

Señor

JUEZ 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

Referencia: Proceso No. 2014 – 0657.

PERTENENCIA

Demandante: LUZ ADRIANA RAMIREZ BOHORQUEZ.

Demandado: ALIX NUMA DE PRECIADO.

RICARDO DÍAZ RUSSI, mayor de edad y vecino de Bogotá, debidamente nombrado y posicionado como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles, en el proceso de la referencia e identificado como aparece al pie de mi firma, procedo a rendir el dictamen solicitado, así:

PRUEBA ORDENADA

Inspección Judicial: se hace necesario nombrar a un auxiliar de la justicia en su oficio de perito evaluador de bienes inmuebles a Ricardo Díaz Russi. ENVIESE TELEGRAMA AL AUXILIAR DE LA JUSTICIA, con el fin de que realice un trabajo de identificación, descripción, avalúo y demás datos necesarios para el litigio que nos ocupa sobre el predio objeto de la usucapión y haga el acompañamiento el día y la fecha fijada al inicio de esta providencia. La experticia debe obrar mínimo 10 días antes de fecha a realizarse la inspección judicial.

1. UBICACIÓN, CABIDA Y LINDEROS

Se trata de un lote de terreno, junto con las construcciones sobre él levantadas, de 2 plantas, ubicado en la Diagonal 3 No. 72C-01, conjunto residencial AMERICAS OCCIDENTAL, de la nomenclatura urbana de Bogotá, barrio CIUDAD KENNEDY. Dirección catastral Calle 3 No. 72C-01.

Sus linderos son los siguientes:

Del punto uno al punto dos, en una extensión de 17,45 metros, con zona verde del conjunto.

Del punto dos al punto tres, en una extensión de 6 metros, con el exterior No. 25 del conjunto, diagonal 3 No. 72A-85.

Del punto tres al punto cuatro, en una extensión de 17,28 metros, con el numero 72C-05 de la diagonal 3 del conjunto residencial Américas Occidental.

Del punto cuatro al punto uno, en una extensión de 6 metros, con la diagonal 3.

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-737759 (Anexo No. 1).

AREA: 104,19 metros cuadrados, aproximadamente.

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble está conformado por un lote de terreno y dentro de él hay una edificación de dos plantas y en la actualidad está dedicado a vivienda.

Se accede por una puerta de lámina metálica. La fachada es en ladrillo a la vista, puertas y ventanas en lámina de hierro. Hay un antejardín con reja metálica y puesto para 2 vehículos.

La construcción está conformada por dos plantas compuestas por las siguientes partes:

2.1. PRIMER PISO O NIVEL

Se accede por un corredor piso en baldosín de cerámica, paredes pintadas en vinilo, cielo raso en plancha de concreto.

Una sala y un comedor piso en vinilo. Paredes en vinilo de color blanco y cielo raso en plancha de cemento. Un cuarto para planchar, un baño auxiliar con sanitario y lavamanos, piso y paredes enchapados en porcelana sanitaria.

Una cocina integral, piso en baldosa de porcelana, paredes en porcelana y cielo raso en plancha de cemento.

Un patio en la zona posterior de la edificación, piso en baldosín de porcelana, paredes en vinilo. La mitad del patio tiene una cubierta en teja de policarbonato con cercha metálica, y en él hay un lavadero en cemento.

2.2. SEGUNDO PISO O NIVEL

El segundo piso está separado del primero por una placa de cemento. Se accede por una escalera piso en madera, paredes en vinilo y se llega a un hall. En este hay tres alcobas todas con closet en madera, paredes en vinilo, cielo raso en listón de madera. Un baño con todos los servicios, piso y paredes en porcelana sanitaria. La cubierta de la casa es en teja de eternit.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL (Anexo No. 2).

A continuación, se relacionan otras referencias de uso catastral, que sirven para una mejor identificación del inmueble, así:

NOMENCLATURA OFICIAL	:	CALLE 3 No. 72C-01
MANZANA CATASTRAL	:	00450987
CÓDIGO SECTOR	:	0045098718
CHIP	:	AAA0043MHY
ESTRATO	:	TRES
DESTINO CATASTRAL	:	RESIDENCIAL
BARRIO CATASTRAL	:	004509 - KENNEDY
UPZ	:	44 – AMERICAS
LOCALIDAD	:	KENNEDY (8)

3.1. CONFIGURACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL TERRENO

El suelo del terreno está clasificado en urbano y su configuración es plana.

