

ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL
INFORME DE AVALÚO DE BIEN INMUEBLE URBANO A VALOR DE MERCADO						
ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL	ORIGINAL

LOTE DE TERRENO

KR 7A BIS ESTE 81 33 SUR

BARRIO GRAN YOMASA

BOGOTA D.C.-CUNDINAMARCA



OCTUBRE DE 2021

SOLICITADO POR: JUZGADO CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INTRODUCCIÓN	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	5
2.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	5
4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	6
5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR	6
5.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE.....	6
5.2 FECHA DE INFORME Y DE APLICACIÓN DE VALOR	6
6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO DEFINICIÓN DE VALOR.....	6
6.1 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	6
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	7
7.1 PAÍS DE UBICACIÓN	7
7.2 DEPARTAMENTO	7
7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN	7
7.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	7
7.5 NOMBRE DEL BARRIO	7
7.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	8
7.6.1 Localización.....	8
7.6.2 Servicios Públicos.....	8
7.6.3 Normatividad Urbanística del sector	8
7.6.4 Vías de acceso.....	9
7.6.5 Amoblamiento urbano.....	9
7.6.6 Estrato socioeconómico	9
7.6.7 Legalidad de la urbanización	9
7.6.8 Topografía	9
7.6.9 Servicio de transporte público	10
7.6.10 Edificaciones importantes en el sector	10

7.7	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	10
7.7.1	Tipo de bien inmueble.....	10
7.7.2	Uso Actual	10
7.7.3	Ubicación.....	10
7.7.4	Terreno	11
7.7.5	Construcción	12
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	12
8.1	MATRÍCULA INMOBILIARIA	12
8.2	TÍTULO DE PROPIEDAD.....	12
8.3	PROPIETARIO(S).....	13
8.4	AFECTACIONES O LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD	13
8.5	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	13
8.6	CHIP	13
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN	13
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	14
10.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS.....	14
10.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	14
10.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	14
10.4	SEGURIDAD.....	14
10.5	PROBLEMÁTICAS SOCIECONÓMICAS.....	14
10.6	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....	14
11.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OINIONES Y RESULTADOS. ..	15
11.1	METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA	15
11.2	JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA	15
11.3	MEMORIA DE CÁLCULOS	15
11.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	16
11.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	16
11.6	CONCEPTO DE LA GARANTÍA	16
11.7	VALUACIÓN	16
11.7.1	Descripción de los componentes del bien valuado	16
11.7.2	Cantidades.....	17
11.7.3	Valores unitarios adoptados.....	17
11.7.4	Valor resultado de la valuación	17
12.	CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	17
13.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	17

14.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	18
14.1	DECLARACION DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION	18
14.2	FIRMA DEL VALUADOR	18
15.	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	20
16.	ANEXOS.....	23

ÍNDICE DE FIGURAS

	Página
Figura 1 Localización general del inmueble	7
Figura 2. Localización del inmueble en la manzana catastral 00260556.....	11

ÍNDICE DE TABLAS

	Página
Tabla 1. Estructura Ecológica Principal.....	8
Tabla 2. Ofertas Procesadas	16
Tabla 3. Resultados Estadísticos para el Terreno	16
Tabla 4. Cantidad de terreno del inmueble a valuar	17
Tabla 5. Valor adoptado para terreno	17
Tabla 6.Relación de personas que participaron en la valuación	18

1. INTRODUCCIÓN

El encargo valuatorio establecido es la realización del avalúo del bien inmueble urbano localizado en la ciudad de Bogotá, Localidad Usme identificado con la nomenclatura domiciliaria KR 7A BIS ESTE 81 33 SUR y Matrícula inmobiliaria 050S-40217804 que corresponde a un lote de terreno con una cabida o área superficial de sesenta metros cuadrados (60 m²) ,sin área construida, dentro del proceso de expropiación con Radicado 02-2005-00558-00 del demandante : EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILADO DE BOGOTÁ E.S.P. contra el demandado: JUSTINIANO ARÉVALO VALBUENA .

El encargo valuatorio solicitado por el Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogotá, no implica a realización de levantamiento topográfico, sino exclusivamente la valoración del terreno, ya que el inmueble no posee ningún tipo de construcción.

El valor a reportar será el valor de mercado, entendiéndose este como el definido en la Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02 “CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN”

El informe técnico de la valuación realizada deberá contener como mínimo lo indicado en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 “CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS” .

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

La valuación del inmueble fue solicitada por el Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso de expropiación con Radicado 02-2005-00558-00 del demandante : EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILADO DE BOGOTÁ E.S.P. contra el demandado: JUSTINIANO ARÉVALO VALBUENA .

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El uso que se pretende dar a la valuación es establecer el valor de bien para el proceso de expropiación con Radicado 02-2005-00558-00 del demandante : EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILADO DE BOGOTÁ E.S.P. contra el demandado: JUSTINIANO ARÉVALO VALBUENA que cursa actualmente en el Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogotá.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

El destinatario de la valuación es el Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogotá.

4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

En el informe de valuación realizado se estipula que:

Los valuadores no son responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma que corresponde a la Sentencia S-2015-117 del 2015-05-14. ADJUDICACION POR EXPROPIACION SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, N. PROCESO 2005-00588.

Los valuadores no revelarán información sobre la valuación a nadie distinto de la persona o entidad que autorizó el encargo valuatorio o a las personas que el mismo autorice, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR

5.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

La fecha en la que se realizó la visita o verificación física al bien inmueble objeto de valuación corresponde al día viernes ocho de octubre de dos mil veintiuno (2021-10-08).

5.2 FECHA DE INFORME Y DE APLICACIÓN DE VALOR

La fecha en la que se elabora el informe y a partir de la cual será aplicable el concepto de la valuación es el día lunes 11 once de octubre de dos mil veintiuno (2021-10-11).

6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO DEFINICIÓN DE VALOR

En cumplimiento del encargo valuatorio se establecerá el valor del bien, utilizando el método de mercado teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

6.1 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El valor reportado en este informe corresponde a un valor de mercado, entendiéndose este como: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción. (GUÍA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA GTS G 02)

7.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1 Localización

El predio se encuentra ubicado en el sector sur del área urbana de la Ciudad de Bogotá D.C., localidad de Usme, Barrio Catastral Bolonia, sobre la Carrera 7ABISE, entre las calles 81 A Sur y Calle 81 S; se identifica con el código de sector 002605 56 15 000 00000 como lo registra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) de fecha octubre de 2021.

7.6.2 Servicios Públicos

El sector cuenta con servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible y telefonía fija pública básica conmutada –TPBC-.

7.6.3 Normatividad Urbanística del sector

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. 23/12/2004

SUELO DE PROTECCIÓN.

Las zonas pertenecientes a La Unidad de Planeamiento Zonal No. 57 GRAN YOMASA, que se identifican a continuación constituyen suelo de protección según artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y se rigen por las siguientes disposiciones:

Estructura Ecológica Principal:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques urbanos. Parque Zonal PZ 20 La Aurora II Parque Zonal PZ 65 Andrea	Artículos 72 a 75, 78 a 83, 97 Decreto 190 de 2004 (compilación del POT)	Plancha No.1
Corredores Ecológicos: Corredor Ecológico de Ronda. Quebrada Santa Librada Quebrada Bolonia. Quebrada Yomasa.	Artículos 98 a 103 Decreto 190 de 2004 (compilación del POT)	Plancha No.1
Corredor Ecológico Vial. Autopista al Llano Avenida Caracas Avenida Boyacá Avenida Páramo	Artículos 100 Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT.	Plancha No.1

Tabla 1. Estructura Ecológica Principal

LOCALIDAD: USME

UPZ: 57 GRAN YOMASA

SECTOR: QUEBRADA BOLONIA

Fuente: Decreto 411 de 2004

7.6.4 Vías de acceso

Las vías principales y secundarias a través de las cuales se puede acceder al sector donde se ubica el inmueble objeto de la valuación corresponden a la Calle 81 S y Diagonal 79 S

Las vías de acceso no son amplias y no se encuentran debidamente demarcadas, con señales informativas, reglamentarias y preventivas.

7.6.4.1 Elementos

En las vías del sector donde se ubica el inmueble objeto de la valuación no se observa la presencia de andenes, sardineles, las vías se encuentran pavimentadas y bien demarcadas.

7.6.4.2 Estado de conservación

El estado de las vías del sector donde se ubica el inmueble objeto de la valuación es bueno.

7.6.5 Amoblamiento urbano

El sector donde se ubica el inmueble objeto de la valuación cuenta con Zonas verdes aledañas a la Quebrada Bolonia (Parque de desarrollo Villas Del Edén, Parque Compostela I).

7.6.6 Estrato socioeconómico

El inmueble identificado con la nomenclatura domiciliaria KR 7A BIS ESTE 81 33 SUR se localiza en la manzana catastral 00260556 al cual la Secretaria Distrital de Planeación mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, vigente a la fecha, le asignó estrato uno (1) exclusivamente al inmueble de uso residencial.

7.6.7 Legalidad de la urbanización

El suelo donde se localiza el inmueble objeto de valuación corresponde a categoría de suelo urbano como lo establece la Secretaria Distrital de Planeación –SDP-.

7.6.8 Topografía

La topografía del sector donde se encuentra localizado el inmueble se encuentra en el rango de pendiente entre 0-7%.

7.6.9 Servicio de transporte público

El sector se encuentra en la zona operacional del SITP (Sistema Integrado de Transporte Público) y cuenta con rutas diurnas SITP 614-1 (Bolonía-Usme), G712-1 (Alfonso López, Bosa la Estación)

7.6.9.1 Tipo de transporte

El medio por el cual se presta el servicio de transporte corresponde a bus.

7.6.9.2 Cubrimiento

En virtud que el servicio de transporte corresponde al SITP (Sistema Integrado de Transporte Público) podría afirmarse que la cobertura geográfica del servicio de transporte público existente en el sector donde se ubica el inmueble objeto de valuación es toda la zona urbana de Bogotá, ya que el sistema ha dividido a la ciudad en trece zonas operacionales y una zona neutra, con el fin de facilitar la operación de cada uno de los operadores (concesionarios) del sistema y mejorar el uso del servicio a toda la ciudadanía.

7.6.9.3 Frecuencia

El tiempo promedio de espera entre cada servicio se estima en 25 minutos.

7.6.10 Edificaciones importantes en el sector

No se observa en el sector, hitos, edificaciones, obras civiles, construcciones u otro tipo de desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

7.7 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.7.1 Tipo de bien inmueble

El bien a avaluar corresponde de conformidad con la visita de terreno realizada a un lote de terreno sin construcción.

7.7.2 Uso Actual

El uso dado al bien inmueble objeto de la valuación en la fecha de visita corresponde a un bien afectado por la ronda y ZMPA de la Quebrada la Bolonía, en tal sentido es un terreno de conservación.

7.7.3 Ubicación

El sitio que ocupa el bien inmueble objeto de la valuación dentro de la manzana 00260556 es medianero y se localiza entre la Carrera 7BISE y Carrera 7ABISE.

