PERITAJE TECNICO INMOBILIARIO

CASA -APTO. EN CUATRIFAMILIAR EN P.H.

INMUEBLE CASA-APTO EN CUATRIFAMILIAR EN P.H. Calle 6C No. 78 G - 48. Apto. 101. Edificación Catania Trienta y Cuatro. Bogotá . D.C. Colombia

Ref: 202-01-22.

Bogotá, D.C. Enero 19 de 2022

CONSULTOR - PERITO :

Arq. GUSTAVO ADOLFO DIAZ GARCIA.
Cra 13 No. 64 – 16 . Locales 310 – 311.
Tel: 2555743
Cel: 311 2382024
incoarquitectos@gmail.com

INFORME DE PERITAJE TECNICO INMOBILIARIO

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACION ANTECEDENTES.

1.- INFORMACION BASICA Y GENERAL.

2.- INFORMACION CATASTRAL Y NORMATIVA

3- INFORMACION JURIDICA Y LEGAL.

4.-. INFORMACION Y DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR Y LOCALIDAD

5- INFORMACION NORMATIVA Y URBANA.

6.- DESCRPCION PARTICULAR DEL PREDIO E INMUEBLE
Loteo Catastral. Predio. Constructivas. Ocupación. Inventario Dependencias. Estado.

7.- METODOLOGIA DEL ESTUDIO. .

8.- CONCEPTO. PERITAJE. CETIFICACION EXSTENCIA INMUEBLE..

9.- MEJORAS. MODIFICACIONES.

10- FOTOS. ANEXOS

PRESENTACION Y ANTECEDENTES

El presente documento se relaciona con el ESTUDIO E INFORME DE PERITAJE TECNICO INMOBLIARIO de un inmueble que se ubica en el Barrio Catastral Pio XII, de la Localidad de Kennedy, de un APARTAMENTO- CASA EN P. H. que comprende el lote de terreno en PH, la construcción que se desarrolla en el mismo, sus dependencias, áreas comunes y demás pertenecientes al Conjunto Residencial o Edificación Catania Treinta y Cuatro de Bogotá. El objeto específico es la verificación de la existencia del inmueble.

Se detallan todos los aspectos urbanos, físicos, de ubicación, normativos, de potencial de desarrollo del sector y constructivos, ubicándolo dentro del contexto catastral, modificaciones al mismo y estado de operación y funcionamiento.

I.- INFORMACION BASICA GENERAL

1.1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

ORDENADO POR: Sr. RENE DAVID GALLEGO ALGECIRA.
Su Apoderado: Sergio A. Gallego M.

1.2. TIPO DEL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble objeto del Avalúo corresponde a un APARTAMENTO-CASA en P.H. perteneciente al Conjunto Residencial Catania Trienta y Cuatro de Bogotá, de todas sus anexidades y derechos, y las dependencias especificas interiores del inmueble y de la edifcación.

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

1.3.1. Objeto dl estudio.
Determinar existencia
1.3.2. Destinatario del estudio.
Sr. René David Gallego Algecira

1.4. RESPONSABILIDAD DEL PERITO

1.4.1. Nota. 1 Gustavo Adolfo Díaz García, no será responsable por aspectos de naturaleza legal, que afecten al bien inmueble en estudio, así como la tradición o titularidad del mismo.

1.4.2. Nota 2. Gustavo Adolfo Díaz García no revelará información sobre el Peritaje a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo del estudio, y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5. FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1	Solicitud Cotización.	Enero 12 de 2022
1.5.2	Presentación Cotización. Aprobación encargo.	Enero 13 de 2022
1.5.3	Suministro de documentos	Enero 13 – 15 de 2022.
1.5.4	Fecha de visita de campo.	Enero 14 de 2022
1.5.5	Consulta Normas y otros aspectos.	Enero 18 de 2022
1.5.6	Elaboración del Informe y Esudio.	Enero 18 -19 de 2022
1.5.7	Fecha de entrega y aplicación del Informe	Enero 19 de 2022

PRESENTACION Y ANTECEDENTES

El presente documento se realizo con el ESTUDIO E INFORME DE PERITAJE TECNICO .NLOGILAHIO de un inmueble tipo se ubica en el Barrio Calasfal Pto Xib de la Localidad de Ke rrey de un APARTAMENTO- CASA EN P H que comprende U lote de ter eno en PH, la construcción que se encuentra en el mismo, sus dependencias areas comunes y dem as espac ios ad Conjunto R Se Torre Calzada Trein ta y Cuatro C 2 ycala El objeto especifico es la verificación de la existencia del Inmueble

Se detallan todos los aspectos urbanos, fisicos, de ubicacion normativos, de potencial de desarrollo del sector y constructivos ubicacion dentro del contexto catastral modificaciones al interior y estado de operacion y funcionamiento

1.- INFORMACION BASICA GENERAL

1.1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

ORDENADO POR: Sr RENE DAVID GALLEGO ALGECIRA
Sr. Apoderado: Sergio A. Gallego M

1.2. TIPO DEL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble objeto del Avaluo corresponde a un APARTAMENTO-CASA en P H para vivienda al Conjunto Residencial Calzada Treinta y Cuatro de Bogotá. de todas sus anexidades y de servicios, y las demas caracteristicas internas del inmueble y de la edificacion

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

1.3.1 Objeto del peritaje
Determinar existencia
1.3.2 Solicitante del estudio
Sr. Rene David Gallego Algecira

1.4. RESPONSABILIDAD DEL PERITO

1.4.1 Nota 1 Gustavo Adolfo Diaz Garcia no sera responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble en estudio tal como la tradición o titularidad del mismo

1.4.2 Nota 2 Gustavo Adolfo Diaz Garcia no revelara información sobre el Perito a nadie distinto de la persona natural o juridica que solicito el concepto del estudio y solo la hara con autorizacion escrita de este, en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente

1.5. FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1	Solicitud Cotizacion	Enero 12 de 2022
1.5.2	Presentacion Cotizacion Aprobacion cliente	Enero 13 de 2022
1.5.3	Suministro de documentos	Enero 13 - 18 de 2022
1.5.4	Fecha de visita de campo	Enero 14 de 2022
1.5.5	Calculos Normas y otros analisis	Enero 18 de 2022
1.5.6	Elaboracion del Informe y Estudio	Enero 18 -19 de 2022
1.5.7	Fecha de entrega y aplicacion del informe	Enero 19 de 2022

2.- INFORMACION CATASTRAL Y NORMATIVA

2.1. Tipo de Propiedad.
Propiedad del dominio sobre un Apartamento en P.H, sus derechos, anexidades.

2.2. Identificación del propietario.

Fuente: Conforme a la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No 50C-713234 de fecha 28 de diciembre de 2021 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro, mediante Escritura Pública No. 1361 del 9 de abril de 2003 de la Notaria 31 de Bogotá , el Banco Comercial AV Villas S.A. adelanta la Venta del Inmueble en P.H. a: María Esther Bate Prada y Rene David Gallego Alcira.

2.3. Títulos de Adquisición.

Escritura Pública No. 1361 del 9 de abril de 2003 de la Notaria 31 de Bogotá , el Banco Comercial AV Villas SA adelanta la Venta del Inmueble en P.H. a: María Esther Bate Prada y Rene David Gallego Algecira.

2.4. País de Ubicación.
Colombia.

2.5. Departamento.
Bogotá, D.C.

2.6. Municipio.
Bogotá, D.C.

2.7. Dirección y Nomenclatura del Bien Inmueble.
Calle 6 C No. 78 G – 48. Apto. 101. Conjunto Residencial Catania Treinta y Cuatro, Bogotá.
Nomenclaturas asociadas.

