

DIVISORIO 2022-00007

Jose Alberto Alvarez Bayona <jurisalvarez@hotmail.com>

Jue 14/07/2022 8:27 AM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

Juez Séptimo Civil del Circuito de Bogota D.C..

ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ref: Proceso Divisorio.

Radicado: N° **11001-3103-007-2022-00007-00**

Demandante: Hermelinda Pisa Forero.

Demandado: Iván Rodríguez Rodríguez.

Señor

Juez Séptimo Civil del Circuito de Bogotá D.C..

ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ref: Proceso Divisorio.

Radicado: N° **11001-3103-007-2022-00007-00**

Demandante: Hermelinda Pisa Forero.

Demandado: Iván Rodríguez Rodríguez.

José Alberto Álvarez Bayona, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No 13.846.847 de Bucaramanga y portador de la tarjeta Profesional N° 70.547 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de la señora Iván Rodríguez Rodríguez, conforme al poder que obra ya en el plenario, demandado en el proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad procesal descorro el traslado de la demanda en los siguientes términos:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Desde ya me opongo a las pretensiones de la demanda, hasta tanto no se considere lo siguiente:

1.-La demanda se inició por Hermelinda Pisa Forero contra Iván Rodríguez Rodríguez, quien tiene el 25% del derecho de cuota parte del inmueble, así como la posesión del mismo derecho, adjudicado con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal.

HECHOS

1.- Mi mandante ha tenido la posesión real y material del derecho del 25 % del derecho de cuota parte adjudicado en el inmueble materia de este proceso, durante este tiempo ha ejecutado actos de los que solo permiten el dominio de las cosas, por ello mi mandante no reconoce y ni reconocerá mejoras, además tal como se manifiesta en la demanda en el hecho cuarto **“El Inmueble hoy día cuenta con cuatro pisos construidos: Primer piso: Local. Segundo Piso: Dos (2) Apartamentos. Tercer piso: Un apartamento. Cuarto piso: Un apartamento y mitad terraza”**. Lo que traduce a contrario de la solicitud de la venta del inmueble en subasta pública, el inmueble es objeto de división material y para ello me permito adjuntar el avalúo por perito calificado que manifiesta que material y jurídicamente el inmueble puede ser objeto de división material así:

“NOTA 4: EL INMUEBLE SI ES SUSCEPTIBLE DE DIVISION MATERIAL, ya que tiene todos los servicios independientes y el metraje que ocupa es equivalente al 25%, inclusive con diferencia de 1,74 m2 a favor del Señor IVAN RODRIGUEZ, propietario del 25% del inmueble.

NORAMTIVIDAD: La normatividad vigente para el inmueble nos muestra que el mínimo de frente es de:
 Normatividad extraída del POT de ENGATIVA, pagina 16 de 30. (Se anexa).

2.7. Voladizos

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	

LA DIVISION SE HARIA DE LA SIGUIENTE MANERA:

El local, lo que actualmente tiene el Señor IVAN RODRIGUEZ quedaría para él, con el 25%, sin el reclamar los m2 sobrantes de 1,74m2. Solo con los m2 que ocupa actualmente en el local.

Y el restante de toda la propiedad los 3 pisos más construidos para la otra parte. Con el 75%, para cubrir así un 100% de total de un inmueble.”

Para enervar las pretensiones del extremo demandante me permito formular las siguientes

EXCEPCIONES DE MERITO

FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES SEÑALADOS EN EL ARTICULO 406 DEL C.G.P

Me permito señalar como excepción de mérito contra el auto admisorio de la demanda a fin de que sea revocada por cuanto la demanda no reúne los requisitos formales señalados en el inciso 3 del artículo 406 del Código General del Proceso, pues con la demanda no se acompañó en el dictamen pericial como se determinó el valor del bien, y la manera como se sustentó, además de las razones porque no es susceptible de división material, cuando en la demanda se manifestó en el hecho cuarto: **“El Inmueble hoy día cuenta con cuatro pisos construidos: Primer piso: Local. Segundo Piso: Dos (2) Apartamentos. Tercer piso: Un apartamento. Cuarto piso: Un apartamento y mitad terraza”**

ANEXOS

- 1.- El dictamen pericial por el perito YALIME HURTADO JIMENEZ TECNICO LABORAL EN AVALUOS RAA No. AVAL-24728787.
2. El poder ya obra en el proceso.

PRUEBAS

A.-DOCUMENTALES: Las acompañadas como anexos

B.-INSPECCION JUDICIAL CON PERITOS- Ruego al señor juez ordenar, fijando día y hora para su practica, una inspección judicial con intervención de peritos sobre el inmueble para comprobar:

- a) Linderos.
- b) Establecer la división material del inmueble, así como adecuación de este.

C-PERITAZGO: Ruego al señor Juez ordenar a los peritos que intervengan en la inspección judicial que dictamen sobre los siguientes puntos:

- a) Antigüedad de la construcción.
- b) Calidad de las obras realizadas.
- c) Establecer la división material del inmueble, así como adecuación de este.

NOTIFICACIONES

La parte demandante en la dirección indicada en el libelo de demanda.

La parte demandada en la dirección indicada en la demanda en el acápite de notificaciones.

El suscrito apoderado las recibirá en la secretaría de su Despacho o en la Calle 165 N0 54 C- 84 Int 23 de Bogotá, y tiene consignado como correo electrónico en el Sistema de Información del Registro Nacional de Abogados, SIRNA jurisalvarez@hotmail.com , celular 3106883857.

Del señor Juez,

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Alberto Álvarez Bayona', written in a cursive style.

José Alberto Álvarez Bayona
C.C.13.846.847 de Bucaramanga
T.P.70.547 del C.S. de la J.

AVALUO COMERCIAL
CARRERA 116C No.65A 04
DEL BARRIO LINTERAMA ENGATIVA
BOGOTA D.C.

PRESENTADO POR

YALIME HURTADO JIMENEZ

C.C. No. 24.728.787

RAA No. AVAL-24728787

BOGOTA, 12 JULIO DE 2022

1. INFORMACION BASICA	4
1.1. SOLICITANTE:	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE:	4
1.3. ASUNTO:	4
1.4. PROPOSITO DEL AVALUO:	4
1.5. TIPO DE AVALUO:	6
1.6. DESTINACION:	6
1.7. DESTINACION ACTUAL.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
1.8. DEPARTAMENTO	6
1.9. MUNICIPIO	6
1.11 FECHA DE LA VISITA	6
1.12 FECHA DEL INFORME.....	7
2. CERTIFICACION DEL AVALUO.....	7
3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO	8
3.1. PROPIETARIO:.....	8
4. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DE LA CIUDAD	19
5. LOCALIZACION	19
6-DATOS FISICOS DEL INMUEBLE.....	19
7. UBICACIÓN DEL PREDIO POR ESTRATO:.....	20

8. ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCION	20
9. SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS	21
10. CONDICIONES GENERALES PARTE EXTERNA DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO.....	21
11. ASPECTOS JURIDICOS. TITULACION Y ALINDERAMIENTOS.....	21
TITULACION.....	21
12. METODOLOGIA UTILIZADO.....	28
13.AVALÚO COMERCIAL.....	29
14.SUSTENTACION DEL AVALUO.....	32
15.ANEXOS	33

