIGER una vez consultadas las bases de datos y sistemas de información geográfica disponibles para el predio objeto de consulta, informa que se obtuvieron los siguientes resultados:

El predio identificado con CHIP: AAA0160PRHK y dirección DG 13 F 93 86, se localiza en el sector catastral a Magdalena, UPZ - 78, de la localidad 08 - Kennedy, el cual no hace parte del programa de legalización y regularización de barrios de la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo con el Mapa No 4 *"Amenaza de Inundación"* del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT Decreto 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT), el predio presenta categorización de amenaza media por inundación por desbordamiento.

RO-128

Página 1 de 2

Se anexa, conforme a la solicitud de “*planos del año 2004 al 2006*”, plano de inundación de acuerdo con la información emitida en el POT 2004, se aclara que, la normatividad del POT 2004 (Decreto 190 de 2004) no surtió modificación para la clasificación de amenaza en el periodo del 2006.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes del predio se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos, asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo cual se informa que para dicho predio no se han registrado eventos de emergencia.

De acuerdo con lo anterior, se informa que a la fecha de emisión de la presente certificación el predio objeto de la consulta NO se encuentra dentro los predios categorizados en Zonas de Alto Riesgo No Mitigable y por lo tanto no se encuentra dentro de los predios cuyas familias fueron recomendadas para su inclusión en el Programa de Reasentamiento de Familias por esta categorización.

Se precisa además que, para el barrio donde se ubica el predio objeto de la presente consulta, el IDIGER no ha emitido concepto técnico de amenaza y/o riesgo y por lo tanto no se cuenta con información a nivel de detalle, al igual que recomendaciones específicas para el uso del suelo relacionadas con amenaza y/o riesgo a nivel predial.

El presente pronunciamiento se emite a solicitud del interesado y registra la información disponible y vigente a la fecha de emisión del mismo, en concordancia con la normatividad vigente, no actualiza, modifica ni reemplaza recomendaciones dadas por esta entidad mediante conceptos y diagnósticos técnicos emitidos con anterioridad y no constituye permiso de ocupación o desarrollo urbano.

Esta certificación solo aplica para el predio objeto de la consulta y para el trámite indicado en el asunto y párrafo inicial.

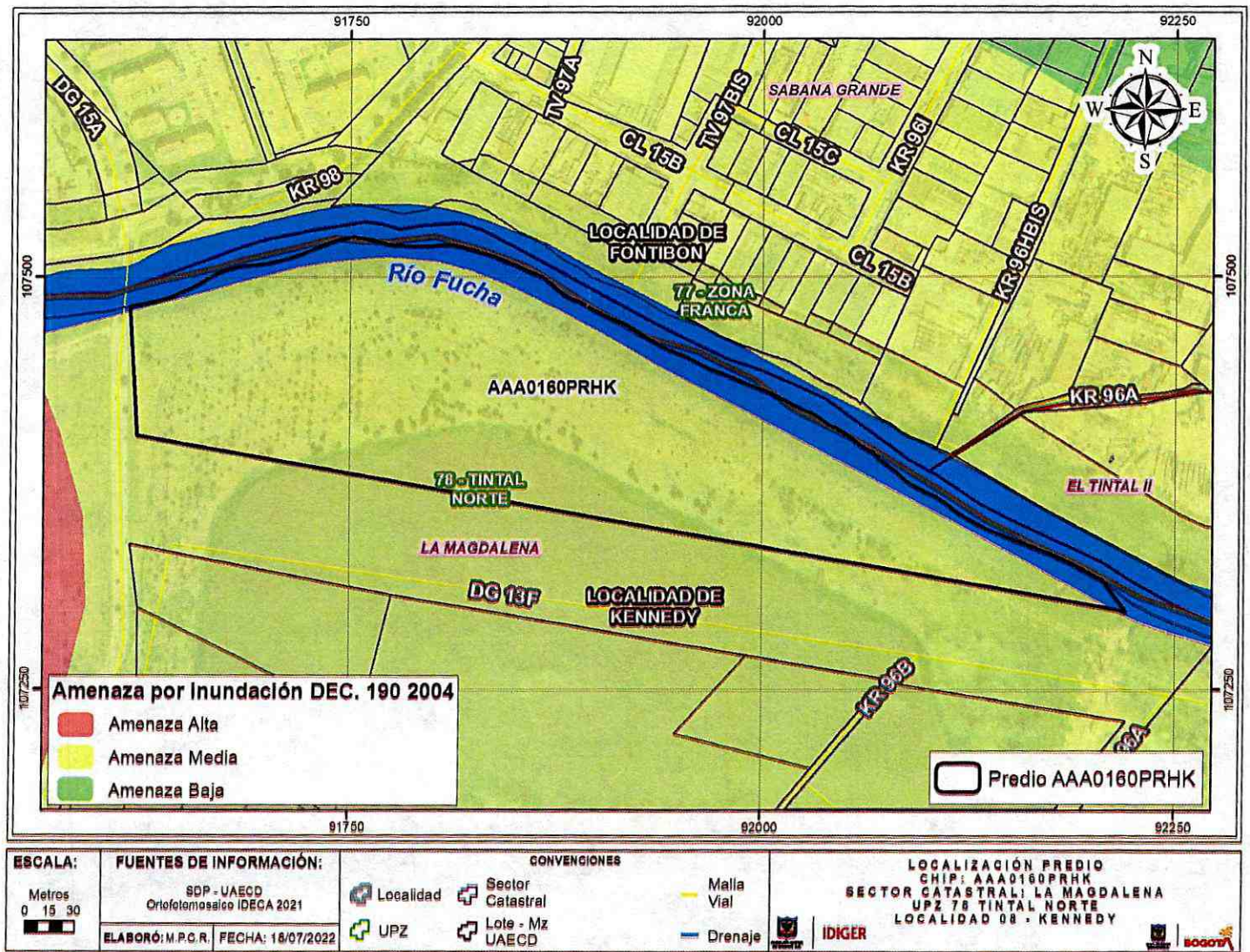
Cordialmente,



PILAR DEL ROCIO GARCÍA GARCÍA

Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Ing. Ingrid Marcela Rincón Díaz, Profesional Universitario Cód. 219 Grado 12		18/07/2022
Revisó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29		18/07/2022
Aprobó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29		
Cc:	No Aplica		
Anexos	Anexo 1. Amenaza por Inundación 2004 - 2006		
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.			



ANEXO 5
DOCUMENTOS VARIOS

Certificación Catastral

Radicación No. W-1020581

Fecha: 21/09/2021

Página: 1 de 1

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

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y	N	8999990941	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
2	1	2007-04-24	SANTA FE DE BOGOTÁ	02	050C01179826

Información Física

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

DG 13F 93 86 - Código Postal: 110811.

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

Dirección(es) anterior(es):

DG 13B 105 86, FECHA: 2003-07-04

Código de sector catastral:

006524 06 01 000 00000

CHIP: AAA0160PRHK

Número Predial Nal: 110010165082400060001000000000

Destino Catastral: 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** DISTRITAL

Uso:

Total área de terreno (m2) **Total área de construcción (m2)**
57,498.2 0.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,141,676,000	2021
1	1,133,290,000	2020
2	1,138,464,000	2019
3	1,190,213,000	2018
4	1,034,968,000	2017
5	1,034,968,000	2016
6	1,034,968,000	2015
7	1,034,968,000	2014
8	931,471,000	2013
9	931,471,000	2012

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

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

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 21 días del mes de Septiembre de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia Elvira González Martínez

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **5A68EE181621**.