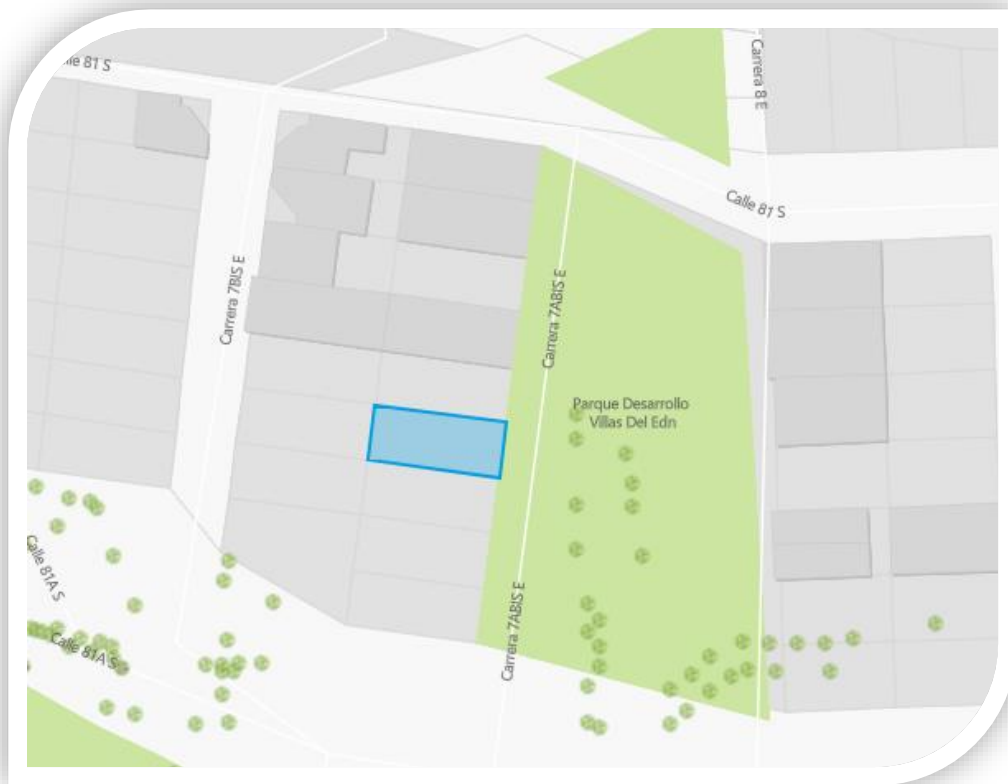


Figura 2. Localización del inmueble en la manzana catastral 00260556

7.7.4 Terreno

7.7.4.1 Linderos

El inmueble objeto de valuación tiene los siguientes linderos y colindantes:

Por el Norte: Con el lote número 002605056014 en doce metros (12 m)

Por el Sur: Con el lote número 002605056016 en doce metros (12 m)

Por el Oriente: Con Kr 7ABIS E

Por el Occidente: Con el lote número 002605056004 en cinco metros (5 m)

Nota: Las medidas o mesura de los límites del bien inmueble fueron tomados de la información predial catastral de la Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital. -UAECD-

7.7.4.2 Topografía

La topografía del terreno objeto de valuación es inclinada

7.7.4.3 Cerramientos

En virtud que el inmueble no se encuentra construido, no se indica ningún tipo de cerramiento del terreno en relación con los bienes inmuebles vecinos o colindantes.

7.7.4.4 Forma

La forma geométrica del terreno objeto de valuación es rectangular.

7.7.4.5 Superficie

El área o extensión del terreno objeto de valuación es de sesenta metros cuadrados (60,00 m²), como se registra en la base predial catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

7.7.4.6 Reglamentación uso del suelo

El inmueble hace parte del Suelo requerido para la preservación ambiental de la ronda de la Quebrada Bolonia como integrador de los elementos ambientales: Río Tunjuelo y el Parque Ecológico de montaña Entre Nubes.

El inmueble se localiza en el área delimitada como zona de manejo y preservación ambiental -ZMPA- de la ronda de la Quebrada Bolonia.

Fuente: Decreto 411 de 2004

7.7.5 Construcción**7.7.5.1 Número de pisos**

No existen construcciones

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA**

El inmueble objeto de valuación tiene asignado por parte de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá, zona sur el número de matrícula inmobiliaria 050S-40217804.

8.2 TÍTULO DE PROPIEDAD

El último documento que otorga la titularidad de dominio del bien inmueble objeto de valuación registrado en el certificado de tradición y libertad corresponde a:

Documento: Sentencia

Número: S-2015-117

Fecha: 2015-05-14

Oficina : Juzgado Segundo Civil del Circuito

Círculo: Bogotá.

Fecha de registro: 19-05-2015

Nota: Los datos son tomados de la consulta a la ventanilla única de registro -VUR- de la matrícula inmobiliaria No 050S-40217804, consultada el 08/10/2021, Hora: 08:27 PM

8.3 PROPIETARIO(S)

El propietario del inmueble es la empresa :ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA D.C. por ADJUDICACION POR EXPROPIACION, como lo registra la Anotación No 007 de la consulta a la ventanilla única de registro -VUR- de la matrícula inmobiliaria No 050S-40217804, consultada el 08/10/2021, Hora: 08:27 PM

8.4 AFECTACIONES O LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El inmueble no tiene ninguna afectación o limitación al derecho de propiedad.

8.5 NÚMERO PREDIAL NACIONAL

El Número Predial Nacional (NPN) corresponde al 110010126050500560015000000000

Nota: La información del número predial fue tomada de la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-.

8.6 CHIP

El código homologado de identificación predial del inmueble objeto de valuación asignado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- de Bogotá es **AAA0144WNWF**

Nota: La información código homologado de identificación predial –CHIP- tomada la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-.

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

Tal como se indicó al inicio del presente informe el alcance de la valuación es establecer el valor de mercado del bien inmueble urbano localizado en la ciudad de Bogotá, Localidad Usme identificado con la nomenclatura domiciliaria KR 7A BIS ESTE 81 33 SUR y Matrícula inmobiliaria 050S-40217804 que corresponde a un lote de terreno con una cabida o área superficial de sesenta metros cuadrados (60 m²), sin área construida, dentro del proceso de expropiación con Radicado 02-2005-00558-00 del demandante : EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILADO DE BOGOTÁ E.S.P. contra el demandado: JUSTINIANO ARÉVALO VALBUENA .

El encargo valuatorio solicitado por el Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogotá, no implica a realización de levantamiento topográfico, sino exclusivamente la valoración del terreno, ya que el inmueble no posee ningún tipo de construcción.

El valor a reportar será el valor de mercado, entendiéndose este como el definido en la Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02 “CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN”

El informe técnico de la valuación realizada deberá contener como mínimo lo indicado en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 “CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS” .

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El bien inmueble objeto de valuación correspondiente al lote de código 0026055615, se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa categoría media.

10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se encontró presencia de elementos o problemática ambiental que afecten de manera positiva o negativa al inmueble objeto de valuación.

10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El bien inmueble objeto de valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones de terreno.

10.4 SEGURIDAD

El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva o proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIECONÓMICAS

No se observó la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

10.6 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Por parte de los valuadores se indican situaciones especiales, que puedan ser consideradas como inusuales o extraordinarias que puedan afectar al bien inmueble a ser valorado o al método de valuación.

De conformidad con la investigación realizada, es claro que el predio objeto de valoración se encuentra en zona de suelo de protección según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004.

No se tiene información si el inmueble tenía o no construcciones ni el uso de bien, aunque puede suponerse por la configuración vista en campo que es posible que correspondiera a un inmueble para uso residencial y que poseía en su momento para el año 2005 en que se planteó oferta de compra por parte de la EMPRESA

DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. algún tipo de construcción de uso residencial, la cual se supone fue valorada en su momento.

Con relación al daño emergente y lucro cesante, es importante indicar que, para el lucro cesante, se debió demostrar algún tipo de actividad económica en el inmueble para ser valorada, por otra parte para el daño emergente el mismo debió ser calculado en su momento para el proceso de expropiación que ya se encuentra registrado en el certificado de tradición y libertad con la premisa de dejar al titular de dominio en las mismas condiciones en la que se encontraba.

Con relación a lo anterior se indica por parte de los valuadores que el inmueble no debía tener construcciones ya que el terreno tenía una limitante normativa en cuanto a edificabilidad por encontrarse en la zona de manejo y protección ambiental de la Quebrada la Bolonia.

Se puede pensar que los inmuebles que cumplen una función ambiental no tienen un valor o que el valor es mínimo, pero esta concepción no es correcta ya que si bien esta connotación ambiental podría por el contrario generarle un mayor valor por el tema de la oferta ambiental, lo que si se puede precisar es que por lo menos su valor se encuentra al mismo nivel de predios cercanos o de los predios con características similares en la zona de estudio en cuanto a área, dimensiones y localización en general.

Con base en lo anterior, la valoración tuvo en cuenta el mercado existente en la zona con el objeto de cumplir con el encargo valuatorio de establecer un valor actual del terreno.

11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Se utilizó el enfoque de comparación de Mercado que considera las ofertas y transacciones de bienes similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físicas, jurídicas y económicas; y establece una estimación del valor utilizando procesos que se basan en la comparación.

11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Se utilizó esta metodología teniendo en cuenta las características del inmueble y la presencia de ofertas en el sector, de bienes inmuebles semejantes y comparables al del objeto de avalúo, razón por la cual se pueden realizar procesos de comparación para la estimación del valor del inmueble objeto de valuación.

11.3 MEMORIA DE CÁLCULOS

Las siguientes son las ofertas encontradas en el sector las cuales se procesaron estadísticamente con los siguientes resultados

No.	FUENTE	TIPO	BARRIO	VALOR DEPURADO	ÁREA (m²)	VALOR TERRENO DEPURADO m²
1	Erika Guarnizo.ID de anuncio 1112520081. https://www.olx.com.co/item/se-vende-lote-a-buen-precio-negociable-iiid-1112520081	Lote	Localidad de Usme Barrio Tihuaque	\$ 25.000.000,0	64	\$ 390.625
2	Jhon Alexander Melo. https://www.olx.com.co/item/vendo-lote-iiid-1112637204	Lote	Lote Puerta al Llano II Lote Esquinero, Estrato 1	\$ 29.200.000,0	72	\$ 405.556
3	https://casas.mitula.com.co/detalle/656/2580127619183655844/4/1/lot-estrato-1-bogota?search_terms=lot+estrato+1+bogota&page=1&pos=4&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=418fc99f26e9-47ed-8d61-49ade1201b38&req_sgm=REVTS1RPUDfTRU87U0VSUDs=	Lote	Barrio Juan Rey	\$ 149.900.000,0	532	\$ 350.000

Tabla 2. Ofertas Procesadas

Promedio	\$390.749
Desviación Estándar	\$28.751
Coefficiente de Variación	7,4%
Límite superior	\$419.500,02
Límite Inferior	\$361.997,95
Valor Adoptado para m²	\$391.000,00

Tabla 3. Resultados Estadísticos para el Terreno

Nota: Se adopta el valor de metro cuadrado de trescientos noventa y un mil pesos moneda legal vigente (\$ 391.000,00)

11.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

No se observa una gran dinámica del mercado inmobiliario en relación con la oferta y la demanda .

11.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Se considera por parte de los valuadores que no existen posibilidades de mejoramiento del valor del bien objeto de valuación y del sector en que se ubica, por las características restrictivas existentes en la zona.

11.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA

No se estableció en el encargo valuatorio una opinión respecto de la calidad del bien inmueble objeto de valuación como respaldo en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

11.7 VALUACIÓN

11.7.1 Descripción de los componentes del bien valuado

Los componentes del bien inmueble objeto de valuación corresponden al terreno única y exclusivamente

11.7.2 Cantidades

ÍTEM	MEDIDA (m²)
Terreno	60

Tabla 4. Cantidad de terreno del inmueble a valuar

11.7.3 Valores unitarios adoptados

Los valores adoptados para terreno y construcción se presentan en la tabla adjunta.