1. INFORMACION BASICA

1.1. SOLICITANTE:

El presente trabajo de avalúo es solicitado por el Señor IVAN RODRIGUEZ RODRIGUEZ identificado con C.C. No. 79127369 con apoderado Doctor JOSE ALBERTO ALVAREZ BAYONA C.C. No. 13.846.847 y T.P. No. 70.547 del C.S.J. para radicarlo en el Juzgado Tercero de Familia de Bogotá, D.C.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Urbano

1.3. ASUNTO:

Avaluó comercial

1.4. PROPOSITO DEL AVALUO:

Se trata de determinar si el bien inmueble es susceptible de División Material y de darle valor comercial al inmueble, al cual se ha llegado analizando los resultados aceptados por el INSTITUTO AGUSTIN CODAZZI (IGAC Resolución 0620-09-2008); Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Mediante la aplicación de los métodos tradicionales de la "comparación

de mercados” y “Reposición a nuevo o de costo”, además la observación y análisis de las características particulares al amparo de las normas vigentes para establecer el valor del inmueble, se ha aplicado el “Método Comparativo”.

CONCEPTOS:

METODO COMPARATIVO:

“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo” Resolución 620 de 2008 IGAC. Aplicativa peritos.

RESOLUCIÓN 388 DE 2020 “Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito”. Aplicativo catastro.

- **Avalúo comercial:** Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

El avalúo sirve de orientación para las partes y no define el precio de ninguna transacción comercial.

1.5. TIPO DE AVALUO:

Comercial

1.6. DESTINACION:

21- COMERCIO EN CORREDOR

1.7. USO

HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

1.8. DEPARTAMENTO

Cundinamarca

1.9. MUNICIPIO

Bogotá D.C.

1.10 DIRECCION DEL PREDIO

CARRERA 116C No. 65A- 04, BARRIO LINTERAMA de la Localidad Engativá de la Ciudad de Bogotá, D.C.

1.11 FECHA DE LA VISITA

La visita e inspección ocular al inmueble se realizó el día 5 julio de 2022

1.12 FECHA DEL INFORME

El informe es presentado el día 12 de Julio de 2022

1.13 DOCUMENTOS SUMNINISTRADOS para el avalúo

Certificado de Tradición y Libertad

Certificado catastral

Fotocopia escritura No. 398 de fecha octubre 15 de 1992

Copia sentencia del Juzgado Tercero de Familia del proceso de liquidación de sociedad conyugal.

2. CERTIFICACION DEL AVALUO

He visitado el inmueble, y he estudiado detenidamente los factores que inciden en la división material del inmueble y también del valor comercial del mismo, y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica 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 perjuicios con respecto a este informe de avalúo.

- He actuado dando lo mejor de mis conocimientos, el reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas.
- Las conclusiones son el producto de aplicar la metodología aceptada en Colombia, y bajo los parámetros de la ley.
- El informe de avalúo presentado cumple con los requisitos de Código de Ética y de conducta profesional.
- Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como Evaluador inmobiliario,
- Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000.

3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

3.1. PROPIETARIOS

PISA FORERO HERMELINDA con un 75% y IVAN RODRIGUEZ RODRIGUEZ con C.C. No. 79127369 con un 25%; para un total de un 100%, *del pleno derecho de dominio de propiedad y posesión que tienen que ejercen sobre el Bien Inmueble ubicado en la carrera 116C No. 65A-04, Barrio LINTERAMA, de la Localidad de Engativá, Ciudad Bogotá, D.C.*

3.2. UBICACIÓN GEOGRAFICA DE LA LOCALIDAD DE ENGATIVA



Engativá es la localidad número 10 del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada en el noroccidente de la ciudad.¹ Fue un antiguo municipio

del departamento de Cundinamarca, cuyo origen se remonta a la época precolombina.

LIMITES DE LA LOCALIDAD:

Norte: Humedal Juan Amarillo, con la localidad de Suba.

Sur: Avenida El Dorado, con la localidad de Fontibón.

Oriente: Avenida Carrera 68, con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo.

Occidente: Río Bogotá, con los municipios de Cota al noroccidente y Funza al suroccidente.

TOPOGRAFÍA

Engativá se ubica en una zona relativamente plana de la sabana de Bogotá.

Hidrología

La localidad contaba con muchos arroyos, quebradas y lagunas, siendo el río Funza o Bogotá la mayor fuente de agua.

El sistema de El Salitre, Juan Amarillo o Tibabuyes es un conjunto de humedales que se encuentran entre los ríos Salitre y Bogotá.

El sistema hídrico de la localidad está integrado por el río Bogotá fronterizo con los municipios de Cota y Funza, los humedales Juan Amarillo y el río Arzobispo fronterizo con la localidad de Suba, Jaboque en el

sector de Engativá centro, Santa María del Lago en el barrio homónimo y La Florida, donde se encuentra un parque público.

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

La localidad de Engativá está dividida en 9 UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal). A su vez, estas unidades están divididas en barrios, como vemos aquí (algunas UPZ comparten barrios, solo se mencionan barrios legalizados): Tiene 332 barrios.

UPZ	Barrios	Límites
26 Las Ferias	Acapulco, Alejandría, Bellavista, Bellavista Occidental, Bonanza , Bosque Popular, Cataluña, Ciudad de Honda, El Dorado Norte, El Gualí, El Laurel, El Manantial, El Paseo, El Trébol, La Bonanza, La Cabaña, La Estrada, La Estradita, La Europa, La Marcela, La Reliquia, Las Ferias , Las Ferias Occidental, Las Galias, Los Almendros, Metrópolis, Mónaco, Palo Blanco, Salitre, San Joaquín, San Joaquín Norte, Santa Rosa, Santo Domingo. Total: 58	Norte: Río Salitre Oriente: Av. Congreso Eucarístico (AK 68) Sur: Av. José Celestino Mutis (AC 63) Occidente: Av. Boyacá (AK 72)
29	Andalucía, Autopista Medellín, Ciudad Bachué (I y II), Bochica (I y II), Bodegones, Congreso Eucarístico,	Norte: Río Salitre y Humedal Juan

