

25

2014-00159. MEMORIAL AVALÚO

fernando eliecer bernal pardo <fernandosaberconsultores@gmail.com>

Lun 27/09/2021 6:21 AM

Para: Juzgado 76 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 7 archivos adjuntos (5 MB)

RAA Jairo Jaramillo Julio 2021 (2).pdf; NORMA URBANISTICA 1 (1).pdf; NORMA URBANISTICA 2 (1).pdf; REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO CENTENARIO (1).pdf; AVALÚO COMERCIAL CENTENARIO (1).pdf; MEMORIAL AVALÚO FINAL.pdf; AVALUO CATASTRAL DIVISORIO CLAVIJO ARDILA.pdf;

Señores

JUZGADO 58 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Ciudad

Ref.: Asunto : Memorial
Radicado : 2014-00159

En mi calidad de apoderado de la señora **ALBERTA ARDILA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.467.748 de Bogotá, en su calidad de curadora del señor **OSCAR JAVIER CLAVIJO ARDILA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.681.110 de Bogotá, conforme lo ordenado por su despacho en el último auto, me permito:

1. Aportar el recibo de pago de la corrección del certificado de tradición y libertad, conforme lo ordenado por su despacho,
2. Se tenga como actualización del bien inmueble para objeto del remate el dictamen pericial que se anexa al presente escrito, conforme al numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que consideramos que al aplicar la regla del 50% por ciento del avalúo catastral no resulta idóneo para establecer su precio real.

En efecto, el avalúo catastral está por **\$96'652.000.00**, y si aplicamos la regla del **50%** nos daría un valor comercial de **\$144'978.000**, lo cual no se ajusta al valor comercial de la zona, que tal como lo indica el perito sería de **\$209'000.000.00**. que si es lo más razonable, teniendo en cuenta las características de la zona.

Anexo el avalúo catastral expedido por la autoridad competente y el avalúo comercial realizado por el perito y los anexos correspondientes al mismo.

Cordialmente,

FERNANDO ELIÉCER BERNAL PARDO
ABOGADO Y CONFERENCISTA
3202576289
BOGOTÁ - COLOMBIA
fernandosaberconsultores@gmail.com



PIN de Validación: a99a0a28



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486446, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79486446.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	08 Jun 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	08 Jun 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	08 Jun 2018	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	30 Jun 2020	Régimen Académico	

204



PIN de Validación: a99a0a28



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	Fecha 08 Jun 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	Fecha 08 Jun 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	Fecha 08 Jun 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	Fecha 30 Jun 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	Fecha 30 Jun 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	Fecha 30 Jun 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: a99a0a28



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



			Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	30 Jun 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	30 Jun 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	08 Jun 2018	Régimen Académico	

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 98BIS 70C-39 IN 5 AP 303

Teléfono: 3118100774

Correo Electrónico: jairojcubillos@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

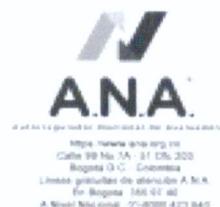
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486446.

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



PIN de Validación: a99a0a28



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



PIN DE VALIDACIÓN

a99a0a28

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 23 SUR 24 H 11 (CL 23 SUR 24H 09)

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 Interes 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 18-RAFAEL URIBE URIBE

Barrio Catastral 002303-CENTENARIO



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 23 SUR 24 H 11 (CL 23 SUR 24H 09)

Manzana Catastral	00230309
Lote Catastral	0023030913
UPZ	39-QUIROGA

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

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 1 Sector Demanda: C Decreto: Dec 297 de 2002 Mod.=Res 483 de 2008. Dec 453 de 2017. 504 de 2018. 601 de 2018
------------------	---

Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: Tipología:
-------------------	--

Subsector Uso	I
---------------	---

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

Subsector Edificabilidad	B
--------------------------	---

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

Inmuebles de Interés Cultural

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

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

Plan Parcial

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

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

Legalización

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

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

Urbanismo

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



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 23 SUR 24 H 11 (CL 23 SUR 24H 09)

Topográfico El predio no se encuentra en esta zona.

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

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

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

Amenazas

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

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

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

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

Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

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

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: CON DENSIFICACION MODERADA

FICHA: 1

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD
ECONOMICA EN LA VIVIENDA

LOCALIDAD: 18 RAFAEL URIBE URIBE

UPZ: 39 QUIROGA

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 297 de 2002 Mod.=Res 483 de 20

SECTOR: 1 QUIROGA

Sector de Demanda: C

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

200



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I							
Categoría: Principal							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
-			No aplica				
			No aplica				
Categoría: Complementario							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
-			vecinal				
			zonal	En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso.			
			zonal	En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso.			
COMERCIO - COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO(VECI. B)	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2: EN VIAS SEÑALADAS POR LAS FICHAS REGLAMENTARIAS DE LAS SIGUIENTES ÁREAS Y ZONAS: En zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales, en manzanas comerciales, calles y centros cívicos comerciales. En las unidades de vivienda de zonas Residenciales con comercio y servicios en la vivienda. Area de actividad central en sectores B,E,T,U (2,6)	vecinal	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.			
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, ar	zonal	En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	1 x 60 m2	1 x 200 m2	