De acuerdo con la Secretaría Distrital de Planeación los usos permitidos para el lote es el de ZONA RESIDENCIAL con actividad económica en la vivienda y para la construcción de vivienda multifamiliar y bifamiliar (Anexo No. 3).

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DONDE ESTÁ UBICADO EL INMUEBLE

Ubicado en el occidente de la ciudad, estrato 3 zona residencial y tiene las siguientes características:

4.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN, ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

La construcción está en excelente estado de mantenimiento y conservación.

4.2. FRENTE Y VISTA

El inmueble está ubicado al frente de la Calle 3 y en la mitad de la cuadra. Tiene vista sobre la vía de acceso.

4.3. PRECIOS DEL SECTOR

Comparación de precios y transacciones recientes. Se visitaron varios inmuebles en el sector donde está localizado el inmueble y a sus alrededores están llenos de construcciones de dos y tres pisos. La topografía es plana.

4.4. VIALIDAD, TRANSPORTE Y ACCESIBILIDAD

El predio materia de esta valoración no se encuentra afectado por un corredor comercial. En cuanto a la infraestructura vial y de transporte, el predio no hace parte de la red de espacios destinados a la ampliación de la malla vial de la ciudad.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, tiene gas domiciliario y tiene telefonía local.

4.6. OTROS SERVICIOS

EL sector cuenta con excelentes vías de acceso totalmente pavimentadas y el lote quedó como integrante de la urbanización llamada AMERICAS OCCIDENTAL, y cerca de él están dos avenidas (Américas y Boyacá) que comunican el barrio con la localidad de Kennedy y en las cuales existe un excelente servicio de transporte urbano y de allí hacia el centro de la ciudad el servicio de Transmilenio.

4.7. OTRAS CONSIDERACIONES

El avalúo se refiere al valor comercial del apartamento de acuerdo a la normatividad vigente. De igual manera, para el avalúo se tuvieron en cuenta las condiciones de acceso y desplazamiento desde y hacia el sector, como el resultado de su ubicación con respecto a la ciudad.

El número de vías arterias de acceso y de influencia al sector de ubicación, así como la importancia de estas dentro de la malla vial.

La ubicación del predio dentro del barrio Américas Occidental caracterizado por contar con uso predominantemente residencial, con áreas de comercio y servicios sobre los ejes viales principales.

5. AVALÚO COMERCIAL

5.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Con el avalúo se busca establecer el valor comercial actual del bien, a partir del estudio de la oferta y demanda, y transacciones recientes de bienes semejantes. Para el caso particular se buscaron ofertas de casas en el sector del inmueble por avaluar. Una vez obtenido el valor comercial, este puede ser utilizado en cualquier operación de compra venta de inmuebles.

De igual manera, se tuvo en cuenta ofertas encontradas en las páginas web, metro cuadrado y guía inmobiliaria, diario EL TIEMPO, El Espectador, y el ADN.

5.2. DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: “El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido”.

De acuerdo con la clase de operación comercial de venta o compra de inmuebles, estas traen consigo los derechos de dominio y posesión sobre los bienes motivo de la transacción.

5.3. DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

5.4. EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

5.5. VIGENCIA DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados. Según lo establece el Decreto 1420 de 1998 Art. 18.

5.6. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR: 30 de Junio del año 2021.

5.7. FECHA DEL AVALÚO: 5 de Julio del año 2021.

Para evaluar el inmueble motivo de la presente prueba, se puede hacer así:

- Cálculo por la metodología del mercado o método comparativo.

El Instituto Geográfico AGUSTÍN CODAZZI, mediante la Resolución No. 620 del año 2008 instituyó varios métodos para el cálculo del avalúo comercial de un inmueble. Entre estos está, la técnica valuatoria llamada MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, que es aquella que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Para lo anterior, el perito realizó una serie de investigaciones con el fin de obtener datos, en predios similares, con el fin de compararlos, con el siguiente resultado:

5.8. VALORES DE LA MUESTRA

VENTA CASAS – BARRIO KENNEDY Y ALREDEDORES

No. Orden	Barrio	Fuente	Área M2	No. Alcobas	Vlr. Venta
1	Kennedy	Génesis Inmobiliaria	217	5	\$270.000.000
2	Américas Occidental	MyM Negocios	160	3	\$450.000.000
3	Américas Occidental	Isa Inmobiliaria	144	4	\$510.000.000
4	Américas Occidental	Metro Cuadrado	330	4	\$560.000.000
5	Américas Occidental	RentaKasa	77	3	\$310.000.000

Una vez obtenida la muestra, se seleccionaron los siguientes inmuebles, para así realizar los cálculos que se necesitan. Los vendedores habituales de casas hacen llegar los conocimientos de las ofertas por medio de la prensa, el internet y otros medios de comunicación y por lo anterior se buscó los más representativos de la muestra.