<p>Minuto de Dios</p>	<p>Copetroco La Tropical, El Portal del Río, La Catalina, La Española, La Esperanza, La Palma, La Primavera, La Serena, Las Carolinas, Las Galias, Las Palmas Norte, Lorena, Los Cerecitos, Los Cerezos, Los Lagos, Luis Carlos Galán, Minuto de Dios, Morisco, París Gaitán, Primavera, Quirigua, Rincón del Pinar, San Rafael, Santa Teresa, Sidauto, Terranova, Tisquesusa, Torres del Royal, Villa Carolina, Villa Cristina.</p> <p>Total: 47</p>	<p>Amarillo-Tibabuyes</p> <p>Oriente: Av. Boyacá (AK 72)</p> <p>Sur: Autopista Medellín (AC 80)</p> <p>Occidente: Av. Longitudinal de Occidente (AK 96)</p>
<p>30 Boyacá Real</p>	<p>Aguas Claras, Altos de Zarzamora, Boyacá, El Carmelo, EL Carmen, El Refugio, Florencia, Florida Blanca, La Almería, La Clarita, La Florida, La Granja, La Salina, La Soledad Norte, Los Álamos-Carmelo, Los Girasoles, Los Pinos, Florencia, Maratú, París, Rincón de Zarzamora, San Cayetano, San Francisco, Santa Helenita, Santa María del Lago, Santa María I y II, Santa Rosita, Tabora, Torredón, Veracruz, Zarzamora.</p> <p>Total: 49</p>	<p>Norte: Autopista Medellín (AC 80)</p> <p>Oriente: Av. Boyacá (AK 72)</p> <p>Sur: Canal de Los Ángeles y CL 66A</p> <p>Occidente: Av. Longitudinal de Occidente (AK 96)</p>
<p>31 Santa Cecilia</p>	<p>Alameda, Álamos, Bosques de Normandía, Caracolí, Colseguros, Comfenalco, Covimac, El Encanto, El Luján, El Real, La Isabela, Los Azafranes, Los Monjes, Los Nogales, Normandía, Normandía IV, Normandía Occidental, Nueva</p>	<p>Norte: Canal de Los Ángeles - CL 66A - Av. José Celestino Mutis (AC 63)</p>

	<p>Normandía, San Ignacio, San Marcos, Santa Cecilia, Torres del Diamante, Villa Luz.</p> <p>Total: 25</p>	<p>Oriente: Av. Boyacá (AK 72) y Av. Rojas (AK 70)</p> <p>Sur: CL 52A - DG 47 - Av. Eldorado (AC 26)</p> <p>Occidente: Av. Ciudad de Cali (AK 86)</p>
<p>72 Bolivia</p>	<p>Bochica (III y IV), Bochica Compartir, Bolivia Occidental, Bolivia Oriental, Ciudadela Colsubsidio, El Cortijo, El Dorado.</p> <p>Total: 7</p>	<p>Norte: Humedal Juan Amarillo-Tibabuyes</p> <p>Oriente: Av. Longitudinal de Occidente (AK 96)</p> <p>Sur: Autopista Medellín (AC 80)</p> <p>Occidente: Río Bogotá</p>
<p>73 Garcés Navas</p>	<p>Álamos, Álamos Nororiental, ÁLAMOS NORTE, Super Audio, Altamira, Andalucía-Parques, Bolivia-Jaboque, Bosques de Granada, Bosques de Mariana, El Carmelo, El Cedro, El Dorado, El Dorado Industrial, El Gaco, El Mortiño, El Pedregal, El Porvenir, Engativá-El Dorado, Garcés Navas, Garcés Navas Oriental, Gran Granada, Gran Granada II,</p>	<p>Norte: Autopista Medellín (AC 80)</p> <p>Oriente: Av. Longitudinal de Occidente (AK 96)</p> <p>Sur: Humedal Jaboque</p>

	<p>Granada Club, La Perla, La Rotana, Los Álamos II, Los Ángeles, Mirador de los Cerezos, Molinos de Viento, Parques de Granada, Playas del Jaboque, Plazuelas del Virrey, Portal de Alcalá, Portal de Granada, Rincón de Granada, San Basilio, San Ignacio, Santa Isabel, Tierragrata, Unir, Unir II, Villa Amalia, Villa Sagrario, Villas de Alcalá, Villas de Granada, Villas del Dorado, Villas del Madrigal.</p> <p>Total: 50</p>	<p>y Canal de Los Ángeles</p> <p>Occidente: Río Bogotá</p>
<p>7 4 E ngativá</p>	<p>Alameda, Avenida del Mirador, Bonaire, Centauros del Danubio, Ebenezer, El Cedro, El Gaco, El Mirador, El Muelle, El Palmar, El Pantano, El Pantano Rural, El Pantano-Marantá, El Triángulo, El Verdún, Engativá-Centro, Engativá-Lituania, Granjas El Dorado, Jaboque, Junca, La Agustina La Cabaña, La Esperanza, La Faena, La Manzana, La Paz, La Riviera, La Tortigua, Santa Lucía Norte, Las Mercedes, Las Palmas, Laureles II, Linterama, Los Laureles, Marandú, Muisca, Nuevo Milenio, Pirámide, Porvenir, Puerta del Sol, Sabanas del Dorado, San Antonio, San Jacinto, San José Obrero, San Luis, San Vicente, Santa Librada, Santa Lucía, Villa Claver I y II, Villa Constanza, Villas del Dorado Norte, Villa Gladys, Villa Hilda, Villa Mary, Villa Nohemí, Villa Sandra, Villa Teresita, Villa Viviana, Viña del Mar.</p>	<p>Norte: Humedal Jaboque</p> <p>Oriente: Av. Ciudad de Cali (AK 86)</p> <p>Sur: CL 52A - DG 47 - Av. Eldorado (AC 26)</p> <p>Occidente: KR 105</p>

	Total: 73	
105 Jardín Botánico	Caprecom, Jardín Botánico, Luis María Fernández. Total: 3	<p>Norte: Av. José Celestino Mutis (AC 63)</p> <p>Oriente: Av. Congreso Eucarístico (AK 68)</p> <p>Sur: Av. Eldorado (AC 26)</p> <p>Occidente: Av. Rojas (AK 70)</p>
116 Álamos	Álamos, Álamos Industrial, Avianca, Camavieja, Ciudadela El Dorado, El Bogotano II, El Doradito, El Galeón, Industrial Parayas, Isabella II, Kalatea, Los Ángeles, Los Ángeles II, Parque Industrial Eldorado, Pinar de los Álamos, San Cayetano, San Ignacio-Los Álamos, San Juan, Santa Inés, Torrecampo. Total: 22	<p>Norte: Canal de Los Ángeles - CL 52A - DG 47</p> <p>Oriente: Av. Ciudad de Cali (AK 86) y KR 73A</p> <p>Sur: Av. José Celestino Mutis (AC 63) y Av. Eldorado (AC 26)</p> <p>Occidente: KR 105 y TV 93</p>

Engativá	332 barrios	
-----------------	-------------	--

TRANSPORTE PÚBLICO DE ENGATIVÁ

VÍAS PRINCIPALES

La localidad tiene buenas vías de acceso en gran parte de su extensión.

Entre ellas se destacan:

Autopista Medellín (Calle 80) límite hasta el municipio de Cota

Avenida Chile (Calle 72)

Avenida Boyacá

Avenida Ciudad de Cali

Avenida José Celestino Mutis

Avenida Carrera 68

Avenida El Dorado

Avenida Rojas

Avenida del Salitre

Avenida Longitudinal de Occidente

TRANSPORTE PÚBLICO

Engativá se beneficia con el Sistema [Transmilenio](#), por la [avenida Calle 80](#) y la [Avenida El Dorado](#). Además, cuenta con rutas de buses alimentadores que transportan a la

población de los barrios al Portal de la 80 y al Portal del Dorado y a las estaciones: carrera 77, La Granja y avenida Ciudad de Cali.