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones	PARQUEADEROS	
				Privados	Visitantes	
BIENESTAR SOCIAL		museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	1 x 60 m2	1 x 350 m2
CULTO		Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar. Parroquias y edificaciones para el culto, hasta 350 personas.	zonal	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	1 x 200 M2	1 x 200 M2
EDUCATIVO		Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos.	vecinal	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. -En el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en los subsectores II y III, jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios de área mínima de 70 m2; entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos. - Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	1 X 200 M2	1 X 300 M2
BIENESTAR SOCIAL		Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.	vecinal	- Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo. -En el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en los subsectores II y III, jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios de área mínima de 70 m2; entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos. - Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	1 x 60 m2	No se exige
CULTURAL		Salones comunales	vecinal	- Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo. -En el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en los subsectores II y III, jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios de área mínima de 70 m2; entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	1 x 200 m2	1 x 300 m2



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
				- Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos. - Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo.		
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	vecinal		No se exige	No se exige
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS. Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.	vecinal	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	No se exige	No se exige

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: B

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Aislamiento Lateral (Metros)	0	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p>
------------------------------	---	--



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

		<p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p>
Aislamiento Posterior (Metros)	5	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p>

290



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

Altura Máxima (Pisos)	4	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p>
Antejardín (Metros)	0	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p>



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

<p>Indice de Construcción</p>	<p>3.0</p>	<p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p> <p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p>
<p>Indice de Ocupación</p>	<p>0.75</p>	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>

291



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

Patio Iluminación		<p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p> <p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las</p>
-------------------	--	---



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

		<p>dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m2 respectivamente.</p>
Retroceso	0	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior.</p> <p>NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior.</p> <p>NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m2 respectivamente.</p>
Semisótano (Si/No)	Si	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior.</p> <p>NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p>

25



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

		<p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p>
Subdivisión Mínima (Metros)	0	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p>
Tipología	CONTINUA	<p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p>



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

		<p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p> <p>Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.</p>
Voladizo (Metros)	0	<p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p> <p>Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos).</p> <p>. Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200 m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.</p> <p>Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)</p> <p>Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto.</p>

20



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 23 SUR 24 H 11

(CL 23 SUR 24H 09)

Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.

NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior.
NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.

Nota No.:	1	NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio. (subsectores II y III de usos). NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.
Nota No.:	2	Nota 2. En los subsectores A y B, los semisótanos no se permiten en las áreas delimitadas de comercio y servicios. (Subsector II y III de usos)

ANEXO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL
CASA CALLE 23 SUR No. 24H - 11 BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C

VISTA DE LA FACHADA



VISTAS DEL SECTOR



CALLE 23SUR - TOMA DE ORIENTE A OCCIDENTE



CALLE 23SUR - TOMA DE OCCIDENTE A ORIENTE

ANEXO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL
CASA CALLE 23 SUR No. 24H - 11 BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C

VISTA INTERIOR - PRIMER PISO



GARAJE



ESCALERAS AL 2° PISO



BAÑO

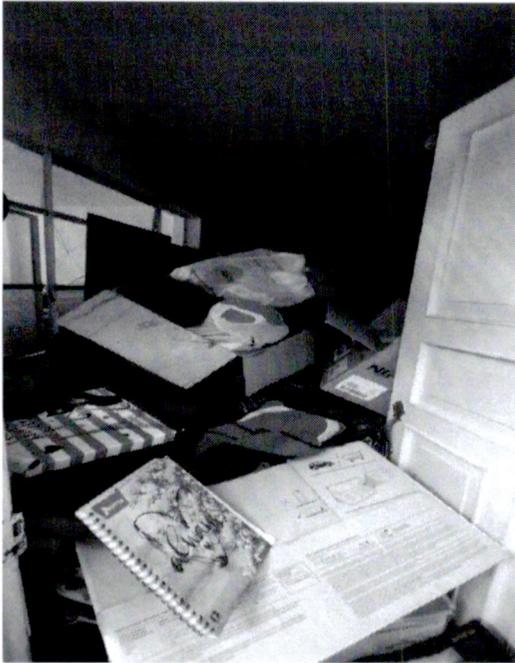


COCINA 1° PISO (SIN USO)

295

ANEXO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL
CASA CALLE 23 SUR No. 24H - 11 BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C