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia22015735575401

Factura Número:2022001041860405752CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0160PRHK		2. DIRECCIÓN DG 13F 93 86		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01179826		
B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4.TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	899999094	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DEBOGOTA ESP	100	PROPIETARIO	AC 24 37 15	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL 1.148.814.000		13. DESTINO HACENDARIO 70-NO URBANIZABLES	14. TARIFA 5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 5.744.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0		19. IMPUESTO AJUSTADO 5.744.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA24/06/2022	HASTA29/07/2022
20. VALOR A PAGAR	VP	5.744.000	5.744.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	574.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	5.170.000	5.744.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	574.000	574.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	5.744.000	6.318.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA24/06/2022

☐BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA29/07/2022

☐BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)22015735575118477502(3900)0000005744000(96)20220624

(415)7707202600856(8020)22015735575160377951(3900)0000006318000(96)20220729

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA24/06/2022

☐

HASTA29/07/2022

☐

(415)7707202600856(8020)22015735575073846571(3900)0000005170000(96)20220624

(415)7707202600856(8020)22015735575066730572(3900)0000005744000(96)20220729

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELO

CONTRIBUYENTE

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21010117848

Formulario No.

2021301010005112800

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 1179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 33934.45	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 1	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 1			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	673,797,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,369,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	3,369,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	3,369,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	3,369,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	337,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	34,000	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,998,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	2,998,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 09/06/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 020253005035900	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO Y		VALOR PAGADO: 2,998,000	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO POPULAR	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

20013378857

Formulario No.

2020301010003444163

AÑO GRAVABLE 2020			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 33934.45	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 1	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 1			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	668,848,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,344,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	3,344,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	3,344,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	3,344,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	334,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	33,000	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,977,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	2,977,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 02/04/2020 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 513402603396400	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO Y		VALOR PAGADO: 2,977,000	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

19013172679

Formulario No.

2019301010004322801

AÑO GRAVABLE 2019			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 50C1179826	3. Cédula Catastral 6524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 33934.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	671,897,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,359,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	3,359,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	3,359,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	3,359,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	336,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	34,000	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,989,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	2,989,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 05/04/2019 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 510792602846388	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO Y		VALOR PAGADO: 2,989,000	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

18013016448

Formulario No.

2018301040109365423

AÑO GRAVABLE 2018			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 57498.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,190,213,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	5,951,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	5,951,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	5,951,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	5,951,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	595,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	60,000	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	5,296,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	5,296,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 04/04/2018 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 020253003549699	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO		VALOR PAGADO: 5,296,000	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO POPULAR	
899999094		TIPO FORMULARIO: Factura	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

17015752478

Formulario No.

2017301010009302964

AÑO GRAVABLE 2017			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 57498.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 100 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,034,968,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	0	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	0	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 14/06/2017 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 513402600798233	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO		VALOR PAGADO: 0	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

16012690329

Formulario No.

2016301010004786512

AÑO GRAVABLE 2016			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 57498.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 70-NO URBANIZABLES	
9. Tarifa 4		9.1 Porcentaje de exención 100 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,034,968,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	0	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	0	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 17/06/2016 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 516952601785277	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO		VALOR PAGADO: 0	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

15013085127

Formulario No.

2015301010003449469

AÑO GRAVABLE 2015			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0160PRHK	2. Matrícula Inmobiliaria 1179826	3. Cédula Catastral 006524060100000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio DG 13F 93 86			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 57498.20	7. Área construida en metros 0.00	8. Destino 66-DOTACIONALES	
9. Tarifa 5		9.1 Porcentaje de exención 100 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 899999094 - 1	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 899999094 - 1			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,034,968,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	0	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	0	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 02/06/2015 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 029583001866900	
NOMBRES Y APELLIDOS EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO		VALOR PAGADO: 0	
CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO POPULAR	
899999094		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



Fecha: 20/09/2021

Hora: 18:06:30

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

USUARIO

DG 13F 93 86

Localidad KENNEDY

CHIP

AAA0160PRHK

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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

Cordialmente,

DIANA ROCÍO DÍAZ RODRÍGUEZ

Directora de Estratificación (E)

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

ANEXO 6

CREDENCIALES DE LOS

VALUADORES



PIN de Validación: a60f09f2



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79295050.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ene 2017

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0404, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: AC 3 71A 29 TR 4 AP 303

Teléfono: 3138157181

Correo Electrónico: gercastrocuesta@gmail.com

Experiencia verificada:



PIN de Validación: a60f09f2



- ALIANZA PROFESIONAL CONSULTORA DE BIENES RAÍCES LTDA - AVALÚOS INMUEBLES URBANOS - 2011 A 2012.

- ORJUELA & CIA LTDA - AVALÚOS INMUEBLES URBANOS - 2016.

- CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0404, VIGENTE DESDE EL 01 DE OCTUBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023, CON FECHA DE RENOVACIÓN 01 DE OCTUBRE DE 2020 Y FECHA DE ACTUALIZACIÓN 18 DE MAYO DE 2021

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Industrial - Universidad Católica 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(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050.

El(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a60f09f2

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b32c0aa8



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-65754648.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b32c0aa8



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b32c0aa8



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

- Artesanías

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance



PIN de Validación: b32c0aa8



- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Jun 2019



PIN de Validación: b32c0aa8



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b32c0aa8

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CALCULO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE

Código Civil. Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

En cuanto al concepto de lucro cesante, es importante retomar lo señalado por la Corte Constitucional mediante las Sentencias C-153 de 1994 y C-1074 de 2002:

De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José. Es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.

CONSIDERACIONES

El inmueble materia del presente avalúo no fue posible enajenarlo como se pretendió en la Promesa de Compraventa de Mayo 4 de 2.002 (reposa en el proceso), dado que Planeación Distrital adujo que el citado predio era objeto de afectación por la EAAB (Folio 180) Cabe anotar que de acuerdo con la comunicación 0750-003 S-2003-110598 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 26 de Noviembre de 2.003, (folio 184), allí se certifica que sobre el predio materia de avalúo no se encuentra registrada oferta de compra que impida su enajenación voluntaria. (folio 184)

Se aclara que de acuerdo con el valor de mercado y la normatividad vigente en Mayo de 2.002, sin restricción legalmente impuesta, el predio fue prometido en venta en \$ 3.335.000.000 según Promesa de Compraventa (folio 290), es decir existe un valor de mercado del inmueble sin la restricción de uso y otro es el valor de mercado con la restricción legal.

Con base en lo anterior, se procede a actualizar el valor del predio prometido en venta en \$ 3.335.000.000 según Promesa de Compraventa (folio 290), de acuerdo con la siguiente tabla:

ACTUALIZACIÓN EN EL TIEMPO		
AÑO	AVALUO	IPC (%)
2022	\$ 7.683.499.144	6,60%
2021	\$ 7.274.663.078	5,62%
2020	\$ 7.159.396.790	1,61%
2019	\$ 6.897.299.413	3,80%
2018	\$ 6.684.725.153	3,18%
2017	\$ 6.422.062.785	4,09%
2016	\$ 6.072.872.610	5,75%
2015	\$ 5.687.808.008	6,77%
2014	\$ 5.486.984.379	3,66%
2013	\$ 5.382.562.664	1,94%
2012	\$ 5.254.356.368	2,44%
2011	\$ 5.065.416.339	3,73%
2010	\$ 4.909.776.426	3,17%
2009	\$ 4.813.506.300	2,00%
2008	\$ 4.470.610.477	7,67%
2007	\$ 4.229.927.596	5,69%
2006	\$ 4.048.552.447	4,48%
2005	\$ 3.861.280.350	4,85%
2004	\$ 3.653.401.788	5,69%
2003	\$ 3.496.747.500	4,48%
2002	\$ 3.335.000.000	4,85%

De acuerdo con lo anterior, **el lucro cesante la suscrita, no lo observa** teniendo en cuenta que en el ítem **de daño emergente fue actualizado** aplicando el índice de precios al consumidor (IPC del año 2-002 a la fecha), igualmente se pudo establecer que el bien objeto del proceso no estaba produciendo o recibiendo renta alguna, por lo tanto no hay lugar a tasación por este rubro.

CONSOLIDADO	
Daño Emergente	\$ 7.683.499.144
Lucro Cesante	\$ -
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 7.683.499.144

Son: SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Rosmira Medina Peña' with a stylized flourish at the end.