5.9. CUADRO No. 1: CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

No. Orden	Vlr. Inmueble	% de Negociación	Valor Negociado	Area Lote M2	Area Construida M2	Valor Adoptado	Valor Construcción	Valor Lote	Valor M2 Lote
1	\$270.000.000	1,00	270.000.000	217	242	785.399	190.066.558	79.933.442	368.357
2	\$450.000.000	0,99	445.500.000	160	320	853.072	272.983.040	172.516.960	1.078.231
3	\$510.000.000	0,97	494.700.000	144	144	785.399	113.097.456	381.602.544	2.650.018
4	\$560.000.000	0,97	543.200.000	330	330	853.072	281.513.760	261.686.240	792.989
5	\$310.000.000	1,00	310.000.000	77	77	653.274	50.302.098	259.697.902	3.372.700
								SUMA	8.262.294
								PROMEDIO	1.652.459

No. Orden	Edad	Valor Revista Constru Data	Vida Util	% Edad	Valor Estado	Valor Estado	Depreciación	Valor Final	Valor Adoptado
1	50	1.289.017	100	50	2,50	39,07	503.618	785.399	785.399
2	40	1.289.017	100	40	2,00	33,82	435.945	853.072	853.072
3	50	1.289.017	100	50	2,00	39,07	503.618	785.399	785.399
4	40	1.289.017	100	40	2,00	33,82	435.945	853.072	853.072
5	60	1.289.017	100	60	2,50	49,32	635.743	653.274	653.274

5.10. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

MÉTODO FITTO Y CORVINI

Para realizar el cálculo del valor de la construcción se hizo necesario medir el tamaño de la misma y dio como resultado lo siguiente:

Área construida primer piso	90 M²
Área construida segundo piso	<u>90 M²</u>
AREA TOTAL CONSTRUIDA	180 M²

5.10.1. VETUSTEZ

La vetustez aparece a la vista por el color, textura, apariencia y en algunas ocasiones por el tipo de construcción. De igual manera se puede apreciar por documentos. Para el caso presente la edad de la edificación es de 30 años.

5.10.2. CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN

Para calcular el valor de la depreciación utilizaremos el método utilizado por el IGAC en la Resolución No. 620 del año 2008, teniendo en cuenta las tablas de FITTO y CORVINI que trae dicha Resolución, así:

Valor de Reposición:	\$1.289.017 M² (Tomado de la revista Constru Data)
Vida Útil:	: 100 Años (Estructura de concreto reforzado).

Teniendo un bien inmueble de estructura de cemento reforzada y una vida útil de 100 años se busca el porcentaje de depreciación, utilizando la regla de tres matemáticas, así:

Si 100 años es a 100

30 años serán X; donde

$$X = \frac{30 \times 100}{100}$$

X = 30% que es el porcentaje de depreciación.

Buscando en las tablas de FITTO y CORVINI (Anexo No. 3A) obtenemos que para un porcentaje del 30% clase 3,5, el valor de la construcción quedaría de la siguiente manera:

Valor Construcción = Valor de Reposición – Valor depreciación

Remplazando tenemos:

$\$1.289.017 \times 30\% = \386.705 que es la depreciación

Por lo tanto:

Valor Construcción = $\$1.289.017 - \$386.705 = \$902.312 \text{ M}^2$

6. RESULTADO AVALÚO

Como se dijo anteriormente, para utilizar el método comparativo o de mercado, deben seguirse algunas reglas metodológicas, entre las cuales está la de utilizar precios de predios o bienes inmuebles similares, al que es materia del estudio.

Para encontrar dentro del sector, barrio o localidades adyacentes, fue necesario recorrer físicamente dichas denominaciones, así como también, fue necesario recurrir a los medios de comunicación, tales como, internet y periódicos nacionales como EL TIEMPO y distritales como el ADN y se tomaron inmuebles en los cuales, la construcción fuera lo más determinante en el valor de la oferta.