Otras vías importantes son: la calle 72, la avenida El Cortijo o carrera 114, la avenida Bolivia o avenida Carrera 104, la avenida José Celestino Mutis o avenida Calle 63, la avenida Morisca, la avenida Pablo VI o avenida Calle 53, la avenida La Constitución o avenida Rojas Pinilla, la avenida del Salitre y la avenida Cundinamarca.

MODOS ACTIVOS

Las [CicloRutas](#) de la localidad de Engativá son las siguientes: la Alameda (Ronda del Río Salitre y el humedal Juan Amarillo), Calle 80, Calle 63, Calle 26, Avenida Cali, Avenida Boyacá, Carrera 68 y Carrera 118 bis.

Dentro de la localidad, se localizan las alamedas: sendero peatonal humedal Jaboque y el sendero peatonal Juan Amarillo.

ECONOMIA:

La economía de la localidad de Engativá en su mayoría corresponde a servicios y comercio, seguida en menor medida por la industria y la construcción.

La [UPZ](#) Las Ferias concentra la mayor cantidad de empresas de la localidad.

Cuatro importantes centros comerciales se ubican en la localidad:

Diverplaza Centro Comercial, Unicentro de Occidente, [Centro Comercial Portal de la 80](#), [Centro Comercial Titán Plaza](#)

Plazas de Mercado de Quirigua, Las Ferias¹⁷, Boyacá Real¹⁸

También, sobre el eje vehicular de la [Avenida El Dorado](#) se encuentran varias industrias aledañas al [Terminal Puente Aéreo](#), y asimismo la sede de los dos periódicos nacionales, [El Tiempo](#) y [El Espectador](#).

SERVICIOS PUBLICOS

Universidad Minuto de Dios

EDUCACIÓN

Engativá cuenta con 293 colegios entre públicos y Privados.

Campus El Bosque Popular de la Universidad Libre

Universidad Minuto de Dios

Politécnico Internacional

Salud

Se encuentran 358 IPS privadas, y 17 IPS públicas.

Hospital de Engativá

Hospital de la Granja

Hospital Garcés Navas

Clínica infantil Santa María del Lago (Antes Clínica Partenón)

ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Es la normal.

3.3. INFORMACION CATASTRAL

VALOR	AÑO
\$252.623.000	2022

3.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Las normales.

4. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DE LA CIUDAD

CARRERA 116C No. 65A-04, barrio Linterama, Localidad Engativá, Ciudad Bogotá,

D.C.

5. LOCALIZACION



6-DATOS FISICOS DEL INMUEBLE

Casa que consta de 4 piso:

Primero: Local comercial con baño y servicios independientes.

Segundo:

Tercero:

Cuarto:

7. UBICACIÓN DEL PREDIO POR ESTRATO:

Estrato: 0

8. ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCION

- Cimentación. - ciclópeo con refuerzo estructural y vigas de amarre en toda la propiedad habitacional.
- Estructura General. - Muros de carga.
- Pisos: Mixtos:
- Su cubierta. Es de placa de concreto se encuentran en todo su nivel estructural.
- Áreas de patio: Cubierta en teja de plástico para transparencia del inmueble.
- Divisiones internas: en bloque y ladrillo.
- Carpintería. Puertas, ventanas. Metálicas.
- Canales y bajantes. En buen estado

- Pintura en general. En regular estado.

9. SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS

Instalación Sanitaria : Buen estado

Instalación Hidráulica: Buen estado

Instalación Eléctrica : Buen estado

10. CONDICIONES GENERALES PARTE EXTERNA DEL INMUEBLE

OBJETO DEL AVALUO

ALUMBRADO PUBLICO Acceptable

ENTRADA A LA CASA anden Baldosa

11. ASPECTOS JURIDICOS. TITULACION Y ALINDERAMIENTOS

TITULACION.

PROPIETARIOS:

PISA FORERO HERMELINDA con un 75% y IVAN RODRIGUEZ RODRIGUEZ con C.C. No. 79127369 con un 25%; para un total de un 100%, *del pleno derecho de dominio de propiedad y posesión que tienen que ejercen sobre el Bien Inmueble ubicado en la carrera 116C No. 65A-04, Barrio LINTERAMA, de la Localidad de Engativá, Ciudad Bogotá, D.C.*

ESPECIFICACION: Mediante adjudicación liquidación de la sociedad conyugal.

Sentencia de fecha 22-11/2013. Juzgado 003 de Familia de Bogotá, D.C.

Anotación No. 006. Según certificado de tradición y libertad con Matricula

Inmobiliaria No. 50C-1237907

LINDEROS:

MEDIDAS:

AREA DE CONSTRUCCION 273,55 METROS CUADRADOS

AREA DE TERRENO 72 METROS CUADRADOS

- Las medidas anteriores fueran las tomadas en mi visita ocular.

NOTA 1: EL AREA DE CONSTRUCCION FUE MEDIDA QUE REALICE EL DÍA 5 DE JULIO EN COMPAÑÍA DEL PROPIETARIO IVAN RODRIGUEZ Y SU HIJO HAWAR ANDRES RODRIGUEZ PISA. TENEMOS LAS SIGUIENTES MEDIDAS:

PRIMER PISO: 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE LARGO; QUE ES IGUAL A 72 M2.

SEGUNDO PISO: 6 METROS DE FRENTE POR 12.60 METROS DE LARGO, LO QUE EQUIVALE A 75.60 M2.

TERCER PISO: 6 METROS DE FRENTE POR 12.80 METROS DE LARGO, LO QUE EQUIVALE A 76.80 M2

CUARTO PISO: 49, 15 M2 CONSTRUIDOS.

EXPLICATIVO PISO CUARTO: En el cuarto piso esta la construcción tanques de agua que tiene medidas: 3.30 de largo x 1.26 de ancho; que es igual a: **4.15 m2.**

Construcción de vivienda: 7.50 de largo x 6 metros de frente, que es igual a **45m2**, lo que tenemos que 45 m2 más 4.15 m2 es igual a: **49.15m2**

SUMATORIA TOTAL:**72 M2. MAS****75.60 M2. MAS****76.80 M2 MAS****49.15m2 ES IGUALA**

273,55M2

NOTA 2: Se puede observar que el largo aumenta del primer piso hasta el cuarto piso, pues cada piso tiene un volado superior al anterior, por lo que tomando medidas se corroboró que el largo de cada piso es diferente. Tenemos largo del primer piso 12 metros, largo del segundo piso 12.60 metros, largo del tercer piso 12,80, largo del cuarto piso 13,00 mts.

NOTA 3: He tomado las medidas del primer piso, el local que tiene el Señor IVAN RODRIGUEZ, propietario del 25% del inmueble relacionado; y he obtenido las siguientes medidas

Tenemos: El local no está ocupando 6 metros de frente, porque HAY UNA puerta de ingreso principal, utilizada para acceder a los tres pisos siguientes. Puerta que tiene medidas 1,04 mts, de ancho.