ROSMIRA MEDINA PEÑA
R.A.A. AVAL.65754648
Valuador Actuante



PIN de Validación: b32c0aa8



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-65754648.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b32c0aa8



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b32c0aa8



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

- Artesanías

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance



PIN de Validación: b32c0aa8



- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Jun 2019



PIN de Validación: b32c0aa8



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b32c0aa8

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogotá D.C.
ACUERDO NO. PSAA15-10414
Carrera 9 No 11-45 Piso 6°
Edificio Virrey Torre Central
TEL: 2840341
j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

TRASLADO

No. de proceso

11001 31 03 005

2015-00102

INFORME PERICIAL PROCESO No. 11001 31 03 005 2015 00102 00.

rosmira medina <rosmiramedina@gmail.com>

Mar 22/11/2022 15:17

Para: Juzgado 47 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: germangsaenz <germangsaenz@hotmail.com>; portelawyer@hotmail.com

<portelawyer@hotmail.com>; juanmacasas@hotmail.com <juanmacasas@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

DICTAMEN PERICIAL LOC. CHAPINERO JUZ 47 C CTO PROCESO 2015-00102 .pdf;

Señores

Juzgado 47 civil circuito de Bogotá

Buenos tardes,

En mi calidad de PERITO AVALUADOR, y de acuerdo al requerimiento solicitado por su Despacho, me permito adjuntar en formato PDF Dictamen pericial en el proceso:

Ref: Expediente N° 11001 31 03 005 2015 00102 00. Acción Reivindicatoria de **EDUARDO ARISTIZÁBAL PRADA** contra **LILIANA ALBERTINA ARISTIZÁBAL MEJÍA** (Pertenencia por prescripción adquisitiva del dominio formulada por excepción de **LILIANA ARISTIZÁBAL MEJÍA** contra **EDUARDO ARISTIZÁBAL PRADA Y PERSONAS INDETERMINADAS**)

Igualmente me permito manifestar que estoy dando cumplimiento a la Ley 2213 de 2022, en el sentido de correr traslado del presente memorial a las partes aquí involucradas y debidamente registrados sus correos electrónicos que reposan en él. Igualmente me permito manifestar al despacho que estoy atenta para asistir a la diligencia de inspección judicial que está programada para el próximo 6 de Diciembre del presente año.

Cordialmente,

ROSMIRA MEDINA PEÑA

Abogada

Perito Avaluador

*Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

Señores
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.
E. S. D.

REF: PROCESO NÚMERO 00102 DE 2015
Acción Reivindicatoria de **EDUARDO ARISTIZÁBAL PRADA** contra **LILIANA ALBERTINA ARISTIZÁBAL MEJÍA** (Pertenenencia por prescripción adquisitiva del dominio formulada por excepción de **LILIANA ARISTIZÁBAL MEJÍA** contra **EDUARDO ARISTIZÁBAL PRADA Y PERSONAS INDETERMINADAS**).

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual hice parte de la lista de Auxiliares de Justicia desde 1994 al 2018 del Consejo Superior de la Judicatura, legalmente designada por su Despacho, encontrándome debidamente posesionada del cargo y dentro del término legal concedido, procedo a continuación a rendir el dictamen encomendado, en los siguientes términos:

I. OBJETO

Según nombramiento del Despacho, se me ordena rendir el avalúo del Bien inmueble objeto del presente proceso, ubicado en la **Calle 47 No. 7-46, Barrio Marly, Localidad Chapinero, Upz chapinero** de la Ciudad de Bogotá D.C., para determinar alinderamiento, estado actual del inmueble, ubicación, posesión material del mismo, mejoras si hay lugar a ellas, entre otros aspectos.

II. LABOR DESARROLLADA

Con el fin de cumplir con la etapa probatoria respectiva y según lo ordenado por el Despacho, el día 19 de noviembre del 2022, me desplace hasta el sitio de ubicación del inmueble, en donde fui atendida por el apoderado Dr. Juan MANUEL CASASBUENAS, quien funge como apoderado de la señora LILIANA ALBERTINA ARISTIZABAL MEJIA, quien me manifestó que su mandante es la tenedora y poseedora del inmueble materia de peritazgo, hace aproximadamente más de veinte (20) años. Al igual revise

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

toda la información y documentación que existe dentro del expediente que aquí nos atañe a fin de llevar a cabo la pericia aquí encargada

II. DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE

Predio inmueble urbano, ubicado en la **Calle 47 No. 7-46, Barrio Marly, Localidad Chapinero, Upz chapinero** de la Ciudad de Bogotá D.C., con Código Catastral Chip **AAA 0091 AMJH** y con la Matrícula Inmobiliaria No. **50C- 1303364** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados Zona Sur de Bogotá.

III. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE

DISTRITO CAPITAL:

Bogotá está situada en la sabana homónima, sobre el altiplano Cundiboyacense, una llanura situada en promedio a 2630msnm y sus zonas montañosas alcanzan de 2400 m a 3250msnm, lo que hace de ella la megalópolis más alta del mundo y la tercera capital después de Quito y La Paz. Tiene un área total de 1776 km² y un área urbana de 307 km².

Bogotá limita al sur con los departamentos del Meta (a través de Guamal, Cubarral y La Uribe) y del Huila (a través de Colombia), al norte con el municipio de Chía, al oeste con el río Bogotá y los municipios de Cota, Funza, Mosquera, Soacha (zona urbana), Pasca, San Bernardo, Arbeláez, Cabrera y Venecia (zona rural) del departamento de Cundinamarca. Por el Este llega hasta los cerros Orientales y los municipios de La Calera, Chipaque, Choachí, Gutiérrez, Ubaque, Une.

LOCALIDAD CHAPINERO



Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

IV .CARACTERISTICAS DEL SECTOR:

Generalidades

Localidad:	CHAPINERO
Localización:	Se encuentra ubicada al noreste de la ciudad. Está subdividida en tres grandes sectores: Chapinero (barrio), el Lago y el Chico. Junto a las localidades de Santa Fe, La Candelaria y Teusaquillo, Chapinero es una de las localidades tradicionales de la ciudad.
Limites:	NORTE: limita con la Calle 100, con la localidad de Usaquén. SUR: con el Rio Arzobispo Avenida 39, con la localidad de Santa Fe. ESTE: por los Cerros Orientales con el municipio de la Calera. OESTE: con la Autopista Norte y Avenida Caracas con la localidad de Barrios Unidos y Teusaquillo.
Área Total:	El área total de la localidad es de 3.898 hectáreas y el área urbana es de 1.349 hectáreas. Esto hace que la localidad se encuentre ubicada en el puesto décimo segundo en cuanto al área urbana de la ciudad.
Población:	125.790 habitantes aproximadamente
Estratificación:	Estratos 4, 5 y 6.

4.1. SERVICIOS PUBLICOS:

La UPZ chapinero cuenta con cubrimiento casi total de todos los servicios públicos domiciliarios, la cobertura de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado sanitario y aseo es del 100%.

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

Este sistema está conformado por el Sistema de Acueducto el cual está constituido por la infraestructura para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma. El sistema de saneamiento básico que incluye el sistema de Alcantarillado Sanitario y

Pluvial, dentro del cual se encuentra el sistema de tratamiento de aguas servidas, y el sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición Final de Residuos Sólidos. El sistema de tratamiento de residuos sólidos conformado por la infraestructura y métodos específicos para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y final de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; la recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de residuos peligrosos y patógenos; la recolección, transporte y disposición final de material vegetal provenientes de la poda de parques, separadores y áreas públicas de la ciudad. El Sistema de Energía Eléctrica integrado por los sistemas de transmisión que la conducen la energía a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión. Por otra parte se encuentra el servicio de telecomunicaciones consistente en el conjunto de sistemas, redes y equipos que aseguran la comunicación y transmisión de señales (voz, imágenes, datos) a distancia. Y por último el sistema de prestación del servicio de gas domiciliario, conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, los gasoductos que lo transportan a la ciudad, las estaciones urbanas de recibo y las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión.