De acuerdo con lo anterior, el avalúo es el siguiente:

6.1. VALOR DEL LOTE DE TERRENO

Número de metros por su valor

104,19 metros cuadrados por $\$1.652.459,00 \text{ c/u} = \$172.169.703$

6.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Número de metros por su valor

180 metros cuadrados por $\$902.312 \text{ c/u} = \$162.416.160$

6.3. TOTAL AVALÚO

Valor lote más construcción

$$\$172.169.703 + \$162.416.160 = \$334.585.863$$

SON: TRESCIENTOS TREINTA CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE.

7. USOS PERMITIDOS

La valoración de predios de renovación urbana, que no cuentan con un plan parcial o con una norma específica para su desarrollo, como es el caso del predio en estudio, se debe hacer con base a las normas urbanísticas adoptadas por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), por tal motivo a continuación se relacionan las que corresponden al uso permitido, así:

7.1. EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel, que, al momento del avalúo, es el de mejor aprovechamiento económico. También se define, como el uso y programas disponibles de utilización futura, que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo a las normas urbanísticas y las condiciones del mercado actual.

7.2. INDICE DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio se encuentra dentro del rango No. 3 por su ubicación, en relación con la malla principal de la ciudad y cerca a la vía principal de comunicación con otros barrios (Boyacá y Las Américas) y otras regiones, por lo tanto, el Índice de Construcción Básico es de 1,00 y el Índice de Construcción Máximo, es de 2,75.

7.3. USO ESPECÍFICO

De acuerdo con la Secretaría Distrital de Planeación, el uso específico para el inmueble motivo de este estudio, es el residencial con actividad económica en la vivienda, según Decreto 399 del 15 de Diciembre del año 2004 y la Resolución 582 del año 2007 (Anexo No. 3A).

7.4. LEGALIZACIÓN

Según lo establecido por el Decreto Distrital No. 367 del año 2005, la Secretaría de Planeación Distrital, informa que el predio en referencia corresponde al lote 2 de la manzana 0045098718 del plano aprobado del desarrollo del Conjunto Residencial AMERICAS OCCIDENTAL se encuentra en estado LEGALIZADO.

7.5. ESTRATIFICACIÓN

La Alcaldía Mayor de Bogotá, mediante el Decreto No. 394 del 28 de Julio del año 2017, le asignó al predio el estrato tres (3) y es el que está vigente a la fecha del avalúo. (Anexo No. 4).

7.6. ZONA DE RESERVA VIAL, PREDIOS EN AREA DE RONDA Y REPORTE DE ESTACIÓN DE TELECOMUNICACIONES.

Según el Decreto 190 del año 2004, indica que el predio no se encuentra en zona de reserva para malla vial de la ciudad (Anexo No. 5) ni se encuentra dentro de un Área de Ronda de río (Anexo No. 6) y por último no reporta estación de comunicaciones en la dirección del predio (Anexo No. 7).

Con lo anterior, doy por rendido el avalúo solicitado.

Del Señor Doctor

Atte.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Díaz Russi', written over a light gray background.

RICARDO DÍAZ RUSSI

C.C. 17.133.585 de Btá.

T.P. No. 20927 CNPE

NOTA: El presente avalúo no constituye estudio jurídico.

ANEXOS ADICIONALES:

Anexo No. 8: Ubicación del predio.

Anexo No.9: Fotografías.

Anexo No.10: RAA.

Anexo No.11: Zona de amenaza.

Anexo No.12: Participación en Plusvalía.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210507815342694022

Nro Matricula: 50C-737759

Página 1 TURNO: 2021-296412

Impreso el 7 de Mayo de 2021 a las 08:39:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 30-06-1983 RADICACIÓN: 1983-89774 CON: SIN INFORMACION DE: 08-06-1983

CODIGO CATASTRAL: AAA0043MHYCCO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VIVIENDA : —DIAGONAL 3 # 72 C-05— CON AREA DE 194.19 MTS.2 Y SON 595 LINDEROS (PARTIENDO DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2, EN EXTENSION DE 17.45 MTS., CON ZONA VERDE DE CONJUNTO - DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN EXTENSION DE 6.00 MTS. CON EL INTERIOR N. 25 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS OCCIDENTAL, DIAGONAL 3 # 72 A-85— DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN EXTENSION DE 17.28 MTS. CON EL N. 72 C-05 DE LA DIAGONAL 3 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS OCCIDENTAL — DEL PUNTO 4 AL PUNTO 1 EN EXTENSION DE 6.00 MTS. CON LA DIAGONAL 3.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS - METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS :

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE: URBANIZADORA ANDINA LTDA, ADQUIRO POR COMPRA A COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A. SEGUN ESCRITURA 1421 DEL 31-08-78 NOTARIA 21. DE BOGOTA ESTA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN EL REMATE LLEVADO A CABO DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO DE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y COMERCIO LTDA, CONTRA VIVIENDAS ANDINA S.A. SEGUIDO EN EL JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIDO POR COMPRA A RICO TORRES E HIJOS SOCIEDAD EN C, SEGUN ESCRITURA 2288 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.973 NOTARIA 11. DE BOGOTA, ESTA HUBO POR COMPRA A INVERSIONES RICO LTDA, SEGUN ESCRITURA 882 DEL 10 DE MAYO DE 1.973 NOTARIA 11. DE BOGOTA, ESTA HUBO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE DE GENARO RICO, SEGUN ESCRITURA 2305 DEL 17 DE MAYO DE 1.987, NOTARIA 5. DE BOGOTA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 3 72C 01 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 3 72C-01 CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS OCCIDENTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50C - 525324

ANOTACION: Nro 861 Fecha: 19-10-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2288 del 10-09-1973 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,624,283.36

ESPECIFICACION: - 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (incompleto)

DE: VIVIENDAS ANDINA LTDA

A: RICO TORRES E HIJOS SOC. EN C.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210507815342694022

Nro Matricula: 50C-737759

Pagina 2 TURNO: 2021-296412

Impreso el 7 de Mayo de 2021 a las 08:39:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 602 Fecha: 20-02-1981 Radicación: 1981-16958

Doc: ESCRITURA 2169 del 27-12-1980 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 550 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE: RICO TORRES E HIJOS SOC. EN C.

A: VIVIENDAS ANDINAS LTDA

ANOTACION: Nro 603 Fecha: 17-05-1983 Radicación: 8343468

Doc: ESCRITURA 688 del 13-04-1983 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$68.000.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE: URBANIZADORA ANDINA LTDA

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 604 Fecha: 08-08-1983 Radicación: 83774

Doc: ESCRITURA 1554 del 18-07-1983 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO COPROPIEDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICA OCCIDENTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

A: URBANIZADORA ANDINA LTDA.

ANOTACION: Nro 605 Fecha: 01-09-1983 Radicación: 78543

Doc: ESCRITURA 1439 del 24-08-1983 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8.000.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE: URBANIZADORA ANDINA LTDA

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 606 Fecha: 05-10-1983 Radicación: 8390789

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4318 del 30-09-1983 SUPERBANCARIA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE 42 APTOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS OCCIDENTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

A: URBANIZADORA ANDINA LTDA

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210507815342694022

Nro Matricula: 50C-737759

Página 3 TURNO: 2021-298412

Impreso el 7 de Mayo de 2021 a las 08:39:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-12-1983 Radicación: 830111610

Doc: ESCRITURA 247 del 13-10-1983 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,250,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBANIZADORA ANDINA LTDA.

NIT# 60023840

A: NUMA DE PRECIADO ALIX

CC# 27563383 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-12-1983 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2479 del 13-10-1983 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: NUMA DE PRECIADO ALIX

CC# 27563383 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 99999284

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-09-1984 Radicación: 1984-68302

Doc: ESCRITURA 1762 del 16-08-1984 NOTARIA 11. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$88,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

A: URBANIZADORA ANDINA LTDA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-05-1985 Radicación: 1985-67267

Doc: ESCRITURA 3039- del 25-04-1985 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$800,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: URBANIZADORA ANDINA LTDA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-12-1993 Radicación: 93005

Doc: OFICIO 1857 del 10-12-1993 JUZG 20-C MPAL de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO SUPERIOR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210507815342694022

Nro Matricula: 50C-737759

Página 4 TURNO: 2021-208412

Impreso el 7 de Mayo de 2021 a las 08:39:18 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: NUMA DE PRECIADO ALIX

CC# 27563383 X

ANOTACION: Nro 612 Fecha: 25-08-1995 Radicación: 1995-67721

Doc: OFICIO 2137 del 18-08-1995 JUZGADO 31 CIVIL DEL CTO. de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO SUPERIOR