AHORA BIEN, LAS MEDIDAS QUE OCUPA REALMENTE EL LOCAL SON:

4.96MTS DE FRENTE PARTE DE INGRESO DEL LOCAL, hasta donde llegan las escaleras , que ocupan espacio interno al local y largo 5,15 m. ESTA PRIMERA MEDIDA NOS ARROJA RESULTADO: **25.54 M2**

Ahora una segunda medida es: 6 metros de frente x 6,85 de largo, igual a: **41.10m2.**

Y sumando los dos valores, obtenemos el resultado total de metros cuadrados que ocupa el local del Señor IVAN RODRIGUEZ propietario del 25% del inmueble objeto de DIVISION MATERIAL. Obtenemos el resultado de: **66.64mts 2**

Tenemos por lo tanto que el inmueble tiene 273,55 m2, este valor por el 25% que es del Señor IVAN RODRIGUEZ da un equivalente a: **68,38m2**

Se observa cuantitativamente que el propietario tiene menos metraje del que realmente le corresponde con el 25% que posee. Con una diferencia pequeña de 1.74m2, que **no** los está utilizando el.

EXPLICACION: Al tomar las medidas del local, lo hicimos de dos medidas; una medida teniendo en cuenta las escaleras que ocupan espacio de frente. Y la otra medida ya es donde terminan las escaleras y no ocupan espacio de frente. 6 metros de frente en la parte donde terminan las escaleras porque al fondeo del local, ya no hay escaleras (mismas para

ingresar a los demás pisos), por lo que no están las escaleras quitando espacio al local del primer piso. Por el largo que nos dio 6,85 igual a: 41, 10 mts² y la otra medida teniendo en cuenta que las escaleras quitan espacio; por lo que a 6mts se le quito el espacio de la puerta de ingreso que mide 1.04. Quedando 6mts menos 1,04 igual a: 4,96m² de frente por el largo que es: 5,15 mts, es igual a: 25,54m².

NOTA 4: EL INMUEBLE SI ES SUSCEPTIBLE DE DIVISION MATERIAL, ya que tiene todos los servicios independientes y el metraje que ocupa es equivalente al 25%, inclusive con diferencia de 1,74 m² a favor del Señor IVAN RODRIGUEZ, propietario del 25% del inmueble.

NORAMTIVIDAD: La normatividad vigente para el inmueble nos muestra que el mínimo de frente es de:

- Normatividad extraída del POT de ENGATIVA, pagina 16 de 30. (Se anexa).

2.7. Voladizos

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	

Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros	1,00	
Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50	
Vías peatonales	No se permite	

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes.

Adicionalmente, aplican lo siguiente: a. Sobre las vías con perfil menor a 6,00 metros no se permite voladizo.

NOTA APLICATIVA: Vemos que el primer piso no tiene voladizo. Cumpliendo así esta norma.

LOTEO Y SUBDIVISIÓN EN UNIDADES PREDIALES:

Normas y condiciones para la organización espacial de las unidades prediales

Condiciones para loteo individual unifamiliar y bifamiliar:

TIPO DE VIVIENDA	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Vivienda unifamiliar	54 m2	4,50 metros	12 metros
Vivienda bifamiliar	84 m2	7,00 metros.	12 metros

NOTA APLICATIVA NORMATIVIDAD: Se puede observar que si es susceptible de división material. Nuestro inmueble tiene 4,96 metros de frente. Con un área de construcción total de 66.64mts². Cumpliendo así la normatividad y pudiendo ser **SUSCEPTIBLE DE DIVISION MATERIAL.**

LA DIVISION SE HARIA DE LA SIGUIENTE MANERA: El local, lo que actualmente tiene el Señor IVAN RODRIGUEZ quedaría para él, con el 25%, sin el reclamar los m2 sobrantes de 1,74m2. Solo con los m2 que ocupa actualmente en el local.

Y el restante de toda la propiedad los 3 pisos más construidos para la otra parte.

Con el 75%, para cubrir así un 100% de total de un inmueble.

5.3. SISTEMA DE AGRUPACIÓN PARA VIVIENDA

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. Cuando se planteen agrupaciones de lotes para construcción posterior, las dimensiones mínimas de cada lote serán las siguientes:

TIPO DE VIVIENDA	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Unifamiliares	4.50 metros	12 metros
Bifamiliares	9.00 metros	12 metros
Multifamiliares	9.00 metros	24 metros

Nota aplicativa a la normatividad: Podemos observar que la medida mínima de frente es de 4.50 metros.

CEDULA CATASTRAL	65 1167
CHIP:	AAA0068WKBR
MATRICULA INMOBILIARIA:	50C-1237907
MANZANA CATASTRAL:	00563692
LOCALIDAD	ENGATIVA
ESTRATO:	0 –Según certificado catastral
DESTINO CATASTRAL:	COMERCIAL
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO:	BOGOTA D.C.

NORMATIVIDAD:

- El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- El predio no tiene amenaza de remisión en masa
- El predio no se encuentra en zona de reserva vial

12. METODOLOGIA UTILIZADO

METODO DE COMPARACION

METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:

“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo” Resolución 620 de 2008 IGAC

OFERTA 1

VENTA DE CASA EN LINTERAMA ENGATIVA BOGOTA D.C. \$390.000.000



Área construida 196m², 5 habitaciones, 3 baños, estrato 2.

.Datos principales del inmueble

Código inmueble MC3091673 Barrio común ENGATIVA LINTERAMA

Engativá. Antigüedad Más de 20 años. Ubicada. Carrera 121 con calle 64C.

OFERTA 2

VENTA DE CASA EN LINTERAMA \$220.000.000

96m², tres niveles. Cuatro (4) metros de frente por 8 de fondo. 3 habitaciones, 2 bñs.

Tel: TEL: 3229477215



OFERTA 3

VENTAS DE CASA EN LINTERAMA \$420.000.000



TEL: 3002250506,

Casa esquinera de dos pisos y terraza para tercer piso- Linterama Engativá Bogotá contiguo zona comercial, esquinera rentable 2 pisos y terraza para construir tercer piso barrio linterama Engativá Bogotá. 6:00 mtrs frente x 12:00 mtrs. Fondo. Queda a dos cuadras de la Avd. Comercial y que va para el centro de Engativá, a 6 cuadras antes de llegar al parque central de Engativá.

HOMOGENEIZACION

OFERTA	F.H.X.N	F.H.X.ES	F.H.X.U	
390.000.000	1	1	1.08	\$1.908.796
220.000.000	1	1		\$2.291.666
420.000.000	0.9	0.9		\$2.362.500

13. AVALÚO COMERCIAL

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO,
UBICADO EN LA CARRERA 116C No. 65A- 04, BARRIO LINTERAMA
ENGATIVA BOGOTA, D.C.

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

\$614.890.340 (SEISCIENTOS CATORCE MILLONES

OCHOCIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS

CUARENTA PESOS MCTE)

14. SUSTENTACION DEL AVALUO

Se analizaron factores como: vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influido por lo que ocurre en su vecindad, su ubicación; pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicado.

Tuve presente también al asignar el valor futuro económico del área y la parte de la tierra urbana tiene un valor por razón de posibilidad presente o futura como lugar de construcción, informes reales que permiten llegar a conclusiones de valores inmobiliarios,

pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que le someta. Se consideraron los centros de atracción, económicos, categorías de servicios públicos, factores geológicos y de tipografía, y proyectadas, materiales de construcción, acabados y conservación, estrato, etc.