4.2. Vías de Acceso y Transporte al sector:

Chapinero es el centro atractor de viajes más importante de la ciudad. Toda la localidad es considerada el "centro expandido" de la ciudad. Allí se encuentran localizados un gran número de lugares de trabajo de la ciudad. Por tal razón, Chapinero tiene una gran población flotante de personas que la visitan al día, pero que no residen ahí. De hecho, gran parte de las rutas de transporte público tradicional (conocido como transporte colectivo) pasan por el eje de la once (11) y la trece (13) hacia el sur o la séptima (7.ª) y la quince (15) hacia el norte.

Las principales vías de la localidad son las carreras séptimas, la once, la trece y la quince. La calle 72 es un referente por estar concentrado el mayor centro de negocios de la ciudad. La Avenida de los Cerros (circunvalar), una de las pocas vías libres de buses, conecta de forma periférica el centro de la ciudad con el norte. La Avenida Caracas alberga al TransMilenio.

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

El Sistema Transmilenio se encuentra en dos líneas, la A, Troncal caracas, y la B, Auto Norte, con las estaciones Avenida 39, Calle 45, Marly, Calle 57, Calle 63, Flores, Calle 72, Calle 76 (línea A), Héroes, Calle 85, Virrey y Calle 100 (línea B), todas en el límite occidental de la localidad.

La localidad cuenta con la red de ciclo rutas en la Carrera 13, y la ciclo vía dominical en la Carrera Séptima, las cuales son utilizadas con buena frecuencia.

El Tren de Cercanías de Bogotá solo la atraviesa a la altura de la Autopista Norte con Calle 92, donde toma la Transversal 23 hasta la Calle 100, donde prosigue su rumbo hacia Usaquén, operando como transporte turístico los fines de semana y festivos, y de carga durante los días hábiles.

Las condiciones de acceso al sector donde se encuentran ubicado el inmueble objeto del presente trabajo, se consideran favorables en razón a que cuentan con importantes avenidas integradas al sistema vial principal y de transporte de la ciudad, lo que facilita su conexión con otros sectores de la ciudad influenciados por los planes viales y de transporte terrestre. Este inmueble se encuentran muy cerca del sistema vial implementado en la ciudad de Bogotá siendo la más importante el servicio de transporte masivo Transmilenio por la Avenida caracas y las rutan antes mencionadas.

El transporte público para el sector es bueno, cuenta con un número importante de rutas tradicionales adicional de las rutas del SITP., proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad, al igual que el servicio municipal, intermunicipal y particular.

4.3. PERFIL INMOBILIARIO:

En este sector la oferta inmobiliaria se mueve entre los tradicionales barrios de casas de dos plantas y los apartamentos de edificios construidos entre las décadas del ochenta y el setenta. El arriendo y venta de locales comerciales, que en muchos casos hacen parte de viviendas residenciales, sobre los ejes viales principales y secundarios son otra de las constantes del área debido a la consolidación de áreas de actividad dedicadas a la mecánica y el comercio informal y organizado.

El uso predominante de esta UPZ es la vivienda, en especial la del estrato seis, los sectores catastrales que más concentran este tipo de vivienda son

los Rosales y Bellavista los cuales representan cada uno el 18,6% del total y se ubican entre la avenida carrera 7 con calle 70 hasta los inmuebles ubicados en los cerros orientales. Si bien esta UPZ tiene un poco impacto comercial, los sectores en donde se presenta un mayor comercio son Emaus 26,84% y El Nogal 24,65%, el primero se caracteriza por tener una exclusiva

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

zona de restaurantes llamada la Zona G y el segundo por contar con algunos corredores comerciales en donde prima los almacenes de diseño, especialmente vestuario y mobiliario, dentro de los principales corredores se encuentran los de la Carrera 9 con calle 80 y calle 79B con 7 y 8ª. Para finalizar, esta UPZ se caracteriza por tener dentro de su inventario de inmuebles, el Club el Nogal ubicado en el sector de los Rosales, el hotel casa Medina ubicado en la carrera 7 con calle 69 en el sector Emaús, el Seminario Mayor Arquidiocesano ubicado en la avenida carreta 7 con calle 93ª. Los anteriores reconocidos como inmuebles de interés cultural

ESTRATOS EN LA LOCALIDAD SECTOR

4.....30%
5.....30%
6.....40%

TIPO DE ACTIVIDAD URBANISTICA

Residencial..... 45%
Comercial..... 23%
Corporativa y gubernamental..... 32%

4.4. CHAPINERO. Clasificación, extensión.

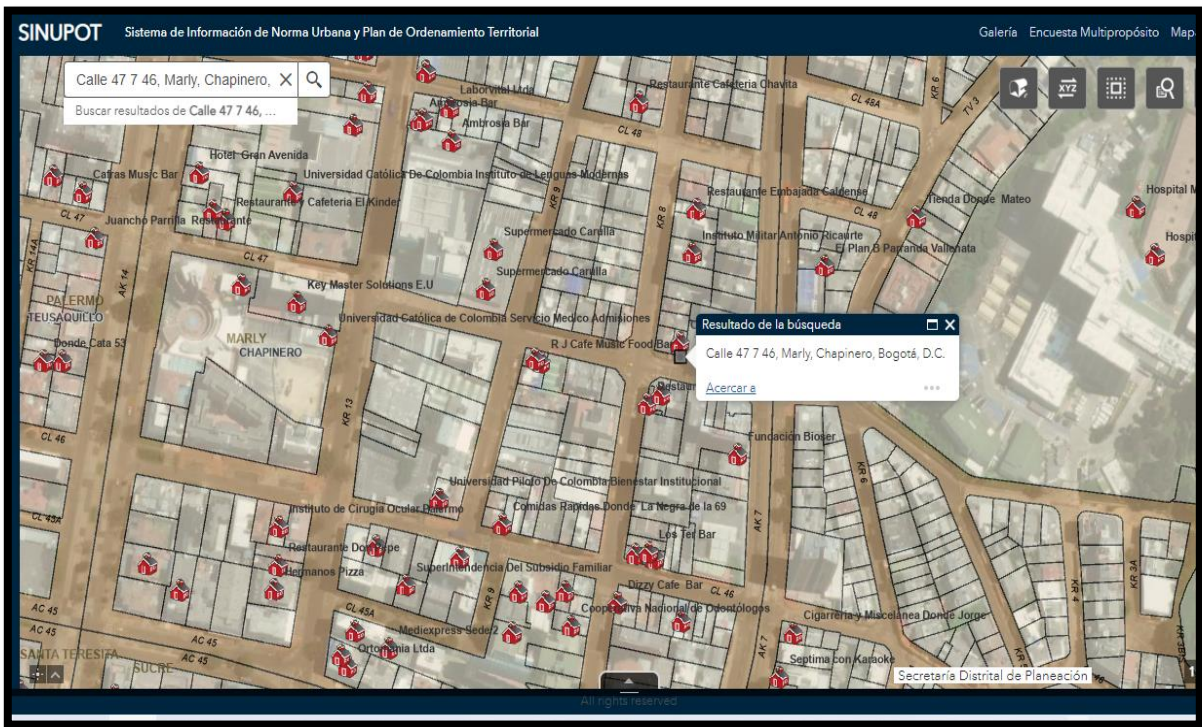
MONOGRAFÍA DE LOCALIDADES – No.2 CHAPINERO				
Cuadro 3. Chapinero. Clasificación y extensión de las UPZ 2017				
Número	UPZ	Clasificación	Área (ha)	%
88	El Refugio	Residencial cualificado	336,0	25,5%
89	San Isidro - Patios	Residencial de urbanización incompleta	113,0	8,6%
90	Pardo Rubio	Residencial consolidado	285,2	21,7%
97	Chico Lago	Comercial	422,4	32,1%
99	Chapinero	Comercial	159,3	12,1%
Total			1.315,9	100,0%
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Base de Datos Geográfica Corporativa-BDGC				
Nota: La sumatoria de las áreas de las UPZ en suelo urbano, expansión y rural no coinciden con la clasificación del suelo del distrito porque existe diferencia entre los límites de las UPZ y el perímetro urbano.				

Registro Abierto de Avaluador

Perito avaluador-Abogada

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



FUENTE: PAGINAS BOGOTA.