ÍTEM	MEDIDA (m²)	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
Terreno	60	\$391.000,00	\$ 23.460.000

Tabla 5. Valor adoptado para terreno

11.7.4 Valor resultado de la valuación

LOTE DE TERRENO KR 7A BIS ESTE 81 33 SUR. LOCALIDAD DE USME

ÍTEM	MEDIDA (m²)	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
Terreno	60	\$3,715,000.00	\$391.000,00
TOTAL			\$ 23.460.000,00

SON: VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS, MONEDA LEGAL VIGENTE (\$ 23.460.000,00)

12. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras o a la información registrada. Para ello debe existir consentimiento por escrito del solicitante.

13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El informe técnico de la valuación realizada deberá contener como mínimo lo indicado en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 "CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS"

Adicionalmente se confirma que:

El presente informe no se constituye en un estudio de títulos del bien objeto de valuación.

El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, sin embargo, este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyan dicho valor.

En ningún caso podrá entenderse que se pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

Los valuadores han realizado visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Nadie, con excepción de las personas especificadas en este informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Se relacionan las personas que participaron en la valuación y preparación del informe.

NOMBRE	PROFESIÓN	FUNCIONES DESEMPEÑADAS
SANDRA CAMACHO LABRADOR	Economista	Apoyo Trabajo de Campo, Registro Fotográfico, Procesamiento Estadístico, Estudio de Mercado
WILLIAM RODRIGUEZ MATEUS	Ingeniero catastral y Geodesta	Apoyo Trabajo de Campo, Registro Fotográfico, Procesamiento Estadístico, Estudio de Mercado y Elaboración de Cartografía y Georreferenciación de Información.

Tabla 6.Relación de personas que participaron en la valuación

14. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

14.1 DECLARACION DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

Los valuadores ponen de manifiesto que no existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante; La valuación se ha realizado de manera ética y profesional, atendiendo la realidad del mercado inmobiliario de la zona y a las características del inmueble objeto de valoración independientemente de su titularidad y el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial.

14.2 FIRMA DEL VALUADOR

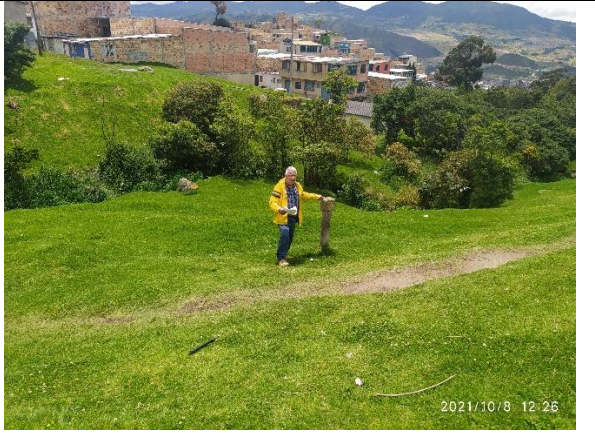
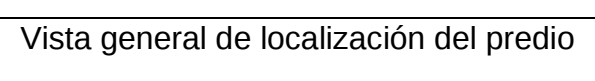
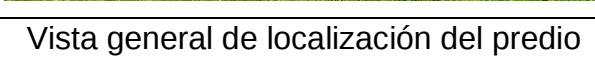
**WILLIAM RODRIGUEZ MATEUS**

Ing. Catastral y Geodesta
Especialista en Sistemas de Información Geográfica
Especialista en Avalúos
Cartografía Avanzada Instituto Cartográfico de
Catalunya (Barcelona-España)
Usos y Aplicaciones del Catastro (Madrid-España)
Gestión de residuos (Nagoya-Japón)
Profesional Avaluador Registro AVAL-79374509.

**SANDRA CAMACHO LABRADOR**

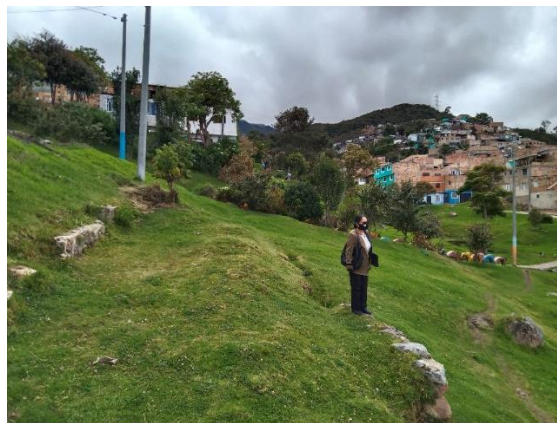
Economista
Especialista en Avalúos
Profesional Avaluador Registro AVAL-51760192

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Vista general de localización del predio	Vista general de localización del predio
	
Vista general de localización del predio	Vista general de localización del predio
	
Vista general de localización del predio	Vista general de localización del predio
	
Vista general de localización del predio	Vista general de localización del predio



Vista Sentido Oriente-Occidente



Vista Sentido Occidente-Oriente



Vista Sentido Oriente-Occidente



Vista Sentido Oriente-Occidente



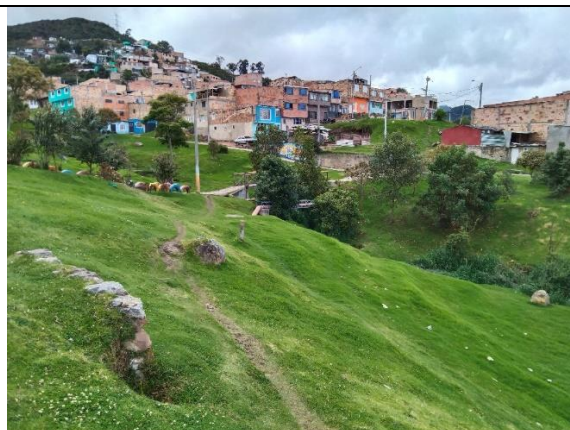
Acceso en sentido occidente sur-oriente



Acceso en sentido norte sur (costado oriental)



Vista general en dirección occidente-
oriente



Vista general en dirección occidente-
oriente



Vista general en dirección sur-oriente -
occidente



Vista general en dirección sur-oriente -
occidente

16. ANEXOS

ANEXO 1: Consulta a la ventanilla única de registro -VUR- de la matrícula inmobiliaria No 050S-40217804, consultada el 08/10/2021, Hora: 08:27 PM

ANEXO 2: Constancia de estratificación. SINUPOT. Secretaría Distrital de Planeación –SDP- de fecha 08/10/2021

ANEXO 3: Informe de Predios en área del Corredor Ecológico de Ronda. Secretaría Distrital de Planeación –SDP- de fecha 08/10/2021

ANEXO 4: Informe de predios en zona de amenaza. SINUPOT. Secretaría Distrital de Planeación –SDP- de fecha 08/10/2021

ANEXO 5: Usos permitidos .SINUPOT. Secretaría Distrital de Planeación –SDP- de fecha 08/10/2021

ANEXO 6: Certificado de Registro Avaluador Vigente. Sandra Camacho Labrador

ANEXO 7 :Certificado de Registro Avaluador Vigente. William Rodríguez Mateus

ANEXO 8:Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C

CONSULTA VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO -VUR**NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
050S-40217804****Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad**

Fecha: 08/10/2021

Hora: 08:27 PM

No. Consulta: 271026850

N° Matrícula Inmobiliaria: 50S-40217804

Referencia Catastral: AAA0144WNWF

Departamento: BOGOTA D.C.

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: BOGOTA D. C.

Cédula Catastral: AAA0144WNWF

Vereda: BOGOTA D. C.

Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: KR 7A BIS ESTE 81 33 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:

- KR 7A ESTE 79 33 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- CARRERA 7 ESTE #78A-25 SUR

Determinacion:

Destinacion economica:

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 27/06/1995

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 27/12/1994

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

- 50S-40217784

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA D.C.	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 5048 de fecha 27-12-94 en NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA MANZANA A LOTE 6 con area de 60.00 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros:

Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros:

Coefficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		18/08/2007	C2007-11595	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADO A POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
0	2	ICARE-2018	22/12/2018		SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA	

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
					U.A.E.C.D., RES. 2013-49652 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.
En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 08/10/2021

Hora: 08:29 PM

No. Consulta: 271027256

No. Matricula Inmobiliaria: 50S-40217804

Referencia Catastral: AAA0144WNWF

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

- [Arbol](#)

- [Lista](#)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 15-06-1995 Radicación: 1995-41881

Doc: ESCRITURA 5048 del 1994-12-27 00:00:00 NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 912 RELOTEO

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

A: GAMBOA BAUTISTA FABIO CC 17151432 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 16-09-1999 Radicación: 1999-62559

Doc: ESCRITURA 2404 del 1996-07-12 00:00:00 NOTARIA 58 de SANTAFE DE BOGOTA,

D.C. VALOR ACTO: \$1.100.000

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GAMBOA BAUTISTA FABIO CC 17151432

A: AREVALO VALBUENA JOSE MAURICIO CC 3156650 X

A: AREVALO VALBUENA JUSTINIANO CC 11346267 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 10-02-2005 Radicación: 2005-9900
Doc: OFICIO 0569 del 2005-01-27 00:00:00 ACUEDUCTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO OFICIO # 0750-2004-88 DEL 30-11-2004 (OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P.
A: AREVALO VALBUENA JOSE MAURICIO CC 3156650 X
A: AREVALO VALBUENA JUSTINIANO CC 11346267 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 23-03-2006 Radicación: 2006-24729
Doc: OFICIO 0209 del 2006-01-31 00:00:00 JUZGADO 002 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0419 DEMANDA POR EXPROPIACION 2005-00588. (DEMANDA POR EXPROPIACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P NIT. 899999094
A: AREVALO VALBUENA JOSE MAURICIO CC 3156650 X
A: AREVALO VALBUENA JUSTINIANO CC 11346267 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-05-2015 Radicación: 2015-42313
Doc: OFICIO S15-116551 del 2015-05-14 00:00:00 ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA (CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ACUEDUCTO AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA D.C.
A: AREVALO VALBUENA JOSE MAURICIO CC 3156650 X
A: AREVALO VALBUENA JUSTINIANO CC 11346267 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-05-2015 Radicación: 2015-42316
Doc: OFICIO S-2015-111 del 2015-05-14 00:00:00 ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 4
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA REF: 2005-00588 (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO
A: AREVALO VALBUENA JOSE MAURICIO CC 3156650 X
A: AREVALO VALBUENA JUSTINIANO CC 11346267 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 19-05-2015 Radicación: 2015-42318
Doc: SENTENCIA S-2015-117 del 2015-05-14 00:00:00 ACUEDUCTO AGUA
ALCANTARILLADO Y ASEO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0114 ADJUDICACION POR EXPROPIACION SENTENCIA PROFERIDA
POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, N. PROCESO 2005-00588
(ADJUDICACION POR EXPROPIACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular
de dominio incompleto)
A: ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA D.C.



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

Fecha: 08/10/2021

Hora: 20:37:24

Bogotá, D.C.

Señor(a)

USUARIO

KR 7A BIS ESTE 81 33 SUR

Localidad USME

CHIP

AAA0144WNWF

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 00260556, a la cual se le asignó el estrato uno (1), 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,

DIANA ROCÍO DÍAZ RODRÍGUEZ

Directora de Estratificación (E)

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

1 0KR007ABIS0E0810000033S0000000000000 10276585

24

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

Fecha 2021 10 08

Informe de Predios en área del Corredor Ecológico de Ronda



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA
- Amenaza por Rotación en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja
- Amenaza por Inundación
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja
- Malla Vial
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Dirección: **KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR**

El predio identificado con el código 0026055615 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.



La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
La fuente de la información de los corredores ecológicos de ronda es la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, cualquier observación con respecto a dicha información por favor remitirse a dicha entidad.

Página 1 de 1
KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR

Fecha 2021 10 08

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



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



Dirección: KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR

El predio correspondiente al lote de código 0026055615 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.



La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1
KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR

CONJUNTO NORMATIVO: AVENIDA PARAMO (V-3)

UPZ: 57 GRAN YOMASA

Sector de Demanda: D

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

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 10 08

KR 7 A BIS | Página 1 de 6



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR

USOS PERMITIDOS

Categoría: Principal							
Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	
Categoría: Complementario							
Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsa mentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.	vecinal	9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 250 m2	1 x 60 m2	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsa mentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	20. Solamente los existentes 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso			
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Panteles educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 250 m2	1 x 400 m2	
	EDUCATIVO	Panteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Panteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación edificios hasta 50 alumnos.	vecinal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 200 m2	1 x 400 m2	

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 10 08

KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR
Página 2 de 6



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura; Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal	2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 60 m2	1 x 250 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	SALUD	Nivel 1. Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CAA, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.	zonal	2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 80 m2	1 x 450 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal	2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 17. Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 60 m2	1 x 450 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	17. Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SEGURIDAD CIUDADANA	Subestaciones de policía. Estaciones de Bomberos. Unidad Operativa Cruz Roja. Unidad Operativa Defensa Civil. Comando de atención inmediata C.A.I..	zonal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 200 m2	1 x 400 m2

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 10 08

KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR
Página 3 de 6



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarias de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	1 x 100 m2
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal	9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes.	zonal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120 m2	1 x 120 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento vascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	zonal	9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120 m2	1 x 120 m2
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía. Escuelas de baile.	zonal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120m2	1 x 200m2
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Billares, boleras, Juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas).	zonal	9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120m2	1 x 200m2
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	20. Solamente los existentes 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	No se exige	No se exige

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 10 08

KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR
Página 4 de 6



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR

Categoría: Restringido						
Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera,	zonal	1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.	1 x 100 m2	1 x 200 m2
	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado Estaciones de servicio completo.	urbano	2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 60m2	1 x 40m2
	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiadores de aceite.	zonal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	1 x 60 m2	1 x 40 m2
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	urbano	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 100 m2	1 x 120 m2
	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesorías, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	urbano	9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 100 m2	1 x 120 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.	No aplica	No aplica

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 10 08

KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR
Página 5 de 6



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 A BIS ESTE 81 33 SUR

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTES: Norma Moderada

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

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 10 08

Página 6 de 6

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL

RÉGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.

© Propiedad de la Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Secretaría
Jurídica Distrital

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Fecha de Expedición:

23/12/2004

Fecha de Entrada en Vigencia:

23/12/2004

Medio de Publicación:

Registro Distrital 3245 de diciembre 12 de 2004.

Temas



La Secretaría Jurídica Distrital aclara que la información aquí contenida tiene exclusivamente carácter informativo, su vigencia está sujeta al análisis y competencias que determine la Ley o los reglamentos. Los contenidos están en permanente actualización.

DECRETO 411 DE 2004

(Diciembre 23)

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 57, GRAN YOMASA ubicada en la Localidad de USME.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

1/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993, y por los artículos 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004, por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, y

CONSIDERANDO:

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 57, GRAN YOMASA se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50, 158, 295 a 300, 334, 385, 386 y 387, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). En este marco, la norma de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), No. 57, GRAN YOMASA, se desarrolla como una herramienta de ordenamiento territorial, adopta una estructura básica de ordenamiento para la Unidad de Planeamiento Zonal, estableciendo prioridades de acción e instrumentos gestión, en función de acercar la toma de decisiones a la escala zonal y a los actores involucrados, propendiendo al acceso de una mejor calidad de vida urbana de los habitantes.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.57, GRAN YOMASA, se ha definido como una UPZ prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 296 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) por estar conformada con asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante de estrato 1, la cual presenta serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público; por lo tanto, y en cumplimiento del Artículo 295 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) se orientarán las acciones de complementación, ordenamiento o adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.57, GRAN YOMASA, se localiza en el costado sur oriental de la ciudad, hace parte del área de influencia de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de integración – Llanos, Centralidad Eje de integración Llanos Nuevo Usme, la cual, de acuerdo con el artículo 71 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), tiene como directrices generales programar el desarrollo de usos urbanos y consolidar el sistema de áreas protegidas y de las áreas rurales, desarrollar un área de servicios y de actividades productivas, ligadas al intercambio con el oriente del país a lo largo de la Autopista al Llano, equilibrada con nuevas áreas de vivienda y promover la estructuración de un centro internacional y regional en la óptica de integración Caracas, Bogotá, Quito.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.57, GRAN YOMASA, se rige por el Tratamiento de Mejoramiento Integral, el cual constituye una categoría nueva a partir del POT que se aplica en los asentamientos de origen informal la cual presenta importantes deficiencias en la infraestructura o en el equipamiento urbano y que precisa una doble actuación: definir un conjunto de acciones para mejorar las condiciones del espacio público y privado y definir las normas para las construcciones populares adecuadas a su realidad.

Que las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral de acuerdo con el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), el cual presenta dos modalidades: de Intervención Reestructurante a escala urbana y zonal, para los sectores que requieren generar condiciones de accesibilidad, infraestructura y dotación de equipamientos y, de Intervención Complementaria a escala zonal y vecinal, para los sectores que requieren consolidar los procesos de construcción y cualificación de espacio público, infraestructura y dotaciones locales.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

2/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Que adelantado el estudio técnico para la formulación de la estructura básica de ordenamiento y la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 57, GRAN YOMASA, y de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 298 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), se encontró lo siguiente: En términos del sistema de espacio público, la UPZ cuenta con 2.79 m² de zona verde por habitante, sobre el promedio de la ciudad que corresponde a 4.7 m² por habitante; en relación al sistema de movilidad, se cuenta con 2.44% de malla vial arterial construida y el 2.47% de malla vial local construida, sobre el promedio de la ciudad que corresponde al 4.6% y al 20% respectivamente; en términos del sistema de equipamientos de educación y bienestar social se cuenta con 2 m² por estudiante sobre el promedio óptimo de 7.75 m² por estudiante.

Que adoptada la estructura básica de ordenamiento de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No.57, GRAN YOMASA se busca: En términos de espacio público llegar a 5 m² de zona verde; por habitante, en relación al sistema de movilidad, en lo que se refiere a la Malla Vial Arterial, se propone construir un 40.42% de las 42.92 Has que hacen falta, y en cuanto a la malla vial local, Corredores de Movilidad Local - CML, se propone construir un 51.02% de las 4.97 has, que hacen falta; en relación al sistema de equipamiento de educación y bienestar social se requiere llegar al promedio óptimo de 7.75 m² por estudiante.

Que a partir de la definición de la estructura urbana de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 300 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), para la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 57, GRAN YOMASA, se adelantarán los procesos de legalización y regularización, cuando haya lugar a ello.

Que la Administración Distrital, llevó a cabo un proceso de participación ciudadana, cuya primera fase consistió en la realización de un taller de trabajo, adelantado el día 10 de abril de 2003, respectivamente, con líderes comunitarios y autoridades de la localidad, donde se presentó a consideración la propuesta de estructura urbana y de ficha normativa y el anteproyecto de decreto para la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, así mismo, se dejaron instalados buzones para los aportes de la ciudadanía.

Que posteriormente y a partir de las inquietudes expuestas por los ciudadanos, tanto en el taller como las recibidas en los buzones ubicados en las dependencias de la Localidad de Usme, se ajustó la propuesta de ordenamiento, de reglamentación, las políticas y estrategias formuladas. Adicionalmente, se adelantó entre otros, el análisis y medición de los impactos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura, que el proyecto normativo tendría sobre la zona, así mismo, se formuló el capítulo de instrumentos de gestión y los hechos generadores de participación en plusvalía. Las memorías del proceso fueron remitidas mediante oficio No. 2-2004-29316 del 9 de Diciembre de 2004 dirigido a la Alcaldía Local de Usme, con el propósito de que dicha Entidad las divulgue a la comunidad.

Que para la adopción de la normativa urbanística contenida en el Decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.57, GRAN YOMASA, sirvieron de base los estudios y resultados de los análisis de las siguientes variables y procesos:

1.Estudio para la definición de la estructura urbana básica y caracterización socio-económica:

Caracterización de la Unidad de Planeamiento Zonal a partir de las relaciones regionales, urbanas y zonales.

Construcción de información básica de diagnóstico.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

3/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Verificación de información predio a predio, según base digital Departamento Administrativo de Catastro Distrital y planos urbanísticos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Recaudo predial.

Estudios de población y su proyección de crecimiento.

Estratificación socioeconómica.

Diagnóstico detallado de la estructura ecológica principal de la Unidad de Planeamiento Zonal: Estudio de pendientes, topografía, sistema hídrico, sistema de áreas protegidas, zonificación de amenaza y riesgos.

Formulación de proyectos y/o acciones prioritarias.

Diagnóstico detallado de la estructura funcional y de servicios al interior de la Unidad de Planeamiento Zonal: Sistema de movilidad, sistema de espacio público, sistema de equipamientos, sistemas generales de servicios públicos.

Análisis de las condiciones de la vivienda.

Cálculo de la distribución equitativa de cargas y beneficios y plusvalías.

2. Estudio para la definición de la ficha reglamentaria.

Revisión de norma (resoluciones de legalización, Acuerdo 6/90 y Plan de Ordenamiento territorial).

Definición de áreas homogéneas.

Delimitación de áreas de intervención reestructurantes y complementarios.

Modelación de escenarios para la medición de impacto de la norma propuesta.

3. Memorias del proceso de participación ciudadana y sistematización de la información:

Relación de actores estratégicos de la Unidad de Planeamiento Zonal.

Memoria de la realización de el taller con la comunidad (Estructura urbana y norma).

Valoraciones técnicas a las propuestas presentadas en el taller y en los buzones.

DECRETA:

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

4/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO 1. OBJETIVO.

El objetivo general de ordenamiento urbano y de la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 57, GRAN YOMASA, es contribuir al mejoramiento de la calidad de vida acercando la toma de decisiones a la escala zonal y a los actores involucrados, mediante la orientación de acciones de ordenamiento, complementación o adecuación, consignadas en el presente decreto que serán operadas por el Subprograma de Mejoramiento Integral. Así mismo, esta reglamentación busca consolidar el carácter residencial de la zona y dinamizar económicamente la Unidad de Planeamiento.

El conjunto de acciones que orientan las políticas específicas para la Unidad de Planeamiento Zonal, se enmarcan dentro de los objetivos y políticas definidos en el Artículo 6 del Capítulo 1 del Título II del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

A. POLITICAS Y ESTRATEGIAS.

Las estrategias adoptadas en el presente Decreto, orientan las dinámicas y las relaciones urbanas de la Unidad de Planeamiento Zonal, así mismo, definen las acciones prioritarias que permitan corregirla, encauzarla o reordenarla. Por lo anterior, se adoptan unas estrategias afines con el Subprograma de Mejoramiento Integral correspondientes al planeamiento urbano y de vivienda, de orientación, operación y coordinación interinstitucional, de reglamentación, legalización e incorporación de las situaciones de hecho, de participación y concertación.