A: NUMA DE PRECIADO ALIX

CC# 27563383 X

ANOTACION: Nro 613 Fecha: 25-08-1995 Radicación: 1995-67721

Doc: OFICIO 2137 del 18-08-1995 JUZGADO 31 CIVIL DEL CTO. de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 432 EMBARGO ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 899999284

A: NUMA DE PRECIADO ALIX

CC# 27563383 X

ANOTACION: Nro 614 Fecha: 01-02-2001 Radicación: 2001-6863

Doc: OFICIO 6109-777 del 31-01-2001 I.D.U de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U

ANOTACION: Nro 615 Fecha: 21-04-2006 Radicación: 2006-38767

Doc: OFICIO IDU22297 del 17-04-2006 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EL EMBARGO DE VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: IDU

ANOTACION: Nro 616 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-58643

Doc: OFICIO IDU038782 del 03-06-2009 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR VALORIZACION: 0845 EMBARGO POR VALORIZACION PROCESO NO. IDU 7833/02

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: IDU



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210507815342694022

Nro Matricula: 50C-737759

Página 5 TURNO: 2021-295412

Impreso el 7 de Mayo de 2021 a las 08:39:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: NUMA DE PRECIADO ALIX

CC# 27563383 X

ANOTACION: Nro 617 Fecha: 27-10-2009 Radicación: 2009-108631

Doc: ESCRITURA 2946 del 10-10-2009 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0031 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ADAPTANDO Y SOMETIENDO A LOS PRECEPTOS DE LA LEY 675 DE 03-08-2001.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

A: CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS OCCIDENTAL -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 618 Fecha: 27-05-2013 Radicación: 2013-42547

Doc: OFICIO 835471 del 20-05-2013 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: IDU

A: URBANIZADORA ANDINA LTDA.

ANOTACION: Nro 619 Fecha: 02-06-2016 Radicación: 2016-43152

Doc: OFICIO 164 del 12-05-2016 JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO ACUERDO NUMERO 15-10414 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: RAMIREZ BOHORQUEZ LUZ ADRIANA

CC# 52306511

A: NUMA DE PRECIADO ALIX

CC# 27563383 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "19"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-29448 Fecha: 19-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5380 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 15 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-INT636 Fecha: 02-08-2006

VENTANA DE CANCELACION CORREGIDO VALE JSC/AU/XDEL34.C2006-INT636



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210507815342694022

Nro Matricula: 50C-737759

Página 6 TURNO: 2021-296412

Impreso el 7 de Mayo de 2021 a las 08:39:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-296412

FECHA: 07-05-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdos
- Lotes de adición
- Neta Vía
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuadrantes de Agua
- Barrios

Localización

Localidad	8-KENNEDY
Barrio Catastral	004509-CIUDAD KENNEDY



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 3 72 C 1

Manzana Catastral	00450987
Lote Catastral	0045058718
LIPZ	44-AMERICAS

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección especial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD 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: 6 Sector Demanda: C Decreto: Dec 425 de 2011 Mod.: Dec 183 de 2017
Acuerdo 6 de 1990	Actividad: RG Tratamiento: C Decretos: Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

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

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

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

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

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

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

Urbanismo

Urbanístico	Código: 080564B001 Tipo plano: 7
-------------	----------------------------------

En desarrollo los documentos permítase, 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 zona urbana en consecuencia los datos contenidos en este documento.



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 3 72 C 1

Topográfico Código: 080036A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

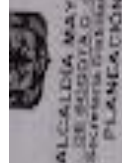
Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
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.



ALCALDIA MAYOR
DE SAN JOSÉ, C.R.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 3 72 C 1

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL
FECHA DECRETO:

MEDALIDAD: URBANISTICA

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO

No. DECRETO: Dec 425 de 2011 Modificado 113 de 11

FICHA:
LOCALIDAD: 44
SECTOR: 1
EDIFICIO:
AMBIENTE:
AMBIENTE:

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



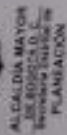
- ☐ Bienes de Interes Cultural
- ☐ Excepciones de Norma
- ☐ Subsectores Uso
- ☐ Subsectores Edificabilidad
- ☐ Sectores Normativos
- ☐ Acuerdo 6
- ☐ Lotes de adiccion
- ☐ Malla Vial
- ☐ Lotes
- ☐ Parques Metropolitanos
- ☐ Parques Zonales
- ☐ Manzanas
- ☐ Cuerpos de Agua
- ☐ Barrios