5.3. LINDEROS DEL INMUEBLE:

Una casa de habitación, junto con el terreno en que esta edificada, situada en el barrio de Chapinero de esta ciudad de Bogotá y esta alinderada así: **POR EL NORTE:** En extensión de Siete metros con cincuenta centímetros (7.50 Mts) con propiedad de José I. García y Luis F. González Chaves. **POR EL SUR:** En extensión de Ocho metros (8.00 Mts) con la calle 47 de Bogotá. **POR EL ORIENTE:** En extensión de Catorce metros con treinta centímetros (14.30 Mts) con propiedad de Genaro Cruz. **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de Catorce metros con trece centímetros (14.13 Mts) con propiedad de los mismos señores José I. García y Luis F. González Chaves.

TRADICIÓN

El inmueble acabado de alinderar lo adquirió el señor EDUARDO ARISTIZABAL PRADA por adjudicación en proceso de sucesión de la señora OLGA LUIA MEJIA VIUDAD DE ORTEGA, mediante la Escritura Publica No.1803 del 13 de julio de 2009 en la Notaria 42 del círculo de Bogotá. debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1303364**, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, debidamente registrada en la anotación No. 002 del 14 de julio de 2009.

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

5.4. FICHA NORMATIVA

Teniendo en cuenta el Acuerdo 645 de 2016 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016 - 2020 Bogotá Mejor Para Todos y a la información suministrada por la Secretaría de Planeación Distrital, a través del SINUPOT, para peritaje para proceso de pertenencia, del predio urbano ubicado en la Calle 47 No. 7-46, Barrio Marly, Localidad Chapinero, Upz chapinero de la Ciudad de Bogotá D.C., se encontraron las siguientes normas:

5.4.1. USOS PERMITIDOS:

Tratamiento	Consolidación
Modalidad	Con cambio de patrón
Área de Actividad	Comercio y servicios
Zona	zona de Comercio cualificado
Sector	Chapinero
UPZ	Chapinero
Localidad	2 Chapinero
Manzana Catastral	0821228
Código Sector:	Sector Demanda: B Decreto: Dec.468 de 2006.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



BOGOTÁ

Señor(a)
USUARIO

Fecha: 21/11/2022 12:27:23 PM

Dirección: CL 47 7 46 (CL 47 7 48)

ASUNTO: Usos Permitidos

De manera atenta se informa que el predio presenta la siguiente información asociada a los usos permitidos:

Tratamiento:

Modalidad:

Área de Actividad:

Zona:

No. Decreto:

Ficha:

Localidad:

UPZ:

Sector:

Sector de Demanda:

CONSOLIDACION

CON CAMBIO DE PATRON

COMERCIO Y SERVICIOS

ZONA DE COMERCIO CUALIFICADO

Dec 468 de 2006

1

2 CHAPINERO

99 CHAPINERO

1 CHAPINERO

B

En las siguientes páginas se detalla la ubicación del predio y la información complementaria respecto a la norma urbana que afecta el predio.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

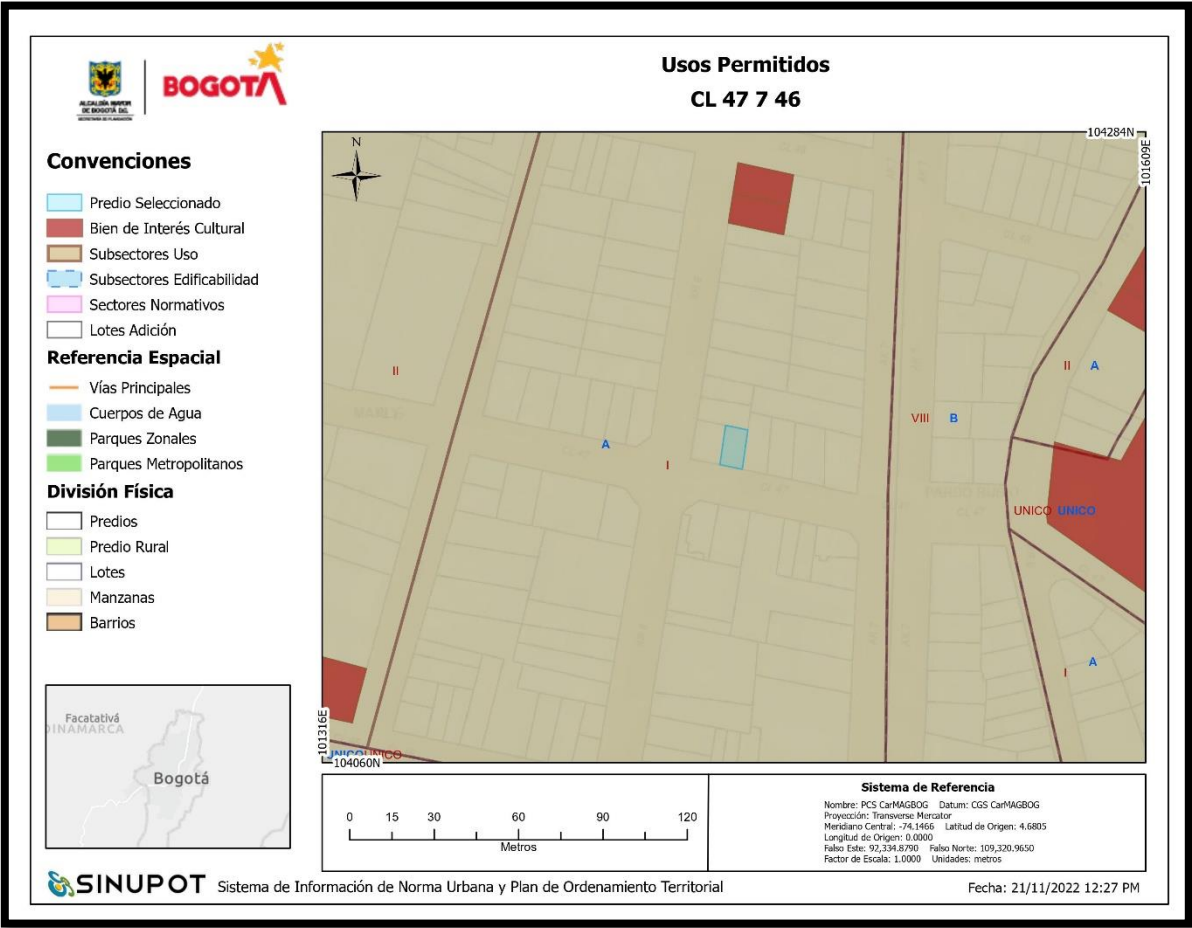
Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son únicamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.



Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



BOGOTÁ

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: Principal

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.	vecinal		1 x 250 m2	1 x 40 m2
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B		No se exige	No se exige
COMERCIO - COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar, (Bingos, videobingos, esferodromos y máquinas tragamonedas y casinos). Compraventas o casas de empeño.	zonal		1 x 250 m2	1 x 30 m2

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

Fecha: 21/11/2022 12:27 23 PM

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

Categoría: Complementario

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	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		1 x 60 m2	1 x 250 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal		1 x 60 m2	1 x 80 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	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		1 x 60 m2	1 x 80 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 120 m2	1 x 200 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	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		1 x 120 m2	1 x 200 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas	vecinal		1 x 300 m2	1 x 150 m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarias de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal		1 x 60 m2	1 x 100 m2
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		1 x 100 m2	1 x 250 m2

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

Fecha: 21/11/2022 12:27:23 PM

 							
Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes	
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales.	zonal		1 x 80 m2	1 x 200 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesorías, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	urbano		1 x 40 m2	1 x 50 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS DE LOGISTICA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	urbano		1 x 40 m2	1 x 50 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	metropolitano		1 x 40 m2	1 x 50 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige	
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	urbano		1 x 40 m2	1 x 50 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas	urbano		No se exige	No se exige	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes.	zonal		1 x 40 m2	1 x 50 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía. Escuelas de baile. Billares, boleras, Juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas)	zonal		1 x 60 m2	1 x 150 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal		No se exige	No se exige	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS: Centros de convenciones, salas de concierto. Edificaciones de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600m²	metropolitano		1 x 150 m2	1 x 20 m2	
Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000					Fecha: 21/11/2022 12:27:23 PM		