VISTA INTERIOR - PRIMER PISO



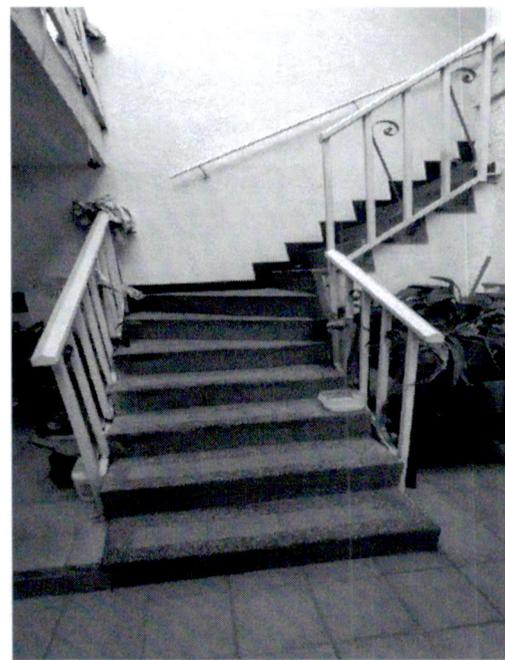
ALCOBA



PATIO DE ROPAS



ALCOBA



ESCALERAS AL 2° PISO

ANEXO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL
CASA CALLE 23 SUR No. 24H - 11 BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C

VISTA INTERIOR - SEGUNDO PISO



BAÑO 2° PISO



ALCOBA

ANEXO FOTOGRÁFICO DE AVALÚO COMERCIAL
CASA CALLE 23 SUR No. 24H - 11 BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C



COCINA



SALA - COMEDOR



ALCOBA

AVALÚO COMERCIAL No. 111-21



CASA
CALLE 23 SUR No. 24H-11
BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C.
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Bogotá, D.C, 28 de Julio de 2021.

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL

CASA
CALLE 23 SUR No. 24H-11
BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C.
28 de Julio de 2021.

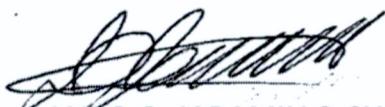
Liquidación de avalúo:

AVALÚO COMERCIAL			
ITEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
TERRENO	66,50	\$1.600.000	\$106.400.000
CONSTRUCCIÓN	138,60	\$740.000	\$102.564.000
REDONDEO:			\$36.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL:			\$209.000.000

AVALÚO COMERCIAL: \$209.000.000=

**SON: DOSCIENTOS NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE
COLOMBIANA.**

Cordialmente,



Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS

Avaluador Certificado

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

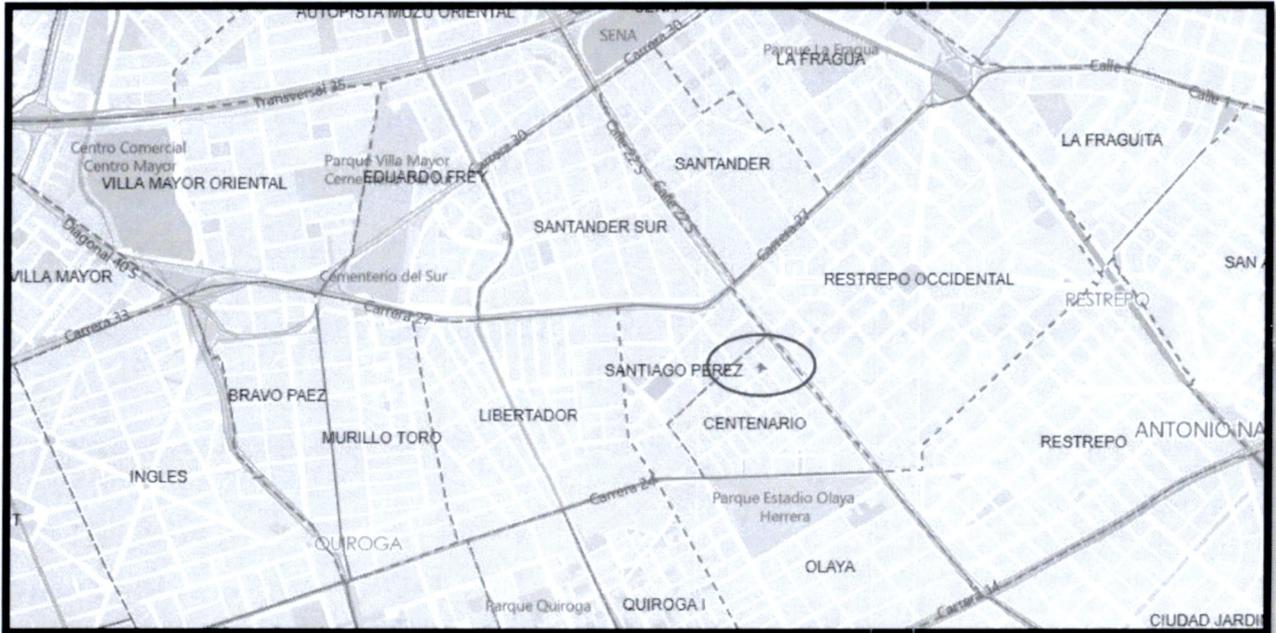
MEMORIA TÉCNICA DE AVALÚO COMERCIAL

CASA
CALLE 23 SUR No. 24H-11
BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C.
28 de Julio de 2021.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 TIPO DE AVALÚO : Avalúo Comercial Urbano.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : El inmueble objeto de avalúo es una CASA medianera de dos pisos.
- 1.3 DESTINACIÓN ACTUAL : Vivienda.
- 1.4 DIRECCIÓN : CALLE 23 SUR No. 24H-11
- 1.5 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA
- 1.5.1 UBICACIÓN : El inmueble se encuentra ubicado de manera MEDIANERA en el costado sur de la Calle 23 sur entre las Calles 24H y 25, una cuadra al sur de la Avenida Primero de Mayo o Calle 22 Sur en el Barrio Centenario de la ciudad de Bogotá D.C.

LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



Fuente: www.mapasbogota.gov.co

- 1.5.2 SECTOR CATASTRAL** : 002303-CENTENARIO.
- 1.5.3 LOCALIDAD** : 18-RAFAEL URIBE URIBE.
- 1.5.4 MUNICIPIO** : BOGOTÁ - DISTRITO CAPITAL.
- 1.5.5 DEPARTAMENTO** : CUNDINAMARCA.
- 1.5.6 PAÍS** : COLOMBIA.
- 1.5.7 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
PARA EL AVALÚO** : Recibo de Impuesto Predial 2021.

2. TITULACIÓN

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

2.1 PROPIETARIO : **SANDRA ESTHER CAICEDO MORENO**

Fuente : Recibo de Impuesto Predial 2021.

2.2 CÉDULA CATASTRAL : **23AS 24C 2**

Fuente : www.mapasbogota.gov.co

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA : **50S-042930.**

Fuente : Recibo de Impuesto Predial 2021.

2.4 CHIP : **AAA00130OAF.**

Fuente : Recibo de Impuesto Predial 2021.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

El inmueble objeto de avalúo se localiza en el BARRIO CENTENARIO ubicado en el costado Norte de la Avenida Calle 72. Sector residencial desde sus inicios, conformado por edificaciones Unifamiliares, que en la actualidad se han convertido en Bifamiliares, algunas con locales comerciales en su primer piso.

LOCALIZACIÓN DEL SECTOR CENTENARIO Y SUS COLINDANTES



Fuente: www.mapasbogota.gov.co

3.2 SECTORES CATASTRALES COLINDANTES

El sector colinda con los sectores catastrales:

NORTE : 002104 – RESTREPO OCCIDENTAL.

ORIENTE : 002201 – OLAYA.
SUR : 002304 – SANTIAGO PEREZ.
OCCIDENTE : 002304 – SANTIAGO PEREZ.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza por su aspecto urbanístico residencial con actividades comerciales e industriales; sobre los principales ejes viales de acceso: Avenida Primero de Mayo (Calle 22 Sur) y Carrera 27 se encuentra un COMERCIO totalmente CONSOLIDADO y de gran flujo vehicular y de transporte público.

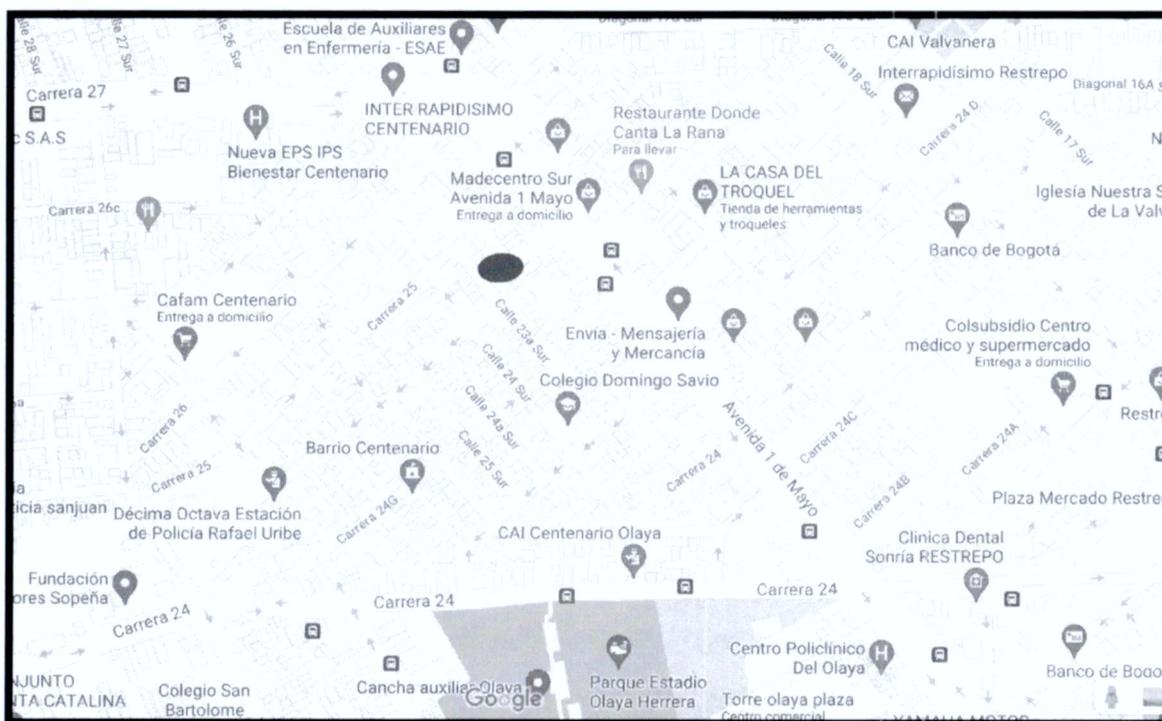
3.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN

En el sector inmediato donde se ubica el inmueble objeto de avalúo, se localizan en su mayoría casas con uso residencial, algunas con locales en el primer piso y vivienda en los pisos superiores; también se encuentran algunas bodegas de uso industrial y comercial.

3.5 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Como edificaciones importantes del sector, además de su sector comercial se destacan Colegio Domingo Savio, Décima Octava Estación de Policía Rafael Uribe Uribe, CAI Centenario - Olaya, CAFAM Centenario, Nueva EPS IPS Centenario, Escuela de Auxiliares de Enfermería ESAE; también muy cerca: Centro Policlínico del Olaya y el Parque Metropolitano del Olaya, entre otros.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



Fuente: www.google.com.maps

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO - ECONÓMICA

Para los inmuebles de uso residencial, aplica el ESTRATO TRES (3), según el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019.

3.7 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Al sector se accede por importantes vías de carácter metropolitano: De Oriente a Occidente y vsa. principalmente por la Avenida Primero de Mayo – Calle 22 Sur; De Sur a Norte y vsa. por la Carrera 27 y Carrera 24, y la Avenida NQS o Carrera 30.

3.8 VÍA FRENTE A LA PROPIEDAD

El predio Medianero tiene frente a la Calle 23sur, vía de 7metros, tipo vehicular pavimentada en asfalto, de una sola calzada en doble sentido.

3.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

3.9.1 ZONAS VERDES : El sector únicamente cuenta con zonas verdes en el Parque Estadio del Olaya Herrera.

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 buen y regular estado.

3.9.4 SARDINELES : Se encuentran en concreto, en buen 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 de buses del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP y transporte Colectivo. Sobre la Carrera 30, se cuenta con buses del Sistema Transmilenio.
- 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** : Dado que es un sector consolidado, se observan como actividades edificadoras en su mayoría destinadas a Ampliación y Remodelación de los predios existentes.
- 3.9.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN** : Todo el sector presenta una CONSTANTE VALORIZACIÓN debido a la acentuada y reconocida actividad comercial presente en el barrio colindante Olaya Herrera, y en las importantes vías metropolitanas de acceso.

4.3 FORMA GEOMÉTRICA : Forma de RECTANGULAR.

4.4 TOPOGRAFÍA : PLANA.

4.5 INFORMACIÓN CATASTRAL:

Resultados (1 de 2)

Dirección: CL 23 SUR 24H 11
 CHIP: AAA001300AF
 Barrio: CENTENARIO
 Código Postal: undefined
 Latitud: 4.587209903470082
 Longitud: -74.10823145272887

Acercar a Cómo llegar Compartir

Código CHIP	Cédula Catastral	Número Predial Nacional	Tipo de Predio	Fecha Incorporación SIIC	Clase de Predio	Dirección Oficial	Marca Dirección	Tipo Dirección	Dirección S-I	Área Terreno	Área Construcción
AAA001300AF	23AS 24C 2	110010123180300090013000000000	Particular	1996/12/31	Predio No Propiedad Horizontal	CL 23 SUR 24H 11	Definitivo	Secundaria	CL 23 SUR 24H 09	66.5	138.6

Fuente: www.mapasbogota.gov.co

4.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA (ver estudio normativo completo en ANEXOS)

 USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 23 SUR 24 H 11 <small>(CL. 23 SUR 24B 09)</small>			
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec. 297 de 2002 Mod. Res 483 de 21
		FICHA:	1
		LOCALIDAD:	18 RAFAEL URIBE URIBE
		L.º:	39 QUIROGA
		SECTOR:	1 QUIROGA
Sector de Demanda: c			
LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:			
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bienes de Interés Cultural <input type="checkbox"/> Excepciones de Norma <input type="checkbox"/> Subsectores Uso <input type="checkbox"/> Subsectores Edificabilidad <input type="checkbox"/> Sectores Normativos <input type="checkbox"/> Acuerdo 6 <input type="checkbox"/> Lotes de adición <input type="checkbox"/> Malla Vial <input type="checkbox"/> Lotes <input type="checkbox"/> Parques Metropolitanos <input type="checkbox"/> Parques Zonales <input type="checkbox"/> Manzanas <input type="checkbox"/> Cuerpos de Agua <input type="checkbox"/> Barrios 	

- 4.8.1 NORMA PRINCIPAL** : DECRETO 297 DE 2002.
- 4.8.2 TRATAMIENTO** : CONSOLIDACIÓN.
- 4.8.3 MODALIDAD** : DENSIFICACIÓN MODERADA.
- 4.8.4 AREA DE ACTIVIDAD** : RESIDENCIAL.
- 4.8.5 ZONA** : ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA.
- 4.8.6 ALTURA MÁXIMA** : 4 PISOS

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 GENERALIDADES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa de DOS pisos, construida aproximadamente hace 50 años. En la visita técnica se observó diferentes tipos de acabados y buen estado de conservación en gran parte de su construcción.

5.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

5.2.1 CIMENTACIÓN	:	Ciclópeo.
5.2.2 ESTRUCTURA	:	Columnas.
5.2.3 ENTRE PISO	:	Placa aligerada.
5.2.4 CUBIERTA	:	Teja ondulada de fibrocemento.
5.2.5 ACABADOS FACHADA	:	Ladrillo a la vista.
5.2.6 MAMPOSTERÍA	:	Ladrillo y Bloque.
5.2.7 VENTANERÍA	:	Lámina metálica doblada.
5.2.8 PUERTAS	:	Exteriores: Marco y Hoja metálica. Interiores: Marco y hoja en madera.

5.3 DISTRIBUCIÓN INTERNA

La casa de 2 pisos con terraza cubierta cuenta internamente con la siguiente distribución:

PRIMER PISO:

- Garaje,
- 2 Alcobas,
- Cocina (sin uso),
- Baño,
- Zona de ropas.

❖ **ESCALERAS ACCESO SEGUNDO PISO**

SEGUNDO PISO:

- Corredor,
- Sala – Comedor,
- Cocina abierta,
- Baño,
- 2 alcobas.

5.4 ACABADOS PRINCIPALES POR DEPENDENCIAS

• **PRIMER PISO**

GARAJE

TECHO	:	Rústico – Vinilo.
MUROS	:	Estuco – Esmalte.
PISOS	:	Tableta de granito 30cmx30cm.

ALCOBAS

TECHO	:	Rústico – Vinilo.
MUROS	:	Rústico – Vinilo.
PISOS	:	Tableta de cerámica 30cmx30cm.

BAÑO

TECHO	:	Rústico - Vinilo.
MUROS	:	Enchape de cerámica de 11cmx11cm.
PISOS	:	Tableta de cerámica de 11cmx20cm.
MOBILIARIO	:	Sanitario y lavamanos nuevos, con mueble en fórmica.

COCINA

TECHO	:	Rústico - Vinilo.
MUROS	:	Enchape de cerámica de 11cmx11cm.
PISOS	:	Tableta de cerámica de 20cmx20cm.
MOBILIARIO	:	Sanitario y lavamanos nuevos, con mueble en fórmica.

ZONA DE ROPAS

TECHO	:	Rústico - Vinilo.
MUROS	:	Parte en Rústico – Vinilo y parte en tableta de cerámica.

PISOS : Tableta cerámica de 30cmx30cm.

- SEGUNDO PISO

SALA – COMEDOR

TECHO : Listón de madera.
MUROS : Rústico - Vinilo.
PISOS : Tableta cerámica de 30cmx30cm.

COCINA

TECHO : Teja ondulada plástica.
MUROS : Parte en Estuco – vinilo y parte enchape
tableta cerámica.
PISOS : Tableta cerámica de 20cmx20cm.
MOBILIARIO : Mesón en acero inoxidable con mueble
en madera y extractor.

BAÑO

TECHO : Enchape cerámica de 20cmx20cm.
MUROS : Enchape cerámica de 20cmx20cm.
PISOS : Tableta cerámica de 20cmx20cm.
MOBILIARIO : Sanitario y lavamanos nuevos con
mueble en fórmica, y División de baño
en aluminio y hoja acrílica.

ALCOBAS

TECHO : Listón de madera.
MUROS : Rústico - Vinilo.
PISOS : Tableta cerámica de 30cmx30cm.

5.5 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN : 138.60 M2.

Fuente : UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL - UAECD.

6 SERVICIOS PÚBLICOS

El Inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos:

- ENERGÍA ELÉCTRICA (1) : Uso Residencial
- ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO (1) : Uso Residencial
- GAS NATURAL DOMICLIARIO (1) : Uso Residencial

7 MÉTODO DE AVALÚO Y CONSIDERACIONES GENERALES

Con el fin determinar el AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE se utilizó el **MÉTODO VALUATORIO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO** y el **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN** reconocidos internacionalmente y avalados en Colombia mediante la RESOLUCION 620 DE 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" - IGAC.

- **MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO O DE MERCADO.**

RESOLUCIÓN 620 DE 2008 - IGAC:

Art. 1. 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 1º- Resolución 620 de 2008 – IGAC.

Analizando el comportamiento del mercado inmobiliario (ofertas) de inmuebles con características similares al predio objeto de avalúo, mediante este método valuatorio se obtuvieron los siguientes valores por metro cuadrado de Terreno y Construcción.

El Valor correspondiente a la MEDIA ARITMÉTICA obtenida para el terreno es:

VALOR M2 TERRENO ADOPTADO: \$1.600.000

El Valor correspondiente a la MEDIA ARITMÉTICA obtenida para la construcción es:

VALOR M2 CONSTRUCCIÓN ADOPTADO: \$740.000

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

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C												
DATOS DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO:				ÁREA DE TERRENO: 66,50				ÁREA CONST.: 138,60				
TIPO OFERTA	FOTO	FUENTE	SECTOR	VALOR OFERTA	AJUSTE NEGOCIACIÓN	AJUSTE REMODELACIÓN	VALOR NEGOCIABLE	ÁREA TERRENO	VR. M2 TERRENO	ÁREA CONST.	VR. M2 CONST.	OBSERVACIONES
VENTA CASA		https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/centenario/quiroga-det-6292780.aspx	CENTENARIO QUIROGA	\$398.000.000	0,9	0,74	\$265.068.000	110	\$1.600.000	112	\$795.250	Acogedora Casa ubicada en el barrio Centenario. Cuenta con 112 M2 de área total, dos niveles, en el primer nivel encontramos un parqueadero, sala, comedor, cocina semi integral, tres habitaciones, un baño con ducha eléctrica, zona de ropas, solar con una chimenea decorativa y un estudio-oficina. Todos los cuartos cuentan con su closet y un excelente espacio. El segundo nivel cuenta con una terraza semicubierta, la cual se encuentra en obra gris y se presta para todo tipo de proyectos. Cerca a vías principales, rodeada de casa
VENTA CASA		https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/centenario-det-6503543.aspx	CENTENARIO OLAYA	\$400.000.000	0,95	0,7	\$266.000.000	90	\$1.600.000	178	\$685.393	Casa de dos plantas, distribuida en la primera planta consta de un apartamento con dos alcobas, hall de alcobas, cocina integral, baño y zona de lavandería. En la segunda planta se encuentra un apartamento de dos alcobas, una alcoba con baño privado, dos baños auxiliares, sala - comedor, cocina integral, patio, terraza cubierta. Cada apartamento tiene servicios independientes. Remodelada hace 8 meses, cerca a Cafam, estación de
VENTA CASA		https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/olaya-centenario-det-6292871.aspx	OLAYA CENTENARIO	\$435.000.000	0,9	0,7	\$274.050.000	90	\$1.600.000	180	\$722.500	Amplia casa de 3 pisos dividida en 2 apartamentos, ubicada en el barrio Quiroga. La casa cuenta con 180 M2 y se encuentra dividida en un apartamento independiente en el primer piso que cuenta con 3 habitaciones, 1 baño, espacio amplio de sala comedor, cocina, patio de ropas y antejardín. En el segundo piso empieza el segundo apartamento el cual cuenta con dos pisos, 4 habitaciones amplias con sus closet, 2 baños con ducha eléctrica, amplia sala comedor, cocina integral, espacio para estudio, la habitación principal se encuentra en el último piso y es bastante amplia, cuenta con su baño en el mismo piso. Se encuentra muy cerca a la avenida Caracas, fácil acceso a transporte, comercio, vías principales, barrio muy tranquilo
VENTA CASA		https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/centenario-det-5843425.aspx	CENTENARIO	\$380.000.000	0,9	1	\$342.000.000	108	\$1.600.000	222	\$762.162	Casa rentable, yo familiar, yo bodega. Excelente ubicación, cerca av. 1era de mayo, cra24 y calle 27 sur, éxito, Justo y B, truver estación de policía. Estrato 3 construcción 222mts cuadrados, 1Piso Garaje, Espacio grande multiusos. Un aparta estudio: habitación, sala, comedor, cocina, baño, 2Piso: Un apto de 3 hab, sala, comedor, cocina, baño, 2hab grandes con baño, 3Piso un apto de 2hab, cocina, sala, comedor, baño. Una hab con baño, zona de lavado grande, patio. Inf
								Media aritmética	\$1.600.000		\$741.326	
								coeficiente de variación:	0,0%		6,4%	
								Desviación Estándar:	\$0		\$47.696	
								Límite Inferior:	\$1.600.000		\$685.393	
								Límite Superior:	\$1.600.000		\$795.250	
								Valores m2 adoptados:	\$1.600.000		\$740.000	

• **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Con el fin de confirmar el valor del m2 de construcción obtenido por el método anterior, se realizó un método adicional establecido por la Resolución 620 de 2008 – IGAC:

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.