NO	NOMENCLATURA	FUENTA
1	Calle 6 C No. 78 G – 48. Apto 101 .(Dirc.Catastral) Bogotá	Folio de Matrícula Inmobiliaria. 50C-713234
2	Calle 6 C No. 80 – 48 Apto 101. Primer piso.Bootá.	" " "

2.8. Nombre del Barrio.
006501 -Pio XII.

2.9. Localidad.
8.-Kennedy

3. INFORMACION JURIDICA Y LEGAL

3.1 PROPIETARIOS

Rene David Gallego Algecira. CC 19279596.
Maria Esther Batte Prada. CC .39649307

3.2. TITULO DE ADQUISICION

3.3. FOLIOS DE MATRCULA INMOBILIARIA

NO.	CONCEPTO. INMUEBLE	NUMERO
1	Apto.101	050C-713234

3.4. CHIP CATASTRAL

NO	CONCEPTO.	NUMERO
1	Apto 1er. Piso. No. 101.	AAA0081HJZE

3.5 CEDULA CATASTRAL
0065050-48

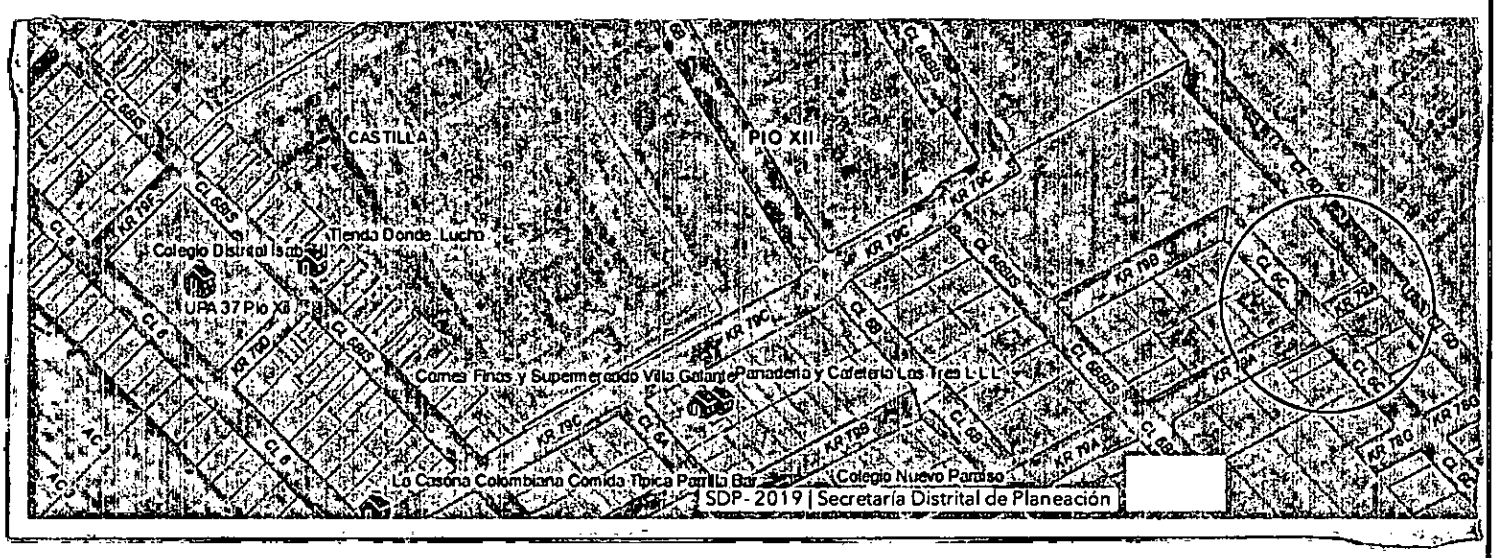
3.6. MANZANA CATASTRAL.
006505025

3.7. OBSERVACIONES
UPZ- 113- Bavaria. Anterior al POT Dto. POT NO. 555/21

3.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS y ADQUIRIDOS
- Certificado de Libertad.
- Fotocopia de Escrituras.
- Normas de Uso y Edificabilidad. (Consultor)
- Manzana Catastral. (Consultor)

4. INFORMACION GENERAL DEL SECTOR

4.1. LOCALIZACION Y DESCRIPCION DEL LOCALIDAD Y SECTOR



El Inmueble objeto del Avalúo hace parte del Barrio Catastral Pio XII de la Localidad de Kennedy.

4.2.- DELIMITACION DE LA LOCALIDAD

La localidad se encuentra inscrita en un polígono entre entre calles 1° de mayo y calle 13 o Avda. del Centenario, entre carreras 68 o Congreso Eucarístico y Avda. Ciudad de Cali.

Limita al norte con las Localidades de Fontibón, sur Ciudad Bolívar, oriente Puente Aranda y occidente Localidad de Bosa.

NO.	ORIENTACION CARDINAL	LOCALIDADES. ELEMENTOS URBANOS
1	Norte	Fontibón.
2	Sur	Ciudad Bolívar
3	Oriente	Puente Aranda
4	Occidente	Bosa

4.3. DELIMITACION DE L SECTOR-BARRIO

El Barrio Pio XII se encuentra inscrito y comprendido entre las Acalle de Las Américas, AVCalle Gonzalo Jiménez entre AVK Boyacá y AV Ciudad de Cali.

COSTADO	SECTORES. BARRIOS. OTROS URBANOS
Norte	Fbca. Bavaria - Marsella.
Sur	Techo
Occidente	Castilla – AVK Boyacá.
Oriente	Alsacia.

4.4. TIPOS DE EDIFICACION

Desarrollo de vivienda de habitación, unifamiliar, multifamiliar
Comercio sectorizado y controlado. Igualmente ZIC controlado.

Trasporte urbano Trasmilenio desde la Avenida de las Américas. En Avenida Boyacá en ambos sentidos, Avenida Ciudad de Cali y Avda. Centenario, el servicio del sistema SITP y oferta diversificada de otro transporte colectivo, taxis, provisional SITP y privada. Ruta interna de Alimentadores.

La calle 12 es una Vía de Doble calzada que adelanta el ingreso a todo el gran sector de Villa Alsacia, en pavimento de asfalto en buen estado.

Del ámbito del comercio se ubica el gran sector comercial de Kennedy con la presencia de todos los almacenes de cadena más importantes de la ciudad (Éxito, Cafam, Olympica, Colsubsidio), presencia de sucursales todas las entidades bancarias, sedes sucursales de entes administrativos, y moles comerciales. Igualmente comercio diversificado de toda índole. Se desarrolla vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en dos, tres, cinco y seis pisos. El sector ha venido teniendo una trasformación del uso de vivienda al gran auge comercial. Es cercano la gran zona de acopio y abastecimiento metropolitano de alimentos "Corabastos", las instalaciones de la fábrica y cervecería Bavaria y el Gran Mol Comercial Plaza de las Américas.

En el ámbito educacional, se ubican colegios distritales y privados importantes. Alberga la localidad y el sector iglesias e instituciones religiosas relevantes. Biblioteca El Tintal.

Se encuentran del ámbito recreacional el Parque Mundo Aventura, El Tintal, Castilla, Cayetano Cañizales, Humedales La Vaca, Techo y El Burro entre otros.

Alberga el sector y localidad, el Hospital metropolitano y universitario Kennedy de gran importancia y otras instituciones de salud de nivel inferior.

Se ubica una de las estaciones de bomberos más importantes de la capital (Kennedy) al igual que la Estación de Policía del mismo nombre. Se encuentran en el Barrio Marsella de la localidad de Kennedy, edificaciones de 2, 3, 5, hasta 17 pisos: Sector Urbano de desarrollo controlado y en vía de Consolidación

NO	ORIENTACIÓN CARDINAL	LOCALIDADES, ELEMENTOS URBANOS
1	Norte	Fontibón
2	Sur	Ciudad Bolívar
3	Oriente	Puente Aranda
4	Occidente	Bosa

4.3. DELIMITACION DE L SECTOR-BARRIO

El Barrio "Pio XII", se encuentra inscrito y comprendido entre las Avenida de Las Américas, AVCalle Gonzalo Jiménez entre AVK Boyacá y AV Ciudad de Cali.

COSTADO	SECTORES, BARRIOS, OTROS URBANOS
Norte	Fbca. Bavaria - Marsella.
Sur	Techo
Occidente	Castilla - AVK Boyacá
Oriente	Alsacia.

4.4. TIPOS DE EDIFICACION

Desarrollo de vivienda de habitación, unifamiliar, multifamiliar.
Comercio sectorizado y controlado. Igualmente ZIC controlado.

Transporte urbano Trasmilenio desde la Avenida de las Américas. En Avenida Boyacá en ambos sentidos, Avenida Ciudad de Cali y Avda. Centenario, el servicio del sistema SITP y oferta diversificada de otro transporte colectivo, taxis, provisional SITP y privada. Ruta interna de Alimentadores.

La calle 12 es una Vía de Doble calzada que adelanta el ingreso a todo el gran sector de Villa Alsacia, en pavimento de asfalto en buen estado.

Del ámbito del comercio se ubica el gran sector comercial de Kennedy con la presencia de todos los almacenes de cadena más importantes de la ciudad (Éxito, Cafam, Olympica, Colsubsidio), presencia de sucursales todas las entidades bancarias, sedes sucursales de entes administrativos, y moles comerciales. Igualmente comercio diversificado de toda índole. Se desarrolla vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en dos, tres, cinco y seis pisos. El sector ha venido teniendo una trasformación del uso de vivienda al gran auge comercial. Es cercano la gran zona de acopio y abastecimiento metropolitano de alimentos "Corabastos", las instalaciones de la fabrica y cervecería Bavaria y el Gran Mol Comercial Plaza de las Américas.

En el ámbito educacional, se ubican colegios distritales y privados importantes. Alberga la localidad y el sector iglesias e instituciones religiosas relevantes. Biblioteca El Tintal.

Se encuentran del ámbito recreacional el Parque Mundo Aventura, El Tintal, Castilla, Cayetano Cañizales, Humedales La Vaca, Techo y El Burro entre otros.

Alberga el sector y localidad, el Hospital metropolitano y universitario Kennedy de gran importancia y otras instituciones de salud de nivel inferior.

Se ubica una de las estaciones de bomberos más importantes de la capital (Kennedy) al igual que la Estación de Policía del mismo nombre. Se encuentran en el Barrio Marsella de la localidad de Kennedy, edificaciones de 2, 3, 5, hasta 17 pisos. Sector Urbano de desarrollo controlado y en vía de Consolidación.

4.5. VIAS DE ACCESO

4.5.1. Equipamiento de la red vial.
Las condiciones de acceso al inmueble, zona y sector se consideran excelentes, en razón a que cuenta con las siguientes vías: Avenida de Las Américas en ambos sentidos oriente – occidente , Avenida Carreras Boyacá y Avenida Ciudad de Cali en ambos sentidos norte-sur-norte.

4.5.2. Estado de conservación.
En general la infraestructura vial posee magníficas condiciones de conservación, mantenimiento, rodamiento y funcionabilidad.

4.6. AMOBLAMIENTO URBANO

4.6.1. Andenes y sardineles
En Concreto.

4.6.2. Alumbrado público.
Luminarias de sodio halógeno.

4.6.3. Zonas verdes.

El ofrecimiento de parques

4.6.4. Paraderos. AVC de Las Américas. Cra. 73, 78, 82.

4.7. ESTRATO SOCIO ECONOMICO

La zona y sector específicos donde se desarrolla el inmueble se encuentra clasificada dentro de los Estratos 3.

Ciclo del Vecindario: Valorización Moderada Estable.

4.8. TOPOGRAFIA

El sector registra topografía plana, con una ligera pendiente en los predios que se desarrollan sobre las calles, pudiendo registrar una ligera pendiente descendente del 0.3% hacia el occidente.

4.9. SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO

4.9.1. Tipo de transporte público.

Sistema de transporte público sobre las Avenidas de Las Américas Trasmilenio, SITP y Multimodal. Igualmente sobre las Avenidas Boyacá y Ciudad de Cali y proximidad sobre la AV K 86 o de Corabastos.

4.9.2. Cubrimiento.

Servicio Trasmilenio por la Troncal Caracas opera desde las 5.00 AM a las 11.00 PM.
Servicio SITP y Multimodal desde 4.00 AM a altas horas de la noche.

4.5 VIAS DE ACCESO

4.5.1 Equipamiento de la red vial.
Las condiciones de acceso al inmueble, zona y sector se consideran excelentes, en razón a que cuenta con las siguientes vías: Avenida de las Américas en ambos sentidos oriente - occidente , Avenida Cameros Boyacá y Avenida Ciudad de Cali en ambos sentidos norte- sur norte.

4.5.2 Estado de conservación.
En general la infraestructura vial posee mínimas condiciones de conservación, mantenimiento, rodamiento y funcionabilidad

4.6. AMOBLAMIENTO URBANO

4.6.1 Andenes y sardineles
En Concreto.

4.6.2 Alumbrado público
Luminarias de sodio halógeno

4.6.3 Zonas verdes.

El ofrecimiento de parques

4.6.4 Paraderos. AVC de Las Américas Cra 73 78. 82.

4.7. ESTRATO SOCIO ECONOMICO

La zona y sector específicos donde se desarrolla el inmueble se encuentra clasificada dentro de los Estratos 3.

Ciclo del Vecindario: Valorización Moderada Estable.

4.8. TOPOGRAFIA

El sector registra topografía plana, con una ligera pendiente en los predios que se desarrollan sobre las calles pudiendo registrar una ligera pendiente descendente del 0.3% hacia el occidente

4.9. SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO

4.9.1 Tipo de transporte público.

Sistema de transporte público sobre las Avenidas de Las Américas Tradicional, SITP y Multimodal igualmente sobre las Avenidas Boyacá y Ciudad de Cali y proximidad sobre la AV K 86 o de Corabastos.

4.9.2. Cubrimiento

Servicio Tradicional zona Troncal Caracas opera desde las 5.00 AM a las 11.00 PM.
Servicio SITP y Multimodal desde 4.00 AM a altas horas de la noche

4.9.3 Frecuencia.
Permanente

4.10. ESPECIFICACIONES E INVENTARIO RELEVANTES DE ZONA Y SECTOR

Es un sector de oferta de servicios amplio.

4.11. DOTACION DE SERVICIOS PUBLICOS

Posee todos los servicios públicos. Acueducto. **Energía. Alcantarillado. Gas. Telefonía.**

5. INFORMACION NORMATIVA

Normatividad nuevo POT: CATA. Conservación. Atura: 5 pisos. Tipología Aislada.
Nuevo POT sin identificar plenamente la Normatividad. Decr. No. . 555 de diciembre 2021.
Se encuentra en implementación. No existe información en las Oficinas de Planeación Supercade al consultar en forma presencial, considerando que el sistema SINUPOT quedo deshabilitado el 1 de enero de 2022..

5.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

La edificación desarrollada y objeto del estudio, ha sido registrada en lo que se evidencia en medidas y desarrollo constructivo verificado directamente en sitio, de la Edificación o Conjunto Residencial denominado Catania Treinta y Cuatro Bogotá sin información legal actualizada por el nuevo POT.