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

						
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Salas de concierto y exposiciones, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m2. Casinos	urbano		1 x 150 m2	1 x 20 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, sastrería, agencias de lavandería y tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal		No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	zonal		1 x 40 m2	1 x 50 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS TURÍSTICOS	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios	metropolitano		No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	urbano		1 x 100 m2	1 x 50 m2
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados		1 x vivienda	1 x 5 viviendas
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados		1 x vivienda	1 x 5 viviendas

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

Fecha: 21/11/2022 12:27:23 PM





Fecha: 21/11/2022 12:37:36 PM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 47 7 46 (CL 47 7 48)

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

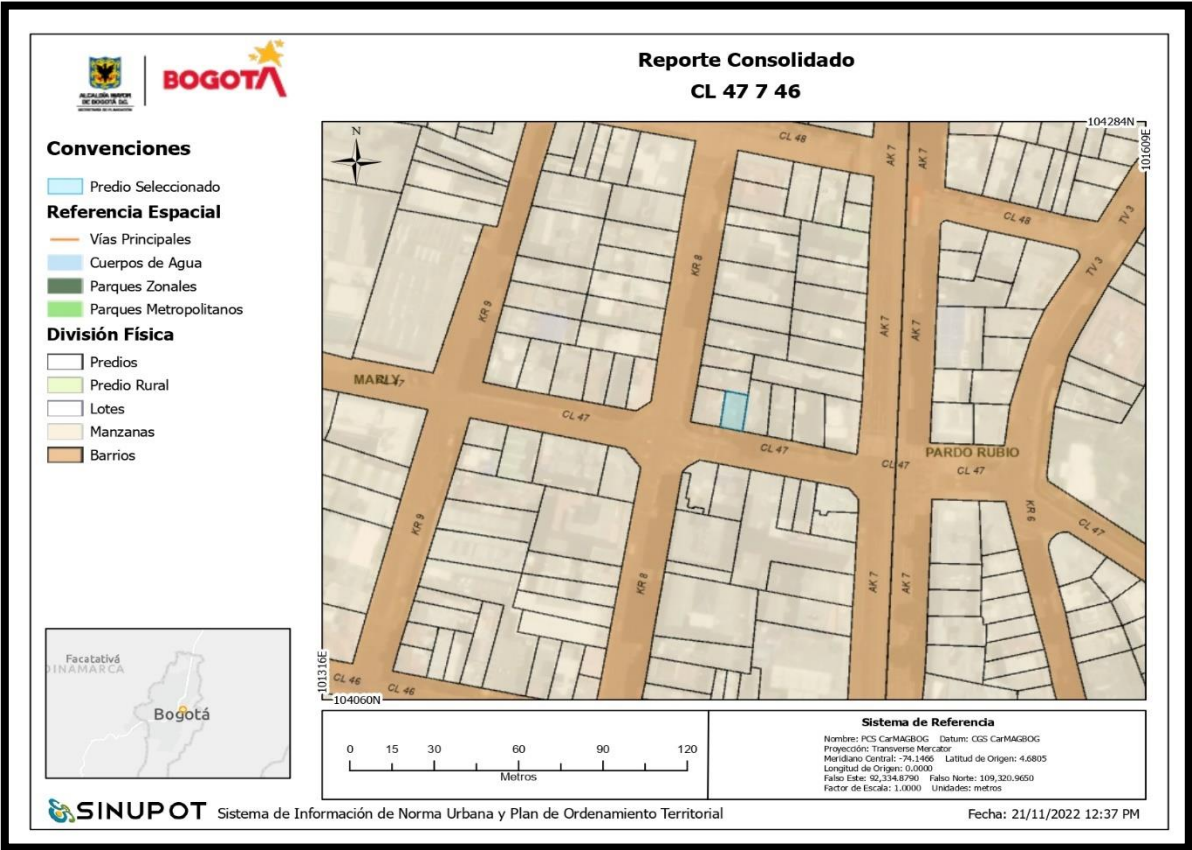
Cordialmente,
Secretaría Distrital de Planeación



Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



BOGOTÁ

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	2 - CHAPINERO
Barrio Catastral:	008212 - MARLY
Manzana Catastral:	00821228
Lote Catastral:	0082122805
UPZ:	99 - CHAPINERO

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

Norma Urbana

Sector Normativo:	Código Sector: 1 Sector Demanda: 8 Decreto: Dec 468 de 2006
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso:	I
Excepciones de Norma:	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad:	A

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

Inmuebles de Interés Cultural

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

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

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------	---

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

Legalización

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------	---

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

Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador - Abogada




Informe Consolidado de Localización del Predio

Urbanismo

Urbanístico:	020320B001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	Nivel Amenaza: baja
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atipicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 4 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Corredor 3358000
Fecha: 21/11/2022 12:37:36 PM

De acuerdo a lo establecido por el Departamento Administrativo de Planeación de Bogotá D.C, y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) disponible, el predio objeto de estudio no presenta riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

El inmueble cuenta con el área registrada en los documentos jurídicos vigentes.

El inmueble objeto de valuación No se encuentra en una zona con un impacto ambiental alto.

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

5.8. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres.

5.9. SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5.10. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

5.11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa variedad en la oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización, por lo tanto, para nuestro análisis valuatorio específicamente del enfoque de mercado se compararon predios con similares características al área y a la actividad de destino para el predio objeto de estudio.

5.12. ZONA DE RESERVA VIAL El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

VI. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION

6.1. CONSERVACION TIPOLOGICA

El predio urbano, ubicado en la **Calle 10 B Sur No. 19 A-11, Barrio San Antonio, Localidad No. 15 Antonio Nariño, Upz No. 38 Restrepo** de la Ciudad de Bogotá D.C., presenta la siguiente Conservación Tipológica:

 TIPO DE INMUEBLE:	CASA DE 2 PISOS
 UBICACIÓN:	MEDIANERA
 DE USO:	Comercial -Habitacional menor o igual a 3 pisos NPH
 VIDA ÚTIL:	70 años.
 EDAD APROXIMADA:	70 años. (Aprox. Totales)
 VIDA REMANENTE:	N/A.

6.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El predio urbano, ubicado en la **Calle 47 No. 7-46, Barrio Marly, Localidad Chapinero, Upz chapinero** de la Ciudad de Bogotá D.C, se encuentra en **REGULAR Estado** de conservación.

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

6.3. MEJORAS REALIZADAS:

De acuerdo a la manifestación que hace el apoderado de la demandante, quien atendio la visita técnica, menciona que las mejoras representativas que su representada le ha realizado al inmueble en los últimos diez años, son las siguientes:

- Para el primer piso: remodelación de los dos (2) locales comerciales existentes, especialmente adecuación de pisos, cambio de distribución en el local donde funciona un restaurante cafetería hindú, adaptación de la cocina y alacena.
- En la actualidad se esta remodelando el segundo piso.
- Pintura interior del inmueble
- Reparaciones eléctricas y de tuberías.

6.4. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados utilizados de la construcción inicial se encuentran en **regular** estado de Conservación, se observa que es una autoconstrucción de los años cincuenta y posteriores. En cuanto a cimentación es la que inicialmente se utilizó para la época de construcción del inmueble, a la fecha el inmueble se encuentra en **REGULAR** estado de conservación y en estado de remodelación para su segundo piso.

6.5. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

PRIMER PISO:

DOS (2) LOCALES COMERCIALES:

LOCAL COMERCIAL "PERU EMPANADAS HORNEADAS"

- ✚ Espacio pequeño en donde funciona una cafetería
- ✚ Un baño
- ✚ Un cuarto de san Alejo debajo de las escaleras.