1. En relación con el uso y ocupación del suelo urbano:

Adelantar acciones urbanísticas que permitan consolidar la estructura urbana adoptada, el aprovechamiento del territorio y la optimización del uso del suelo, mediante: La consolidación de la Unidad de Planeamiento Zonal con carácter residencial, la definición de áreas con modalidad de intervención reestructurante, la recuperación ambiental del costado occidental del Parque Ecológico de Montaña Entre Nubes – Cerro Juan Rey y Cuchilla el Gavilán, así mismo, la recuperación ambiental de los corredores ecológicos de Ronda - Quebrada Santa Librada, Quebrada Bolonia y Quebrada Yomasa, así como de las Quebradas El Curi, Carrizal y Quebrada Paso Malo.

a). En relación con la estructura ecológica principal.

1. Consolidar un área de transición entre el borde occidental del Parque Ecológico de montaña Entre Nubes – Cuchilla el Gavilán y el Cerro Juan Rey con la zona urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal, mediante, control de índices de edificabilidad, proyectos de protección, restauración, mantenimiento ambiental y planes participativos de borde.

2. Integrar los elementos ambientales constituidos por el Río Tunjuelo y el Parque Ecológico de montaña Entrenubes - cuchilla el Gavilán y el Cerro Juan Rey, mediante la recuperación ambiental del corredor ecológico de ronda de las Quebradas Santa Librada, Bolonia y Yomasa.

3. Recuperación geomorfológica de los predios sujetos a desarrollar, mediante acciones coordinadas con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, Departamento Administrativo del Medio Ambiente, Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

5/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

4. Adelantar los procesos de reasentamiento de la población que se requiera y adecuar y proteger las zonas de riesgo demarcadas en la Unidad de Planeamiento Zonal, para evitar la ocupación ilegal.

b).En relación con el espacio público:

1. Generar, construir, recuperar y mantener el espacio público en correspondencia con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), mediante proyectos de gestión local y urbana en coordinación con las Entidades Distritales.

2. Mejorar las condiciones ambientales mediante la oferta de espacios arborizados como transformación positiva del territorio.

3. Fortalecer la estructura interna del espacio público en armonía con la dinámica particular de los sectores, mediante proyectos de gestión local y urbana en coordinación con las Entidades Distritales, en el marco del Programa de mejoramiento Integral.

4. Orientar las inversiones de mantenimiento y generación de parques de escala vecinal, según la estructura básica de ordenamiento de la Unidad de Planeamiento Zonal, en los sectores que presentan mayor déficit de tales zonas por habitante, buscando consolidar un sistema articulado de espacios de recreación activa y pasiva.

5. Recuperar como espacio público las rondas de los cuerpos de agua.

6. Consolidar un sistema articulado de espacio público, conformado por los senderos perimetrales a los corredores ecológicos de las Quebradas Santa Librada, Bolonia y Yomasa, el Río Tunjuelo y el Parque Ecológico de montaña Entrenubes - cuchilla el Gavilán y el Cerro Juan Rey.

c).En relación con la estructura funcional y de servicios:

1. Mejorar la conectividad entre la Unidad de Planeamiento Zonal No.57 GRAN YOMASA, y el área sur de la ciudad, mediante las inversiones en proyectos de construcción de las Avenidas Caracas, Boyacá, Páramo y Autopista al Llano.

2.Mejorar los niveles de movilidad y accesibilidad al transporte público y la conectividad entre los barrios de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57 GRAN YOMASA, mediante la formulación y adopción de los Corredores de Movilidad Local – CML, definidos en la estructura básica de ordenamiento de la Unidad de Planeamiento Zonal, definidos en la plancha No.1, y la priorización de las inversiones a través del Programa de Mejoramiento Integral en proyectos que permitan su adecuación, mantenimiento y/o recuperación según corresponda.

3. Consolidar un sistema integral de movilidad a partir del sistema de transporte masivo (Portal de Usme – rutas alimentadoras), transporte público (Corredores de movilidad local - CML) y los modos alternativos de transporte como la bicicleta (Corredor Ecológico de ronda Quebradas Yomasa, Santa Librada y Bolonia).

4. Generar áreas estratégicas de integración zonal, para la localización de equipamientos y espacio público, de carácter urbano y zonal, teniendo en cuenta el déficit existente, mediante la destinación de suelo y la delimitación de sectores con Tratamiento

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

6/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

de Mejoramiento Integral con modalidad de Intervención Reestructurante, según la estructura básica de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57 GRAN YOMASA, consignada en la Plancha No.1. que hace parte del presente decreto.

5. Completar las redes necesarias de los sistemas generales de servicios públicos para alcanzar la cobertura total dentro del área de la Unidad de Planeamiento Zonal.

d).En relación con la estructura socioeconómica y espacial.

1. Dinamizar económicamente la Unidad de Planeamiento Zonal, orientando la localización de actividades de comercio, industria y servicios de escala metropolitana y urbana, sobre las vías de la malla vial arterial, los usos zonales sobre los Corredores de Movilidad Local y en las áreas con modalidad de Intervención Reestructurante para, entre otros objetivos, generar empleo local a partir de la conformación de actividades de carácter urbana y zonal.

2. Mejorar la productividad de la Unidad de Planeamiento Zonal, mediante la integración urbana y zonal, garantizando la movilidad y conexión del área residencial de la misma con el área delimitada como Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de integración – Llanos, el Portal de Usme, Operación Estratégica Río Tunjuelito – Centralidad Danubio y el Parque Ecológico de montaña Entrenubes – Cuchilla el Gavilán - Cerro Juan Rey. según Plancha No.1 de estructura urbana.

e).En relación con la aplicación de los instrumentos de gestión.

Desarrollar y aplicar de forma articulada, los instrumentos de planeamiento y gestión urbana, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997, para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona y contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la Unidad de Planeamiento Zonal.

f).En relación con la vivienda.

Establecer los mecanismos, desarrollar las estrategias y estudiar las soluciones que logren el cumplimiento de las normas urbanísticas, de sismo resistencia y condiciones de habitabilidad de las viviendas objeto de Mejoramiento Integral, mediante acciones de reconocimiento de vivienda de estratos 1 y 2, legalización de títulos de propiedad, en coordinación con el Programa de Mejoramiento de Vivienda.

Las normas arquitectónicas que deben tenerse en cuenta para los trámites de reconocimiento son las establecidas en el Decreto Distrital Reglamentario del procedimiento de Reconocimiento.

g).En relación con la participación comunitaria.

Contribuir a la consolidación de los núcleos de participación ciudadana en la Unidad de Planeamiento Zonal, como espacio de Interlocución y consulta entre entidades y actores sociales que permitan desarrollar mecanismos de articulación social a la gestión institucional sobre aspectos de ordenamiento y mejoramiento urbano a escala zonal que fomente el trabajo colectivo y el control social.

ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ No. 57 GRAN YOMASA.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

7/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

La estructura básica de la zona, consignada en la plancha No.1 que hace parte del presente Decreto, contempla la articulación de los elementos de la estructura ecológica principal, estructura funcional y de servicios y estructura socio-económica y espacial; y tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento y generar pautas para la aplicación de los instrumentos de gestión para la Unidad de Planeamiento Zonal No. 57, GRAN YOMASA.

A. SUELO DE PROTECCIÓN.

Las zonas pertenecientes a La Unidad de Planeamiento Zonal No. 57 GRAN YOMASA, que se identifican a continuación constituyen suelo de protección según artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Estructura Ecológica Principal:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques urbanos. Parque Zonal PZ 20 La Aurora II Parque Zonal PZ 65 Andrea	Artículos 72 a 75, 78 a 83, 97 Decreto 190 de 2004 (compilación del POT)	Plancha No.1
Corredores Ecológicos: Corredor Ecológico de Ronda. Quebrada Santa Librada Quebrada Bolonia. Quebrada Yomasa.	Artículos 98 a 103 Decreto 190 de 2004 (compilación del POT)	Plancha No.1
Corredor Ecológico Vial. Autopista al Llano Avenida Caracas	Artículos 100 Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT.	Plancha No.1

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

8/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Avenida Boyacá

Avenida Páramo

NOTA 1. Según lo establecido en el parágrafo del Artículo 75 del Decreto 190 de 2004 "Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad".

2. Áreas de Amenaza y Riesgo:

Las zonas pertenecientes a la Unidad de Planeamiento Zonal No.57 GRAN YOMASA, que se identifican a continuación y que se encuentran señaladas en la plancha No.1 de este decreto, presentan restricciones para su desarrollo de la siguiente manera:

NORMA		LOCALIZACIÓN
Zonas de amenaza o riesgo alto por remoción en masa.	Artículos 128 a 131, 138 a 142 y 144, 146, del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT). Restricción: Las solicitudes de licencia para urbanismo y/o construcción, quedan sujetas a los requisitos que señalen la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).	Plancha No.1

PARÁGRAFO: Los elementos relacionados con la Estructura Ecológica Principal y con los Sistemas Generales, serán precisados por las entidades competentes, de acuerdo con los parámetros señalados por el POT.

B. SISTEMA DE MOVILIDAD. Trazado de la malla vial y las alamedas.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia, local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorios en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, adopte mediante resolución los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial y local.

C. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

9/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Distritales: Parque Zonal PZ 20 La Aurora II Parque Zonal PZ 65 Andrea Parques de escala vecinal y de bolsillo. Espacios Peatonales: Red de Andenes de la UPZ, senderos perimetrales a los corredores ecológicos de rondas de quebradas.	Artículos 239 A 248, 252 A 260. Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Artículos 240, 245, 246, 249, 250, 255, 263 a 267 decreto 190 de 2004. (Compilación del POT).	Plancha No.1.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación del POT), el nuevo espacio público que se genere mediante procesos de urbanización, se integrará a los elementos señalados en la estructura básica y en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, consignados en la plancha No.1 del presente Decreto, de la siguiente manera:

1. Los predios urbanizables menores a diez (10) hectáreas de área neta urbanizable, se regirán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y demás disposiciones reglamentarias, y se regularán por las directrices establecidas en la ficha reglamentaria del sector normativo correspondiente, así como en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamientos.

2. Los predios urbanizables, cuyo total de cesiones públicas para parques y equipamientos que sean menores o iguales a 2000 metros cuadrados, no podrán cancelar su equivalente en dinero con destino al fondo para pago compensatorio de cesiones, según artículos 362 y 436 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto 323 de 2004.

ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No.57, GRAN YOMASA.

A. MALLA VIAL ARTERIAL.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, definirá con detalle las zonas de reserva vial y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares, dentro de los límites de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57 GRAN YOMASA, así:

1. Los predios con frente a las siguientes vías, en los costados que se indican tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

10/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Administrativo de Planeación Distrital.

VÍA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida Boyacá	Norte y Sur	Autopista al Llano	El límite suroriental de la UPZ.
Autopista al Llano	Oriente	Límite occidental de la UPZ.	El giro a la altura del barrio Bulevar del sur.
Avenida Páramo	Oriente y Occidente	Avenida Boyacá	El Límite oriental de la UPZ.

2. Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones, tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital:

VÍA	COSTADO
Avenida Caracas por Autopista al Llano	Norte

3. Los predios con frente a las siguientes vías, en los costados que se indican, deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial:

VÍA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida Caracas	Occidente	Límite norte de la UPZ.	Inicio sur del par vial de esta avenida
Avenida Caracas	Oriente y Occidente		Autopista al Llano.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

11/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Inicio sur del par vial de esta
avenida.

4. Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones, en los costados que se indican, deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial:

VÍA	COSTADO
Avenida Caracas por Avenida Boyacá	Oriente y Occidente.
Avenida Darío Echandía por Avenida Boyacá.	Oriente y Occidente.
Avenida Boyacá por Avenida Páramo	Norte.
Autopista al Llano por Avenida Boyacá.	Oriente.

PARÁGRAFO 1. Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva vial, se rigen por lo dispuesto en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT). No obstante, en tales predios será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios permitidos en el sector de uso en cual se localiza, mediante estructuras desmontables metálicas, de madera o similares cumpliendo las normas sobre sismo – resistencia y las de espacio público referida a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

PARÁGRAFO 2. Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, según lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

B. CORREDORES DE MOVILIDAD LOCAL (CML) Y MALLA VIAL LOCAL (MVL).

Las vías que se identifican como corredores de movilidad local – CML, consignados en la plancha No.1, se delimitan como circuitos en corredores de movilidad local, según lo establecido en los artículos 65 y 169 del Decreto 190 (Compilación del POT).

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

12/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Para la adopción de los Corredores de Movilidad Local en la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió la Resolución 476 del 23 de septiembre del 2003, "Por la cual se definen los corredores de movilidad local en 14 Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se modifican las secciones transversales viales definidas en los planos de unos desarrollos legalizados y se actualizan sus cuadros de áreas".

CAPÍTULO II

REGLAMENTACIÓN DE LA UPZ No.57, GRAN YOMASA.

ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	Minera	Recuperación morfológica	Desarrollo de recuperación morfológica.	Se rige por lo dispuesto en los artículos 354, 362 y 365 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT).
2	Área Urbana Integral	Residencial	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT). Condicionado a estudio por parte de la DPAE.
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda.	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Se rige por lo dispuesto en : Artículos 360, 385 y 387 del Decreto 190 del 2004, por el Cuadro de Usos y el Artículo 8 del presente decreto.
4	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda.	Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante	Se rige por lo dispuesto en : Artículos 360, 385 y 387 del Decreto 190 del 2004, por el Cuadro de Usos y el Artículo 8 del presente decreto.
5	Residencial			

<https://www.alcaldiaibogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

13/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

		Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	Consolidación urbanística	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342, 366 a 370 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).
6	Dotacional	Equipamientos colectivos	Consolidación de sectores urbanos especiales.	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 372 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en la plancha No. 2 de este Decreto denominado "Plano de Fichas y plano de usos permitidos"

ARTÍCULO 5. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No.57, GRAN YOMASA.
Derogado por el parágrafo 2 del art. 465, Decreto Distrital 364 de 2013

Se adoptan como parte integrante del presente Decreto las planchas Números 1, 2 y 3, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, a escala 1:5000 de los diferentes sectores enumerados en el artículo 4 del presente Decreto, de conformidad con las disposiciones del artículo 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), de la siguiente manera:

Plancha No.1: Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal.

Plancha No.2: Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente.

Plancha No.3: Participación en Plusvalías.

PARÁGRAFO 1. La norma de edificabilidad corresponde al tratamiento del sector normativo de acuerdo con las disposiciones del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. Para la verificación de los predios que hacen parte de las reservas, señaladas por las entidades correspondientes, se deberá consultar los planos urbanísticos y los respectivos actos administrativos a través de los cuales fueron aprobados.

ARTÍCULO 6. ESTACIONAMIENTOS.

a).Provisión de cupos de estacionamiento en localización diferente al predio.

Para los casos de predios con uso comercial, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamiento en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, dentro del mismo sector de usos o en otros diferentes a áreas residenciales.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

14/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

b). Cancelación al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos:

Atendiendo las falencias propias de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 57 GRAN YOMASA, en las áreas objeto del Mejoramiento Integral, no se autoriza la cancelación de compensaciones para estacionamientos al Fondo para el Pago Compensatorio de estacionamientos

ARTÍCULO 7. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES DE LAS UPZ.

Se incorpora a la presente reglamentación, las disposiciones contenidas en el Decreto No.159 de 2004, por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, relacionadas con:

a). Disposiciones generales.

Las definiciones básicas adoptadas, la regulación de la densidad y habitabilidad, las disposiciones sobre el equipamiento comunal privado y la exigencia de estacionamientos.

b). Normas sobre usos.

Las pautas generales sobre el régimen de usos y la reglamentación del uso dotacional.

c). Normas sobre tratamientos.

1. La reglamentación adoptada para el Tratamiento de Consolidación en la modalidad Urbanística.

2. La reglamentación adoptada para el Tratamiento de Desarrollo, respecto de los siguientes aspectos: normas volumétricas, cerramientos y construcciones provisionales.

d). Normas sobre subdivisiones: El conjunto de reglas establecidas en el mencionado Decreto, para regular los procesos de subdivisión.

e). Condiciones normativas para obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y modificaciones de edificaciones establecidas en el mencionado Decreto.

ARTÍCULO 8. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Se incorpora al presente Decreto las normas generales referidas a: la etapa de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción, los elementos relacionados con el espacio público, manejo de alturas y patios, definidas en las modalidades complementaria y reestructurante del Tratamiento de Mejoramiento Integral, y las normas descritas en los artículos 21 y 22 del capítulo VI del Decreto 159 de 2004, por medio del cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

15/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Los actos administrativos de legalización otorgados a partir de la expedición del Decreto 1052 de 1998 y antes de la vigencia del Decreto 1379 del 2002, hacen las veces de licencia de urbanismo y construcción. Sin embargo, en los eventos en que se haya incumplido con las normas establecidas en el respectivo acto de legalización, deberá obtenerse el correspondiente reconocimiento.

Los actos administrativos de legalización anteriores al Decreto 1052 y posteriores a la expedición del Decreto 1379 del 2002, únicamente hacen las veces de licencia de urbanismo, en acatamiento del artículo 2 del citado Decreto, caso en el cual, debe obtenerse el respectivo reconocimiento como requisito previo para obtener la licencia de construcción, cuando haya lugar a ello.

Las normas arquitectónicas, aplicables a los trámites de reconocimiento, serán las que definan

Las normas reglamentarias sobre el tema, expedidas con base en las facultades conferidas a las Administraciones Municipales y Distritales, en el artículo primero del Decreto No. 1379 del 2002.

ARTÍCULO 9. OTRAS NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

A.SISMO RESISTENCIA.

Las edificaciones proyectadas hasta 2 pisos deben cumplir con los siguientes requisitos, según lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998, Decreto 34 de 1999, Decreto 2809 de 2000 y las demás normas que regulen la materia:

ETAPAS DE DESARROLLO	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
Lote vacío.	Cumplir con las normas de la NSR 98 (Norma Colombiana de Sismo resistencia) "Titulo E".
Un piso, sin placa completa.	Si no cumple con las normas Colombianas de Sismo resistencia deberá realizar reforzamiento estructural para cumplir con éstas.
Un piso, con placa completa o dos pisos con cubierta liviana.	

Las edificaciones proyectadas con más de 2 pisos deben contar con un estudio de suelos y cálculo estructural, cumpliendo con la NSR 98 (Norma Colombiana de Sismo – Resistencia) modificada por el Decreto 2809 de 2000 y el Decreto 074 de 2001, por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá, se identifican los límites de la Micro zonificación Sísmica y se adoptan los espectros de diseño según mapa de Micro zonificación Sísmica adoptado por el Decreto 619 de 2000, del POT.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

16/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

B. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.

De conformidad con la sectorización base para la definición de normas sobre ruido ambiental señalada en la Resolución 832 del 24 abril de 2000 expedida por el Director del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente - DAMA, referente a la clasificación empresarial por el impacto sonoro sobre el componente atmosférico, denominado "Unidades de Contaminación por Ruido - UCR" para la jurisdicción del DAMA, el Decreto Nacional 948 de 1995, y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, que establecen los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en cada sector de usos, referida a la delimitación contenida en la Plancha No. 2 del presente Decreto, así:

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno 7:01 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am
a) SECTOR A – TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95) SECTOR 6 – DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Salud Bienestar Social	45	45
b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95) SECTORES 6, 2,3,4 Y 5 – RESIDENCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Educativo Culto	65	45

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

17/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1		
Servicios urbanos básicos (servicios funerarios)		
Áreas de Actividad Residencial.		
c) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95) SOBRE SECTOR 6 y en los CML Y MALLA VIAL ARTERIAL – COMERCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos) Deportivo y recreativo (salvo parques)- Nota 1 Servicios urbanos básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte) Áreas de actividad de comercio y servicios.	70	60

NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2 .

NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda corresponden al Sector B..

NOTA 3: El artículo 5 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, establece que dB (A) representa el nivel de presión sonora del ruido obtenido con un medidor de nivel sonoro, en interacción y con filtro de ponderación a.

Acorde a lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
2. Los usos diferentes a vivienda, localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. Los desarrollos urbanísticos y los resultantes de procesos de renovación urbana deberán acogerse a los niveles máximos de ruido establecidos en el cuadro anterior, de acuerdo al uso propuesto y según el área de actividad en la que se ubiquen.

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

4. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.

5. Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

PARÁGRAFO. Los niveles máximos de ruido por sectores de uso, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

C. BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

1. Usos para los predios declarados como Inmuebles de Interés Cultural, incluidos los correspondientes a posteriores declaratorias o exclusiones a la expedición de este Decreto.

a). Los predios declarados e incluidos con posterioridad a la expedición de este Decreto les serán aplicables los usos del cuadro anexo No. 3 del Decreto Distrital 606 de 2001, y las normas que lo modifiquen o complementen.

No obstante, cuando por medio de los instrumentos de planeamiento establecidos en el parágrafo del artículo 339 del Decreto 190 (Compilación POT), se incorporen nuevos usos urbanos para el manejo de los mismos, en cada sector normativo, respecto de los bienes de interés cultural, deberá mediar la aprobación previa del Consejo Asesor de Patrimonio.

b). Para los predios excluidos como Bienes de Interés Cultural le serán asignados los usos del respectivo sector normativo donde se ubique en la Unidad de Planeamiento Zonal, a excepción de los usos dotacionales a los cuales se les aplicarán las normas correspondientes a este tipo de usos.

2. Edificabilidad para los predios declarados como Inmuebles de Interés Cultural incluidos los correspondiente a posteriores declaratorias o exclusiones a la expedición de este Decreto.

a). Los predios declarados e incluidos con posterioridad a la expedición de este Decreto se rigen por los lineamientos normativos establecidos en el Decreto 606 del 2001, y por los que lo modifiquen o complementen.

b). Los predios excluidos como Bienes de Interés se rigen de acuerdo con los lineamientos normativos de edificabilidad definidos en el sector donde se ubique dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal, a excepción de los inmuebles con uso dotacional a los cuales se les aplicarán las normas correspondientes a este tipo de usos.

3. Procedimiento para intervenciones en Bienes de Interés Cultural.

El procedimiento para cualquier intervención en un Bien de Interés Cultural se rige por lo establecido en el Decreto 606 de 2001 y por las normas que lo modifiquen o complementen.

<https://www.alcaldiaibogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

19/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

CAPÍTULO III

GESTIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 10. ACCIONES PRIORITARIAS – PROYECTOS.

De conformidad con los componentes principales previstos en el artículo 298 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), se priorizaron para la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, las siguientes acciones:

A. SERVICIOS PÚBLICOS.

1. Construcción de redes troncales.

Proyecto	Subproyectos
Redes Troncales	Interceptores Quebrada Yomasa y Santa Librada.
	Construcción de Redes Troncales Faltantes.

