

J ING. JAIRO JARAMILLO C.

ASESORÍA INMOBILIARIA INTEGRAL



Lonja de Propiedad Raíz  
Avaluadores y Constructores de Colombia  
*Somos el soporte profesional de su progreso empresarial*

477

## DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL



**CASA**

**CARRERA 22A No. 85A-19**

**BARRIO POLO CLUB**

**BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA**

**Bogotá, D.C., Marzo 02 de 2020.**

Calle 98 Bis 70C-39 (303-5) Bogotá •  [jairojubillos@yahoo.es](mailto:jairojubillos@yahoo.es) •  311- 8100774  
Avaluator Certificado - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA (Ley 1673 de 2013)

**26**  
Años  
Experiencia Profesional

Ingeniero Catastral y  
Geodesta.  
Especialista en Gerencia  
de Empresas y Proyectos  
Inmobiliarios.

**DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL**

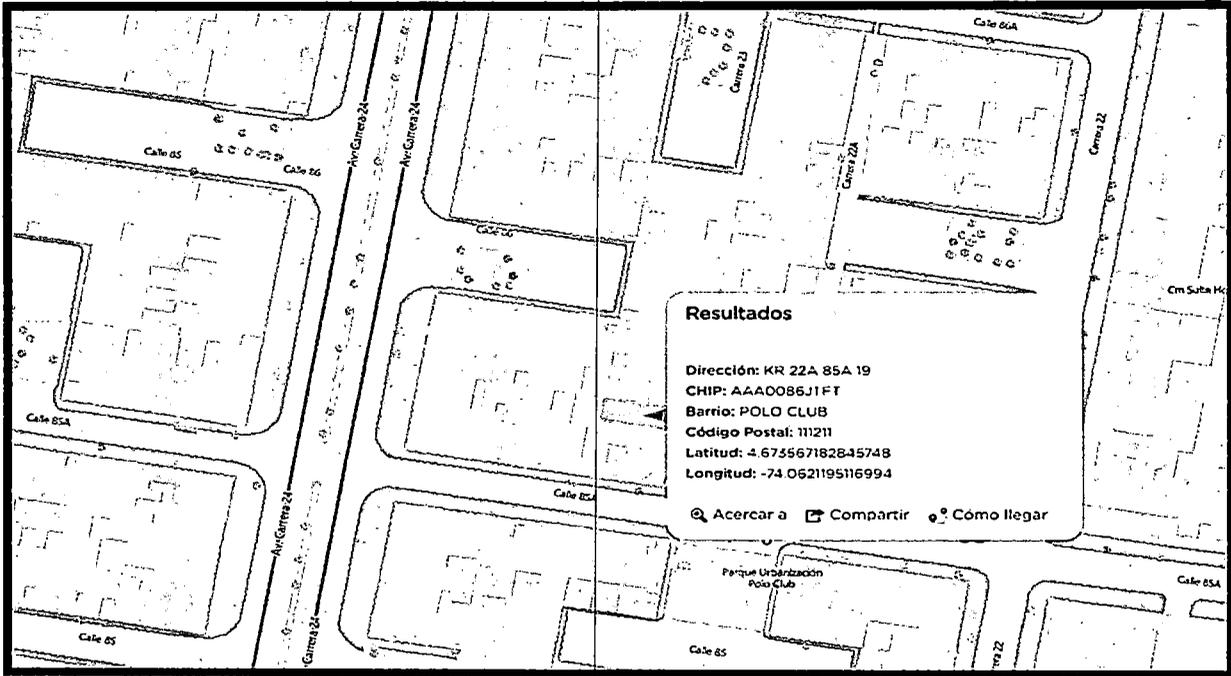
**CASA**  
**CARRERA 22A No. 85A-19**  
**BARRIO POLO CLUB**  
**BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA**  
**Marzo 02 de 2020.**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1 TIPO DE AVALÚO** : **Avalúo Comercial - URBANO.**
- 1.2 ENCARGO VALUATORIO** : El propósito del avalúo consiste en calcular el valor comercial del inmueble.
- 1.3 TIPO DE INMUEBLE** : El inmueble objeto de avalúo es una casa medianera de dos pisos.
- 1.4 DESTINACIÓN ACTUAL** : VIVIENDA
- 1.5 DIRECCIÓN** : **CARRERA 22A No. 85A-19**
- 1.6 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA**
- 1.6.1 UBICACIÓN** : El inmueble se encuentra ubicado de manera medianera sobre vía vehicular con bahía a una cuadra de la Carrera 24 y a media cuadra de la Calle 85, Barrio Polo Club en la parte central de la ciudad de Bogotá D.C.

479

### LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



**1.6.2 COORDENADAS** : Latitud:4.673567182845748  
Longitud: -74.0621195116994

**1.6.3 BARRIO CATASTRAL** : 007401 – POLO CLUB

**1.6.4 UPZ** : 98- LOS ALCAZARES

**1.6.5 LOCALIDAD** : 12 – BARRIOS UNIDOS

**1.6.6 MUNICIPIO** : BOGOTÁ D.C.

**1.6.7 DEPARTAMENTO** : CUNDINAMARCA

**1.6.8 PAÍS** : COLOMBIA.

**1.7 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO** :

Escritura pública Número 1452 del 21 de marzo de 1987.

Certificación Catastral – 23/01/2019

Certificado de Tradición 50C-327281 – 05 de agosto de 2019 a las 02:44:47 PM.

**1.8 FECHA DE VISTA AVALÚO** : 26 de febrero de 2020.

## 2. TITULACIÓN

**NOTA:** El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

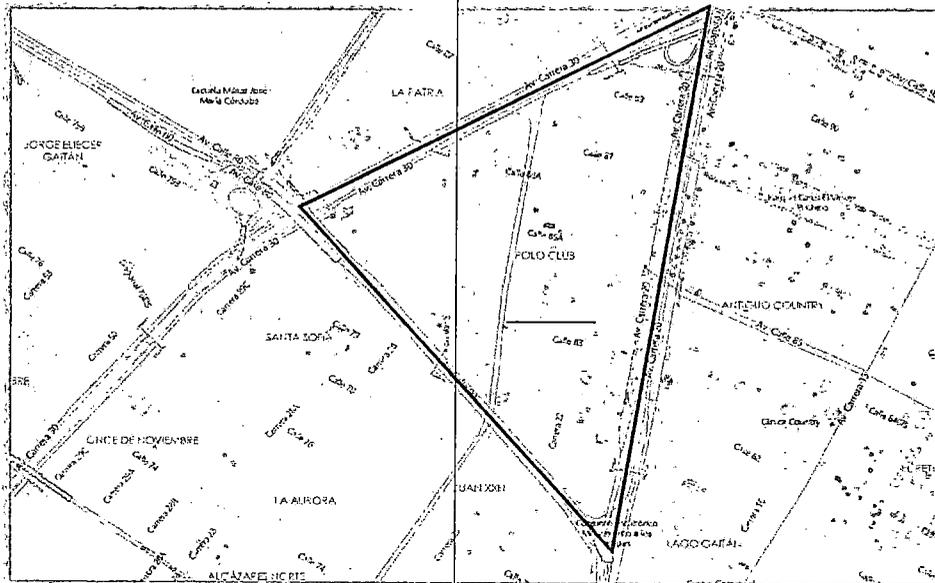
- 2.1 PROPIETARIOS** : SALOMON LOZANO CALDERON (50%),  
HILDA CECILIA PRADERE MUÑOZ (50 %.)
- Fuente** : Constancia de pago del Impuesto Predial Unificado 2019.
- 2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN** : **ESCRITURA 1452 del 21-03-1987 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA.**
- Fuente** : ESCRITURA 1452 del 21-03-1987 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA** : **50C-327281.**
- Fuente** : Certificado de Tradición 50C-327281 – 05 de agosto de 2019 a las 02:44:47 PM.
- 2.4 CÓDIGO CATASTRAL - CHIP** : **AAA0086JTFT**
- Fuente** : Constancia de pago del Impuesto Predial Unificado 2019.