LOCAL COMERCIAL "INDIA EXPRESS CAFETERIA"

- ✚ Espacio grande conformado por dos (2) salones
- ✚ Espacio interno de Alacena
- ✚ Una cocina
- ✚ Dos baños
- ✚ Un hall que conduce a la cocina y a los salones

SEGUNDO PISO:

- ✚ Un (1) hall de acceso
- ✚ Un (1) Salón amplio abierto
- ✚ Un (1) baño
- ✚ Dos (2) alcobas

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

6.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

- Acueducto En funcionamiento.
- Alcantarillado En funcionamiento.
- Energía eléctrica En funcionamiento.
- Gas natural domiciliario En funcionamiento

6.7. ANÁLISIS ARQUITETÔNICO DEL INMUEBLE:

El prédio ubicado en la **Calle 47 No. 7-46, Barrio Marly, Localidad Chapinero, Upz chapinero** de la Ciudad de Bogotá D.C, y que es objeto de la presente pericia, presenta un área construída de **CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (186.00 M2)** y un área de terreno de **CIENTO OCHO METROS CUADRADOS (108.00 M2)**, inmueble el cual se encuentra en REGULAR estado de Conservación con las siguientes características:

- 📍 **El inmueble NO** se encuentran sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 📍 **La fachada principal del inmueble** da sobre la Calle 47. Esta fachada se encuentra en su primer piso en piedra en tapia pisada y el segundo piso en ladrillo Santafé a la vista. Es una edificación tradicional de los años cincuenta y posteriores de dos (2) pisos.
- 📍 **El inmueble** tiene frente público sobre vía local sector comercial.
- 📍 **La topografía característica es plana** y la configuración global de las manzanas es dado por un desarrollo desde la concepción de la manzana Catastral y del desarrollo urbanístico catastral del barrio Marly.

6.8 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION	Vigas de cimentación confinadas en ciclópeo y concreto.
ESTRUCTURA	Columnas, vigas y viguetas en concreto reforzado.
MAMPOSTERIA	Muros en ladrillo, en su interior con Pañete, estuco y pintura.
FACHADA	Mixta para primer piso en piedra en tapia pisada, segundo piso en ladrillo Santafé a la vista con ventanas en vidrio en acrílico..
PUERTAS DE ACCESO	Para locales comerciales puerta en cortina enrollable. Para acceso al interior del inmueble segundo y tercer piso se encuentra una puerta de acceso principal sencilla con reja de seguridad en lamina color blanco y vidrio plano en la parte superior. con sus respectivas chapas de seguridad.
CUBIERTA	Teja tipo española en mal estado.

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

PISOS	Pisos mixtos: para primer piso en cerámica, madera laminada. Segundo piso en madera antigua al igual que las escaleras con pasamanos, cerámica tradicional para baños.
CARPINTERIA	Para acceso a los locales del primer piso se encuentra en puertas tipo cortinas enrollables Puertas de acceso para segundo piso en madera, al igual que las puertas internas existentes.
VENTANERIA	Marcos en lámina y vidrios tipo acrílicos.
CIELORASO	Para el primer piso y segundo piso se encuentra en bareque debidamente pañetado. tejas plásticas para parte del local del primer piso.
BAÑOS	Baños sin enchapar Todos los baños tienen aparatos sanitarios línea tradicional.
COCINAS	Solo un local tiene cocina, la cual es semienchapada con mesón en baldosa tradicional sin alacena, amplia.
INSTALACIONES SANITARIAS	Línea tradicional
INSTALACIONES ELECTRICAS	Normales.
PINTURA	Vinilos
VETUSTEZ	70 años aproximadamente.
ACABADOS	TRADICIONALES
ESTADODE CONSERVACION	REGULAR

6.9. ESTRATIFICACION

Según certificación de estratificación predio en estudio, se le asignó el **estrato CUATRO (4)**, 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.

6.10. VETUSTEZ

El predio urbano, ubicado en la **Calle 47 No. 7-46, Barrio Marly, Localidad Chapinero, Upz chapinero** de la Ciudad de Bogotá D.C., tiene una **vetustez aproximada de 70 años**.

6.11. ESTADO DE CONSERVACION:

El predio urbano ubicado en la **Calle 10 B Sur No. 19 A-11, Barrio San Antonio, Localidad No. 15 Antonio Nariño, Upz No. 38 Restrepo** de la Ciudad de Bogotá D.C., objeto de Dictamen Pericial, se encuentra en general en **REGULAR ESTADO DE CONSERVACION**, junto con las mejoras en el realizadas.

6.12. DESTINACION ACTUAL:

El inmueble objeto de pericia es de uso mixto, pero a la fecha de la visita, se observa que su uso es comercial para los dos locales que existen en el primer piso y que se encuentran arrendados y para igual el segundo piso que esta a la fecha esta desocupada y en remodelación.

*Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

7. OBSERVACIONES:

Este trabajo lo elabore del estudio de los documentos que se encuentran en el expediente que hacen parte del inmueble como son: certificado de Tradición y Libertad del mismo, inspección judicial entre otros.

Finalmente hacemos constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y crédito público y del Decreto 422 del 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando

las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario.

No obstante, el perito considera, que seis (6) meses es un periodo razonable, después del cual ameritaría una actualización.

De esta manera dejo rendido el concepto técnico avaluatorio solicitado, el cual lo dejo a consideración del Despacho, de las partes aquí involucradas y de las demás personas que puedan estar interesadas en el concepto desplegado.

De la señora Juez,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C. C. No 65.754.648 de Ibagué
Registro Abierto de Avaluador
Aval 65754648.

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

FACHADA INMUEBLE



Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



*Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador*

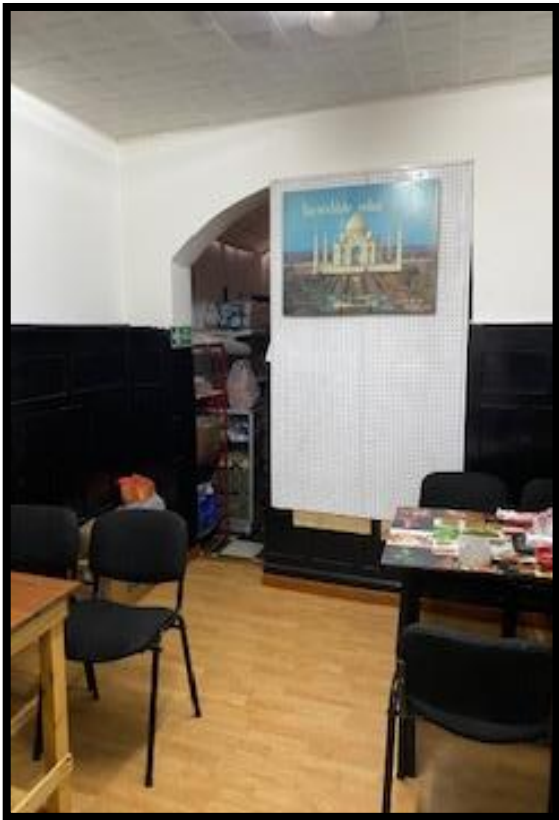
*Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada*