De acuerdo con lo establecido en el DECRETO 1420/1998 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Decreto 420 del 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de expedición, siempre en cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos, y no presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

15. ANEXOS

RAA, Idoneidad, Fotocopia Carne Rama Judicial, Registro Fotográfico, otros diplomas, Normatividad.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yalime Hurtado Jimenez', written over a horizontal line.

YALIME HURTADO JIMENEZ

C.C. No. 24.728.787 de Manzanares

Técnico Laboral en avalúos./3118422266/3143017500

Correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com



65^A 10

65^A 04

Brand
D-112





Princesas & Princesitas



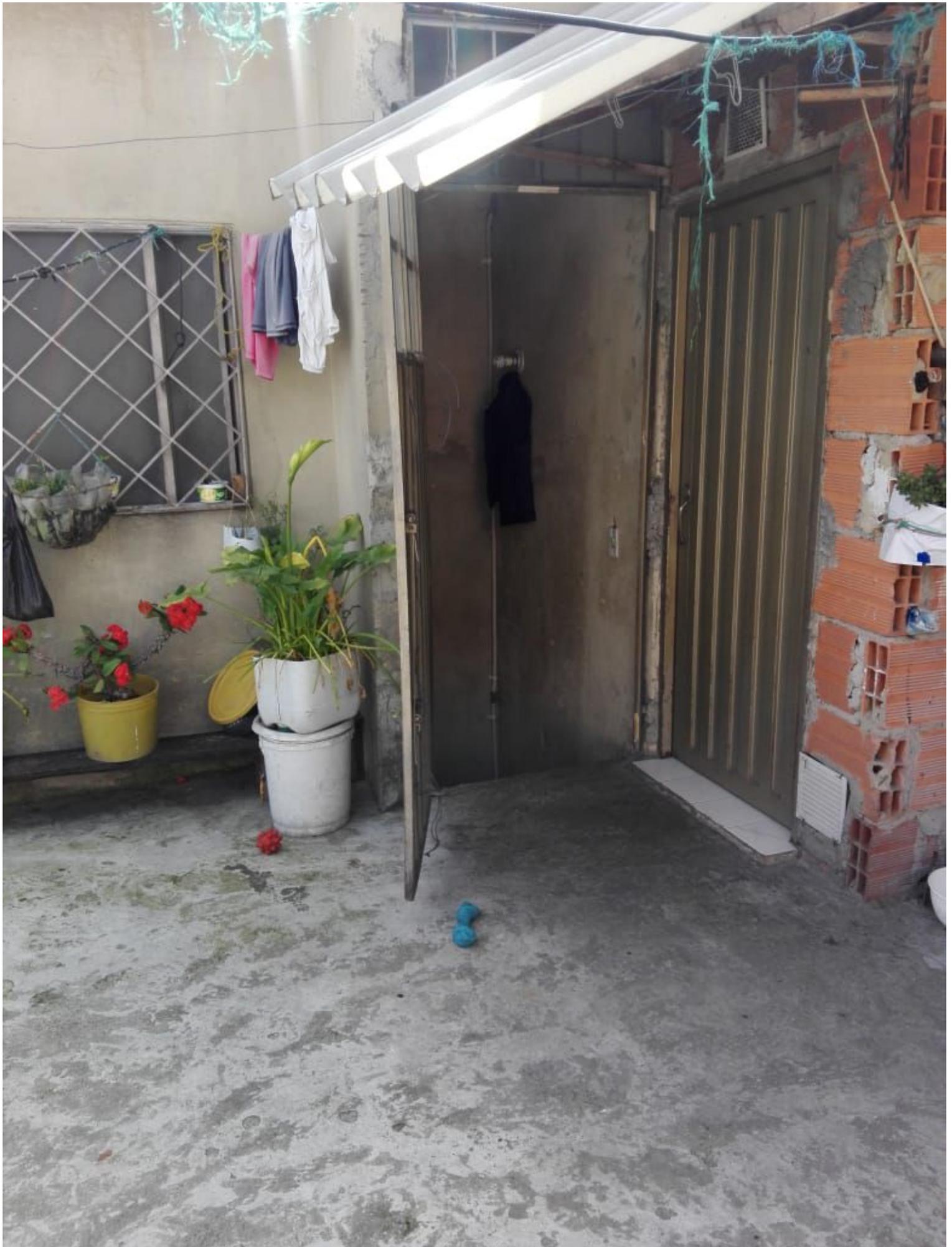
@p.pmoda
P.pmoda















Informe de Predios en Zonas de Amenaza



Dirección: KR 116 C 65 A 4
(KR 116C 65A 02, KR 116C 65A 06)

El predio correspondiente al lote de código 0056369206 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.





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

Bogotá, D.C., 05 de Julio de 2022

Señor(a)
USUARIO
Ciudad

Dirección: KR 116C 65A 04
Código Lote: 0056369206
CHIP: AAA0068WKBR
Localidad: 10 ENGATIVA

Asunto: Consulta Cartográfica - Concepto de Amenazas y Riesgo por Inundación o Remoción en Masa

Respetado ciudadano(a).

En el marco de lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, sus Decretos Reglamentarios y consultada la información de la Base de Datos Geográfica Corporativa - (BDGC), se le informa:

El predio consultado No se localiza en Amenaza por Remoción en Masa, según lo especificado en la Resolución No 1483 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 3 Amenaza por Remoción en Masa del Decreto Distrital 190 de 2004" y No se localiza en Amenaza por Inundación, de acuerdo a la Resolución No 1641 del 03/12/20 "Por la cual se derogan las resoluciones No. 1060 y 1631 de 2018, y por principio de reviviscencia la resolución 1972 de 2017 y la Resolución 0858 de 2013."

Así mismo, No se localiza en suelo de protección por riesgo según Estudios Técnicos del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático y lo especificado en la Resolución No 1482 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 6 Suelo de Protección Por Riesgo de Remoción en Masa e Inundación del Decreto 190 de 2004".

Si su predio se encuentra en amenaza Alta por inundación por favor tener en cuenta los artículos 128 y 129 del decreto 190 de 2004, o de encontrarse en amenaza Alta por Remoción en Masa remitirse al artículo 141 del decreto 190 de 2004.

Si desea ampliación o aclaración del presente concepto puede dirigir comunicación al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

De requerir mayor información sobre el predio objeto de consulta, puede radicar solicitud en los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP): Pagina WEB <http://www.sdp.gov.co/> en radicación virtual, de manera presencial en la ventanilla de radicación de la SDP, ubicada en el Supercade CAD Av. Carrera 30 No. 25-90.