2. Construcción de redes locales de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial.

Proyecto	Subproyectos
Redes locales	Construcción de redes de alcantarillado sanitario para los barrios Compostela III, Olivares y San Pablo.
	Construcción de redes de alcantarillado pluvial para los barrios Compostela II, Compostela III, Betania Gran Yomasa, Betania II, Santa Librada, San Bernardino Santa Librada Los Tejares, Santa Librada La Peña Benjamín Uribe, La Sureña, El Refugio La Esperanza, Salazar Salazar, Olivares y San Pablo.

B. ACCESIBILIDAD.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

20/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Consolidación de los ejes de la malla vial arterial y de los corredores de movilidad local, que sirvan de conectores entre la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, con las Unidad de Planeamiento Zonal vecinas, con la operación estratégica centralidad Danubio y con a Operación Estratégica Nuevo Usme Eje de integración Llanos.

Proyecto	Subproyectos
Consolidación de los ejes de la MVA y de los CML que sirvan de conectores para la UPZ No. 57 Gran Yomasa	Construcción y/o ampliación de la Autopista al Llano, Avenida Boyacá, Avenida Caracas y Avenida Páramo.
	Construcción de los Corredores de Movilidad Local faltantes, según definición de la estructura básica de ordenamiento de la Unidad de Planeamiento No.57, GRAN YOMASA, Plancha No.1 y la Resolución 0476 de 23 de septiembre de 2003.
	Mejoramiento de los Corredores de Movilidad Local, según definición de la estructura básica de ordenamiento de la Unidad de Planeamiento No.57, GRAN YOMASA, Plancha No.1 y la Resolución 0476 de 23 de septiembre de 2003.
	Ampliación de los Corredores de Movilidad Local según definición de la estructura básica de ordenamiento de la Unidad de Planeamiento No.57, GRAN YOMASA, Plancha No.1 y la Resolución 0476 de 23 de septiembre de 2003.
	Construcción de las ciclorutas asociadas a la Autopista al Llano y Avenida Caracas.
	Construcción de los parques de bolsillo causados por la ampliación de la MVA
	Construcción de las alamedas sobre el corredor ecológico de las Quebradas Yomasa, Santa Librada y Bolonia.
	Construcción de los andenes perimetrales asociadas a las Quebrada Santa Librada, Quebrada Bolonia y Quebrada Yomasa, así como de las Quebradas El Curi, Carrizal y Quebrada Paso Malo.

C. EQUIPAMIENTOS.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

21/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Proyecto generador de equipamientos e infraestructuras en el área objeto del Tratamiento de Mejoramiento Integral, delimitados en las Planchas No. 1 y 2.

Proyecto	Subproyectos
Generador de equipamientos e infraestructuras en el área objeto del Tratamiento de Mejoramiento Integral delimitada en las Planchas No. 1 y 2.	Construcción, mejoramiento y ampliación de CML
	Ampliación de la oferta actual dentro de las áreas que cubren los sectores normativos de Tratamiento de Mejoramiento Integral con modalidad Reestructurante, especialmente de Educación, Salud y Bienestar Social entre otros.
	Construcción y Mejoramiento de jardines infantiles entre otros para los barrios Tejares Betania, Barranquillita y Satélite Tejares.
	Mejoramiento y reforzamiento estructural de colegios, entre otros: (Almirante Padilla Sede A y Barranquillita).
	Generación de nuevas áreas para la construcción de parques de escala urbana y zonal, según Plancha No.2 de sectores normativos y fichas de usos correspondientes - Sector Normativo No. 4.
	Construcción de parques vecinales y de bolsillo entre otros, los Barrios San Juan Bautista, Villa Nelly, Marichuela, 2 en La Aurora y la Fortaleza y Regadera Sur.
	Mejoramiento de los jardines infantiles, entre otros, para los barrios Tejares Betania, Barranquillita y Satélite Tejares.
	Construcción y/o remodelación de equipamientos comunitarios entre otros: Salones comunitarios, para los barrios Esperanza Altos de Yomasa y Villa Nelly y Casas vecinales para los barrios Santa Marta, Nevado, Casaloma, La Marichuela, Gran Yomasa Colombia la Nueva y Esperanza.

D. CONDICIONES AMBIENTALES.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

22/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

1. Consolidar un borde de transición entre la franja occidental del Parque Ecológico de montaña Entre Nubes – Cuchilla el Gavilán – Cerro Juan y la zona urbana de La Unidad de Planeamiento Zonal.

Proyecto	Subproyectos
Consolidación de borde transición de la franja Occidental del Parque Ecológico de montaña Entre Nubes y la UPZ.	Recuperación ambiental, mediante acciones de recuperación y adecuación de suelos y reforestación, entre otras.
	Diseño y ejecución de obras de protección y espacio público, (alamedas, senderos peatonales, etc.).
	Programas de pactos participativos de borde para evitar ocupación ilegal de las áreas delimitadas como parte del sistema de áreas protegidas.

2. Recuperación ambiental de las ronda de las Quebradas Yomasa, Bolonia y Santa Librada, como integrador de los elementos ambientales: Río Tunjuelo y el Parque Ecológico de montaña Entre Nubes.

Proyecto	Subproyectos
Recuperación ambiental de las Quebradas Yomasa, Bolonia y Santa Librada.	Recuperación ambiental, restauración y reforestación de la zona de ronda de las Quebradas Yomasa, Bolonia y Santa Librada.
	Diseño y ejecución de obras de protección y espacio público, (alamedas, senderos peatonales, etc. Así como, construcción y adecuación de gaviones o muros de contención para evitar deslizamientos.
	Formulación del Plan de manejo del Corredor Quebrada Yomasa con equipamientos recreativos y deportivos colindantes y externos al corredor, según Art. 102 del Decreto 190 DE 2004 (Compilación del POT):

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

23/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Áreas de restauración de zona de ronda, de manejo y preservación ambiental en las Quebradas Yomasa, Bolonia, Santa Librada y el Curi.

Construcción de un puente peatonal que comunique la UPZ Gran Yomasa con la UPZ Alfonso López.

Construcción de ciclorutas y alamedas.

Saneamiento de cauces y/o proyectos de adecuación hidráulica de la Quebradas Yomasa, Bolonia y Santa Librada.

Programas de arborización urbana, protección de avifauna.

Actividades de monitoreo y control para la conservación de zonas y la preservación ambiental del sistema de Áreas Protegidas en los barrios Barranquillita, Compostela I, Compostela II, Compostela III, El Pedregal, Santa Marta II Sector, Santa Martha, Sierra Morena y Villas del Edén.

Programas de pactos participativos de borde para evitar ocupación ilegal de las áreas delimitadas como zona de manejo y preservación ambiental de la ronda de las Quebradas Yomasa, Bolonia y Santa Librada.

3.Reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable, localizadas en zonas aferentes a las Quebradas Santa Librada, Quebrada Bolonia y Quebrada Yomasa, entre otras.

Proyecto	Subproyectos
	Adquisición de predios sobre la Malla vial arterial: la Autopista al Llano, Avenida Boyacá, Avenida Caracas y Avenida Páramo según diseños definitivos del IDU.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

24/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Reasentamiento de población y/o adquisición de predios.	Reasentamiento de 74 familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable en los siguientes desarrollos entre otros :Barranquillita, El Bosque, El Pedregal, La Esperanza, San Isidro Sur, San Juan I Sector, Santa Librada, La Sureña, La Peña, La Orquídea II Sector y Sierra Morena.
	Obras de mitigación en zonas de alto riesgo entre otras en los barrios San Isidro Sur y Villa de Santa Isabel.

E. CONDICIONES INDIVIDUALES DE LA UNIDAD DE VIVIENDA.

Programa de mejoramiento de vivienda.

Proyecto	Subproyectos
Mejoramiento de vivienda de estratos 1 y 2.	Reconocimiento de vivienda localizada en el tratamiento de mejoramiento integral.
	Regularización de las condiciones de tenencia de los predios objeto del Subprograma de Mejoramiento Integral.

ARTÍCULO 11. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 57, GRAN YOMASA.

En acatamiento a lo dispuesto en los artículos 28 a 38 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), y con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo y financiar sus costos urbanos con cargo a sus beneficiarios, constituyen cargas urbanísticas en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 57, GRAN YOMASA:

A. Suelo requerido para la consolidación del subsistema metropolitano de la malla vial arterial que cruza la Unidad de Planeamiento Zonal, (Autopista al Llano, Avenida Boyacá, Avenida Caracas, y Avenida Páramo).

B. Suelo requerido para obtener los tramos faltantes de los Corredores de Movilidad Local – CML, definidos según estructura básica contenida en la plancha No.1 que no hayan sido cedidos o que no sea posible conseguir mediante cesiones provenientes del tratamiento de Desarrollo.

C. Suelo requerido para la preservación ambiental de la ronda de las Quebradas Santa Librada, Bolonia y Yomasa.

D. Suelo requerido para localizar nuevas zonas verdes y equipamientos al servicio de la población residente en la zona.

ARTÍCULO 12. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

25/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

De conformidad con las políticas y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 57, GRAN YOMASA, (artículo 1 del presente decreto), constituyen mecanismos de gestión de suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación distrital en plusvalías, la valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los distintos tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, entre los cuales se destaca:

A. Con el propósito de consolidar la ronda de las Quebradas Yomasa, Santa Librada y Bolonia, como elementos básicos de integración del sistema de espacio público de La Unidades de Planeamiento Zonal y como elemento articulador del Río Tunjuelo y el Parque Ecológico de montaña Entrenubes:

1. Reparto de cargas y beneficios: Las fracciones de estas zonas aún no adquiridas por las entidades públicas deberán, cuando sea viable, ser transferidas al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se defina para el tratamiento de Desarrollo, y demás disposiciones que lo reglamenten, en el marco de lo previsto en los artículos 262 y 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

2. Localización de cesiones para parque en la ronda de las Quebradas Santa Librada, Yomasa y Bolonia en el marco de los mecanismos de generación de espacio público establecidos para el tratamiento de desarrollo, para los predios sujetos a este tratamiento que contengan zonas de manejo y preservación ambiental, se localizarán las cesiones destinadas para parque en tales zonas, en un porcentaje de hasta el 30%, según lo determine el POT y los instrumentos que lo desarrollen.

B. Con el propósito de consolidar el subsistema vial, de tal manera que la malla vial arterial complementaria articule adecuadamente la zona al sistema generador de movilidad de la ciudad, y propender que la malla vial local mejore la accesibilidad al conjunto de sectores de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 57, GRAN YOMASA, se aplicarán los siguientes mecanismos e instrumentos de gestión:

1. Cesiones para la conformación del subsistema metropolitano de la malla vial arterial en el tratamiento de desarrollo: Las áreas demarcadas como zonas de reserva para el trazado de vías arterias – artículo 3 del presente decreto, aún, no adquiridas por las entidades públicas, deberán, cuando sea viable, ser transferidas al Distrito Capital mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se defina para el tratamiento de Desarrollo, en el marco de lo previsto en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y demás disposiciones que lo complementen.

2. Cesiones para la consolidación del subsistema de Corredores de Movilidad Local en el Tratamiento de Desarrollo: en los terrenos en que se adelanten los procesos de urbanización se deberá prever, con destino a la consolidación del subsistema vial de la zona, el suelo requerido para la construcción de vías del subsistema de Corredores de Movilidad Local, como área de cesión gratuita y obligatoria.

Los propietarios de predios urbanizables, sujetos al Tratamiento de Desarrollo, deberán acoger en el proyecto urbanístico correspondiente los lineamientos definidos para el subsistema de Corredores de Movilidad Local señalados en el Gráfico indicativo correspondiente a la estructura funcional y el sistema de movilidad, que se encuentra en la plancha No.1, adoptada con el presente Decreto.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

26/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

3. Cesiones para la consolidación del subsistema de Corredores de Movilidad Local, en sectores en los que no se hubiere previsto alguna de las vías señaladas en el artículo 11, literal B del presente Decreto, se podrá proponer a la autoridad competente el mecanismo de contribución por valorización por beneficio local u otro mecanismo que se reglamente en el marco del sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios previsto por el POT.

C. Con el propósito de generar y restaurar el sistema de espacio público en su función estructurante dentro del ordenamiento de la zona:

1. Cesiones obligatorias en tratamiento de Desarrollo, los terrenos urbanizables sometidos al tratamiento de desarrollo, deberán localizar las cesiones para parques y equipamientos de forma tal que se articulen con los elementos definidos en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público – Plancha No.1.

2. Con el objeto de generar espacio público en la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, se demarca el sector normativo No.4, identificado en la plancha No.2, al cual se le asigna la modalidad reestructurante dentro del Tratamiento de Mejoramiento Integral, en el cual podrán implementarse planes parciales, planes de implantación de equipamientos o unidades de actuación urbanística que generen zonas verdes y viales locales que atiendan a los lineamientos de la estructura urbana básica consignada en la plancha No.1.

3. Para efectos del mantenimiento y/o consecuente recuperación de los parques que se adquieran, construyan, cofinancien o adecuen, según el caso, podrán destinarse los recursos provenientes del Fondo para Pago compensatorio de cesiones públicas de conformidad con el Decreto Distrital 323 de 2004, y corresponderá a la Entidad Distrital competente el desarrollo de las actividades relacionadas con la arborización, alumbrado, amoblamiento y las demás a que haya lugar.

D. Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, asegurando la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona, así como adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes:

1. Planes de Regularización y Manejo: Los establecimientos con usos dotacionales de escala Urbana y zonal, existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000 que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de su edificaciones, deberán someterse al correspondiente Plan de Regularización y Manejo, en los términos establecidos por el por el artículo 430 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y sus disposiciones reglamentarias. Adicionalmente, los usos dotacionales educativos se regirán a su vez, por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen.

En estos planes el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios se materializará mediante las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, en términos de soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento de estacionamientos y de servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento del equipamiento dotacional correspondiente, sin perjuicio de la contribución en plusvalía a cargo de los propietarios, según el resultado del análisis de los hechos generadores, y sus respectivos cálculos en cada caso.

Las soluciones viales y de tráfico, así como las acciones de generación de espacio público que se enmarquen en estos planes, se orientarán por los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, así como los correspondientes a la estructura

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

27/30

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

funcional y al sistema de movilidad que se encuentran en La Plancha No. 1 que se adopta en el presente Decreto.

2. Planes de Implantación: En estos planes, la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios estará vinculada a la mitigación de los posibles impactos urbanísticos negativos que se generen en su entorno.

Además, estará vinculada a la cesión de suelo previstos en el tratamiento de desarrollo para los predios urbanizables no urbanizados y a la generación de espacio público en el desarrollo de predios que se encuentren urbanizados o no.

En caso de ser viable la propuesta de plan de implantación correspondiente, deberán señalarse las acciones específicas necesarias en aspectos tales como soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento de estacionamientos así como de los servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento del equipamiento dotacional o uso comercial, sin perjuicio de la contribución en plusvalía a cargo de los propietarios que resulte de los hechos generadores en cada caso.

ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

Para el caso de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades, que queden localizados frente a los ejes de la malla vial arterial-MVA, y para todos los predios localizados en áreas con Intervención Reestructurante.

De conformidad con el Acuerdo 118 de 2003 las zonas con efecto plusvalía para la UPZ No.57, GRAN YOMASA, son:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA.
Por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según plancha No.3 de participación en plusvalías.	De predios con frente a la malla vial arterial. 3-MVA-1, 3-MVA-2, 3-MVA-3, 3-MVA-4, 3-MVA-5, 3-MVA-6, 3-MVA-7, 3-MVA-8, 3-MVA-9, 3-MVA-10, 3-MVA-11, 3-MVA-12, 3-MVA-13, 3-MVA-14, 3-MVA-15, 3-MVA-16. 4-MVA-1, 4-MVA-2, 4-MVA-3, 4-MVA-4, 4-MVA-5, 4-MVA-6, 4-MVA-7, 4-MVA-8 (Nota 2).
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No.3.	Para los predios de la UPZ No.57, GRAN YOMASA, localizados en los sectores normativos 3 Y 4 según plancha Número 3.
Por asignación de mayor aprovechamiento en uso Según Plancha No.3.	Para los predios de la UPZ No 57 GRAN YOMASA, localizados en el sector 4 - Áreas con modalidad de intervención reestructurante. Según plancha Número 3.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15670>

28/30

NOTA 1: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de Regularización y Manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

NOTA 2: Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la Malla Vial Arterial - MVA, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto 159 del 2004.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con el objetivo de permitir que los predios que tengan frente a ejes de la malla vial arterial (MVA) y de los corredores de movilidad local (CML) puedan cumplir con las áreas mínimas requeridas y con las condiciones exigidas y consignadas en el cuadro de usos permitidos (anexo y parte integral del presente decreto), se permitirá que estos predios sean englobados con cualquiera de los vecinos, tanto con frente a los ejes mencionados o al interior de las manzanas de las que hacen parte, casos en los cuales las áreas totales englobadas conformarán un solo predio a partir del cual se deberán establecer los mayores aprovechamientos obtenidos, en cuanto a edificabilidad o uso y, por lo tanto, pasarán a ser parte de las áreas generadoras de plusvalías y entrarán al sistema de reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2. Para el caso de los predios que sean englobados con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad en consonancia con el literal c del artículo 21 del Decreto Distrital 159 del 2004, las Curadurías Urbanas reportarán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital las solicitudes que impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que estos implican.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 6 del Decreto Distrital 084 de 2004 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital entregará a las curadurías urbanas y a la Secretaría de Hacienda Distrital un estimativo de la participación en plusvalía para auto retención dentro de los 30 días siguientes a la publicación de este Decreto.

CAPÍTULO IV.

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 14. DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN

De conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 295 a 300, 458 y 459 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), en las zonas de aplicación del Tratamiento de Mejoramiento Integral y según las definiciones de la estructura urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal No.57, GRAN YOMASA, (Artículo 2 del presente decreto), se adelantarán los procedimientos de legalización y regularización, cuando haya lugar a ello.

PARÁGRAFO. Los predios no urbanizados incluidos dentro de áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral, que no hagan parte de los planos urbanísticos de legalización deberán someterse a las normas del Tratamiento de Desarrollo establecidas en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y sus disposiciones reglamentarias o las normas que lo modifiquen.

12/10/21 19:20

Decreto 411 de 2004 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO 15. ÁREAS DE RESERVA POR RONDAS O LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.

Las zonas de reserva para futuras afectaciones por rondas o líneas de alta tensión serán precisadas por las respectivas entidades competentes. Las demarcaciones relacionadas con este tema en las Planchas anexas del presente Decreto solo son indicativas.

ARTÍCULO 16. ZONAS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA.

Las zonas demarcadas con el Tratamiento de Consolidación urbanística, que a la fecha de expedición de la ficha reglamentaria no se hayan desarrollado y a su vez, hayan perdido la vigencia de la licencia de urbanismo respectiva pasarán al tratamiento de desarrollo de conformidad con el artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004.

ARTÍCULO 17. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D. C., a los veintitrés días del mes de diciembre de 2004

LUIS EDUARDO GARZÓN

Alcalde Mayor de Bogotá

CARMENZA SALDIAS BARRENECHE

Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

NOTA: Publicado en el Registro Distrital 3245 de diciembre 23 de 2004.



PIN de Validación: a42e09d6



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) WILLIAM RODRIGUEZ MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79374509, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79374509.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a42e09d6

**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
02 Jun 2017**Regimen**
Régimen
Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha
02 Jun 2017**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
02 Jun 2017**Regimen**
Régimen
Académico**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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

Fecha
02 Jun 2017**Regimen**
Régimen
Académico**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

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

Fecha
02 Jun 2017**Regimen**
Régimen
Académico



PIN de Validación: a42e09d6



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 120 NO 50-67

Teléfono: 571-4681938

Correo Electrónico: williamrodriguezmateus@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Magister en Gestión Ambiental para el Desarrollo Sostenible- Pontificia Universidad Javeriana.

Especialista en Sistemas de Información - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM RODRIGUEZ MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79374509.

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

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

**PIN DE VALIDACIÓN****a42e09d6**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a67109f9



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) SANDRA CAMACHO LABRADOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51760192, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51760192.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha
28 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha
30 Ene 2018

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
28 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Página 1 de 3



PIN de Validación: a67109f9

**Alcance**

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

Fecha
30 Ene 2018**Regimen**
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, Cálculos compensatorios

Fecha
28 Ago 2020**Regimen**
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 39B SUR # 68J - 44

Teléfono: 3112877965

Correo Electrónico: sandracamachobr@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A

Economista - Fundación Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano.

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) SANDRA CAMACHO LABRADOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51760192.

El(la) señor(a) SANDRA CAMACHO LABRADOR 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**

a67109f9

Página 2 de 3



PIN de Validación: b9fa0b2d



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 once (11) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

AVALÚO PROCESO EXPROPIACIÓN No. 2005 - 0588

Sandra Camacho <sandracamachobr@gmail.com>

Jue 14/10/2021 16:45

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

CC: Valentin Castellanos <pruebapericial2016@gmail.com>

Bogotá, D. C., 14 de octubre de 2021

Señora JUEZ

Dra. AURA ESCOBAR CASTELLANOS

JUZGADO CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

UNIDAD JUDICIAL TORRE CENTRAL

EDIFICIO VIRREY

Proceso Expropiación No: 2005 - 0588

Demandante: EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P.

Demandados: JOSÉ MAURICIO ARÉVALO VALBUENA Y JUSTINIANO AREVALO

Asunto: **ENTREGA INFORME DE AVALÚO.**

Respetada Sra. Juez.:

WILLIAM RODRIGUEZ MATEUS, Ingeniero Catastral y Geodesta y la Economista, Calculista Actuarial y Avaluadora SANDRA CAMACHO LABRADOR, Peritos nombrados por el Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito, en el proceso de la referencia, muy respetuosamente nos permitimos hacer ENTREGA DEL INFORME DE AVALÚO solicitado en SETENTA Y CINCO (75) FOLIOS ÚTILES.

Sin otro particular nos suscribimos.

Atentamente,

WILLIAM RODRIGUEZ MATEUS

Ing. Catastral y Geodesta

Especialista en Sistemas de Información Geográfica

Especialista en Avalúos

Cartografía Avanzada Instituto Cartográfico de

Catalunya (Barcelona-España)

Usos y Aplicaciones del Catastro (Madrid-España)

Gestión de residuos (Nagoya-Japón)

Profesional Avaluador Registro AVAL-79374509.

SANDRA CAMACHO LABRADOR

Economista

Especialista en Avalúos

Profesional Avaluador Registro AVAL-51760192