ANEXO
No. 3

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: Principal		CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Parámetros
VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	En zona residencial con servicios básicos	Privados	Privados
Categoría: Complementario		CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Parámetros
ROTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVOS	EDUCATIVO	Parques educativos, recreativos, culturales y deportivos, hasta 100 alumnos	Vecinal	Privados	Privados
	CULTURAL	Socios culturales	Vecinal	Privados	Privados
	RECREATIVO	Parques, jardines, áreas verdes, piscinas, canchales, etc.	Vecinal	Privados	Privados
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A		CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
Variable		Condiciones		Condiciones	
TIPO FRETE: Norma Moderada		Condiciones		Condiciones	
Asfaltamiento Laterales (Metros)		0		De 1 metro	



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 372 C 1

Asistencia Profesor (Metros)	3	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Alfombra Maquina (Metros)	3	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Arreglos (Metros)	3.5	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Indice de Construcción	2.1	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Indice de Ocupación	0.7	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Patio Iluminación	-	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Rebocador	-	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Señalización (Si/No)	SI	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Subdivisión Máxima (Metros)	0	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Tegula	CONTINUA	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.
Validación (Metros)	0	Se permite	Se permite a partir del pago de un boleto de transporte hacia el interior del predio, con un reembolso mínimo de 1.50 metros respecto de su boleto posterior.

Página 1 de 4

Para proporcionar estos documentos preliminarmente, es necesario proporcionar la información de manera oportuna y precisa. La información debe ser proporcionada con los Documentos Preliminares de manera oportuna y precisa.



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN CL 3 72 C 1

				Siempre y cuando se permita el desarrollo de actividades hacia el interior del predio, con un máximo mínimo de 1.50 metros respecto de su línea punteada
Nota No.	1	En los subsectores A, C, G y H se permite en zonas de uso común de 2 mts		
Nota No.	2	Se permite el uso residencial y de recreación en el predio, excepto en las zonas de uso común de 2 mts, que corresponden a los subsectores E y F de uso		
Nota No.	3	Se permite el uso de actividades de comercio hacia el interior del predio, con un máximo mínimo de 1.50 metros respecto de su línea punteada		



ANEXO
No. 3A

V_t = valor del terreno.
 Y = valor porcentual a descontar.
* = multiplicación.

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

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,80	75,10	100,00	
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00	
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00	
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00	
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00	
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00	
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00	
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00	
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,08	54,65	76,27	100,00	
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00	
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00	
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00	
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00	
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00	
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00	
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00	
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00	
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00	
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,83	77,83	100,00	
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00	
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00	
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00	
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00	

BOGOTÁ D.C.



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los valores ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1987.

23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,88	42,85	69,30	78,71	100,00
24	14,92	14,95	17,03	21,77	30,28	43,14	69,85	79,59	100,00
25	15,62	15,65	17,76	22,45	30,89	43,64	70,00	79,97	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	70,36	79,28	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,86	32,14	44,85	70,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	71,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	71,48	79,84	100,00
30	19,56	19,59	21,53	26,01	34,07	46,22	71,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,60	23,64	25,56	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00

BOGOTÁ D. C.

Calle 26 No. 40-51 Correo 30420 - 30418 Fax 30478 Teléfono 30443 - 30400 Ext. 3024 web: www.igc.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avales ordenados dentro del
marco de la Ley 388 de 1997.

50	37,50	37,62	39,07	42,30	43,91	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,62	40,08	43,48	45,09	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,63	41,04	44,41	46,02	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,66	42,04	45,39	47,00	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,69	43,05	46,30	48,00	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	49,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	50,03	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,75	46,14	49,22	51,04	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	52,06	63,81	74,32	86,55	100,00
59	46,90	46,91	48,25	51,20	53,08	64,53	74,83	86,81	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	54,11	65,25	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,96	100,00
63	51,34	51,36	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	88,54	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,30	61,08	68,26	77,48	89,12	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	89,69	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	90,26	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	90,83	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	91,37	100,00
69	58,30	58,31	59,38	61,68	65,85	72,15	80,24	91,91	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	92,46	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	93,00	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	93,54	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	94,08	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	94,61	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	95,14	100,00

BOGOTÁ D. C.

Calle 30 No 48-51 Correo 354000 Bogotá D.C. Tel: 3044999 Información: 3044943 - 3044944 Fax: 3044945
Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avales ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1987.

76	65,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	66,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	66,42	68,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	78,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	75,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,15	80,35	82,48	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,83	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,87	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
91	86,90	88,90	87,23	87,95	89,27	91,25	93,79	95,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,33	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,81	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 No 46-61 Correo 3556000 - 3559100 Fax 3547951 Correo electrónico 3553943 - 3554000 Cor. 4674 - www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado

30



Fecha: 13/05/2021

Hora: 15:06:23

Bogotá, D.C.

ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

ANEXO
No. 4

Señor(a)

USUARIO

CL 3 72C 01

Localidad KENNEDY

CHIP

AAA0043MHY

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00450987, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

3 00000000000720000010000000000000 9563288

69

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Comutador 3358000 Extensión 8132

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



- Reserva Vial
- Vías Principales
- Malla Vial
- Cuerpos de Agua
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Lotes
- Manzanas
- Barríos



Dirección: CL 3 72 C 1

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: H66

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

Informe de Predios en área del Corredor Ecológico de Ronda



- Corredor Ecológico Ronda
- IMPA
- Amenaza por Riego en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja
- Amenaza por Inundación
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja
- Malta Mal
- Mas Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Dirección: CL 3 72 C 1

El predio identificado con el código 0045098718 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.





REPORTE ESTACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN

ANEXO
N.º



Estación de telecomunicación

- Aprobada SDP
- Regularización
- Exento
- Estación Queja
- Trabajo Campo

Dirección: CL 3 72 C 1

Localidad: KENNEDY

En atención a su solicitud, me permito informarle que en el predio ubicado en la dirección arriba mencionada, a la fecha de la consulta, NO SE LOCALIZA estación de telecomunicación según lo registrado en la Base de Datos Geográfica Corporativa.

Para cualquier información adicional respecto a este reporte usted se puede dirigir el primer día hábil de la semana de 8:00am a 6:00pm a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 Piso 5.

FOTO N° 1 FACHADA



NEXO
9

FOTO N° 2 FACHADA





Foto №3 Comedor



Foto №4 Sala



FOTO N°5 ALCOBA PRINCIPAL



FOTO N°6 ALCOBA





Foto Nº 9 Hall



Foto Nº 10 Cozinha



FOTO N° 13 Baño Amplio



Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- ☐ Corredor Ecológico Ronda
- ☐ ZONA
- ☐ Amenaza por Remoción en Masa
- ☐ Amenaza Alta
- ☐ Amenaza Media
- ☐ Amenaza Baja
- ☐ Amenaza por Inundación
- ☐ Amenaza Alta
- ☐ Amenaza Media
- ☐ Amenaza Baja
- ☐ Red Vial
- ☐ Vías Principales
- ☐ Cuerpos de Agua
- ☐ Parques Zonales
- ☐ Parques Metropolitanos
- ☐ Lotes
- ☐ Manzanas
- ☐ Barrios



Dirección: CL 3 72 C 1

El predio correspondiente al lote de código 0045098718 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.



Bogotá, D.C. Mayo 12 de 2021

Señor(a)
USUARIO

Consulta Participación en plataforma
CHIP: AAA0043MHHY

De manera atenta se informa que esta prede no registra información asociada a participación en plataforma.
Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea
195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
rfo.: Línea 195



BOGOTÁ



BOGOTÁ



BOGOTÁ

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



PIN de Validación: b733Qada



<http://www.raa.org.co>



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) RICARDO DIAZ RUSSI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17133585, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Noviembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17133585.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) RICARDO DIAZ RUSSI se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 50 #115-51APT301

Teléfono: 2141802

Correo Electrónico: rdiazrussi@gmail.com

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

Técnico Profesional en Avalúos Inmobiliarios Urbanos y Rurales - Fundación Interamericana Técnica.

Economista - Universidad Militar Militar Nueva Granada.

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(a) señor(a) RICARDO DIAZ RUSSI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17133585.

El(la) señor(a) RICARDO DIAZ RUSSI 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.



PDF de validación: 87000666



FIN DE VALIDACIÓN

87000666

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que aparece en el Registro Aéreo de Aviones RAA, a los tres (3) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Alexandra Suarez
Representante Legal