Cordialmente,

ASTRID MARIA BRACHO CARRILLO
Dirección de Servicio al Ciudadano
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



Fecha: 05/07/2022

Hora: 16:05:26

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

USUARIO

KR 116C 65A 04

Localidad ENGATIVA

CHIP

AAA0068WKBR

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00563692, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

ANEXOS

**Decreto por el cual se adopta la Revisión
General del Plan de Ordenamiento Territorial
de Bogotá D.C.**

*Anexo 05
Manual de Normas Comunes a
los Tratamientos Urbanísticos*

Diciembre de 2021

CONTENIDO

1.	<i>ALTURA DE LAS EDIFICACIONES</i>	4
1.1.	Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana.....	4
1.2.	Altura libre mínima y máxima por piso.....	5
1.3.	Altura máxima total de las edificaciones, en número de pisos	6
1.4.	Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.	6
2.	<i>AISLAMIENTOS, PATIOS Y OTROS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS</i>	7
2.1.	Aislamientos laterales.....	7
2.2.	Aislamiento posterior	8
2.3.	Eliminación de aislamientos	9
2.4.	Patios	9
2.5.	Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto.....	9
2.6.	Sótanos y semisótanos	10
2.7.	Voladizos.....	10
2.8.	Cubiertas.....	11
2.9.	Rampas peatonales y escaleras	11
3.	<i>ANTEJARDINES</i>	12
3.1.	Dimensionamiento y empaque de antejardines	12
3.2.	Altura y pendiente de antejardines	13
4.	<i>CERRAMIENTOS</i>	14
4.1.	Cerramiento de antejardines.....	14
4.2.	Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público	14
4.3.	Cerramientos contra predios colindantes	14
4.4.	Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público	14
4.5.	Cerramientos temporales	15
5.	<i>LOTEO Y SUBDIVISIÓN EN UNIDADES PREDIALES</i>	15
5.1.	Normas y condiciones para la organización espacial de las unidades prediales.....	15

5.2.	Sistema de loteo individual para vivienda	15
5.3.	Sistema de agrupación para vivienda	16
5.4.	Subdivisiones en tratamiento de consolidación	16
6.	<i>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</i>	17
6.1.	Elementos del equipamiento comunal privado.....	17
6.2.	Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado	17
7.	<i>CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO</i>	18
7.1.	Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos	18
7.2.	Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos	18
7.3.	Condiciones para las cesiones de espacio público en ladera	21
8.	<i>ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO</i>	22
8.1.	Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana	22
9.	<i>ESTACIONAMIENTOS</i>	22
9.1.	Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad	22
9.2.	Cupos accesibles para personas con discapacidad.....	23
9.3.	Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones	23
9.4.	Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos	24
9.5.	Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos	24
9.6.	Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos.....	25
9.7.	Dimensión de los estacionamientos.....	27
9.8.	Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos	28
10.	<i>CONDICIONES GENERALES PARA GARANTIZAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN O REURBANIZACIÓN</i>	29

CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Antejardín existente. Se considera antejardín existente, el consolidado mediante la normatividad expedida previa a la expedición del presente Plan de Ordenamiento.

Área neta urbanizable - ANU. Para la correcta aplicación de las normas contenidas en el presente Manual, para el tratamiento de desarrollo, el área neta urbanizable está compuesta por el área resultante de descontar del área bruta de un terreno urbanizable, las áreas correspondientes a malla vial arterial y de transporte, las redes primarias y las áreas de suelo de protección, que incluyen la estructura ecológica principal.

Área del terreno - AT: Para la correcta aplicación de las normas, el área del terreno está compuesta por el área privada resultante del total de los predios englobados o integrados en un proyecto urbanístico o arquitectónico.

Equipamiento comunal privado. Está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios, residentes, empleados, usuarios y la ciudadanía en general, necesarias para la socialización, recreación, ambientación, y bienestar.

Línea Natural de Terreno: Corresponde con la línea recta que une el punto más alto con el punto más bajo de las líneas de paramento de la edificación sobre el terreno.

1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

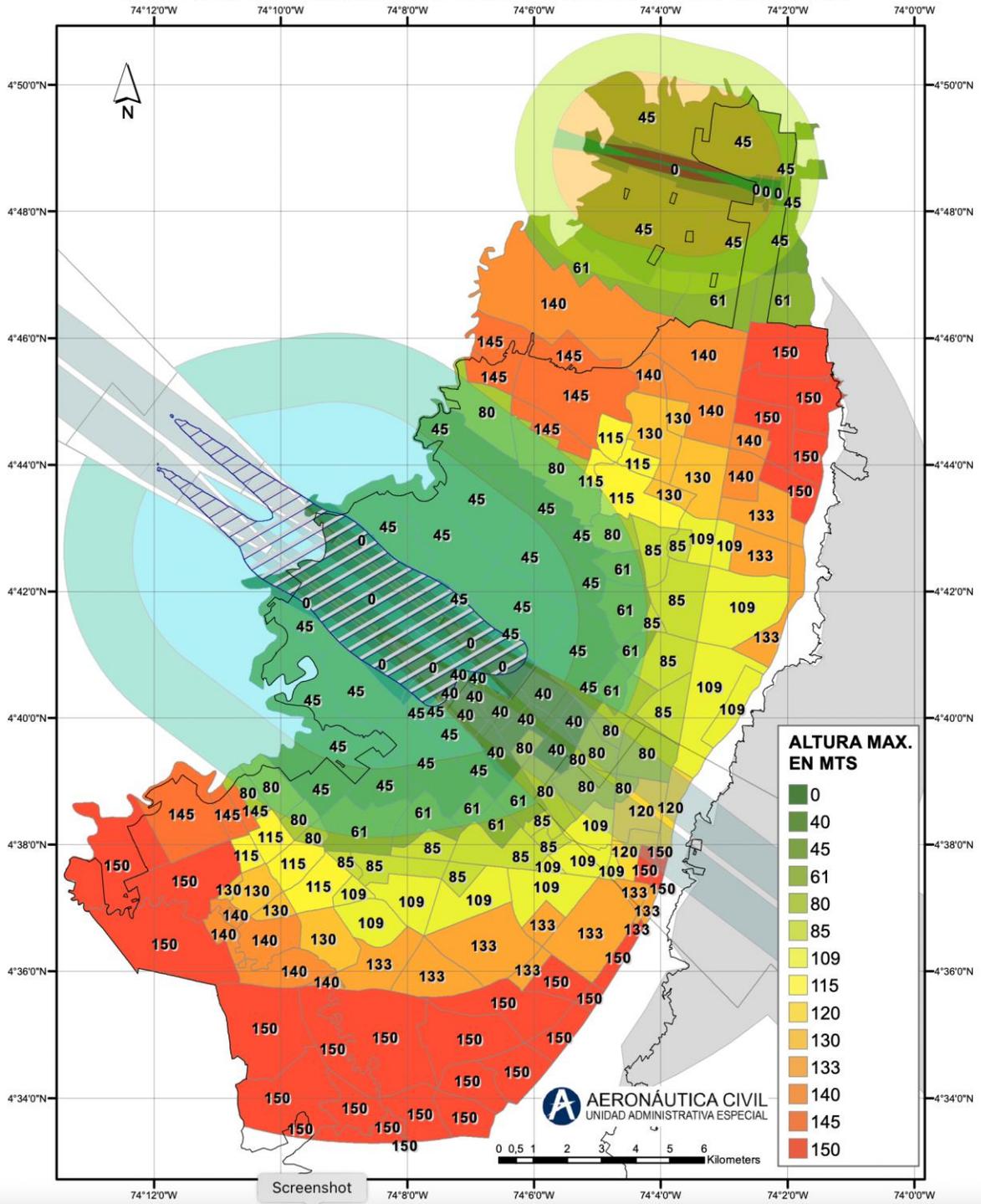
1.1. Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana

Las normas urbanísticas del presente Plan de Ordenamiento determinan alturas máximas de las edificaciones en términos de número de pisos. No obstante, adicionalmente se establecen unas limitantes generales de la altura de las edificaciones incluyendo todos los elementos y volúmenes que sobresalgan de cubierta, y que deben ser verificadas al momento del trámite de la respectiva licencia urbanística.