El resumen del **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**, se observa a continuación:

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1			
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo			
TIPO CONSTRUCCIÓN	CASAS CENTENARIO		
VETUSTEZ PROMEDIO	50	AÑOS	
VIDA TÉCNICA	100	AÑOS	
% DE EDAD			50%
ESTADO DE CONSERVACIÓN			3,5
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 			VIDA REMANENTE
			50
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA 199 -Bogotá - Julio 2021	\$1.776.378	UNIFAMILIAR VIS + 5% DE ACABADOS
% RESIDUO (Salvamento)		0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini		58,25	58,25%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$741.638	
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN ADOPTADO:		\$740.000	

El Valor m2 de construcción obtenido es de \$741.638, lo cual, por aproximación confirma el **VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO: \$740.000**

8 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 Avaluador profesional por más de 28 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.

9 AVALÚO COMERCIAL

CASA
CALLE 23 SUR No. 24GH-11
BARRIO CENTENARIO - BOGOTÁ D.C.
28 de Julio de 2021.

Liquidación de avalúo:

AVALÚO COMERCIAL			
ITEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
TERRENO	66,50	\$1.600.000	\$106.400.000
CONSTRUCCIÓN	138,60	\$740.000	\$102.564.000
REDONDEO:			\$36.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL:			\$209.000.000

AVALÚO COMERCIAL: \$209.000.000=

**SON: DOSCIENTOS NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE
COLOMBIANA.**

Cordialmente,


Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS
Avaluador Certificado

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

ANEXOS

- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
- ACREDITACIÓN DEL AVALUADOR

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

ACREDITACIÓN DEL AVALUADOR

Información Jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	JESUS HERNAN CLAVIJO ARDILA	C	70953710	50	N
2	OSCAR JAVIER CLAVIJO ARDILA	C	1003681110	50	N
Total de propietarios:					2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliar
PARTICULAR	2420	21/07/2003	SANTA FE DE	54	050500042830

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 23 SUR 24H 11 - Código postal 111811

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la
CL 23 SUR 24H 09

Dirección(es) anterior(es):

CL 23 SUR 24C 11 FECHA: 05/10/2011

Código de sector catastral:

002303 09 13 000 00000

Cédula(s) Catastral(es)

23AS 24C 2

CHIP: AAA001300AF

Numero Predial 110010123180300090013000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2)

66.50

Total área de construcción

138.60

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$96,652,000	2021
2	\$96,037,000	2020
3	\$88,173,000	2019
4	\$83,966,000	2018
5	\$88,875,000	2017
6	\$67,370,000	2016
7	\$65,261,000	2015
8	\$63,433,000	2014
9	\$52,881,000	2013
10	\$46,288,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sirve para tener una titulación o una posesión. Resolución No. 0702011 del ICAO
MAYOR INFORMACIÓN: <http://www.catastrobogota.gov.co> o por correo, burocracias, quejas, reclamos y denuncias. Punto de Servicio SuperCADE. TEL.:

EXPEDIDA A LOS 21 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2021

Ligia Elvira González Martini

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINI
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL CLIENTE

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado con el siguiente código: 07A8EE181621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Calle Carrera 20 No. 25 - 100
Bogotá - Colombia 111310
Teléfono: 2327600 - Línea 2327600
Fax: 2327600 - Línea 2327600

CQR

COMPANIA
EXCELENTE Y EFICIENTE
CERTIFICADA

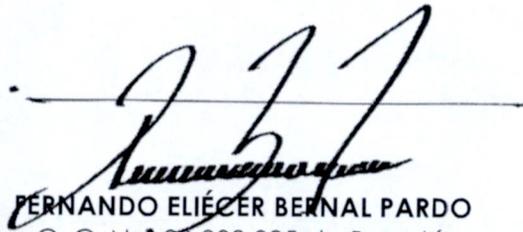
BOX

Certificado No. SG-2020044574

\$209'000.000.00. que si es lo más razonable, teniendo en cuenta las características de la zona.

Anexo el **avalúo catastral** expedido por la autoridad competente y el **avalúo comercial** realizado por el perito y los anexos correspondientes al mismo.

Cordialmente,



FERNANDO ELIÉCER BERNAL PARDO
C. C. No. 80.208.985 de Bogotá
T. P. No. 149.671 del C. S. de la J.