6. DESCRIPCION PARTICULAR DEL PREDIO E INMUEBLE

6.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1.1. UBICACIÓN

Calle 6ª C No. 78 G – 48. Apto. 101. Primer Piso. Bogotá.

6.1.2 AREAS DE TERRENO Y CONSTRUCCION

NO.	INMUEBLE.	FUENTE	AREA MTS. 2	COEF.	ALTURA
1	Apartamento 101	Certificado de Libertad	67,90	23,343%	2.50 Mt.

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES

A continuación se detallan dos procesos de identificación de los linderos del Predio Lote de terreno sobre el cual se desarrolla la edificación, acorde a los documentos y planos consultados, aportados y la verificación adelantada en sitio .

6.1.3.1 Escritura No. 1361 del 9 de Abril de 2003 de la Notaria 31. Reglamento PH. Certificado de Libertad No. 50C 713234

Linderos Generales Edificio: Manzana F 25 , Lote No. 1 de la Calle 6 C No. 80 – 48 de Bogotá.

Norte	Sur	Oriente	Occidente
14,57 Mts Terrenos de Fe y Alegría.	14,57 con Calle 6 C	18,75 Mts.Lote No. 3 de Manzana F 25	18,75 Mts. Con peatonal de la Trasversal 79 A.

Area Lote; **281,50 Mts. 2**
Area Construcción: 57,30 Mts. 2. Area Libre: 10, 60 Mts. 2

6.1.3.2. Manzana Catastral No. 006505025. Actualización del 2021
Se identifica como el Lote No. 003 de la Calle 6 C No. 78 G - 48

Occidente	Oriente	Norte	Sur
19,30 Peatonal 099 o Trsv 79A.	18,80 Mts. Lote No. 002 de la Manzana No. 006505025	14,50 Mts.Calle 6 D	15,00 Mts. Con la Calle 6 C.

Area Lote: ((14,50 Mts + 15,00)/ (2) + (19,30 +18,80) / (2))= (14,75 x 19,05) = **280, 9875 Mts. 2**

Nota 1: Las medidas generales del Lote son muy similares con un grado de inexactitud del 2,66/1000, lo cual no es relevante su consideración y más se relaciona con la medición exacta elaborada por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, con instrumentos de precisión y satelital en las actualizaciones catastrales recientes ocurridas posteriores al año 2000. Igualmente y por la correcta interpretación y lectura de los puntos cardinales, son identificados los mismos en la Manzana Catastral..

Nota 2: De la misma forma, el Area del lote presenta variaciones de 1,82 / 1000 en los dos cálculos y procedimientos, que equivale al 0,50 Mts. 2, que es irrelevante para la presente conceptualización, estudio y concepto, asumiendo que el area del lote será de 281,50 Mts.2.

Nota 3: Esto permite señalar que tanto el predio general en su alinderamiento original cuando se creó la urbanización y conjunto, y el que se registra en la fecha ha permanecido igual y no ha sufrido modificaciones o alteraciones.

6.1.4. TOPGRAFIA Y RELIEVE.
Terreno de topografía plana igual o menor al 2%.

6.1.5. FORMA GEOMETRICA.
Polígono regular el de emplazamiento. Tipo trapecio.

6.1.6. FRENTE SOBRE VIAS PUBLICAS.
El inmueble y Conjunto Residencial Catania 34 de estudio del presente peritaje, presenta frente sobre la Calle 6 C en su acceso. Anden de 2.00 Mts. zona blanda de 50 cms. y calzada de 6.00 Mts. Antejardín variable de 4.50 – 5.00 Mts.

6.1.7. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FISICOS
No presenta.

6.1.8. SERVICIOS PUBLICOS

NO.	TIPO DE SERVICIO	PROVEEDOR Y OBSERVACIONES
1	Energía. Red Aérea.	Codensa. Transformador en poste de 150 KWA.
2	Acueducto y Alcantarillado.	EEAABB. Colectores Duales Eje Vial. 2 contadores.
3	Gas. Sistema de calentadores Paso.	Gas Natural. 1 Contador por unidad residencial
4	Telefonía. Internet.	Varios Proveedores. ETB, Claro, Une, Comcel, Movistar.

6.2.. AREAS DE LA EDIFICACION . RESUMEN INVENTARIO INMOBILIARIO

NO.	DESCRIPCION	AREA Mt. 2	PATIO- AISLAMIENTO MT2
1	Area Lote. Total para 4 Unidades.	281,50.	42,40 a 4 Unid.
2	Unico Nivel	67.90	10,60 (cubierto)
6	**TOTAL CONSTRUIDO**	**78,50**	

6.2.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

El Conjunto Residencial Catania 34 en P.H se desarrolla sobra la margen occidental de la Avenida Boyacá entre calles 13 y 4ª. El uso de las edificaciones es netamente residencial con comercio controlado en el primer nivel. La tipología de las edificaciones es aislada.

6.2.2. ESPECIFICACIONES . TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA Y ESTADO

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA:	Se compone de volúmenes o edificaciones de una sola edad, de dos plantas, tipo Cuatrifamiliar, desarrollandose dos unidades en primera planta y dos unidades en segunda planta, regulada por la P.H, Reglamento de Copropiedad de Escritura No.1307 del 20 de marzo de 1.983 de la Notaria 6 de Bogotá. Compartiendo el Lote estos cuatro apartamentos.
VETUSTEZ EDIFICACION:	38 Años. (Apertura 26/05/1.983)
SISTEMA COSNTRUCTIVO:	Estructura tradicional de muros de carga y algunas columnas de concreto armado, vigas de amarre y coronación. Losas y escaleras de concreto armado. Cubierta de asbesto-cemento tipo eternit. Acabados exteriores en vinilo koraza sobre pañete liso en dos colores. Antepechos en ladrillo a la vista. Carpinteria metálica en lámina cod-rolled cal 18 Placas de concreto armado de 25 cms de espesor fundidas en sitio. Los parqueaderos se disponen en el primer piso en zonas comunes exteriores, zona de antejardín. El espacio o aislamiento lateral contra peatonal, fue tomado por el inmueble y convertido en espacio exterior privado para parqueadero(s). Igualmente fue objeto de remodelación-ampliación en el tiempo, cubierta en losa de concreto sobre espacio de patio o aislamiento posterior, generando un espacio independiente, que accede desde zona de aislamiento lateral y apertura puerta-reja a la calle 6ª D.No se evidenció presencia o aporte de documentos de aprobación (Licencia de Construcción) de dicha obra o mejora.
DISTRIBUCION INTERIOR:	Se desarrolla su acceso a través de hall de acceso común central a dos apartamentos en primer piso y escaleras para dos apartamentos en segunda planta. El vehículo accede desde la calle 6ª C. Igualmente como se expresó, posee dos accesos adicionales, uno peatonal desde zona de aislamiento lateral a patio y otro puerta-reja de 2.50 mt hacia la calle 6ª D. Unico nivel.- Se ubica el apartamento en el costado occidental de la Edificación a nivel de acceso de calle, mediante puerta de acceso hall intermedio comunal y puerta individual privada al interior de la edificación. Hall de ingreso, zona social de salón comedor en un solo ambiente, una cocina, dos alcobas amplias, un estudio o tercera alcoba, un baño original. Un espacio interior en patio cubierto con un baño(2) adicional. Espacio de ropas.

6.2.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

El Conjunto Residencial Catania 34 en P.H. se desarrolla sobre la margen occidental de la Avenida Boyacá entre calles 73 y 69. El uso de las edificaciones es netamente residencial con comercio localizado en el primer nivel. La tipología de las edificaciones es aislada

6.2.2. ESPECIFICACIONES. TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA Y ESTADO

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Se compone de volumenes o edificaciones de una sola edad, de dos plantas, tipo Cuatrifamiliar desarrollandose dos unidades en primera planta y dos unidades en segunda planta, regulada por la P.H. Reglamento de Copropiedad de Escritura No 1307 de 20 de marzo de 1983 de la Notaria 9 de Bogotá. Comprendiendo el Lote ocho cuatro apartamentos.
VETUSTEZ EDIFICACION:	38 Años. (Apertura 28/03/1983)
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Estructura tradicional de muros de carga y algunas columnas de concreto armado vigas de amarre y cimentación Losa y escaleras de concreto armado. Cubierta de asbesto-cemento tipo eternit. Acabados exteriores en viniltex sobre pañete liso en dos colores. Antepechos en ladrillo a la vista. Carpintería metálica en lámina cold rolled cal 18. Placas de concreto armado de 25 cms de espesor fundidas en sitio. Los parqueaderos se disponen en el primer piso en zonas comunes exteriores zona de antejardin. El espacio o aislamiento lateral contra paramental fue tomado por el propietario y convertido en espacio exterior privado para parqueadero(s), igualmente fue objeto de remodelación en el techo cubierta en losa de concreto sobre espacio de patio o patinaje posterior generando un espacio independiente que puede desde zona de aislamiento lateral y apertura puerta-reja a la calle 6ª D.No se evidencio presencia o aporte de documentos de aprobación (Licencia de Construcción) de dicha obra o mejora.
DISTRIBUCION INTERIOR	Se desarrolla su acceso a través de hall de acceso o núcleo central a dos apartamentos en primer piso y escaleras para dos apartamentos en segunda planta. El vehículo accede desde la calle 6ª C. puntualmente como se expresó, posee dos accesos vehiculares uno peatonal desde zona de aislamiento lateral a otro y otro puerta-reja de 2.50 mt hacia la calle 6ª D

Un Sector- Se ubica el apartamento en el costado occidental de la Edificación a nivel de acceso de calle mediante puerta de acceso hall interno o comunal y puerta privada al interior de la edificación. Hall de ingreso, sala social de salón comedor en un solo ambiente una cocina, dos alcobas amplias un estudio o tercera alcoba un baño original. Un espacio interno en patio cubierto con un baño2) adicional. Espacio de ropas

La zona social y servicios en cerámica y baldosa tipo porcelanato formato de 40X 40 Cms, áreas de servicios y baño totalmente enchapados en baldosa cerámica. Baños igualmente enchapados en baldosa cerámica. Techo en vinilo sobre yeso liso. Puertas y closets en tableros tipo Madecor, con closet en dos alcobas, muebles repisas y bibliotecas en mismo material. Fue objeto de remodelación y actualización de acabados en el tiempo.

VETUSTEZ- EDAD: El Edificio tiene una edad de 38 años. Las actualizaciones de los acabados interiores, la remodelación de las zonas de servicios, patio, pisos y otros registran doce (12) años aproximadamente en su ejecución.

ESTADO DE CONSERVACION: La edificación en PH y el apartamento, en sus dependencias, zonas comunes e instalaciones, se encuentran en buen estado de conservación, presentación y mantenimiento. Las condiciones interiores del Apartamento igualmente son adecuados y tienen pleno funcionamiento y operación. No se registran patologías adversas, tales como asentamientos, agrietamientos, desplomes, goteras, deformación de elementos, desniveles o encharcamientos. Todos los equipos, elementos y redes asociados al inmueble se encuentra en correcto funcionamiento.

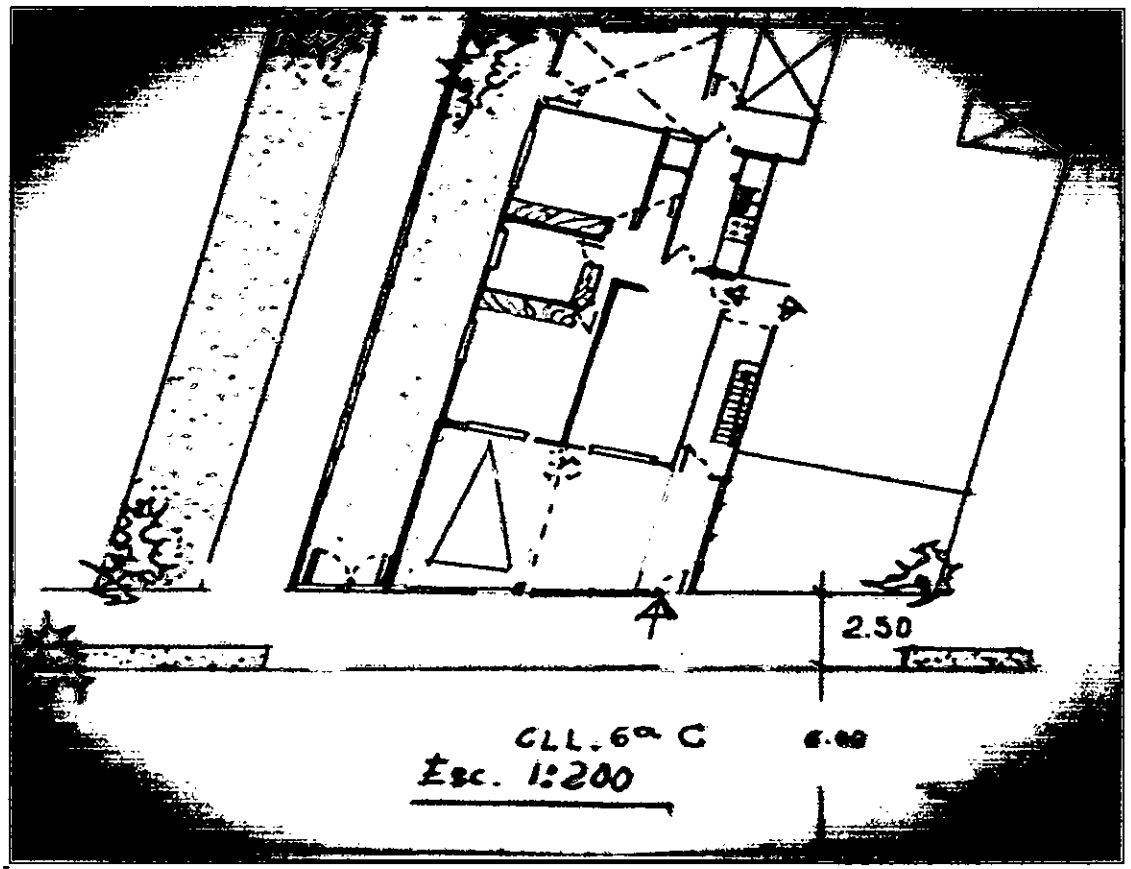
ADECUACIONES: Se registran como se expresó, una remodelación interior.

6.2.3. DESCRIPCION DE ACABADOS INTERIORES

PISOS	Cerámica.
MUROS:	Cerámica total y cenefas en áreas de servicios, cocina, baños, ropas.
CIELOS RASOS	Vinilo sobre yeso y sobre pañete liso. Iluminación led.
CARPINTERIA MEDARA	En la totalidad puertas, muebles, closets, anaqueles en Madecor.
CARPINTERIA METALICA:	Lámina doblada. Cal 18.
SERVICIOS.	Muebles sanitarios tipo ahorrador.Muebles cocina en cubierta de acero. Division de duchas en lámina acrílica.

6.2.4. INVENTARIO DE DEPENDENCIAS AL INTERIOR DEL INMUEBLE

NO.	DEPENDENCIA	NO. UNIDADES
1	Hall de ingreso.	Uno (1)
2	Salón- Comedor.	Uno (1)
3	Baños.	Dos (2)
4	Alcobas .	Tres. (3)
5	Cocina. Ropas. Patio.	Una (1)



ESQUEMA ARQUITECTONICO INTERIOR. Escala 1: 200

7. METODOLOGIA DEL ESTUDIO

Inductivo y deductivo. Verificación directa en sitio. Constatar la información Catastral, Jurídica y Normativa en sitio. Dimensiones, medidas y detalle del inmueble.

7.1. DESCRIPCION Y ALCANCE DE LOS TRABAJOS

INSTRUCCIONES DEL ALCANCE DEL PERITAJE

El Objeto del presente estudio es realizar la verificación de la existencia del inmueble, en la nomenclatura indicada, bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento de su visita y verificación en campo.

7.2. PATOLOGIAS POR INESTABILIDAD DE SUELOS

No se tuvo conocimiento de hechos o que manifestaron efectos de inestabilidad del terreno en el área o sector, que evidenciaran asentamientos de las edificaciones, agrietamientos viales o andenes peatonales.

7.3. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio cuenta con condiciones ambientales adecuadas, NO registra obsolescencia ambiental y funcional, y que tienen origen en sus elementos estructurales, edad en los materiales, en las redes sanitarias, de aguas lluvias, agua potable, redes eléctricas, etc.

7.4. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES o REDES

No presenta este tipo de restricciones por futuras ampliaciones viales, nuevos ejes metropolitanos, o servidumbres por estos tipos de nuevas redes acueducto, alcantarillado, energía, etc.

7.5. SEGURIDAD

El predio no se encuentra en un sector que registre problemas de seguridad o focos de actividades ilícitas, habitantes permanentes de la calle, robos permanentes y más allá de los que registra la ciudad de Bogotá en su contexto general.

7.6. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS

El sector no registra problemas de tipo socioeconómicos, que limiten su desarrollo y vida normal, y que el ciclo del vecindario se considere como estancado o decadente.

7.7. CICLO SOCIOECONOMICO DEL VECINDARIO

De valorización Moderada.

8.- CONCEPTO FINAL DEL PERITAJE.

Se extractan en este capítulo las características más relevantes del inmueble, que determinan puntualizar su existencia, estado y detalle de sus instalaciones.

- Se verifica la existencia real y material del inmueble, sin modificaciones relevantes al mismo y relacionadas con el emplazamiento, las alturas de la edificación, traslado o movimientos interiores de los muros de carga o divisorios, o modificaciones substanciales ocurridas en el tiempo posteriores a su construcción original.
- Solamente se debe registrar la colocación de una cubierta rígida (concreto) en el espacio posterior de aislamiento o patio, generando un área cubierta total, que se debe contabilizar como construida o ampliada.
- Igualmente se debe señalar la apertura en el tiempo de dos puertas, una de acceso peatonal a espacio de aislamiento lateral contra eje peatonal y otra puerta posterior de 6,25 Mts. 2 hacia la calle 6 D.
- Las Notas Aclaratorias 1,2 y 3 expresadas en el Item 6.1.3, verificando el detalle de las medidas y cotas individuales de los linderos particulares del inmueble, expresados en las Escrituras No. 1361 del 9 de abril del 2003 de la Notaria 31, al igual en el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 50C-713234, y confrontadas en sitio, se determina que permanecen iguales y que no han evidenciado modificación alguna, que permita señalar crecimiento de área, modificación del emplazamiento original de la edificación o invasión a otros espacios como al aislamientos de antejardín, aislamientos laterales contra peatonales o zonas posteriores..
- Acorde a la norma de uso y edificabilidad, no se puede determinar una declaratoria de abandono-ruina o restricción en su uso, por la afectación como inmueble de interés patrimonial.

8.1. DESCRIPCION DE INFORMACION Y DATOS. METODOS UTILIZADOS. ARGUMENTOS.

8.1.1. METODOLOGIA EMPLEADA.

Verificación y constatación directa del inmueble, de sus instalaciones, redes, acabados, a través de la observación técnica profesional directa, dentro de marcos legales normativos urbanos, constructivos, inmobiliarios, catastrales y de la experticia del Consultor. Deductivo e Inductivo.

7.4. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES - REDES

No presenta este tipo de restricciones por futuras ampliaciones viales. En caso que la tasación o servidumbre por estos tipos de nuevas redes producidas, actualizado vencido el

7.5. SEGURIDAD

El inmueble se encuentra en un sector que registra de algunas de las denuncias de seguridad, habitualmente las de robo permanecen y tiene alta de los que producen la cobertura general.

7.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no registra problemas de tipo socioeconómicos que sirvan de base y vida normal, y que el valor del vecindario no se considere como estancado o decadente.

7.7 CICLO SOCIOECONÓMICO DEL VECINDARIO

De valorización.

8.- CONCEPTO FINAL DEL PERITAJE.

Se explicará en este capítulo las características más relevantes del inmueble, que determinan la valuación, estado y destino de su utilización.

- Se valúa la ubicación real y material del inmueble, en mayor proporción relativa y relacionada con el equipamiento de la edificación, tanto el proyectado o movimiento, interiores de muros de carga o divisorios o muy adornos superficiales y decorativos en el interior pueda ser o construcción original.
- Se aconseja debe registrar la ocupación de una cochera cubierta (por ejemplo) en el exterior de manera o para generar un área cubierta total que se debe contabilizar como construida o ampliada.
- Que además se debe colocar la apertura en el tanque de dos puertas una de acceso peatonal a ancho de estructura lateral contra eje paralela y para puerta de 0,75 x 2 hacia la calle 6 D
- Las Normas Adicionales 1.2 y 3 aprobadas en el Expediente Municipal Digital de las medidas y datos medidas mínimas de los lotes para edificación expresadas en las Ordenanzas No "3641 de fecha 9 de julio de 2003 de la Norma 31, que en el Título de Tradición "Matrícula Inmobiliaria No 490-71329" y confirmadas en ella, se determina que el predio y que no han sufrido modificación alguna, que permita realizar cambio de área modificación del emplazamiento original de la edificación o ubicación a otros espacios como el estacionamiento de vehículos existentes (vista peatonal y zonas peatonales).
- Acorde a la norma de uso y edificabilidad, no se puede determinar la declaratoria de usufructo restricción en su uso por la afectación como inmueble de interés patrimonial.

8.1 DESCRIPCIÓN DE INFORMACIÓN Y DATOS. METODOS UTILIZADOS. ARGUMENTOS.

8.1.1. METODOLOGÍA EMPLEADA.

Verificación y constatación directa de: inmueble de sus instalaciones, redes, conducto, a través de la observación técnica profesional ejecutada dentro del marco legale normativos urbanos, constructivos, inmobiliarios, catastrales y de la experiencia del Consultor Deductivo e inductivo.

Nota 1: La vigencia del presente Peritaje es de un (1) año, siempre y cuando el inmueble no sufra modificaciones substanciales o el mercado presente variaciones representativas exógenas. Dto. 1420/98 y 422/2000.
Nota 2: Se prohíbe la publicación parcial o total del presente avalúo, de su metodología y memorias de cálculo, cifras y detalles, sin la autorización previa del Avaluador y del Propietario

9.- MEJORAS. MODIFICACIONES

Como se expresó el inmueble fue objeto de cubierta rígida (losa de concreto armado) en el espacio de aislamiento posterior o patio, convirtiendo este espacio en un aparente Local, con un servicio de baño, (sanitario y lavamanos), acceso desde la calle 6 G y acceso lateral al aislamiento antejardín o peatonal. La reja de este cerramiento fue corrida en una distancia de 1,50 mts. acia aislamento petonal. El area cubierta o ampliada fue de 10,60 Mts. 2.

- El Arq. Gustavo Adolfo Díaz García no tiene ningún interés de tipo financiero o de otra índole en el inmueble estudiado, ni tiene ningún vínculo familiar o de negocios con el Propietario o círculo empresarial.
- Que en lo mejor de nuestro conocimiento, todas las declaraciones y evidencias consignadas en el presente Estudio, son verdaderas y correctas.
- La información del presente informe, se basa en la buena fe del solicitante del estudio, en los documentos proporcionados y los que sirvieron de base para adelantar el Informe, no siendo responsable el Consultor de situaciones que no se hubieran podido verificar en su debido momento al construir el presente Iforme y Estudio..

ARQ. GUSTAVO ADOLFO DIAZ GARCIA
Registro Nacional de Avaluadores. (RNA) Seccional Cundinamarca
Mat: Arquitecto 25700-00760 CND. RNA ONAC No. 3311 del 8 de agosto de 2013 - Vence 31- 05-2022
Mat. RAA – AVAL 19153119. Vence 31-05/22
Carrera 13 No. 64 – 16 . Locales 310 y 311. Dto. 2555743 . Cel 311 2382024.
incoarquitectos@gmail.com. www.incoinmueblesyconstrucciones.com
Anexo:

10.- FOTOS Y ANEXOS

Foto 1: Identificación Nomenclatura.

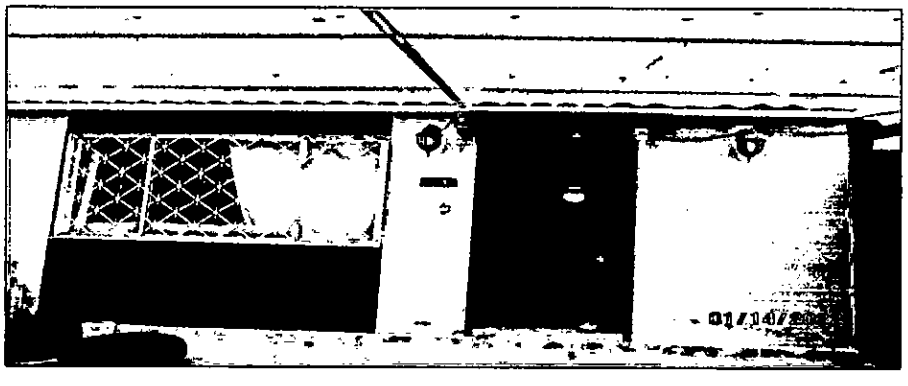


Foto 2,3: Vecindario. **Foto 4,5**: Garajes. **Foto 6,7**: Halles acceso a 1er. Y 2. Piso.

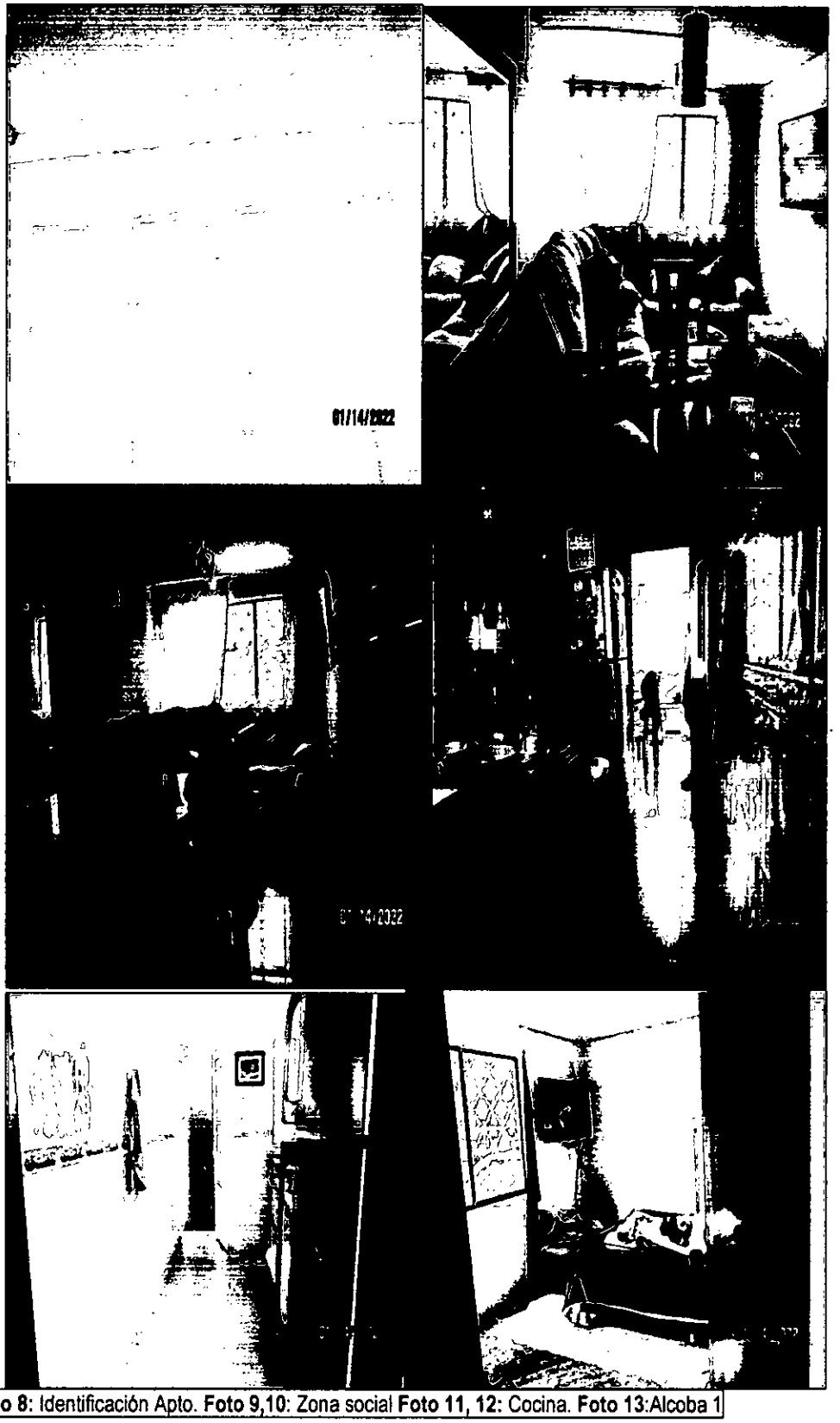


Foto 8: Identificación Apto. **Foto 9,10:** Zona social **Foto 11, 12:** Cocina. **Foto 13:**Alcoba 1

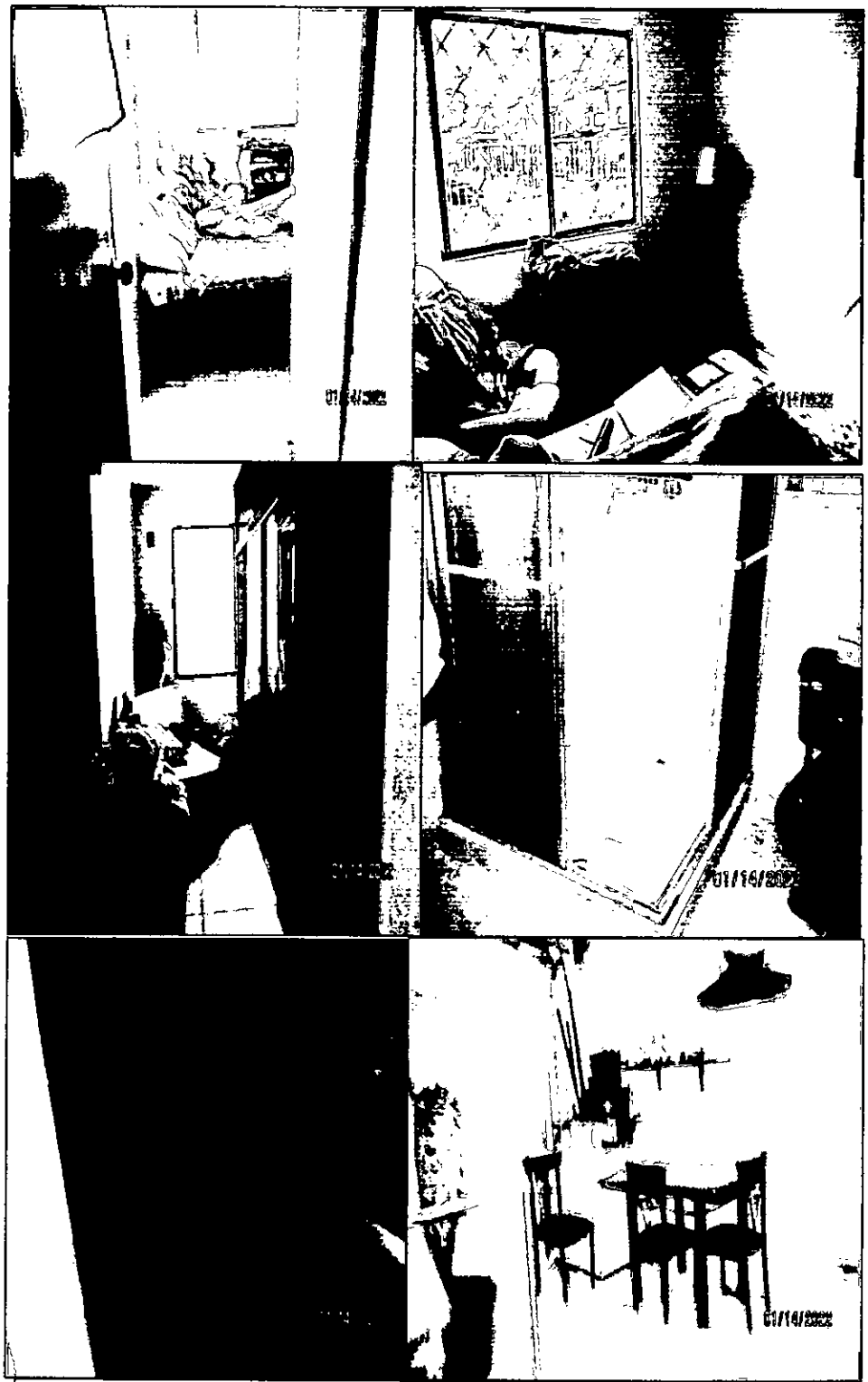


Foto 14,15,16: Alcobas 2 y 3. **Foto 17 y 18**: Baños 1 y 2. **Foto: 19**: Patio estar.

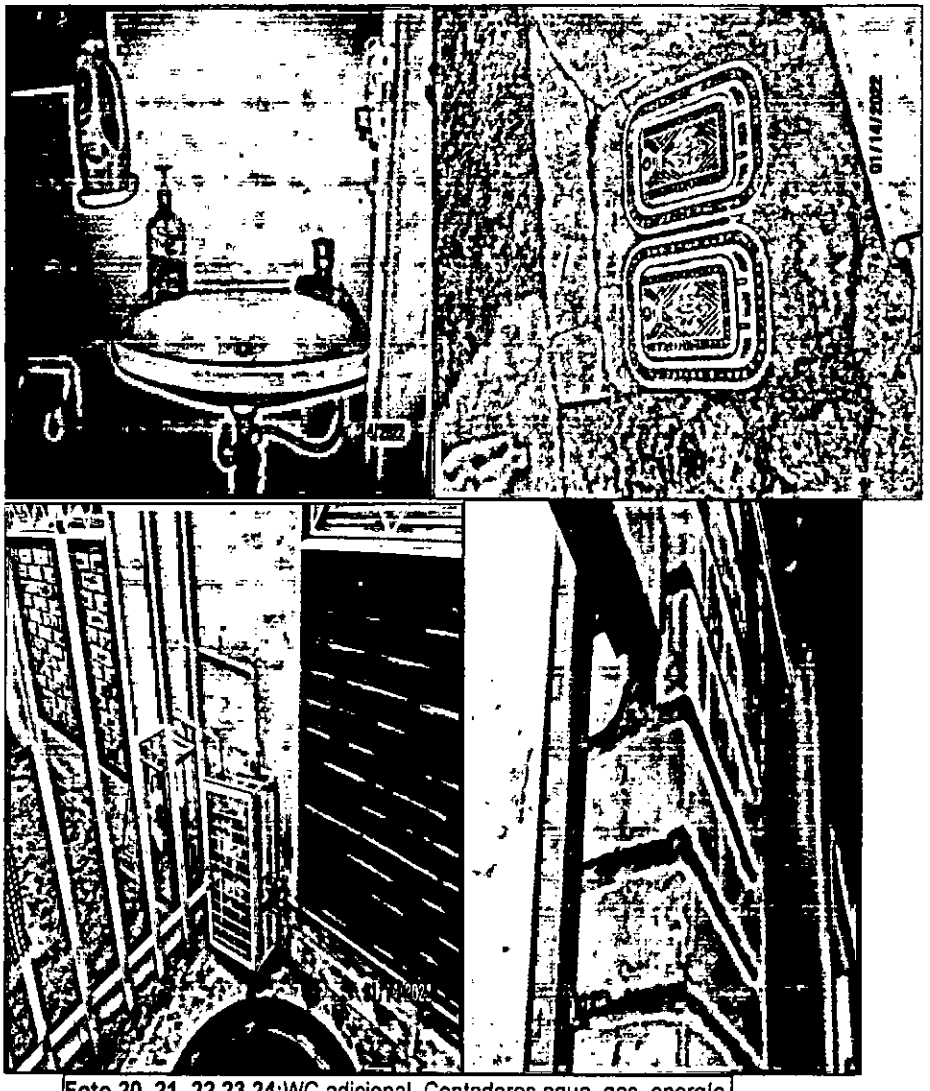


Foto 20, 21, 22,23,24:WC adicional. Contadores agua, gas, energía.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Cincuenta (50) Civil Municipal
Bogotá D.C., 27 ENE 2022

Proceso N°. 11001400305020170083900

Vista la solicitud precedente erigida por el apoderado de la parte demandante y los documentos allegados, viéndose que el señor RENE DAVID GALLEGO ALGECIRAS a la hora y fechas anteriormente programas tenía cita médica con especialista, por lo que el despacho dispondrá por ÚLTIMA VEZ nueva calenda, para los fines del núm. 9 del art. 375 del Código General del Proceso, po lo cual el Juzgado decide:

1. SEÑALAR la **HORA DE LAS 10:00 A.M., DEL DÍA NUEVE (09), DEL MES FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**, para realizar la inspección judicial sobre el bien inmueble identificado a folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-713234 de propiedad de la demandada, a fin de verificar los hechos relacionados con la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla, así como practicarse las pruebas decretadas en el auto del 24 de febrero de 2021 (fl. 457).

Se advierte a las partes, que ésta es la cuarta fecha programada, por lo cual dicha diligencia no podrá ser aplazada de manera alguna, y de no poder ser atendida por el aquí demandante, éste deberá disponer del personal correspondiente a fin de garantizar la logística de la diligencia, así como el ingreso del personal del despacho al predio de materia de proceso y poder surtirse las pruebas ordenadas.

2. Del dictamen pericial allegado por la parte actora (fl. 472 a 555), córrase traslado por el termino de tres (03) días, de conformidad con el art. 228 ibídem.

Notifíquese.

DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ ()

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.
De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notificó por anotación en el Estado No. 4 de hoy 28 ENE 2022, a las 8:00 a.m. _____ SECRETARIA.

YRC