### 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

#### 3.1 GENERALIDADES

El inmueble objeto de avalúo se localiza dentro de la Localidad de BARRIOS UNIDOS, en el sector Catastral POLO CLUB, barrio de agradable aspecto urbanístico y forma triangular rodeado por importantes vías de carácter metropolitano. Se ubica al costado occidental de la Autopista Norte, costado oriental de la Carrera 30 (NQS) y costado norte de la Avenida Calle 80 en la ciudad de Bogotá D.C.

#### SECTORES CATASTRALES COLINDANTES A POLO CLUB



#### 3.2 SECTORES CATASTRALES COLINDANTES

El sector colinda con los sectores catastrales:

- NORTE : CHICO NORTE III SECTOR.
- ORIENTE : ANTIGUO CONTRY.

**SUR** : JUAN XXIII.

**OCCIDENTE** : LA PATRIA.

### 3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El Barrio POLO CLUB en mayor proporción se encuentra con actividad residencial, sin embargo, debido a la gran dimensión (área construida) de las tradicionales casas, muchas de ellas en los últimos años se han venido utilizando para oficinas de empresas y actividad comercial.

### 3.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Dado el agradable aspecto urbanístico del sector y de las viviendas presentes, se destacan adicionalmente, las estaciones del sistema de transporte Transmilenio: Calle 85 sobre la Avenida Troncal Autopista Norte y Estación Polo sobre la Calle 80; supermercado Carulla Polo Club, Mac Donalds, además de los innumerables locales comerciales y financieros ubicados sobre las vías de acceso.

### 3.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN

El Barrio POLO CLUB cuenta con casas de dos y tres pisos, en su mayoría con antejardín, construidas sobre amplios lotes entre de 130m<sup>2</sup> y 240m<sup>2</sup>, y con frentes de 7,5metros a 8metros sobre vías vehiculares pavimentadas.

### 3.6 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Al sector se accede de norte a sur y vsa. Principalmente por la AVENIDA CARRERA 30 (NQS) y la AUTOPISTA NORTE. De oriente a occidente y vsa. Se accede principalmente por la AVENIDA CALLE 80.

### 3.7 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

Para los inmuebles de uso residencial, aplica el ESTRATO CUATRO (4) de conformidad con el DECRETO 551 de 12-SEP-19.

### CERTIFICACIÓN DE ESTRATO

Bogotá, D.C.	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	Fecha: 25/02/2020 Hora: 18:52:58
Señor(a) USUARIO		
KR 22A 85A 19		
Localidad: BARRIOS UNIDOS	CHIP	AAA0086JTFT
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 00740120, a la cual se le asignó el estrato cuatro (4), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.		
Cordialmente,		
		
ARIEL CARRERO MONTAÑEZ Dirección de Estratificación Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos		
4 0KFD22A0C00E09E5A0C0D16000B0C0C30E008 7327177 24 Carrera 30 25 90 Piso 5, B. 13. - Conmutador 3356000 Extensión 8132		

### 3.8 VÍA FRENTE A LA PROPIEDAD

El predio tiene frente a amplia vía vehicular (Carrera 22A) con bahía (tipo parqueo).



### 3.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

#### 3.9.1. ZONAS VERDES

: El sector cuenta con apreciables zonas verdes.

#### 3.9.2. VÍAS

: El sector inmediato cuenta con vías vehiculares pavimentadas en asfalto en buen estado.

#### 3.9.3. ANDENES

: El sector cuenta con andenes en concreto en buen y regular estado.

**3.9.4. SARDINELES**

: Se encuentran en concreto, en aceptable estado.

**3.9.5. ALUMBRADO PUBLICO**

: El sector cuenta con alumbrado público, en luminarias de mercurio sobre postes de concreto.

**3.9.6. TRANSPORTE PÚBLICO**

: El sector cuenta con cobertura del transporte del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP de Bogotá, en especial TRANSMILENIO sobre la Avenida Carrera 30, Autopista Norte y por la Calle 80.

**3.9.7. SERVICIOS PÚBLICOS**

: El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas natural.

**3.9.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA**

: Pese a ser un sector ya consolidado, se observan algunas actividades edificadoras, en su mayoría destinadas a ampliación y adecuación para comercio de los predios existentes.

**3.9.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

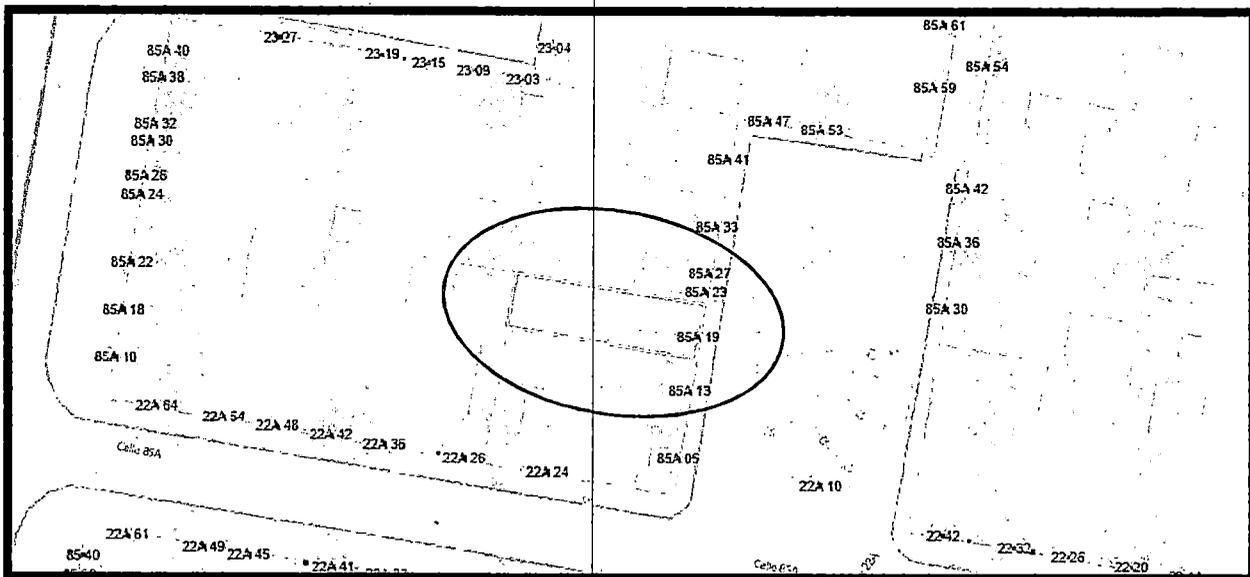
Debido a su estratégica ubicación de colindancia a tres importantes ejes viales: Avenida Carrera 30, Calle 80 y Autopista Norte, y al agradable aspecto urbanístico, el sector presenta CONSTANTES PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

#### 4.1 UBICACIÓN E

#### IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA :

El predio objeto de avalúo según escritura 1452 del 21-03-1987 notaria primera de Bogotá, corresponde al LOTE 114 de la MANZANA A; se encuentra ubicado de manera MEDIANERA en el costado OCCIDENAL de la CARRERA 22A, dentro del BARRIO POLO CLUB, localidad de BARRIOS UNIDOS de la Ciudad de Bogotá D.C., y actualmente se identifica con nomenclatura oficial: Carrera 22A No. 85A-19.



### 4.2 LINDEROS DEL LOTE:

A continuación, se transcriben los linderos contenidos en escritura 1452 del 21-03-1987 notaria primera de Bogotá:

**NORTE** : "EN 22.75 MTS, CON CASA No 84-27 Transversal 22A "  
**ORIENTE** : "EN 6.50 MTS CON Transversal 22A"  
**SUR** : "EN 22.75 MTS, CON CASA No 84-13 Transversal 22A"  
**OCCIDENTE** : "EN 6.50 MTS CON Diagonal 85A"

**4.3 CABIDA SUPERFICIARIA** : **147,8 M2 (ÁREA DEL LOTE)**

**Fuente** : **Certificado Catastral -23/01/2019**

**4.4 FORMA GEOMÉTRICA** : **RECTANGULAR.**

**4.5 FRENTE** : **6,50 METROS.**

**4.6 FONDO** : **22,75 METROS.**

**4.7 TOPOGRAFÍA** : PLANA.

### 4.8 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA (VER INFORMACIÓN COMPLETA EN ANEXOS)

Norma Urbana	
Sector Normativo	Código Sector: 1 Sector Demanda: B Decreto: Dec 262 de 2010
Acuerdo 6 de 1990	Actividad: RE Tratamiento: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

### 4.9 INFORMACIÓN CATASTRAL

<b>Código Barrio</b>	7401
<b>Nombre Barrio</b>	POLO CLUB
<b>Código Manzana</b>	20
<b>Código Predio</b>	53
<b>Código CHIP</b>	AAA0086JTFT
<b>Cédula Catastral</b>	D85A T22 50
<b>Número Predial Nacional</b>	110010174120100200053000000000
<b>Tipo de Predio</b>	Particular
<b>Fecha Incorporación SIIC</b>	09/04/1995
<b>Clase de Predio</b>	Predio No Propiedad Horizontal
<b>Dirección Oficial</b>	KR 22A 85A 19
<b>Dirección Secundaria</b>	No tiene
<b>Área Terreno</b>	147.8
<b>Zona Homogénea Física</b>	6224115153114

Handwritten signature and the number 489.

### 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

#### 5.1 GENERALIDADES

La construcción existente en el inmueble corresponde a una construcción tipo residencial de dos pisos con tejado de aproximadamente 61 años (según Catastro), con un único acceso peatonal y con doble garaje.

La fachada se encuentra en pañete con pintura. Ventanas exteriores metálicas en ángulo, con vidrio y rejas, puertas en lámina metálica y vidrio martillado.



#### 5.2 INFORMACIÓN CATASTRAL

Dado que no fue posible ingresar al interior del inmueble, se realizó una investigación exhaustiva sobre las CARACTERÍSTICAS INTERNAS DE LA CONSTRUCCIÓN, para lo cual se

acudió a la entidad competente, lográndose obtener INFORMACIÓN OFICIAL de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL de Bogotá – UAECD, encontrándose la información que se detalla a continuación:

Clase de Predio	Predio No Propiedad Horizontal
Dirección Oficial	KR 22A 85A 19
Área Construcción	225.5
Destino Económico	Residencial
Vetustez	1959
Vigencia Formación	1995
Vigencia Actualización	2019
Código Uso	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH
Área Uso	225.5
Uso Vivienda	Predio para vivienda
Unidad Calificada	A
Fecha Calificación	30/11/2000
Armazón Estructura	113
Muros Estructura	125
Cubierta Estructura	134
Conservación Estructura	141
Fachada Acabados	213
Cubierta Muros Acabados	223
Pisos Acabados	236
Conservación Acabados	242
Tamaño Baño	312
Enchape Baño	323
Mobiliario Baño	333
Conservación Baño	342
Tamaño Cocina	413
Enchape Cocina	423
Mobiliario Cocina	433
Conservación Cocina	442
Clase Construcción	RESIDENCIAL



497

De la información encontrada con ayuda del **FORMULARIO DE CALIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES** de la UAEC, se puede extraer o traducir las características constructivas de la edificación objeto de avalúo.

CALIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN																						
1. ESTRUCTURA					3. BAÑO					RESIDENCIAL			INDUSTRIAL O COMERCIAL									
CATEGORÍA	PUNTO	RESIDENCIAL				PUNTO	INDUSTRIAL O COMERCIAL	PUNTO	INDUSTRIAL O COMERCIAL	RESIDENCIAL				INDUSTRIAL O COMERCIAL								
		A	B	C	D					A	B	C	D	A	B	C	D					
ARMAZÓN	MADERA	0				4*																
	PREFABRICADO	1				6*																
	LADRILLO, BLOQUE	3				12*																
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	3				22*																
	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	6				22*																
	MATERIALES DE DESECHO, ESTERILLA	0				0*																
PISOS	DAÑAREQUE, ADOBE, TAPIA	1				1*																
	MADERA	2				2*																
	CONCRETO PREFABRICADO	3				3*																
CUBIERTA	BLOQUE LADRILLO	4				4*																
	MATERIALES DE DESECHO, TELAS ASFALTICAS	1				1*																
	ZINC, TEJA DE BARRO, ETERNIT RUSTICO	3				3*																
	ENTREPISO (CUBIERTA PROVISIONAL) PREFABRICADO	6				6*																
	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	0				0*																
	AZÓTEA ALUMINIO, PLACA SENCILLA CON ETERNIT O TEJA DE BARRO	13				13*																
CONSERVACIÓN	PLACA IMPERMEABILIZADA CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL	16				16*																
	PLACA IMPERMEABILIZADA CUBIERTA BUENA	10				10*																
	REGULAR	2				2*																
	BUENO	4				4*																
	EXCELENTE	5				5*																
2. ACABADOS PRINCIPALES													RESIDENCIAL			INDUSTRIAL O COMERCIAL						
PARED	POBRE	0				2*																
	SENCILLA	2				4*																
	REGULAR	4				6*																
	BUENA	6				8*																
	LUJOSA	0				12*																
CUBIERTA	SIN CUBRIMIENTO	0				0*																
	PARETE, LADRILLO Prensado	1				2*																
	ESTUCCO, CERAMICA, PAPEL COLGADURA	2				3*																
	MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL	3				5*																
	MARMO, LUJOS Y OTROS	4				7*																
	TIERRA Pisada	0				0*																
PISOS	CEMENTO, MADERA BURDA	2				3*																
	BAI DOSA COMÚN, CEMENTO, TABLON LADRILLO	3				5*																
	LISTÓN MACHICORDADO	4				7*																
	TABLITA, CAUCHO, ACHILICO, GRANITO, BALDOSA FINA	0				0*																
	PARQUET, ALFOMBRA, MATA DE MARMO, (GRAN PEQUEÑO)	8				11*																
	NETAL MARMO, MARMO, OTROS LUJOS	9				13*																
CONSERVACIÓN	REGULAR	2				2*																
	BUENO	4				4*																
	EXCELENTE	5				5*																
	4. COCINA													RESIDENCIAL			INDUSTRIAL O COMERCIAL					
	PARED	SIN COCINA	0				0*															
PEQUERA (0 - 5MTS <sup>2</sup> )		1				1*																
MEDIANA (5 - 10 MTG <sup>2</sup> )		2				2*																
GRANDE > 10 MTG <sup>2</sup>		3				3*																
SIN CUBRIMIENTO		0				0*																
PARETE, BALDOSA COMÚN, CEMENTO		1				1*																
CUBIERTA	BALDOSIN (< 11X11 CMS) CRISTANAC - PAPEL	3				3*																
	BALDOSIN (> 11X11 CMS) CERAMICA	4				4*																
	MARMO, MADERA, ENCHAPE LUJOSO	5				5*																
	POBRE	0				0*																
	SENCILLA	2				2*																
	REGULAR	3				3*																
CONSERVACIÓN	BUENO	4				4*																
	LUJOSO	0				0*																
	MALO	0				0*																
	REGULAR	2				2*																
	BUENO	4				4*																
	EXCELENTE	5				5*																
5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL													RESIDENCIAL			INDUSTRIAL O COMERCIAL						
CERCA	MADERA																					
	METALICA LIVIANA (LUZ MENOR A 10m)																					
	METALICA MEDIANA (LUZ 10-20 m)																					
	METALICA PESADA (LUZ MAYOR A 20 m)																					
	ALTURA (MAYOR A 7m y N COLISNA - PUENTE GRUA)																					

### FORMULARIO DE CALIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES – UAEC

### 5.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN (SEGÚN UAECD)

#### 5.3.1 ESTRUCTURA

ARMAZÓN	:	113	LADRILLO - BLOQUE
MUROS	:	125	BLOQUE - LADRILLO
CUBIERTA	:	134	ETERNIT O TEJA DE BARRO
CONSERVACIÓN ESTRUCTURA	:	141	MALO

#### 5.3.2 ACABADOS PRINCIPALES

FACHADA	:	213	POBRE
CUBRIMIENTO MUROS	:	223	ESTUCO
PISOS	:	236	PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL
CONSERVACIÓN ACABADOS	:	242	REGULAR

#### 5.3.3 BAÑOS

TAMAÑO BAÑO	:	312	PEQUEÑO (0 - 4 MTS <sup>2</sup> )
ENCHAPE BAÑO	:	323	BALDOSÍN - CRISTANAC - PAPEL
MOBILIARIO BAÑO	:	333	REGULAR

493

**CONSERVACIÓN BAÑO : 342 REGULAR**

### 5.3.4 COCINA

**TAMAÑO COCINA : 413 MEDIANA (5 – 10MTS2)**  
**ENCHAPE COCINA : 423 BALDOSÍN**  
**MOBILIARIO COCINA : 433 REGULAR**  
**CONSERVACIÓN COCINA : 442 REGULAR**

**5.4 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN : 225.5 M2.**

**Fuente : UAECD.**

### 5.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble objeto de avalúo cuenta con todos los servicios públicos básicos:

- Acueducto y Alcantarillado de Bogotá,
  - Energía eléctrica y
  - Gas natural.
- A través de la red distrital.

## 6. MÉTODOS DE AVALÚO

Se utilizaron tres métodos valuatorios reconocidos internacionalmente y avalados en Colombia mediante la RESOLUCION 620 DE 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" - IGAC.

**Artículo 1º- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Artículo 3º. Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:  $V_c = \{C_t - D\} + V_t$  En donde:  $V_c$  = Valor comercial  $C_t$  = Costo total de la construcción  $D$  = Depreciación  $V_t$  = Valor del terreno.

**Parágrafo.- Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvin.

### 6.1 MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO O DE MERCADO - CÁLCULO DE VALORES DE TERRENO.

El resumen del MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO O DE MERCADO, se observa a continuación:

495

### ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN VENTA - BARRIO POLO CLUB

TELÉFONO	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR NEGOCIABLE	AREA TERRENO	VR.M2 TERRENO	AREA CONST.	VR.M2 CONST.	OBSERVACIONES
3138351162 Jairo Sanchez	Cll 86 # 22A 19	\$900.000.000	20	\$720.000.000	160	\$3.100.000	226	\$991.150	Casa blanca intermedia de 2 pisos, 2 garajes, 4 alcobas, 1 estudio, 3 baños, cocina integral
MetroCuadradoCod 3553-M2489316	KR 24 CL.83	\$990.000.000	15	\$841.500.000	180	\$3.100.000	265	\$1.069.811	Casa blanca intermedia de 2 pisos, 2 garajes, 4 baños, 4 alcobas, 1 deposito, estrato 5
MetroCuadradoCod 5044-1601000	CL 84 KR 22	\$845.000.000	10	\$760.500.000	160	\$3.100.000	260	\$1.017.308	Casa con 5 alcobas, 2 Garajes, 3 baños, bahia de parqueo, remodelada, estrato 5
Finca Raíz Cod 4921202	KR 22 CL. 84	\$850.000.000	5	\$807.500.000	150	\$3.100.000	328	\$1.044.207	Casa, amplio jardín interior, amplia cocina, zona social, 3 garajes
CienCuadrasCod 146848-1247434	KR 22 CL 80BIS	\$1.000.000.000	5	\$950.000.000	200	\$3.100.000	320	\$1.031.250	casa de 2 pisos, antejardín, 4 habitaciones, 3 baños salacomedor, zona lavandería, 2 garajes, patio, estrato 4
CienCuadras Cod 15396-1427494	CL 85 KR 29	\$751.425.000	5	\$713.853.750	153	\$3.100.000	233	\$1.028.128	Casa de 2 pisos, 3 habitaciones, cocina integral, estrato 4, zona lavandería, 3 baños
CienCuadras Cod 379-2768	CL 81 KR 20	\$1.000.000.000	5	\$950.000.000	207	\$3.100.000	294	\$1.048.639	Casa de 2 pisos, 5 alcobas, 3 baños, 2 garajes, cocina, bodega
CienCuadras Cod 8365-517612	CL 85 KR 29	\$700.000.000		\$700.000.000	153	\$3.100.000	240	\$940.417	Casa 2 pisos remodelada, 3 habitaciones, 3 baños, baño social, patio, 2 garajes, salacomedor independientes, estrato 5
CienCuadras Cod 7354-14046	KR 21A CL. 83	\$950.000.000	15	\$807.500.000	160	\$3.100.000	304	\$1.024.671	Casa de 2 pisos, 4 habitaciones, 4 baños, 2 garajes, antejardín, patio cubierto, cuarto de servicio, cocina y zona de ropas amplio, estrato 4

496

Cien Cuadras Cod 8323-1236565	CL 87 KR 20	\$780.000.000	10	\$702.000.000	165	\$3.100.000	220	\$865.909	Casa de 2 pisos, 4 habitaciones, 3 baños, 2 garajes
						\$3.100.000		\$1.006.149	
						LÍMITE SUPERIOR:		\$3.100.000	\$1.069.811
						LÍMITE INFERIOR		\$3.100.000	\$865.909
						DESVIACIÓN ESTANDAR		\$0	\$60.645
MAXIMO PERMITIDO IGAC; 7,50%			COEFICIENTE DE VARIACIÓN:			0,00%		6,03%	

Se adopta como VALOR DE M2 DE TERRENO: \$3.100.000=

### 6.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN - CÁLCULO DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN.

Resumen del Método de costo de reposición realizado:

#### CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1

Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo

TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA	
VETUSTEZ	61	AÑOS
VIDA TÉCNICA	100	AÑOS
% DE EDAD		61%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		2
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones</li> <li>•Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia.</li> <li>•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.</li> <li>•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.</li> <li>•Clase 5: Sin valor.</li> </ul>		<b>VIDA REMANENTE</b> 39
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA 193	\$1.970.809
% RESIDUO (Salvamento)	10%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	50,39	50,39%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		<b>\$1.077.027</b>

UNIFAMILIAR MEDIO

Se adopta como VALOR DE M2 DE CONSTRUCCIÓN: \$1.077.027=

## 7. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

- El presente Avalúo tiene una vigencia de UN AÑO (1), contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable (Dec. 422/2000).
- He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.
- No tengo interés presente ni futuro en la propiedad evaluada.
- No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.
- Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como evaluador profesional por más de 26 años.
- Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

**8. DECLARACIONES BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO ( ART. 227 DE CGP)**

En cumplimiento al artículo 227 del Código General de Proceso Colombiano – CGP, manifiesto bajo gravedad de juramento, las siguientes declaraciones e informaciones:

- Tal y como se expresó en el capítulo anterior (OBSERVACIONES DEL AVALUADOR) el dictamen de avalúo comercial presentado **ES INDEPENDIENTE Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN PROFESIONAL.**
- Considero que el presente dictamen de Avalúo comercial es **CLARO, PRECISO, EXHAUSTIVO Y DETALLADO**, en él se explican los exámenes, métodos, e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos y científicos de sus conclusiones.

1. **INFORMACIÓN DEL PERITO:** JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

2. **IDENTIFICACIÓN:** C.C. No. 79.486.446  
**DIRECCIÓN:** CALLE 98BIS No. 70C-39 (303/5) BOGOTÁ  
**TELÉFONO:** 311 8100774

3. **PROFESIÓN E IDONEIDAD:**

- **INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA** de la Universidad Distrital “Francisco José de Caldas”,
- **ESPECIALIZACIÓN EN “GERENCIA DE EMPRESAS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS”** de la Universidad Externado de Colombia,
- 26 años de experiencia profesional,
- Perito Auxiliar de la Justicia,
- Supervisor de Avalúos en el Catastro Distrital de Bogotá y
- Director de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- Docente de Postgrado en materia de Avalúos en la Universidad Piloto de Colombia
- Avaluador Independiente desde hace 26 años
- Docente de la Lonja de Colombia.

### Se anexan documentos soporte de la idoneidad y experiencia

#### - FORMACIÓN ACADÉMICA: (Idoneidad)

- Diploma de **Ingeniero Catastral y Geodesta** – 18 de diciembre de 1992.
- Acta de grado de Ingeniero Catastral y Geodesta - 18 de diciembre de 1992.
- Diploma de **Especialización en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios** – 26 de junio de 1996

#### - EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA (Experiencia)

- Resolución de nombramiento – Oficial de Catastro III – 2 de abril de 1990.
- Certificación de contrato con Catastro Distrital: 0117 de 1993.
- Certificación de contratos con Catastro Distrital: 0074 de 2005 y 0082 de 1994.
- Certificación de Conferencista en la Sociedad Colombiana de Avaluadores - 30 de mayo de 1996
- Certificación de Docente en Avalúos de la Universidad Piloto de Colombia - 31 de mayo de 2004.
- Acta de Iniciación – Contrato 0427 con Catastro Distrital – Estimación de avalúos catastrales – 14 de julio de 2003
- Constancia de trabajo como avaluador para inmuebles del ICBF – Contrato con la Gobernación de Cundinamarca – Enero 7 de 2005.

4. **LISTA DE PUBLICACIONES: NO tengo.**

5. **LISTA DE CASOS EN QUE HE PARTICIPADO:**

#### PERITAJES RECIENTES

- **6 de abril de 2018.**  
**JUEZ VEINTISIETE (27) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.**  
**Proceso: DIVISORIO No. 2017-00715**  
**Demandante: ANGELA MARÍA ATUESTA TAVERA**  
**Apoderado parte demandante: MARÍA ESTHER OCHOA DE GUERRERO**

**Demandados:** BLANCA BAUTISTA DE TAVERA  
JOSÉ LIBARDO POVEDA  
CARLOS ARTURO ATUESTA TAVERA  
**Apoderado parte demandada:** JAIME HUMBERTO POVEDA PINEDA

Se realizaron los **AVALÚOS COMERCIALES** de los inmuebles ubicados en : AK 28 No. 39A-04 y AK 28 No. 39A-08 Barrio La Soledad.

• **13 de Septiembre de 2016.**

**JUEZ CATORCE (14) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.**

**Proceso:** PERTENENCIA: 2016 - 494  
**Demandante:** BLANCA STELLA RAMIREZ  
**Apoderado parte demandante:** DORA ESPERANZA JARAMILLO  
**Demandado:** HEREDEROS INDETERMINADOS DE EPIFANIO RODRÍGUEZ ROSAS  
**Apoderado parte demandada:** CURADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA – NO SE HA NOMBRADO

Se presentó Avalúo de CASA ubicada en la CALLE 52A SUR No. 37-40 / 38 BARRIO FÁTIMA .Bogotá, D.C.

• **29 de Abril de 2016.**

**JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.**

**PROCESO:** DIVISORIO No. 2016-365  
**Demandante:** LUZ DORIS LÓPEZ GUTIERREZ  
**Apoderado parte demandante:** DORA ESPERANZA JARAMILLO  
**Demandado:** MARÍA INÉS LOPEZ, EDGAR LÓPEZ GUTIÉRREZ Y OTROS  
**Apoderado parte demandada:** MARIA HILDA MUÑOZ MORA

Se presentó Avalúo de CASA ubicada en la CARRERA 27A No. 63G-25 BARRIO: LA PAZ (7 de agosto) Bogotá, D.C.

• **12 de noviembre de 2015.**

**JUEZ DIECISÉIS (16) DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.**

**Proceso:** EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2013/ 334  
**Juzgado de Origen:** SEXTO CIVIL MUNICIPAL  
**Demandante:** ZHI YONG SONG  
**Apoderado parte demandante:** ANA LUCIA ORJUELA  
**Demandado:** JHON JAIRO DE JESUS VIANA PRECIADO  
**Apoderado parte demandada:** Demandado no nombró apoderado –  
Hubo arreglo extracontractual por cancelación total de la obligación.

Se presentó el Valor del inmueble: **LOCAL 213 CENTRO COMERCIAL ISERRA 100** ubicado en la **TRANSVERSAL 55 No. 98A-66** de la Ciudad de Bogotá D.C, de conformidad con lo establecido en el **ARTÍCULO 516.** del Código de procedimiento civil Colombiano, el cual fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 564 de 2012.

6. **NO he sido designado en procesos anteriores en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.**
7. **No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.**
8. **Los métodos y tipo de investigaciones efectuados en el presente dictamen son los mismos utilizados en otros peritajes rendidos.**
9. **Los métodos y tipo de investigaciones efectuados en el presente dictamen son los mismos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión.**

**9. AVALÚO COMERCIAL**

**CASA**  
**CARRERA 22A No. 85A-19**  
**BARRIO POLO CLUB**  
**BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA**  
**Marzo 02 de 2020.**

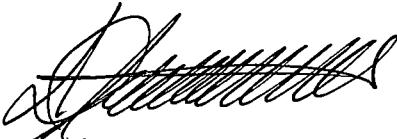
Liquidación de avalúo:

AVALÚO COMERCIAL			
ITEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
TERRENO	147,80	\$3.100.000	\$458.180.000
CONSTRUCCIÓN	225,50	\$1.077.027	\$242.869.681
TOTAL AVALÚO COMERCIAL:			\$701.049.681

**AVALÚO COMERCIAL: \$701.049.681=**

**SON: SETECIENTOS UN MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

Cordialmente,



**Ing. JAIRO ORLANDO JARAMILLO C.**

**Avaluador Certificado**

**AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.**

Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Intangibles Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección  
• Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

J ING. JAIRO JARAMILLO C.

ASESORÍA INMOBILIARIA INTEGRAL



Lonja de Propiedad Raíz  
Avaladores y Constructores de Colombia  
*Somos el soporte profesional de su progreso empresarial*

503

## ANEXOS

Calle 98 Bis 70C-39 (303-5) Bogotá •  [jairojcabillos@yahoo.es](mailto:jairojcabillos@yahoo.es) •  311- 8100774  
Avaluator Certificado - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA (Ley 1673 de 2013)

**26**  
Años  
Experiencia Profesional

Ingeniero Catastral y  
Geodesta.  
Especialista en Gerencia  
de Empresas y Proyectos  
Inmobiliarios.

J ING. JAIRO JARAMILLO C.

ASESORÍA INMOBILIARIA INTEGRAL



Lonja de Propiedad Raíz  
Avaladores y Constructores de Colombia  
*Somos el soporte profesional de su progreso empresarial*

504

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Calle 98 Bis 70C-39 (303-5) Bogotá •  [jairocubillos@yahoo.es](mailto:jairocubillos@yahoo.es) •  311- 8100774  
Avaluator Certificado - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA (Ley 1673 de 2013)

<b>26</b> Años <small>Experiencia Profesional</small>	Ingeniero Catastral y Geodesta.
	Especialista en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios.



**VISTA DE FACHADA**



**VISTA DEL SECTOR**





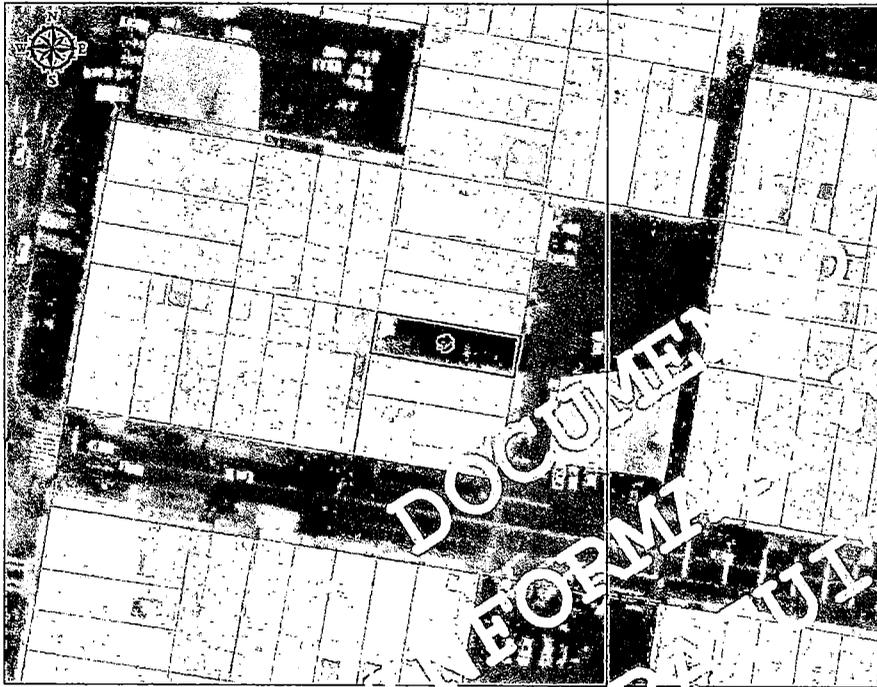
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 22 A 85 A 19

506

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

## LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

## Localización

Localidad                    12-BARRIOS UNIDOS  
  
Barrio Catastral            007401-POLO CLUB



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

# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 22 A 85 A 19

507

Manzana Catastral 00740120  
Lote Catastral 0074012053  
UPZ 98-LOS ALCAZARES

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital, IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

## Norma Urbana

Sector Normativo Código Sector: 1 Sector Demanda: B Decreto: Dec 262 de 2010

Acuerdo 6 de 1990 Actividad6: RE Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997  
Tipología:

Subsector Uso I

Excepciones de Norma El predio no se encuentra en esta zona.

Subsector Edificabilidad A

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

## Inmuebles de Interés Cultural

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

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

## Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

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

## Legalización

Legalización El predio no se encuentra en esta zona.

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

## Urbanismo

Urbanístico Código: 120201B002 Tipo plano: 1



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

# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 22 A 85 A 19

Topográfico Código: 120201A001

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

## Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

## Amenazas

Amenaza Remoción masa El predio no se encuentra en esta zona.

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

## Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional El predio no se encuentra en esta zona.

Área Forestal Distrital El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

## Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

## Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 4 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



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

# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 22 A 85 A 19

<b>TRATAMIENTO:</b> CONSERVACION	<b>MODALIDAD:</b> SECTOR DE INTERES CULTURAL CON	<b>FICHA:</b> 1
<b>AREA DE ACTIVIDAD:</b> RESIDENCIAL	<b>ZONA:</b> ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC	<b>LOCALIDAD:</b> 12 BARRIOS UNIDOS
<b>FECHA DECRETO:</b>	<b>No. DECRETO:</b> Dec 262 de 2010	<b>LOZ:</b> 98 LOS ALCAZARES
		<b>SECTOR:</b> 1 ALCAZARES

Sector de Demanda: B

## LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

509



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 22 A 85 A 19

### USOS PERMITIDOS

**SUB SECTOR USO: I**

**Categoría: Principal**

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica		1 x vivienda	1 x 5 viviendas	
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados		1 x vivienda	1 x 5 viviendas	
	BIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR	No aplica		1 x vivienda	1 x 5 viviendas	

**Categoría: Complementario**

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Instituciones educativas. Núcleos de Apoyo Pedagógico (NAP). Núcleos educativos en Red o Colegios-Red. Educación para el trabajo y desarrollo humano.	vecinal	2. Únicamente los existentes a la entrada en vigencia del presente Decreto, bajo condiciones específicas señaladas por el Plan de Regularización y Manejo y/o reglamentación sobre la materia. 10. Los proyectos deben asegurar el mantenimiento y mejoramiento de los valores patrimoniales del sector de interés cultural, salvaguardando su conservación y condiciones de habitabilidad.	1 x 120 m2	1 x 200 m2	
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, Jardines Infantiles, guarderías.	vecinal	10. Los proyectos deben asegurar el mantenimiento y mejoramiento de los valores patrimoniales del sector de interés cultural, salvaguardando su conservación y condiciones de habitabilidad.	1 x 60 m2	No se exige	
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	Oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultorías, publicidad, mercadeo, asesorías, auditorías, contabilidad laboratorios de revelado.	urbano	16. En estas oficinas no podrán desarrollarse actividades de capacitación masiva de empleados o estudiantes. 9. Únicamente las existentes a la entrada en vigencia del presente decreto, según el registro mercantil correspondiente. 10. Los proyectos deben asegurar el mantenimiento y mejoramiento de los valores patrimoniales del sector de interés cultural, salvaguardando su conservación y condiciones de habitabilidad.	1 x 40 m2	1 x 50 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Peluquería, salas de belleza, sastrerías, agencias de lavandería.	vecinal	15. Se permite en bienes de interés cultural cumpliendo con las NOTAS GENERALES DE USOS. Para los demás predios se permiten en un local en el primer piso de edificaciones de vivienda u oficinas. 8. La adecuación de locales de primer, en caso de tratarse de un bienes de interés cultural, no deberá alterar sus valores patrimoniales.	No aplica	No aplica	

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta 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 2020 02 27

Página 2 de 6

510



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 22 A 85 A 19

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	PARQUEADEROS	
				Privados	Visitantes	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Asociaciones profesionales, laborales,	zonal	16. En estas oficinas no podrán desarrollarse actividades de capacitación masiva de empleados o estudiantes. 10. Los proyectos deben asegurar el mantenimiento y mejoramiento de los valores patrimoniales del sector de interés cultural, salvaguardando su conservación y condiciones de habitabilidad.	1 x 40 m2	1 x 50 m2

Nota No.:	1	BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE CARÁCTER NACIONAL: Los inmuebles declarados por el Ministerio de Cultural como Bienes del Interés Cultural de Carácter Nacional, se regulan por las disposiciones de la Leyes, General de Cultura 397 de 1997, y 1185 de 2008, y por los Planes Especiales de Manejo y Protección que se adopten.
Nota No.:	2	ESTACIONAMIENTOS: Todos los predios de los sectores 17 y 18 podrán cubrir su cuota de estacionamientos en otros predios o edificaciones especializadas, en áreas en las que se permita el uso de estacionamientos, dentro de un radio de acción no mayor a 500 metros del predio correspondiente.
Nota No.:	3	PROCEDIMIENTO: Las intervenciones en bienes de interés cultural ubicados en sectores de Interés cultural e inmuebles de interés cultural y sus colindantes laterales y posteriores, para ambas modalidades (SIC e IIC), requieren concepto favorable del Comité Técnico Asesor de Patrimonio en el marco del anteproyecto presentado al Instituto Distrital de Patrimonio, previo a la solicitud de la licencia de construcción ante la Curaduría Urbana de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.
Nota No.:	4	Todas las actividades permitidas se encuentran sujetas a las disposiciones generales del Código de Policía en especial las referidas a contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, espacio público, entre otras.

**SUBSECTOR EDIFICABILIDAD:** A

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

**TIPO FRENTE:** Norma Moderada

Aislamiento Lateral (Metros)

0

Nota 4. Los antejardines existentes deben mantenerse conservando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las permitidas en el presente Decreto, y las áreas requeridas para el acceso peatonal garajes. Se deberá dar continuidad a los antejardines existentes. Se deben tener en cuenta los demás lineamientos establecidos por el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en particular por el Decreto Distrital 1120 del 28 de Diciembre de 2000 y los que lo modifiquen y/o complementen.

Según lo contemplado por el tipo original del respectivo inmueble.

Nota 2. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes. Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culatas (ni en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado en la fachada.

Nota 3. Aislamiento posterior. Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle: Altura de 1 a 3 Pisos Aislamiento Posterior 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos Aislamiento Posterior 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante aislamiento posterior 5.00 mts. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto. En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión: Altura de 1 a 3 Pisos lado mínimo 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos lado mínimo 4.00 mts; de 7 Pisos

5/14



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 22 A 85 A 19

<p>Aislamiento Posterior (Metros)</p>	0	<p>en adelante lado mínimo 5.00 mts. En todos los casos, se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas.</p> <p>Nota 1. La altura permitida se refiere a pisos totales a desarrollar para cada manzana. Los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural y/o edificaciones permanentes, pueden plantear transición de alturas (escalonamiento) entre edificaciones permanentes, como medida de mitigación de culatas. La dimensión sobre la línea de fachada será no menor a 3.00 mts. En consecuencia se deberá generar fachada sobre los costados laterales de dicho escalonamiento. Su planteamiento requiere un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.</p> <p>Nota 4. Los antejardines existentes deben mantenerse conservando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las permitidas en el presente Decreto, y las áreas requeridas para el acceso peatonal garajes. Se deberá dar continuidad a los antejardines existentes. Se deben tener en cuenta los demás lineamientos establecidos por el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en particular por el Decreto Distrital 1120 del 28 de Diciembre de 2000 y los que lo modifiquen y/o complementen.</p> <p>Según lo contemplado por el tipo original del respectivo inmueble.</p> <p>Nota 2. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes. Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culatas (ni en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado en la fachada.</p> <p>Nota 3. Aislamiento posterior. Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle: Altura de 1 a 3 Pisos Aislamiento Posterior 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos Aislamiento Posterior 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante aislamiento posterior 5.00 mts. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto. En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión: Altura de 1 a 3 Pisos lado mínimo 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos lado mínimo 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante lado mínimo 5.00 mts. En todos los casos, se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas.</p> <p>Nota 1. La altura permitida se refiere a pisos totales a desarrollar para cada manzana. Los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural y/o edificaciones permanentes, pueden plantear transición de alturas (escalonamiento) entre edificaciones permanentes, como medida de mitigación de culatas. La dimensión sobre la línea de fachada será no menor a 3.00 mts. En consecuencia se deberá generar fachada sobre los costados laterales de dicho escalonamiento. Su planteamiento requiere un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.</p>
<p>Altura Máxima (Pisos)</p>	2	<p>Nota 4. Los antejardines existentes deben mantenerse conservando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las permitidas en el presente Decreto, y las áreas requeridas para el acceso peatonal garajes. Se deberá dar continuidad a los antejardines existentes. Se deben tener en cuenta los demás lineamientos establecidos por el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en particular por el Decreto Distrital 1120 del 28 de Diciembre de 2000 y los que lo modifiquen y/o complementen.</p> <p>Según lo contemplado por el tipo original del respectivo inmueble.</p> <p>Nota 2. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes. Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culatas (ni en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado en la fachada.</p> <p>Nota 3. Aislamiento posterior. Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle: Altura de 1 a 3 Pisos Aislamiento Posterior 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos Aislamiento Posterior 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante aislamiento posterior 5.00 mts. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto. En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión: Altura de 1 a 3 Pisos lado mínimo 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos lado mínimo 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante lado mínimo 5.00 mts. En todos los casos, se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya</p>

512



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 22 A 85 A 19

existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas.

Nota 1. La altura permitida se refiere a pisos totales a desarrollar para cada manzana. Los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural y/o edificaciones permanentes, pueden plantear transición de alturas (escalonamiento) entre edificaciones permanentes, como medida de mitigación de culatas. La dimensión sobre la línea de fachada será no menor a 3.00 mts. En consecuencia se deberá generar fachada sobre los costados laterales de dicho escalonamiento. Su planteamiento requiere un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Antejardín (Metros)

0

Nota 4. Los antejardines existentes deben mantenerse conservando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las permitidas en el presente Decreto, y las áreas requeridas para el acceso peatonal garajes. Se deberá dar continuidad a los antejardines existentes. Se deben tener en cuenta los demás lineamientos establecidos por el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en particular por el Decreto Distrital 1120 del 28 de Diciembre de 2000 y los que lo modifiquen y/o complementen.

Según lo contemplado por el tipo original del respectivo inmueble.

Nota 2. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes. Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culatas (ni en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado en la fachada.

Nota 3. Aislamiento posterior. Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle: Altura de 1 a 3 Pisos Aislamiento Posterior 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos Aislamiento Posterior 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante aislamiento posterior 5.00 mts. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto. En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión: Altura de 1 a 3 Pisos lado mínimo 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos lado mínimo 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante lado mínimo 5.00 mts. En todos los casos, se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas.

Nota 1. La altura permitida se refiere a pisos totales a desarrollar para cada manzana. Los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural y/o edificaciones permanentes, pueden plantear transición de alturas (escalonamiento) entre edificaciones permanentes, como medida de mitigación de culatas. La dimensión sobre la línea de fachada será no menor a 3.00 mts. En consecuencia se deberá generar fachada sobre los costados laterales de dicho escalonamiento. Su planteamiento requiere un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Cerramiento (Si/No)

No se permite

Nota 4. Los antejardines existentes deben mantenerse conservando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las permitidas en el presente Decreto, y las áreas requeridas para el acceso peatonal garajes. Se deberá dar continuidad a los antejardines existentes. Se deben tener en cuenta los demás lineamientos establecidos por el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en particular por el Decreto Distrital 1120 del 28 de Diciembre de 2000 y los que lo modifiquen y/o complementen.

Según lo contemplado por el tipo original del respectivo inmueble.

Nota 2. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes. Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culatas (ni en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado en la fachada.

Nota 3. Aislamiento posterior. Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle: Altura de 1 a 3 Pisos Aislamiento Posterior 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos Aislamiento Posterior 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante aislamiento posterior 5.00 mts. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto. En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión: Altura de 1 a 3 Pisos lado mínimo 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos lado mínimo 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante lado mínimo 5.00 mts. En todos los casos, se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya

5/13



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 22 A 85 A 19

existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas.

Nota 1. La altura permitida se refiere a pisos totales a desarrollar para cada manzana. Los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural y/o edificaciones permanentes, pueden plantear transición de alturas (escalonamiento) entre edificaciones permanentes, como medida de mitigación de culatas. La dimensión sobre la línea de fachada será no menor a 3.00 mts. En consecuencia se deberá generar fachada sobre los costados laterales de dicho escalonamiento. Su planteamiento requiere un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Índice de Ocupación

0,70

Nota 4. Los antejardines existentes deben mantenerse conservando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las permitidas en el presente Decreto, y las áreas requeridas para el acceso peatonal garajes. Se deberá dar continuidad a los antejardines existentes. Se deben tener en cuenta los demás lineamientos establecidos por el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en particular por el Decreto Distrital 1120 del 28 de Diciembre de 2000 y los que lo modifiquen y/o complementen.

Según lo contemplado por el tipo original del respectivo inmueble.

Nota 2. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes. Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culatas (ni en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado en la fachada.

Nota 3. Aislamiento posterior. Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle: Altura de 1 a 3 Pisos Aislamiento Posterior 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos Aislamiento Posterior 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante aislamiento posterior 5.00 mts. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto. En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión: Altura de 1 a 3 Pisos lado mínimo 3.00 mts; de 4 a 6 Pisos lado mínimo 4.00 mts; de 7 Pisos en adelante lado mínimo 5.00 mts. En todos los casos, se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas.

Nota 1. La altura permitida se refiere a pisos totales a desarrollar para cada manzana. Los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural y/o edificaciones permanentes, pueden plantear transición de alturas (escalonamiento) entre edificaciones permanentes, como medida de mitigación de culatas. La dimensión sobre la línea de fachada será no menor a 3.00 mts. En consecuencia se deberá generar fachada sobre los costados laterales de dicho escalonamiento. Su planteamiento requiere un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Nota No.:

1

Nota General: Todas las condiciones de edificabilidad se deberán aplicar teniendo como referencia las condiciones iniciales contenidas en el O.N. matriz de los diferentes tipos originales. La correcta aplicación de la norma se verificará a través del anteproyecto arquitectónico presentado para su aprobación al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (Decreto 048 de 2007).

*h/s*

5/15



**DERECHO & PROPIEDAD S.A.  
CENTRO DE ESTUDIOS**

*Excelencia Académica y Jurídica con Sensibilidad Social*

**DIRECCIÓN JURÍDICA**

Área Civil Cundinamarca

Calle 73 No. 25-32 PBX: 4376500 / 6306337 Cel: 3168300389 Bogotá DC.

mariamoncada@derechoypropiedad.com

516

Señor

**JUEZ DIECISEIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

E.

S.

D.

MAR 5 '20 AM 11:08

*DMONCADA*  
JUZ 16 CIVIL CTO BTA.

**REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO.  
DEMANDANTE: SALOMON LOZANO.  
DEMANDADO: HILDA PRADERE.  
RADICADO: 2009- 721**

**ASUNTO: ALLEGO ACTUALIZACIÓN AVALUÓ INMUEBLE.**

**MARIA YANNETH MONCADA MANRIQUE**, en calidad de apoderada del demandante en el caso de la referencia, con el debido respeto y encontrándome dentro del término allego a su despacho actualización del avaluó comercial del inmueble base del proceso.

ANEXO:

- Peritaje actualizado del inmueble a

Del señor Juez, atentamente,

**MARIA YANNETH MONCADA MANRIQUE**  
C.C. No. 52.126.297 de Bogotá  
T. P. No. 176.288 del C. S de la J.  
Id 26750

617

Informe Secretarial:

Proceso N°: 1100131030262009 00721 00

6 de marzo de 2020, en la fecha pasa al despacho de la señora juez a fin de proveer sobre el recurso interpuesto (fol. 462, c.1), traslado descorrido en tiempo por la contraparte (fol. 463 y 474, c.1), igualmente, atendiendo solicitud de la parte demandada (fol. 465 y 466, c.1) y actualización allegada avalúo inmueble (fol.477 a 516, c.1).

Luis German Arenas Escobar

Secretario

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the typed name and title. To the right of the signature is a circular mark, possibly a stamp or a specific signature element.