LOCAL PRIMER PISO



Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



*Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



*Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador*

*Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada*

LOCAL COMERCIAL PRIMER PISO



Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

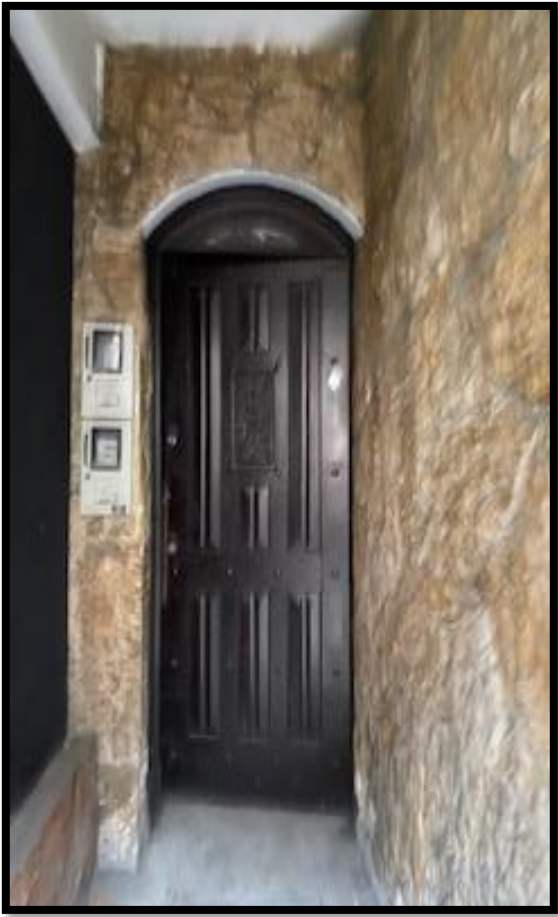
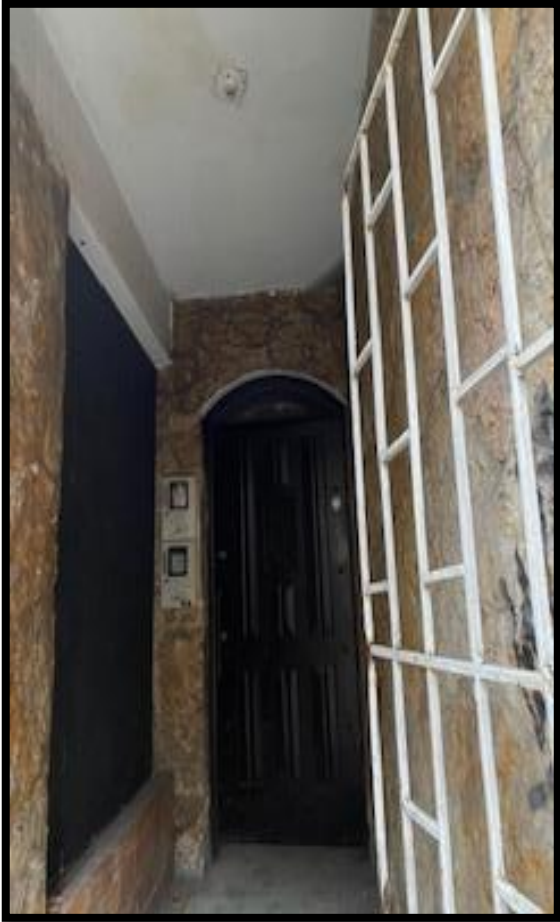
Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



*Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador*

***Rosmira Medina**
Perito avaluador -Abogada*

SEGUNDO PISO



Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



*Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador*

*Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada*



Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



Registro Abierto de Avaluador

Perito evaluador-Abogada

DOCUMENTOS PERITO AVALUADOR



Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

**DICTAMEN PERICIAL –CERTIFICACION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226
PARÁGRAFO 5o NUMERALES DEL 1o AL 10o DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR BIENES INMUEBELES URBANOS**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia desde el año 1994 al 2018 del Consejo Superior de la Judicatura, debidamente nombrada por el Despacho, de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, de manera respetuosa, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la tarjeta profesional de abogado.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar la dirección y teléfonos de contacto de la suscrita.
- Para dar cumplimiento al numeral 3º, me permito anexar mi tarjeta profesional de abogada, al igual los títulos obtenidos en el ejercicio de la actividad de Perito avaluador y debidamente certificada ante el R.A.A, y la ANAV, era a la cual pertenezco.
- Para el numeral 4º, no Aplica en mi caso.
- Respecto al numeral 5º, anexo al presente escrito el listado en el cual he sido perito avaluador en diferentes categorías y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.
- Dando cumplimiento al numeral 6º del mencionado Artículo 226 del C.G.P., me permito manifestar bajo la gravedad del juramento No he sido nombrada como perito en procesos anteriores de las partes qui involucradas ni de sus apoderados.
- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7º, me permito manifestar Bajo la gravedad del juramento, que desde el año 1994 y en los diferentes periodos en los que he venido inscrita y ejerciendo Auxiliar de la Justicia, en el cargo de Perito Avaluador, NUNCA he sido objeto de sanción alguna, razón por la cual no me encuentro incurso en el Artículo 50 del C.G.P. que hace alusión este numeral.

*Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito evaluador -Abogada

- El numeral 8º No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9º No aplica.
- Por último, para dar cumplimiento al numeral 10 del artículo aquí objeto de este escrito, me es procedente mencionar que en el concepto solicitado y llevado a cabo la labor encomendada por la suscrita, di cumplimiento a lo aquí solicitado, ya que relacioné todos y cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el concepto desplegado.

De acuerdo con lo anterior, cumplo a cabalidad con lo normado en el Artículo 226 del C.G.P., Ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, Ley Nacional del Avaluador, la cual empezó a regir a partir del 12 de mayo de 2018.

cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C.C. No. 65.754.648 Ibagué.
T. P. No. 107.373 del C. S. J.
Aval RAA 65754648.

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada

RELACION DE PROCESOS EN LOS QUE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR
EN LOS ULTIMO CUATRO AÑOS, DE CONFORMIDAD ARTICULO 226 DEL C.G.P. EN
LOS DIFERENTES JUZGADOS DE BOGOTA D.C.

FECHA	DESCRIPCION	CLASE DE JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	CLASE DE DICTAMEN
AÑO 2016	PROCESO DIVISORIO No. 1058 DE 2015	37 CIVIL CIRCUITO	JORGE MORENO	FANNY CARRASCAL MORENO	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO SUCESION No. 468 DE 2015	6 CIVIL MUNICIPAL	LUZ MARINA VARGAS	ALFREDO MORALES (Q.E.P.D)	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO REIVINDICATORIO No. 482 DE 2013	48 CIVIL CIRCUITO	CARLOS HERNAN GOMEZ	ABC METAL	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2016	PROCESO ENTREGA TRADENTE AL ADQUIRENTE No. 706 DE 2012	13 CIVIL MUNICIPAL DESCONGESTION	MARLON LUIS QUINTERO	GRUPO INTERAMERICANO	PERITO INTANGIBLES ESPECIALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 695 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	JUAN BAUTISTA ACUÑA	JOSE POMPLIO MUÑOZ	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 827 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	ALFONSO LOPEZ SARAY	EDGAR TOCORA MUÑETON	AVALUO BIEN INMUEBLE Y VALOR MEJORAS
AÑO 2017	PROCESO RECISION POR LESION ENORME No. 827 DE 2015	31 CIVIL FAMILIA	ROBERTH PHILIP PEAR	ANA MARIA REYES	AVALUO BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2017	PROCESO DE SUCESION No. 1205 DE 2015	16 CIVIL FAMILIA	HECTOR HERNANDEZ	ANA EMMA HERNANDEZ (Q.E.P.D)	AVALUO BIENES INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2018	PROCESO DE PERTENENCIA No. 225 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	PABLO E VILLAMARIN	MARCELINO GUTIERREZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO REIVINDICATORIO No. 173 DE 2013	6o CIVIL CIRCUITO	INMOBILIAIRA PEGASUS	ADRIANA PATRICIA PUERTO	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 520 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	CARMEN A. RODRIGUEZ	RESURRECCION DIAZ Y OTRAS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 157 DE 2012	47 CIVIL CIRCUITO	NELCY FERNANDEZ	DAVID FERNANDEZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 585 DE 2000	51 CIVIL CIRCUITO	MARIA OLGA GARCIA	ELIZABETH PLAZAS Y OTROD	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 498 DE 2014	51 CIVIL CIRCUITO	JOSE ALFONSO NIETO	MARCELINO LEAL PUENTES	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



PIN de Validación: bf6b0b9d



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-65754648.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



PIN de Validación: bf6b0b9d



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



PIN de Validación: bf6b0b9d



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

- Artesanías

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



PIN de Validación: bf6b0b9d



- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Jun 2019

Perito Avaluador en las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1676 de 2013, modificada Decreto 556 de 2014
Auxiliar de la Justicia desde el año 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito avaluador -Abogada



PIN de Validación: bf6b0b9d



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

bf6b0b9d

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 veintiséis (26) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal