

ENVIO DICTAMEN PERICIAL PROCESO No. 2017-00176

rosmira medina <rosmiramedina@gmail.com>

Jue 16/12/2021 15:57

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

CC: jose alvaro merchan romero <josea_merchan@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

Dictamen Loc. Puente Aranda juz 47 cto proceso pertenencia 2017-00176 hermanos la rotta.pdf;

Señores

Juzgado 47 civil circuito de Bogotá

Buenos días,

En mi calidad de PERITO AVALUADOR debidamente acreditada con el Registro Abierto de Avalador, según la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios y de acuerdo al nombramiento elaborado por el Despacho, me permito adjuntar en formato PDF Dictamen pericial elaborado dentro del siguiente proceso:

PROCESO NÚMERO 00176 DE 2017

PERTENENCIA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

JUZGADO DE ORIGEN: 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ DEMANDANTE: MARIA SONIA GONZÁLEZ DE LA ROTTA- GABRIEL ALBERTO LA ROTTA GONZALEZ- EUGENIA VILLAMIL LA ROTTA CARLOS EDUARDO LA ROTTA GONZALEZ- MARTHA LEOPOLDINA LA ROTTA GONZALEZ- ALBERTO ARISTIDES LA ROTTA GONZALEZ- JUAN ALBERTO LA ROTTA SERRANO. DEMANDADO: ALBERTO ARISTIDES LA ROTTA

Cordialmente,

ROSMIRA MEDINA PEÑA

Abogada

Perito Avaluador

Tel. 3155523748.

Rosmira Medina Peña
Abogada

Señores

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

REF: PROCESO NÚMERO 00176 DE 2017

PERTENENCIA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

JUZGADO DE ORIGEN: 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

DEMANDANTE: MARIA SONIA GONZALEZ DE LA ROTTA- GABRIEL ALBERTO LA ROTTA GONZALEZ- EUGENIA VILLAMIL LA ROTTA- CARLOS EDUARDO LA ROTTA GONZALEZ- MARTHA LEOPOLDINA LA ROTTA GONZALEZ- ALBERTO ARISTIDES LA ROTTA GONZALEZ- JUAN ALBERTO LA ROTTA SERRANO.

DEMANDADO: ALBERTO ARISTIDES LA ROTTA.

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 URBANOS CATEGORIA 1**, 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, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia del Consejo Superior de la Judicatura de la Rama Judicial de Bogotá por más de 25 años, 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 solicitud del apoderado de los demandantes Doctor JOSE ALVARO MERCHAN ROMERO y el Juzgado 47 civil del circuito de Bogotá, requieren el presente dictamen para que determine la identificación del inmueble, linderos especiales, extensión, posesión material por parte de los demandantes, explotación económica, vías de acceso, estado de conservación actual, entre otros del inmueble ubicado en la **Calle 2 A BIS 33-25**, con actual nomenclatura urbana **Calle 1 H Bis No. 33-25**, Barrio catastral Bochica, Localidad (16) Puente Aranda, Upz (40) Ciudad Montes de la ciudad de Bogotá D.C.

Rosmira Medina Peña
Abogada

II. VISITA AL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALUO

Con el fin de cumplir la labor encomendada y con la debida colaboración del abogado y las partes demandantes de este proceso, me traslade el día 2 de noviembre de 2021 hasta el sitio de ubicación del bien inmueble, donde fui atendida por todos los demandantes, quienes en la actualidad según lo manifestado y observado por esta perito, ostentan la calidad de dueños; permitiéndome el acceso al inmueble objeto de la presente pericia, al igual revise toda la información y documentación que existe dentro del expediente que aquí nos atañe a fin de llevar a cabo la pericia aquí encargada.

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. Está delimitada por un sistema montañoso en el que se destacan los cerros de Monserrate (3152 msnm de altura) y Guadalupe (3250 msnm de altura) al oriente de la ciudad. Se encuentra comunicada con el cerro de Monserrate a través de los servicios de transporte de teleférico y funicular.

Además aunque aún continúan siendo municipios pertenecientes al departamento de Cundinamarca, las poblaciones de Soacha, Zipaquirá, Facatativá, Chía, Mosquera, Madrid, Funza, Cajicá, Sibaté, Tocancipá, La Calera, Sopó, Tabio, Tenjo, Gachancipá y Bojacá fueron consideradas como parte del Área metropolitana de Bogotá en el último censo nacional realizado por el DANE en 2005.

Están integrados, además, conurbados a su territorio (es decir sin peajes), Soacha y Sibaté hasta la llegada a las cataratas del Salto de Tequendama y el zoológico de Santa Cruz en el peaje Chusacá caso de la parte sur. En la parte norte hasta el Puente del Común en el límite con Chía. En el occidente hasta el peaje Siberia absorbiendo el Parque Metropolitano La Florida y parte de Cota. En el oriente está La Calera.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.



IV. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

5.1. Generalidades

Localidad: **DIECISEIS (16) PUENTE ARANDA**

Limites:

NORTE: En la diagonal 22, con la localidad de Teusaquillo.
SUR: En la Autopista Sur, con las localidades de Tunjuelito y Antonio Nariño.
ESTE: Autopista Norte –Quito Sur con la localidad de los Mártires.
OESTE: En la Avenida carrera 68, con las localidades de Kennedy y Fontibón.

Área Total: El área total de la localidad de Puente Aranda es de 1.724,28 hectáreas y el área urbana es de 1.723,13 ha, es una localidad totalmente urbana. Según su extensión en la parte urbana, es la novena en cuanto a tamaño del perímetro de la ciudad.

Rosmira Medina Peña
Abogada

Población:	300.000 habitantes aproximadamente.
UPZ :	Cuarenta (40) Ciudad Montes
Localización:	La UPZ Ciudad Montes Ciudad Montes se ubica en la zona sur oriental de Puente Aranda.
Clasificación:	Es de tipo residencial consolidado que implica estratos medios de uso predominantemente residencial, donde se presenta actualmente un cambio de usos y un aumento no planificado en la ocupación territorial.
Limites:	NORTE: con la avenida de los comuneros (Diagonal 6). SUR: con la UPZ Restrepo de la localidad ORIENTE: la avenida ciudad dequito (Carrera 30). OCCIDENTE: Por la avenida ferrocarril del sur.
Área Total:	Tiene una tiene una extensión de 443.41 hectáreas, equivalentes al 25.7 % del total del suelo urbano de esta localidad. La densidad poblacional es de 236 habitantes por hectárea. El territorio no tiene áreas sin desarrollar en suelo urbano y cuenta con la mayor área protegida con 27 hectáreas en razón a que se ubican los parques zonales Ciudad Montes, parte del canal río Fucha y parte de los canales Albina y Rioseco
Estratificación:	El territorio en su totalidad pertenece al estrato tres (3), de un total de 105.662 habitantes de los cuales 103. 831 pertenecen al estrato 3 y 1.831 personas sin estrato.
Barrios:	Ciudad Montes, Veraguas Central, Santa Matilde, Primavera, Asunción, Bochica, Villa Inés, Carabelas, El sol, Nueva Primavera, Jazmín, Gorgonzola, Santa Isabel Occidental, Ponderosa, Torre Molinos, La Guaca , Corquidi, Tibana, Remanso, la Asunción, Jorge Gaitán Cortes, Los Comuneros, San Eusebio, Torremolinos, Santa Isabel Occidental.

5.2. SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto

Con el propósito de fortalecer la responsabilidad integral por el servicio en los aspectos que están más cercanos a la ciudadanía, en el nuevo modelo empresarial desarrollado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), prestadora de los servicios de acueducto y alcantarillado en la ciudad, se introdujo el concepto de zonas operativas. Según esta clasificación, la localidad de Puente Aranda hace parte de la zona operativa 3.

De otra parte, cabe agregar que el sistema de captación que abastece a la localidad es el Sistema Tunjuelo, ubicado al sur de Bogotá, mientras que los sistemas de Redes matrices de distribución de los que se abastece la localidad son Wiesner y Tibitoc

La EAAB señala que la cobertura del servicio de acueducto es del 100 % en la localidad y se considera que sus condiciones son adecuadas 87. Sin embargo, la Secretaría Distrital de Salud señala que se requiere la instalación de un mayor número de hidrantes por parte de la EAAB, ya que las condiciones de la localidad como zona industrial, en la que existe una alta concentración de fábricas, almacenes y residencias, ubicadas en medio de grandes proveedores de gas y combustibles, constituye un factor de riesgo para la población de la zona.

El sistema de alcantarillado de la localidad pertenece a la cuenca del río Fucha, a excepción de la zona noroccidental, adyacente al sistema de San Francisco, la cual drena sus aguas directamente hacia el interceptores del río Fucha atraviesan la localidad de occidente a oriente, recibiendo aguas negras median- te los interceptores derecho e izquierdo del río Seco, derecho e izquierdo de Los Comuneros y el colector de la Avenida de Las Américas.

El sistema de alcantarillado es separado, es decir, el alcantarillado pluvial tiene redes independientes del alcantarillado sanita- rio, excepto por el sector comprendido entre la A venida Ciudad de Quito y el colector Los Comuneros, en el que el sistema es combinado.

Por su parte, el drenaje de aguas lluvias se realiza hacia los canales del Fucha y de San Francisco. Las aguas lluvias son recogidas por el colector combina- do de Los Comuneros, que entrega al colector Comuneros III, afluente directo del canal de San Francisco. Se está adelantando la construcción del colector de Puente Aranda, el cual entrega las aguas del sector noroccidental de la localidad directa mente al canal de San Francisco 89

Al igual que el servicio de acueducto, el servicio de alcantarillado también tiene una cobertura del 100 % en la localidad 90. Se considera que el mantenimiento del gran número de aliviadores y sifones que se ubican en la localidad, y que constituyen estructuras que por carácter son puntos débiles del sistema de alcantarillado, son

Rosmira Medina Peña
Abogada

el punto crítico que enfrenta la EAAB en cuanto a la prestación del servicio de alcantarilla- do en Puente Aranda.

Energía eléctrica

La empresa Codensa S.A. ESP, encargada de la prestación del servicio de energía eléctrica en la localidad, reporta una cobertura del 100 %, en el área urbana del Distrito, a la cual pertenece todo el territorio de la localidad.

Aseo

El servicio público de aseo en el Distrito Capital se presta bajo el esquema de concesión, mediante con- tratos suscritos entre la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos (UESP) y las empresas privadas. Para el servicio de recolección, la ciudad se encuentra dividida en 6 Áreas de Servicio Exclusivo (ASE). La localidad de Puente Aranda conforma, junto con las localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar, el aseo en el que el Consorcio Lime S.A. es el concesionario encargado de la prestación del servicio de recolección.

Esta concesión fue otorgada por la UESP mediante la resolución 108 de 2003 y estará vigente por un periodo de 7 años.

Telecomunicaciones

En la localidad de Puente Aranda existen un total de 113.082 líneas telefónicas instaladas por la Empresa de Teléfonos de Bogotá (ETB), lo que equivale al 5,5 % del total de líneas instaladas en el Distrito (cuadro 43), que resulta alto en relación con la participación de la población de la localidad dentro de la ciudad (4,3%). De esta forma, la localidad ocupa el séptimo lugar en relación con el número de líneas telefónicas instaladas por cada 100 habitantes en las diferentes localidades, con un indicador de 40,0 líneas por cada 100 habitantes, que supera el promedio distrital.

5.3. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE AL SECTOR:

Puente Aranda se encuentra enmarcada por la avenida carrera 68, la Carrera 30, la avenida de Las Américas, la calle 13, la calle 19, la calle Tercera, la calle Sexta y la Carrera 50, que son sus más importantes vías, además también tiene una parte de la avenida Primero de Mayo, en todas sus vías cuenta con múltiples rutas de servicio público de buses, busetas y colectivos que llegan a todos los barrios de la localidad y la comunican con toda la ciudad.

La malla vial del territorio cuenta con vías principales que lo limitan, al oriente se encuentra la Avenida Primero de Mayo en el tramo que va de la Avenida Carrera 68 a la transversal 35 Av. Autopista Sur, esta avenida está en buen estado y tiene vía en ambos

Rosmira Medina Peña
Abogada

Además cuenta con el sistema TransMilenio en la Calle 13 y la avenida de Las Américas (línea F) y en la recién remodelada línea de la Norte-Quito-Sur (líneas E y G). En la localidad se encuentran las estaciones Carrera 32, Zona Industrial, Carrera 43, Puente Aranda, Carrera 53A y Pradera en la zona norte de la localidad y corresponden a la línea F, las estaciones CAD, Paloquemao y Ricaurte, correspondientes a la línea E, y las estaciones Comuneros, Santa Isabel, SENA, Calle 30 Sur, Calle 38 A Sur, General Santander, y Alquería, correspondientes a la línea G.

Donde se desprende la avenida de Las Américas dentro de la localidad, a la altura de la estación Carrera 53 A del sistema TransMilenio, hay un paradero satélite de buses intermunicipales de gran importancia que permite el transporte con Fontibón y con los municipios de Funza, Mosquera, Facatativá, Cota, Chía y Bojaca. También tiene una larga línea de la red de ciclorutas.

La Upz Ciudad Montes cuenta con vías principales como la Av. Primero de Mayo, Avenida NQS sobre la cual pasa el sistema Transmilenio y dentro del tramo que limita con el territorio se encuentran dos estaciones: Santa Isabel y SENA Avenida de los comuneros y la carrera 50 vías que delimitan el territorio y dan movilidad a los habitantes de los diferentes barrios que lo componen, por el gran número de rutas de transporte público que cubren las necesidades de movilidad de los habitantes.

5.4. REGLAMENTACION URBANISTICA:

El predio se localiza en la localidad Dieciséis (16) Puente Aranda y se ubica en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) número 40 denominada Ciudad Montes Reglamentada mediante el Decreto Distrital 413 del 4 noviembre de 2005.

La Unidad de Planeamiento Zonal No. 40, CIUDAD MONTES, alberga zonas residenciales con altas calidades ambientales y urbanísticas complementadas con actividades económicas de escala vecinal y zonal con proyección hacia la ciudad, relacionada con el Centro Tradicional y con una de las grandes zonas productoras de empleo de la ciudad (Puente Aranda). Que bajo este marco de referencia, la Unidad de Planeamiento Zonal citada se caracteriza por presentar un alto grado de homogeneidad producto de su origen de urbanizaciones de vivienda con pocas transformaciones que han permitido consolidar zonas con actividades económicas de bajo impacto, soportados en procesos de densificación controlados respecto de la capacidad predial de la zona y de sus condiciones de espacio público.

Que de acuerdo con el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su

Rosmira Medina Peña
Abogada

aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Que de conformidad con lo señalado en el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), se requiere incorporar al Tratamiento de Renovación Urbana el sector normativo No. 14 por efecto de la ejecución del Proyecto del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio sobre el eje de la Avenida Ciudad de Quito y su intersección con la Avenida de los Comuneros (calle 6).

La UPZ No. 40, CIUDAD MONTES contiene un Bien de Interés Cultural, categoría de Conservación Monumental, identificado al interior del sector normativo 9, cuyo manejo debe orientarse a la conservación, mantenimiento y recuperación de sus valores arquitectónicos y urbanos, y su integración a la dinámica urbana.

5.5. PERFIL INMOBILIARIO:

En los últimos años, la localidad ha continuado con un constante ritmo de crecimiento, se han construido obras de espacio público y principalmente la industrialización continua, además de contar también con variadas zonas comerciales y de entretenimiento, hoy en día de sus 1794 manzanas, 700 tienen uso industrial y 800 son residenciales. Actualmente su Alcaldía Local se encuentra en la Carrera 34 D Número 4-05 en el barrio Veraguas Central y la localidad ya ha superado los 300 mil habitantes, aproximadamente el 5% del total del casco urbano de Bogotá.

La Estratificación se encuentra entre sus residentes predomina la clase media, estrato socioeconómico 3. Puente Aranda se caracteriza por ser el centro de la actividad industrial de Bogotá. Estratos 3,4.

Puente Aranda es el epicentro de la actividad industrial de la capital y de gran importancia a nivel nacional. Las principales industrias están relacionadas con la elaboración y procesamiento de plásticos, textiles, químicos, metalmecánica, gaseosas, tabaco, concentrados e industrias alimenticias. Además al contar con zonas comerciales tan amplias como el San Andresito de la Carrera 38 y Las Américas, (sectores llenos de almacenes y centros comerciales que venden todo tipo de ropa y electrodomésticos a bajo costo).

Dentro de este territorio, luego de hacer los recorridos se encontró una zona industrial donde se ubican microempresas, industrias de textiles, ebanistería, carpintería, el sector comercial está conformado por salones de belleza y estética, almacenes de cadena, zonas bancarias, cacharrerías, tiendas, venta de comidas rápidas, sitios de esparcimiento y cultura (tabernas, discotecas, etc.) y en el sector residencial se encuentran inquilinatos, conjuntos residenciales de apartamentos y casas tipo familiar, convirtiéndolo así en un territorio mixto. El barrio Muzú como se pudo evidenciar en los recorridos es una zona residencial, donde la mayoría de la

Rosmira Medina Peña
Abogada

edificaciones son de dos y tres niveles. El barrio tiene muchos callejones cerrados los cuales están rodeados de parques muy bien dotados, pero están contaminados por los excrementos de los perros callejeros, proliferación de palomas, las basuras. También se evidenció que los parques son utilizados como parqueaderos para los carros.

ESTRATOS EN EL SECTOR

3.....90%
2.....10%

TIPO DE ACTIVIDAD URBANISTICA

Residencial..... 5 %
Comercial..... 15%
Industrial.....70%
Corporativa..... 10%

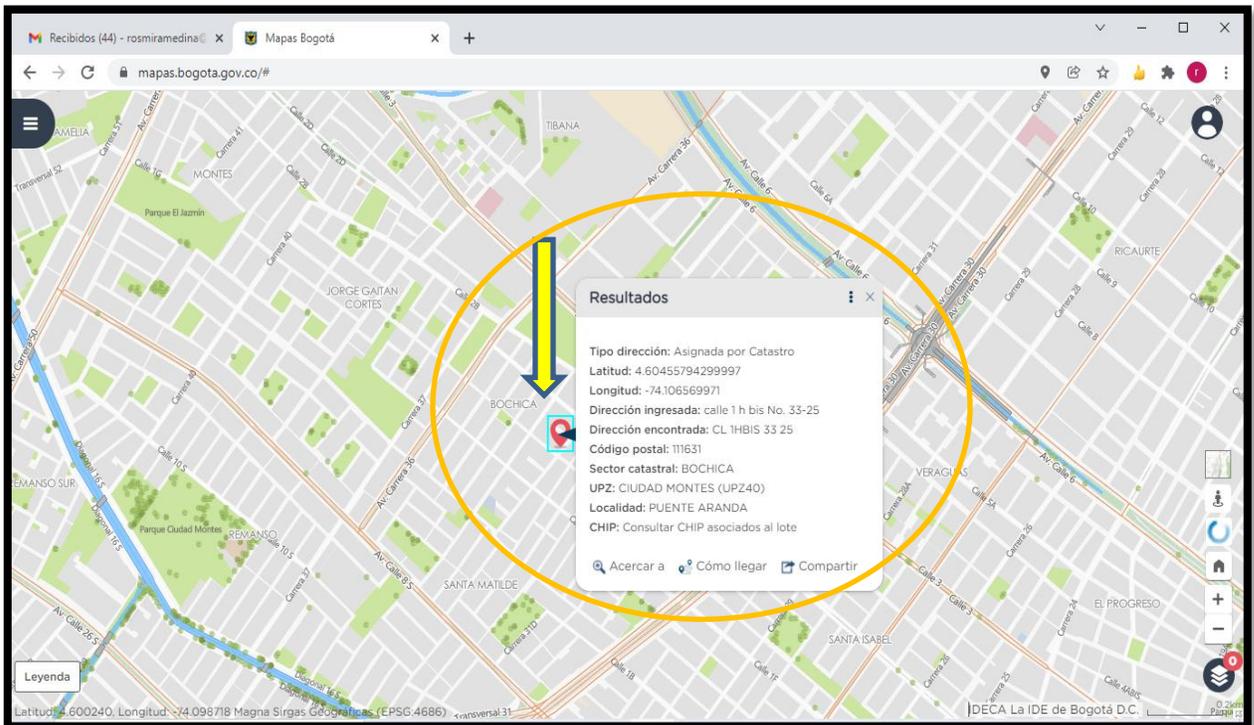
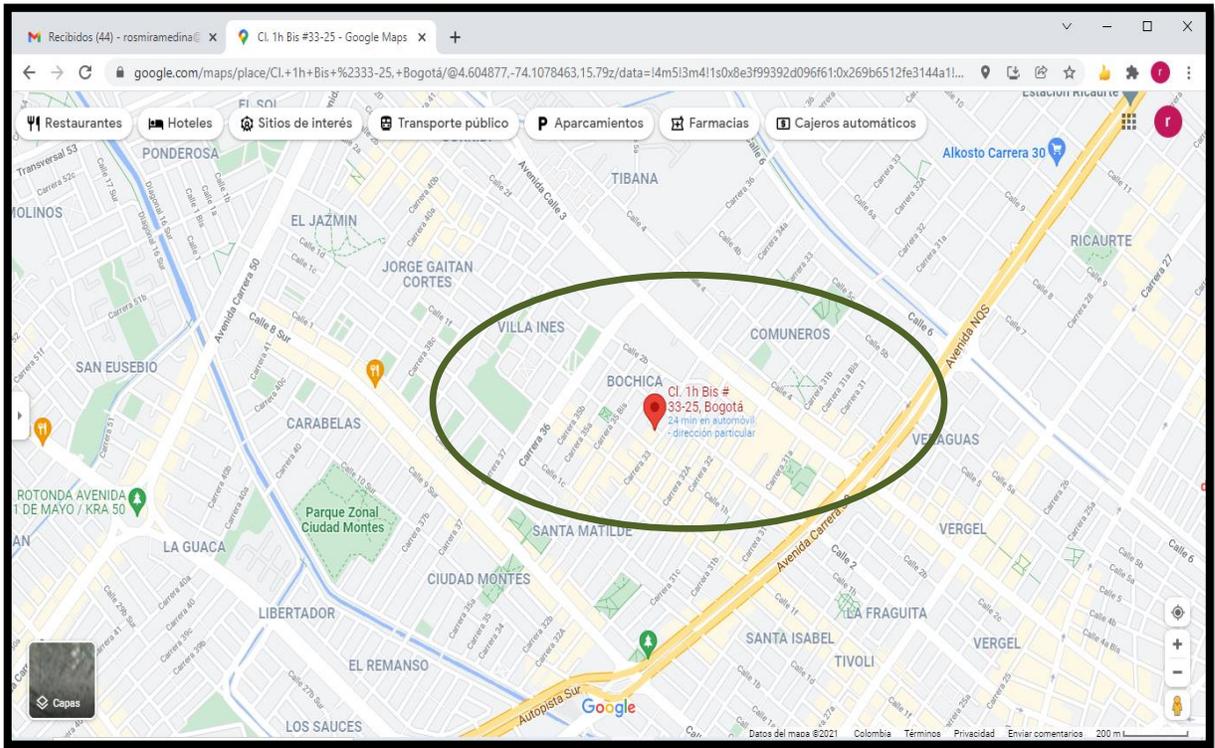
VI.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

6.1. Dirección actual del predio: Lote de terreno, junto con la construcción en él levantada ubicada en la **Calle 1 H Bis No. 33-25**, Barrio catastral Bochica, Localidad de Puente Aranda, Upz Ciudad montes de la ciudad de Bogotá D.C.

Dirección anterior del predio: Lote de terreno, junto con la construcción en él levantada ubicada en la **Calle 2 A BIS No. 33-25**, Barrio Catastral Bochica, Localidad de Puente Aranda, Upz Ciudad montes de la ciudad de Bogotá D.C.

✚ Área total de terreno:	190.40 Mts2
✚ Área total construcción:	523,30 Mts2
✚ Forma:	Rectangular
✚ Ubicación:	Medianero- Dos Frentes
✚ Topografía:	Plano
✚ Vetustez:	Aproximadamente 50 años
✚ Matricula inmobiliaria:	50C – 00093755
✚ Cédula Catastral:	2A 3 329
✚ Chip:	AAA 0037 LMXS
✚ Destino Económico:	Residencial
✚ Uso:	Habitacional menor o igual a 3 pisos.
✚ Estrato:	Tres (3).

6.2. Ubicación dentro del Distrito Capital



Fuente mapas bogotá.

Rosmira Medina Peña
Abogada

6.3. LINDEROS DEL INMUEBLE:

El bien inmueble objeto del litigio, es un globo de terreno identificado como lote Número 29 de la manzana K, que hace parte de la Urbanización Santa Matilde, junto con la construcción que sobre él se levanta, se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, en la **Calle 2 A BIS 33-25**, con actual nomenclatura urbana **Calle 1H Bis No. 33-25**, bien inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria **No.50C-00093755**, y cédula catastral 2 A 3 329, **CHIP AAA 0037LMXS** y se halla alinderado de manera general así: **POR EL ORIENTE:** En veintidós metros con cuarenta centímetros (22.40 mts) con los lotes número treinta (30) y treinta y uno (31), treinta y dos (32) y treinta y três de la misma manzana. **POR EL NORTE:** En nueve metros sesenta y cuatro centímetros (9.64 ms) con la calle segunda B (2aB) que es su frente. **POR EL OCCIDENTE:** En veintidós metros con cuarenta centímetros (22.40 mts) con el lote número veintiocho (28) de la misma manzana. **POR EL SUR:** En ocho metros con cuarenta y seis centímetros (8.46 mts) con el lote número treinta y siete (37) de la misma manzana.

TRADICIÓN:

Mediante Escritura Publica 1841 del 22 de abril de 1972 de la Notaria 5 del Círculo Notarial de Bogotá, el señor ALBERTO ARISTIDES LA RROTA le compro el inmueble antes alinderado al Señor JOSE IGNACIO MEDINA GALEANO, debidamente registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro al folio de matrícula inmobiliaria 50C-00093755, anotación No. 02.

6.4. 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 lote de terreno junto con la construcción en él levantada, ubicado en la **Calle 2 A BIS No. 33-25**, con actual nomenclatura urbana **Calle 1 H Bis No. 33-25**, Barrio catastral Bochica, Localidad 16 Puente Aranda, Bogotá, D. C., se encontraron las siguientes normas:

6.4.1. USOS PERMITIDOS:

✚ Tratamiento	Consolidación
✚ Modalidad	Con Densificación Moderada
✚ Área de Actividad	Residencial
✚ Zona	Zona Residencial con actividad económica en la vivienda
✚ Sector	8 Ciudad Montes
✚ Código Sector:	8 Sector Demanda: C Decreto: Dec. 413 de 2005 Mod.=Dec 420 de 2018. 361 de 2019.

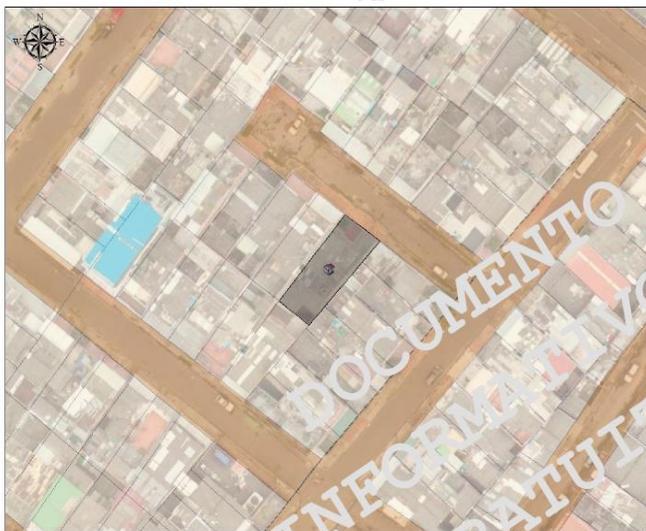


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 1 H BIS 33 25

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
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Localización

Localidad	16-PUENTE ARANDA
Barrio Catastral	004211-BOCHICA

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.

Fecha 2021 12 14

Página 1 de 3



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 1 H BIS 33 25

Manzana Catastral	00421123
Lote Catastral	0042112350
UPZ	40-CIUDAD MONTES

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 - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 8 Sector Demanda: C Decreto: Dec 413 de 2005 Mod.=Dec 420 de 2018. 361 de 2019
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 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	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---



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

**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
 CL 1 H BIS 33 25**

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
		remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.					

Nota No.:	1	A. Los dotacionales existentes de escala Metropolitana, Urbana y Zonal requieren adelantar Planes de Regularización y Manejo, a través del mismo podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el Plan con este propósito.
Nota No.:	2	B. DOTACIONALES: El Sector Normativo 13 y los subsectores de usos VII del sector 2; VI del sector 7; V del sector 8 y XII del sector 9, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Igualmente, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro. Los predios señalados en los planos correspondientes a los sectores de usos y edificabilidad (planchas 2 y 3 del presente Decreto) bajo la convención de dotacional, serán susceptibles de aumentar la escala de su impacto, de acuerdo con las disposiciones alineantes al uso dotacional.
Nota No.:	3	C. TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Los predios urbanizables no urbanizados existentes en Sectores Normativos de esta UPZ se les aplicará el tratamiento de Desarrollo, el cual se rige por las disposiciones del POT, Decreto 327 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes; se orientarán por los lineamientos del plano de Estructura Ambiental y de Espacio Público (Plancha No. 1 del presente Decreto).
Nota No.:	4	D. La localización de nuevos establecimientos industriales solo se permite al interior del sector normativo con asignación de esta área.
Nota No.:	5	Dotacionales: Según disposiciones del Decreto 159 de 2004 y Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Supeditados a condiciones y prevalencia del Plan Maestro.
Nota No.:	6	Hasta tanto no sea adoptada la reglamentación de usos industriales se requiera concepto del DAMA según artículos 351 y 352 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT)
Nota No.:	7	Los accesos vehiculares para los predios que tengan frente sobre vías de la Malla Vial Arterial se registrarán por lo establecido en el artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)
Nota No.:	8	Sector y subsectores urbanizables: Según disposiciones del Decreto 327 de 2004, Decreto 159 de 2004 y Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)
Nota No.:	9	Zona delimitada de comercio y servicios, en la cual no se permite el semisótano ni el cerramiento de antejardines.

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

EDIFICABILIDAD

Variable	Condiciones
----------	-------------

TIPO FREENTE: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	4	NOTA 13: Los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 507 / 4.4, 417 / 4. SE PERMITE
-----------------------	---	---

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 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.

Fecha 2021 12 14

Página 3 de 4



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

**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
 CL 1 H BIS 33 25**

Antejardín (Metros)	0	NOTA 13: Los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 507 / 4-4, 417 / 4. SE PERMITE
Índice de Construcción	3	NOTA 13: Los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 507 / 4-4, 417 / 4. SE PERMITE
Índice de Ocupación	0,7	NOTA 13: Los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 507 / 4-4, 417 / 4. SE PERMITE
Semisótano (Si/No)	Si	NOTA 13: Los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 507 / 4-4, 417 / 4. SE PERMITE
Subdivisión Mínima (Metros)	7	NOTA 13: Los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 507 / 4-4, 417 / 4. SE PERMITE
Tipología	CONTINUA	NOTA 13: Los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 507 / 4-4, 417 / 4. SE PERMITE
Voladizo (Metros)	0	NOTA 13: Los antejardines de este subsector normativo se regulan según lo señalado en los planos urbanísticos 507 / 4-4, 417 / 4. SE PERMITE

Nota No.:	1	NOTA A. Las dimensiones y condiciones de los elementos: Aislamiento Posterior, Semisótano y Voladizo se regulan en el Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	2	NOTA B. SECTORES Y SUBSECTORES DOTACIONALES: El sector normativo 13 y los subsectores: F del sector 2; F del sector 7; E del sector 8 y M del sector 9, según condiciones establecidas en el Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	3	NOTA C. SUBSECTORES DE DESARROLLO: El sector normativo 5 y los subsectores B del sector normativo 4, C del sector 6 según Decreto 327 de 2004 y Decreto 159 de 2004.
Nota No.:	4	NOTA D. CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES: En las áreas de actividad residencial se permite el semisótano y el cerramiento de antejardines excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios que corresponden a los subsectores de usos II y III del sector 1; II y III del sector 2; II, III, IV del sector 3; II del sector 4; II, III, IV del sector 7; III, IV del sector 8; II, III del sector 9; II del sector 10 y II del Sector 12.
Nota No.:	5	NOTA E. De conformidad con el artículo 371 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), si todos los propietarios de los predios del costado de manzana donde la norma permita comercio y servicios ceden gratuitamente al Distrito Capital el área del antejardín como bien de uso público para integrarlo al andén según proyecto de espacio público aprobado por el DAPD, se incrementará su índice de construcción en 0,5 y hasta 2 pisos adicionales
Nota No.:	6	NOTA F. Para obtener índices de construcción superiores y mayor altura se requiere adelantar el correspondiente Plan Parcial de Renovación cuya área deberá ser de una manzana como mínimo.

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 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.

Fecha 2021 12 14

Página 4 de 4



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 1 H BIS 33 25

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
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Localización

Localidad	16-PUENTE ARANDA
Barrio Catastral	004211-BOCHICA

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.

Fecha 2021 12 14

Página 1 de 3



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 1 H BIS 33 25

Manzana Catastral	00421123
Lote Catastral	0042112350
UPZ	40-CIUDAD MONTES

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: 8 Sector Demanda: C Decreto: Dec 413 de 2005 Mod.=Dec 420 de 2018. 361 de 2019
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 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	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 1 H BIS 33 25

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, 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.

Rosmira Medina Peña
Abogada

6.5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

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.

6.6. LEGALIDAD DE ÁREAS

El inmueble cuenta con el área registrada en los documentos jurídicos vigentes.

6.7. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación No se encuentra en una zona con un impacto ambiental alto.

6.8. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres.

6.9. SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

6.10. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

6.11. 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.

6.12. ZONA DE RESERVA VIAL El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

VII. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCION

7.1. CONSERVACION TIPOLOGICA

El del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la **Calle 2 A BIS No. 33-25**, con actual nomenclatura urbana **Calle 1 H Bis No. 33-25**, Barrio catastral Bochica Upz- 40 – Ciudad Montes, Localidad 16 Puente Aranda, Bogotá, D. C, presenta la siguiente Conservación Tipológica:

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

✚ UBICACION:	Edificación Medianera
✚ TIPO DE INMUEBLE:	Casa de 3 pisos
✚ DE USO:	RESIDENCIAL
✚ VIDA ÚTIL:	100 años.
✚ EDAD APROXIMADA:	50 años. (Aprox. Totales).
✚ VIDA REMANENTE:	50 años.

7.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la **Calle 2 A BIS No. 33-25**, con actual nomenclatura urbana **Calle 1 H Bis No. 33-25**, Barrio catastral Bochica Upz- 40 – Ciudad Montes, Localidad 16 Puente Aranda, Bogotá, D. C, se encuentra en **BUEN Estado de conservación**, a pesar de ser una autoconstrucción que data de mas de 50 años.

7.3. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados utilizados de autoconstrucción existen aún y a la fecha presenta mejoras en cada uno de los niveles, a la fecha todo el inmueble se encuentran en **BUEN** estado de conservación, acordes con el uso específico y estratificación socioeconómica.

7.4. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

PRIMER PISO: Encontramos:

- Un garaje cubierto para dos carros.
- Apartamento 101, el cual a la fecha se haya habitado por la señora Clara Corredor y consta de:
 - ✚ 2 alcobas
 - ✚ 1 sala-comedor
 - ✚ 1 cocina amplia
 - ✚ 1 patio de ropas
 - ✚ 1 patio cubierto el cual está siendo utilizado como taller de costura
 - ✚ 1 baño con espacio independiente de ducha, baño y lavamanos
- Apartamento 102, el cual a la fecha se haya habitado por el señor Gabriel Alberto Arístides La Rotta González y su esposa y consta de:
 - ✚ 2 alcobas
 - ✚ 1 sala-comedor
 - ✚ 1 cocina amplia
 - ✚ 1 patio de ropas
 - ✚ 1 baño con espacio independiente de ducha, baño y lavamanos.

Rosmira Medina Peña
Abogada

SEGUNDO PISO: Encontramos dos apartamentos:

- Apartamento 201, el cual a la fecha se haya habitado por el señor Alberto La Rotta y su grupo familiar y consta de:
 - ✚ 3 alcobas
 - ✚ 1 sala-comedor
 - ✚ 1 cocina amplia
 - ✚ 1 patio de ropas
 - ✚ 1 baño con espacio independiente de ducha, baño y lavamanos.
- Apartamento 202, el cual a la fecha se haya habitado por el señor Alberto Arístides La Rotta González y su grupo familiar y consta de:
 - ✚ 2 alcobas
 - ✚ 1 sala-comedor
 - ✚ 1 cocina amplia
 - ✚ 1 patio de ropas
 - ✚ 1 baño con espacio independiente de ducha, baño y lavamanos.

TERCER PISO: Encontramos dos apartamentos:

- Apartamento 301, el cual a la fecha se haya encuentra en remodelación por la señora Eugenia Villamil La Rotta y consta de:
 - ✚ 2 alcobas
 - ✚ 1 sala-comedor
 - ✚ 1 cocina amplia
 - ✚ 1 patio de ropas
 - ✚ 1 baño con espacio independiente de ducha, baño y lavamanos.
- Apartamento 302, el cual a la fecha se haya habitado por la señora Martha La Rotta junto con su grupo familiar y consta de:
 - ✚ 2 alcobas
 - ✚ 1 sala-comedor
 - ✚ 1 cocina amplia
 - ✚ 1 patio de ropas
 - ✚ 1 baño con espacio independiente de ducha, baño y lavamanos.

CUARTO PISO: Encontramos:

- Un Aparta estudio que a la fecha se encuentra como cuarto de san alejo y consta de:
 - ✚ 1 alcoba
 - ✚ 1 cocineta
 - ✚ 1 baño sencillo.

7.5. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

- Acueducto En funcionamiento.
- Alcantarillado En funcionamiento.

Rosmira Medina Peña
Abogada

- Energía eléctrica En funcionamiento.
- Gas domiciliario En funcionamiento.

7.6. ANÁLISIS ARQUITETÓNICO DEL INMUEBLE:

- ✚ **El predio** urbano, ubicado en la **Calle 2 A BIS No. 33-25**, con actual nomenclatura urbana **Calle 1 H Bis No. 33-25**, Barrio catastral Bochica Upz-40 – Ciudad Montes, Localidad 16 Puente Aranda, de la ciudad de Bogotá, D. C, y que es objeto de la presente pericia, presenta un lote de terreno cuya área es de CIENTO NOVENTA METROS CON CUARENTA CUADRADOS (190.40 M2) y una construcción levantada sobre éste, con un área total construida de QUINIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA CENTIMETROS CUADRADOS (523.30 M2), el cual se encuentra em BUEN estado de Conservación.
- ✚ **Es un lote exterior intermedio**, construido por autoconstrucción de tipo independiente con nomenclatura y acceso único al inmueble, NO se encuentran sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
- ✚ **La fachada principal del inmueble** da sobre la Calle 1 H BIS construido siguiendo necesidades de autoconstrucción, con acceso común independiente, construida como una edificación rentable de siete (7) apartamentos totalmente independiente, edificación con presencia de antejardines (como todo el sector), fachada en ladrillo tolete a la vista con grandes ventanales y cubierta mixta en teja eternit y plástica.
- ✚ **Tiene frente público sobre vía local sector residencial**; inmueble el cual se encuentra actualmente construido en su totalidad; vía vehicular conectante con vías zonales; con aceras en cemento de 2.50 Metros de ancho y construcciones con alares de voladizos de 0.60 metros, al lado y lado de las vías locales.
- ✚ **La topografía característica es semiplana** 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 Catastral Bochica.

7.7. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION	Vigas de cimentación en ciclópeo y concreto reforzado.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto reforzado.
MAMPOSTERIA	Muros En ladrillo, revestidos en pañete, estuco y pintura.
FACHADA	En ladrillo tolete a la vista con grandes ventanales.
PUERTAS DE ACCESO	Puerta tipo portón en lámina galvanizada de tres cuerpos con división en vidrio martillado con rejas de seguridad y sus respectivas chapas, para el acceso del inmueble a excepción del apartamento 102 que esta independiente a un costado del inmueble y tiene su puerta en lamina con sus respectivas chapas de seguridad.

CUBIERTA	Mixta en teja de Eternit y peinazos metálicos y de madera.
PISOS	Mixtos para todo el inmueble. Garaje en granito pulido y baldosa. pisos de los apartamentos en cerámica, tableta, vinisol.
CARPINTERIA	Marco y Puerta de acceso a interiores de alcobas en madera
VENTANERIA	Marcos en lámina y vidrios planos transparentes.
CIELORASO	Mixtos. Tipo columnas en graniplast, carraplast, machimbre madera.
BAÑOS	Todos los baños existentes en el inmueble se encuentran divididos en espacios, cada uno con la ducha, lavamanos y baño. Enchape y aparatos sanitarios Tradicionales y modernos.
COCINA	Mixtas, semi enchapadas con mesones en baldosa, y aluminio, concreto, lavaplatos en acero inoxidable, alacenas en parte superior en inferior en aglomerado.
INSTALACIONES SANITARIAS	Línea tradicional
INSTALACIONES ELECTRICAS	Normales.
PINTURA	Vinilos.
VETUSTEZ	50 años
ACABADOS	BUENOS
ESTADODE CONSERVACION	BUEN.

7.8. ESTRATIFICACION

Según certificación de estratificación predio en estudio se le asignó **estrato TRES (3)** mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 20119 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.

7.9. VETUSTEZ

El del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la **Calle 2 A BIS No. 33-25**, con actual nomenclatura urbana **Calle 1 H Bis No. 33-25**, Barrio catastral Bochica, Upz- 40 – Ciudad Montes, Localidad 16 Puente Aranda, de la ciudad de Bogotá, D. C, tiene una **vetustez aproximada de 50 años**.

7.10. ESTADO DE CONSERVACION:

El del predio urbano Casa de uso Residencial, ubicada en la **Calle 2 A BIS No. 33-25**, con actual nomenclatura urbana **Calle 1 H Bis No. 33-25**, Barrio catastral Bochica, Upz- 40 – Ciudad Montes, Localidad 16 Puente Aranda, Bogotá, D. C, objeto de Dictamen Pericial, se encuentra **en general en BUEN ESTADO DE CONSERVACION**, siendo una autoconstrucción que data de más de 50 años.

7.11. DESTINACION ACTUAL:

El inmueble objeto de pericia es de Uso residencial. A la fecha de la visita, la suscrita perito observa que el inmueble está siendo utilizado como residencia de los señores CLARA CORREDOR, compañera permanente del señor GABRIEL ALBERTO LA ROTTA GONZALEZ (Q.E.P.D.), ALBERTO LA ROTTA, ALBERTO ARISTIDES LA

Rosmira Medina Peña
Abogada

ROTTA GONZALEZ, EUGENIA VILLAMIL LA ROTTA- MARTHA LEOPOLDINA LA ROTTA GONZALEZ, JUAN ALBERTO LA RROTA SERRANO. Se puede observar que los señores demandantes dentro del presente proceso, ejercen todos los actos tendientes de poseedores de buena fé, viven en el inmueble objeto del proceso y le han realizado y viene realizando mejoras a todo el inmueble, especialmente a cada apartamento que cada uno posee.

8. OBSERVACIONES:

Este trabajo lo elabore según visita realizada al inmueble objeto del presente proceso, constatando ubicación del inmueble, distribución, estado actual del inmueble, distribución, linderos y todos los aspectos inherentes al inmueble lote de terreno al igual constate los anteriores datos con los demandantes, quienes manifestaron y se observa que tiene el ánimo de propietarios del mismo. De igual manera hice el estudio de los documentos que hacen parte del inmueble como el certificado de Tradición y Libertad del predio, entre otros documentos.

De esta manera dejo rendido el concepto técnico solicitado, el cual dejo a consideración del Despacho, de las partes y de todas las 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 de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Abogada

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

FACHADA



Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Abogada

FACHADA



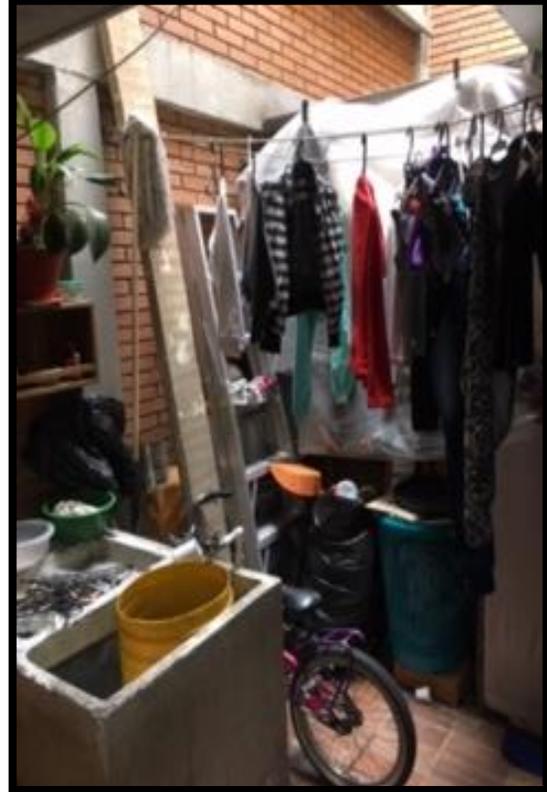
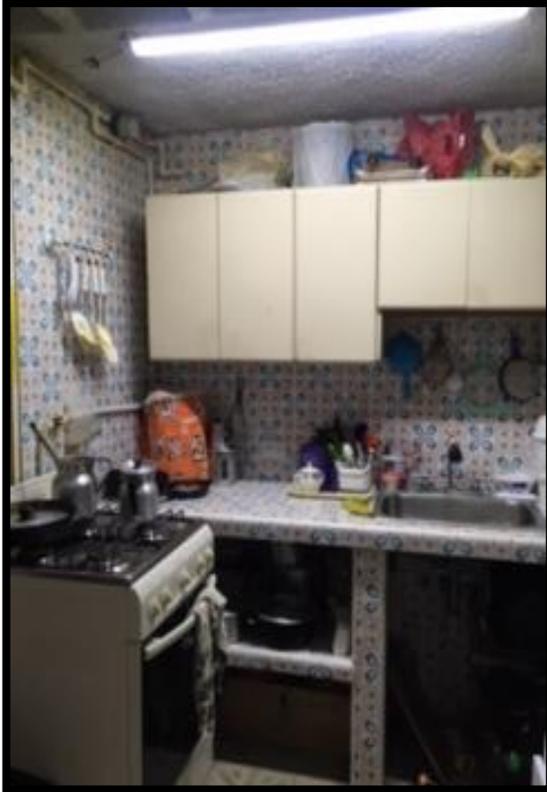
GARAJE



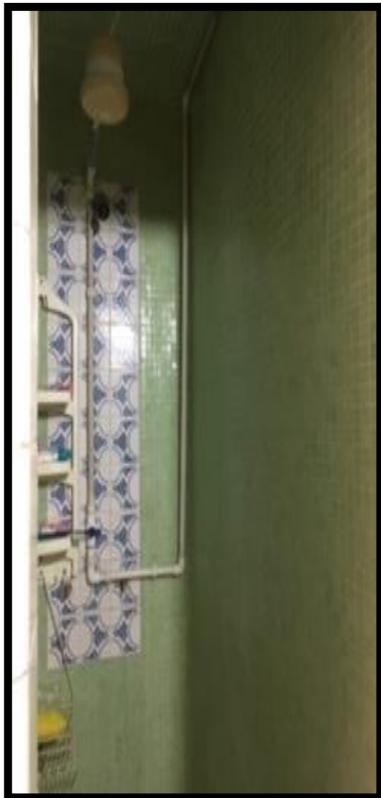
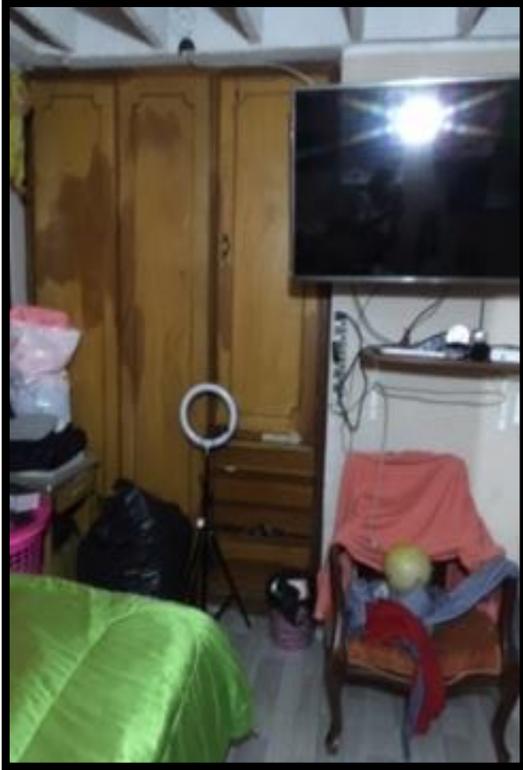
APTO 101



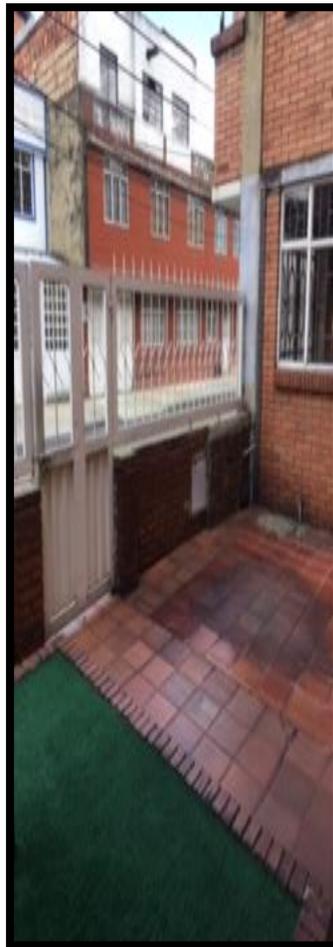
*Rosmira Medina Peña
Abogada*



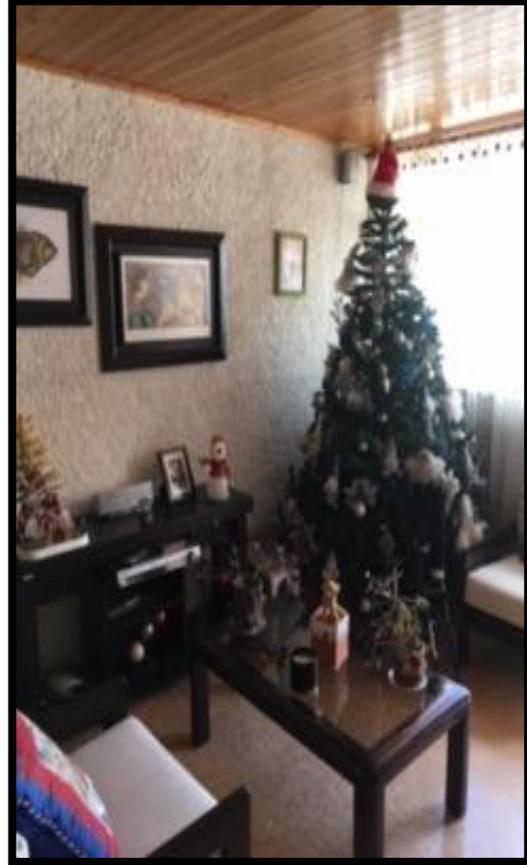
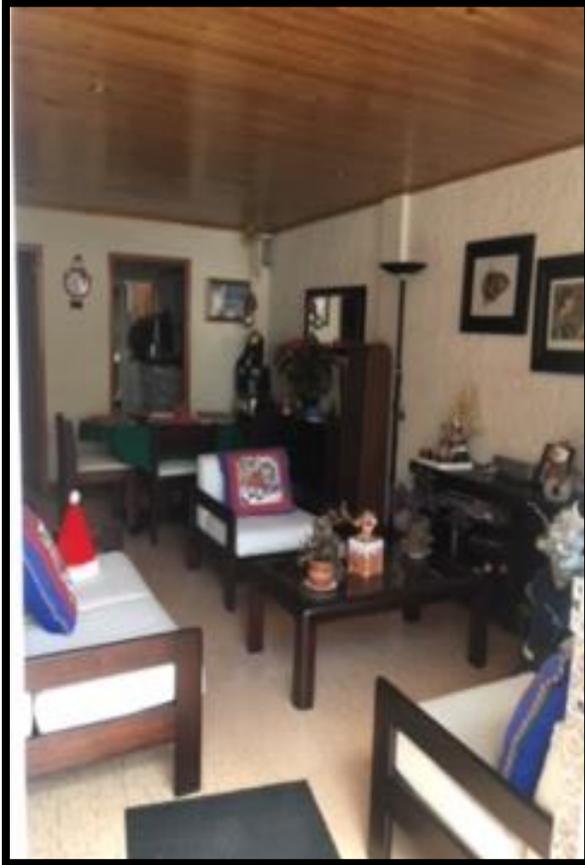
*Rosmira Medina Peña
Abogada*



FACHADA APARTAMENTO 102



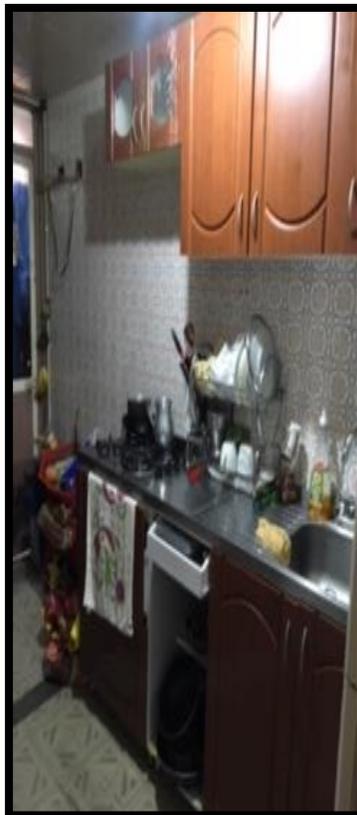
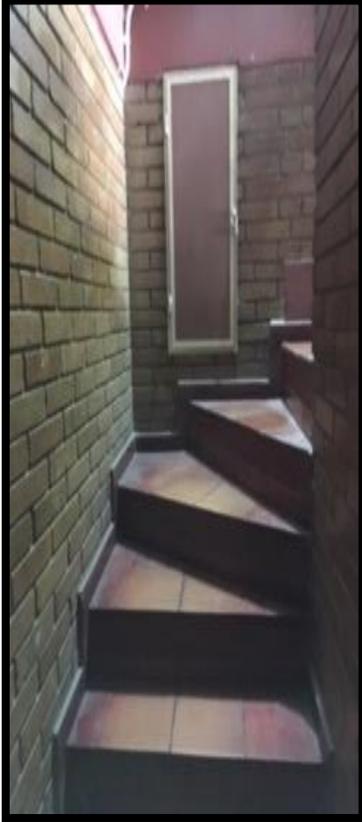
APARTAMENTO 102



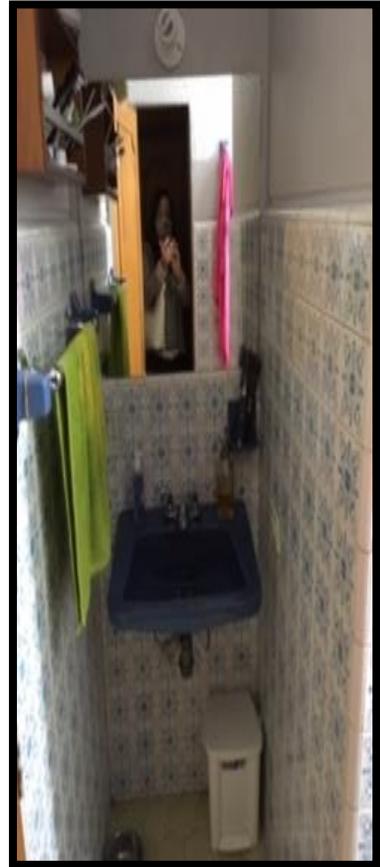
*Rosmira Medina Peña
Abogada*



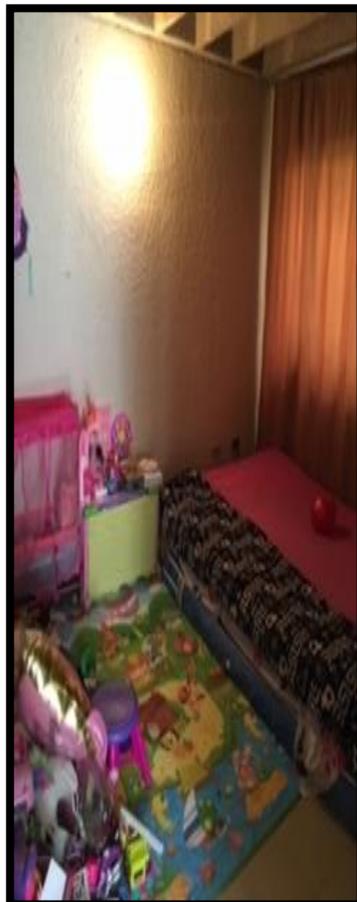
APARTAMENTO 201



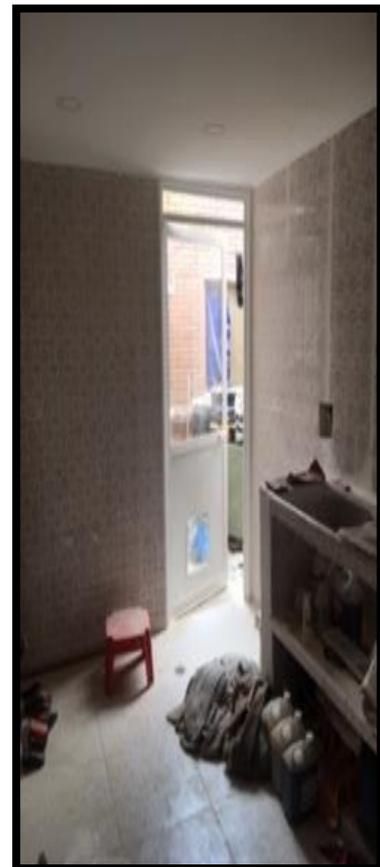
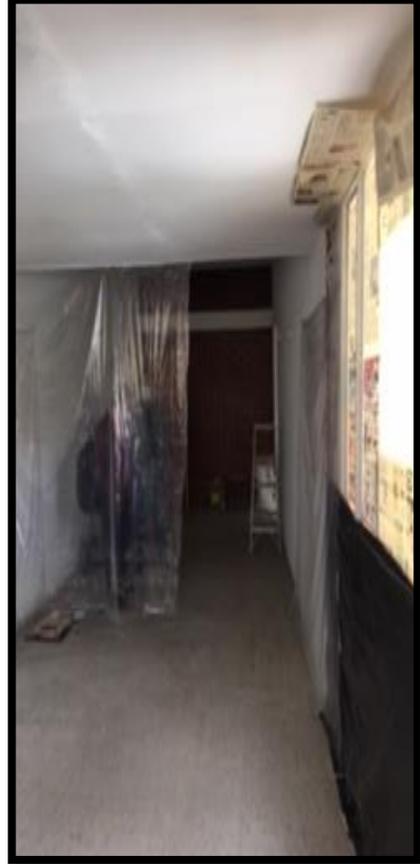
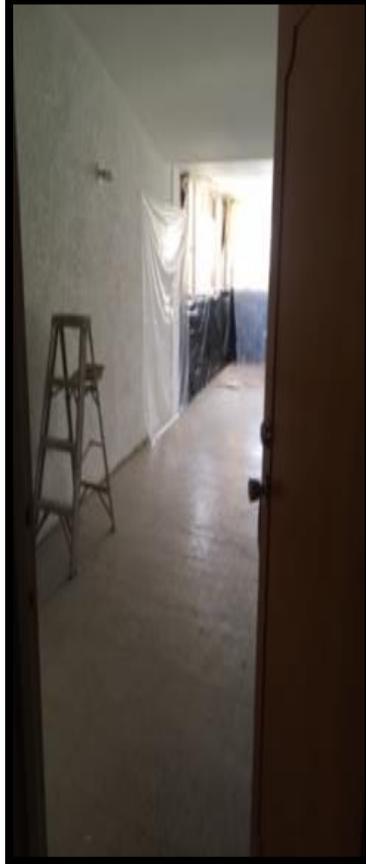
APARTAMENTO 202



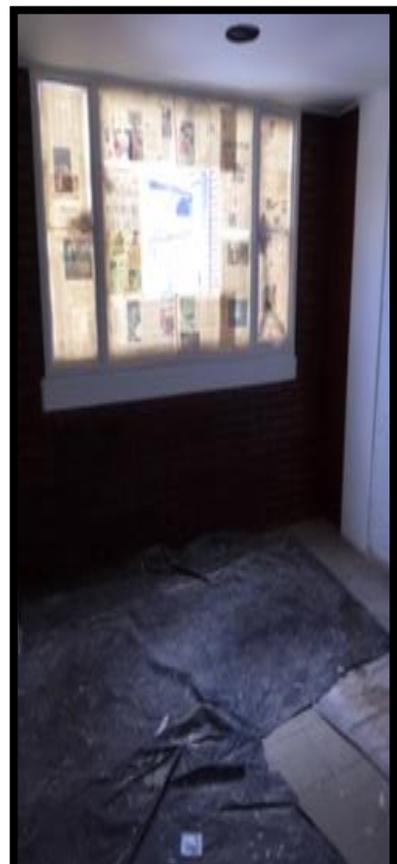
*Rosmira Medina Peña
Abogada*



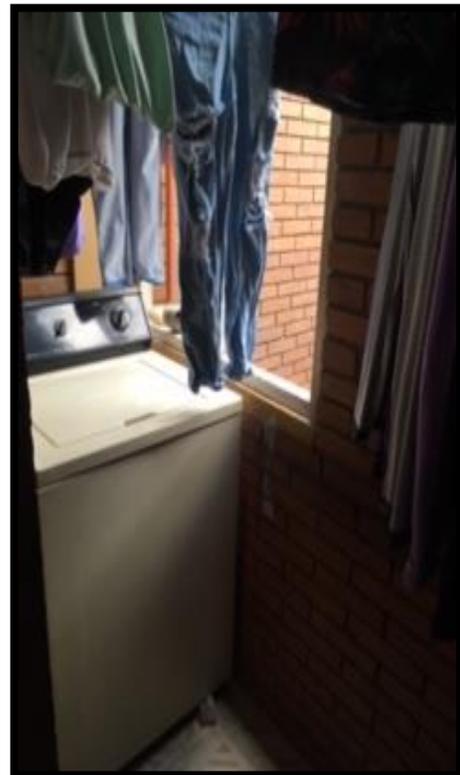
APARTAMENTO 301



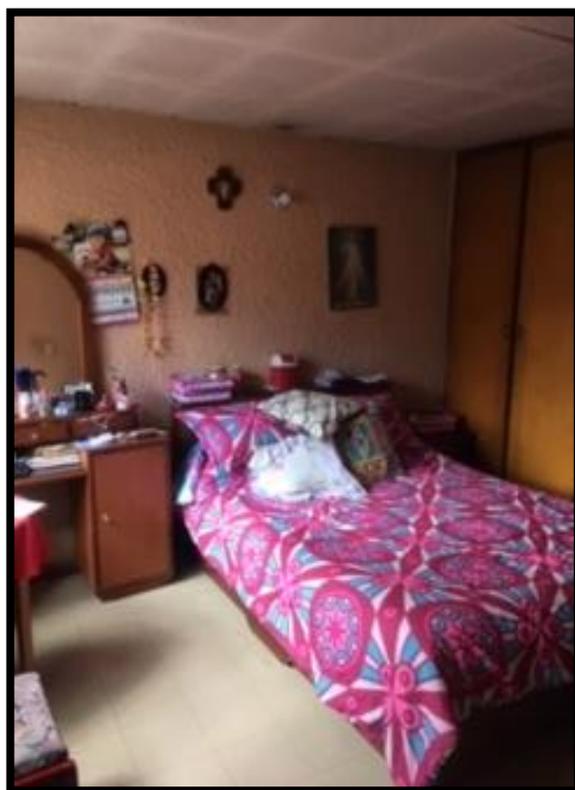
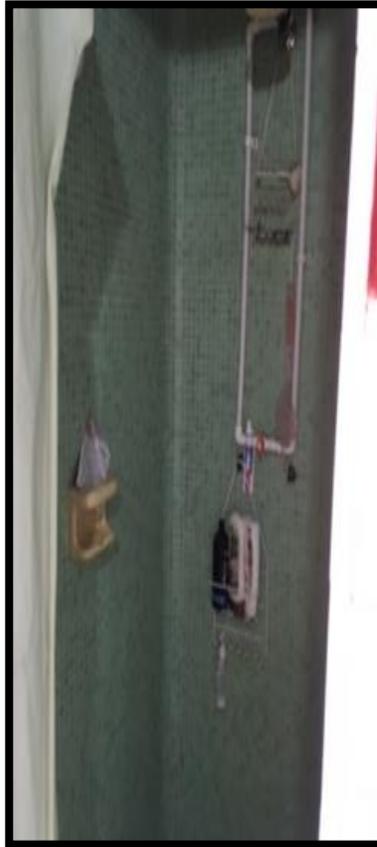
*Rosmira Medina Peña
Abogada*



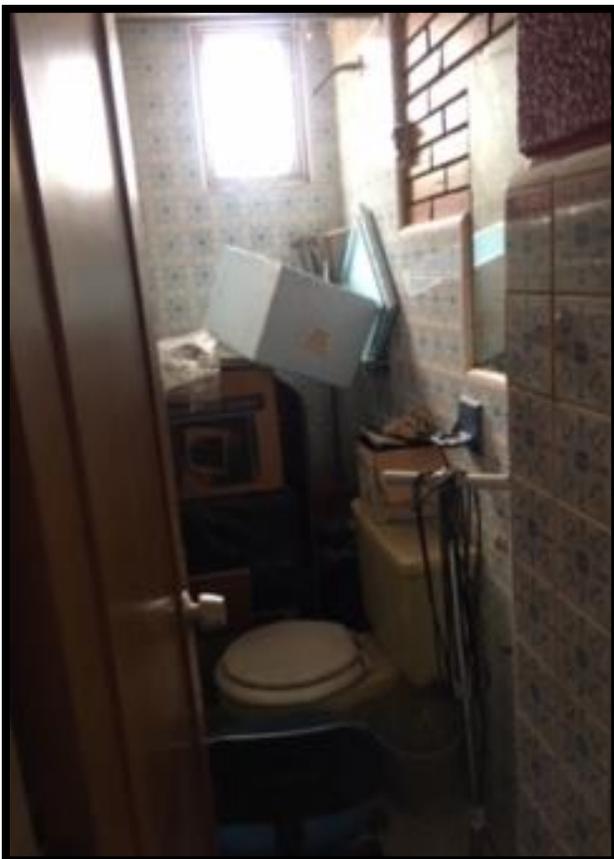
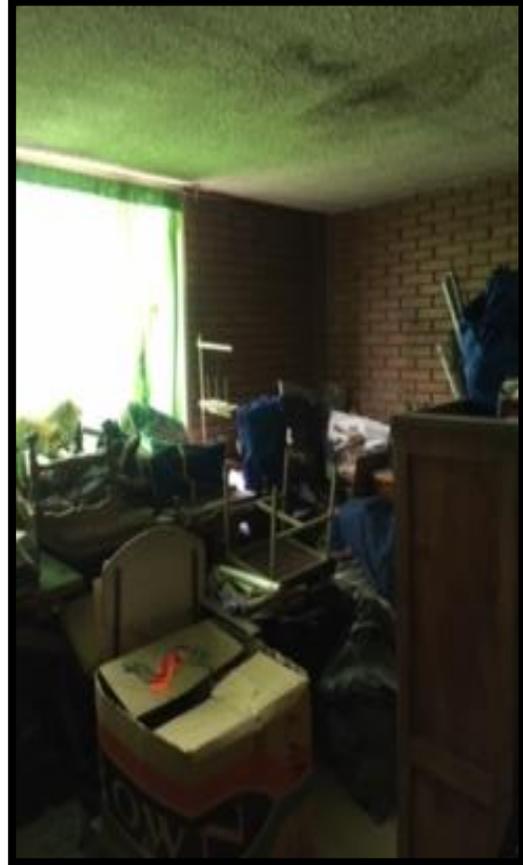
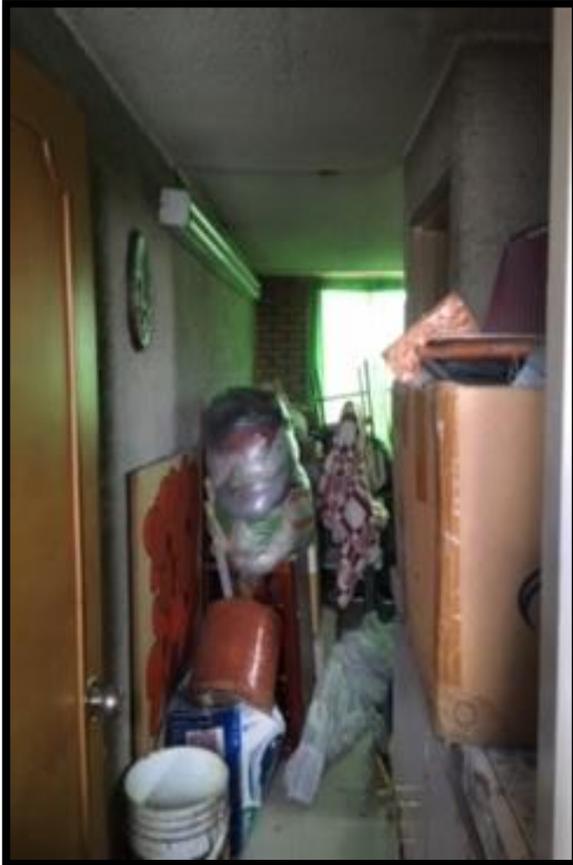
APARTAMENTO 3012



*Rosmira Medina Peña
Abogada*



APARTA ESTUDIO



Rosmira Medina Peña Abogada

DOCUMENTOS PERITO AVALUADOR

Rosmira Medina Peña
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 Avaladores (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, 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 evaluador 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 evaluador 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 que 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.

***Rosmira Medina Peña
Abogada***

- El numeral 8° No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9° 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 por el apoderado de la parte demandante 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 del dictamen arrimado a su Despacho.

De acuerdo a 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.

De la Señora Juez,



ROSMIRA MEDINA PEÑA
C.C. No. 65.754.648 Ibagué.
T. P. No. 107.373 del C. S. J.
Aval No. 65754648.



PIN de Validación: add50a0a



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 <ul style="list-style-type: none">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 08 Jun 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Puentes , Acueductos y conducciones	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: add50a0a



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 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 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
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 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
• Artesanías	08 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen

Rosmira Medina Peña
Abogada



PIN de Validación: add50a0a



• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	10 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alicance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alicance • Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alicance • 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 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

Rosmira Medina Peña Abogada



PIN de Validación: b82c0ab9



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

b82c0ab9

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 quince (15) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Rosmira Medina Peña
Abogada

**RELACION DE PROCESOS EN LOS QUE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR
 EN LOS ULTIMO CUATRO AÑOS ANTE DIFERENTES ESTRADOS JUDICIALES, DE
 CONFORMIDAD ARTICULO 226 DEL C.G.P**

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 POMPILIO MUÑOZ	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 827 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	ALFONSO LOPEZ SARAY	EDGARTOCORA 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 CONVUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONVUGAL 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	60 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 de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador*

***Rosmira Medina Peña
Abogada***