En consecuencia, la altura total de las edificaciones, incluyendo ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta, no podrá superar las siguientes limitantes generales:

- a. La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de *Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá*, que forma parte del presente anexo o mediante concepto técnico específico de dicha entidad.
- b. Las alturas determinadas mediante los actos administrativos que adopten proyectos de cables aéreos del sistema de transporte.

**SECTORIZACION DE OBSTACULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AEREO DE BOGOTA
AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL**



Fuente: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil). 2021.

1.2. Altura libre mínima y máxima por piso

En todos los tratamientos urbanísticos debe cumplirse:

- c. La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos.
- a. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para el uso de vivienda será de 3.80 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 3.80 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- b. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos dotacionales, de comercio y servicios y en pisos en los que se localicen estacionamientos será de 4.20 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 4.20 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- c. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos industriales será la necesaria para el desarrollo del uso.

1.3. Altura máxima total de las edificaciones, en número de pisos

Para la verificación del cumplimiento de la altura máxima de la edificación, señalada en número máximo de pisos en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33 "*Edificabilidad máxima*", debe observarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Toda placa cuenta como piso con excepción de la(s) placa(s) de sótano, semisótano y cubierta.
- b. Las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.
- c. Dentro de la altura de la edificación, en número de pisos, no se contabilizarán ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta. Cualquier otro elemento de remate no señalado aquí será contabilizado como piso y dentro de la altura máxima permitida.
- d. En todos los puntos de corte sobre la línea natural del terreno se debe dar cumplimiento a la altura máxima definida en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33 "*Edificabilidad máxima*".

1.4. Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.

- a. En los tratamientos de consolidación y renovación urbana, la altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos punto cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.

- b. En tratamiento de desarrollo, la altura máxima a la que puede llegar la edificación será dos veces la distancia al lindero del predio separado por el espacio público o vía. Se podrá generar un retroceso por una única vez en cualquier nivel o a partir del nivel de empate con la construcción vecina o cubierta de primer piso.
- c. Los proyectos con más de un frente de fachada sobre espacio público deberán mantener esta condición de manera diferenciada en cada plano de fachada según la dimensión del espacio público colindante que corresponda.
- d. Estas disposiciones no aplican cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con un ancho igual o superior a 30 metros.
- e. Cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con anchos menores a 30 metros, se podrá retroceder desde el nivel de terreno y se podrán disponer franjas de áreas privadas afectas al uso público con el fin de alcanzar un ancho igual o superior a 30 metros. Esta disposición sólo aplica para englobes de manzana o englobes de la totalidad del costado de la manzana siempre y cuando no se generen culatas. El resto de englobes debe dar cumplimiento a lo estipulado en las disposiciones sobre *Dimensionamiento y empates de antejardines*.
- f. Independientemente de la altura de la edificación, los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros.
- g. En los casos en que el correspondiente tratamiento no haya establecido la dimensión del retroceso, este deberá ser de mínimo igual a un (1/4) cuarto de la altura de la fachada en ese punto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

2. AISLAMIENTOS, PATIOS Y OTROS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS

2.1. Aislamientos laterales

- a. En todos los casos, la dimensión del aislamiento lateral reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- b. El ancho mínimo del aislamiento lateral es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento lateral hasta la parte más alta de la fachada en ese punto, y en todo caso nunca menos de cuatro (4.00) metros.
- c. En tratamiento de desarrollo, la dimensión de ese aislamiento contra predio vecino deberá ser de un tercio (1/3) de la altura del edificio. En ningún caso podrá ser inferior a cuatro (4.00) metros.
- d. En tipología aislada, los aislamientos laterales se exigen desde el nivel de terreno o placa superior del semisótano o nivel de empate.

- e. Cuando la edificación colindante no previó aislamiento lateral, la edificación se deberá empatar volumétricamente con esta sin superar la altura permitida. A partir del empate volumétrico, se debe prever el aislamiento.
- f. En tratamiento de renovación urbana, cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta no supera los once puntos cuatro (11.4) metros o es un predio vacío, el aislamiento lateral se debe prever a partir de una altura once puntos cuatro (11.4) metros.
- g. En tratamiento de renovación urbana, cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los once puntos cuatro (11.4) metros, el aislamiento lateral se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.
- h. En tratamiento de renovación urbana, si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento lateral se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

2.2. Aislamiento posterior

- a. El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.
- b. La dimensión del aislamiento posterior reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada, con excepción de los predios esquineros. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- c. En los predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio. La dimensión mínima del lado menor del patio debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido.
- d. Todo predio esquinero o medianero debe proyectar aislamiento posterior o patio, según corresponda, para garantizar la conformación del centro de manzana. La dimensión mínima de los patios es la distancia definida para el aislamiento posterior del predio o predios colindantes.
- e. En predios irregulares no se exige el aislamiento posterior, sin embargo, si existe coincidencia del lindero posterior del predio con el lindero y/o linderos posteriores de los predios colindantes y/o con el área del aislamiento posterior exigidos de los predios vecinos, deberá contemplar aislamiento correspondiente.
- f. Cuando por efecto de englobes prediales, se puedan suprimir los aislamientos posteriores, se debe generar patio(s) que garantice(n) la conformación del patio común de la manzana.
- g. En topografías inclinadas el aislamiento posterior se debe proponer desde el punto de intersección de la volumetría de la edificación con el terreno.
- h. Para predios provenientes del tratamiento de Mejoramiento Integral conforme normas anteriores a la entrada en vigencia del presente plan, no se exige aislamiento posterior. Tales predios deberán garantizar condiciones de habitabilidad con patios de mínimo 6,0 m² con un lado menor de 2,0 m. evitando la servidumbre de vista. Cuando la edificación

sea de 3 o más pisos, deberá cumplir con las condiciones para patios establecidas en este manual.

- i. La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

Aislamiento posterior	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

2.3. Eliminación de aislamientos

- a. Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, por englobe, por acuerdo entre diferentes propietarios de predios contiguos o cuando se presentan varios proyectos en una misma gestión, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre dichos predios, manteniendo los aislamientos contra predios vecinos. En ningún caso se permite la generación de culatas.

2.4. Patios

- a. En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
- b. La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
- c. Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio se contará desde el nivel del piso donde se plantee la vivienda.

2.5. Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto

Para las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios aplican las siguientes condiciones de aislamiento:

- a. El aislamiento se exige a partir del nivel superior del sótano, semisótano, nivel del terreno, o desde la placa superior del piso que los integre o plataforma.
- b. La dimensión del aislamiento reglamentario se toma sobre la perpendicular a la fachada de la edificación y rige para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- c. En tratamiento de desarrollo, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de un medio (1/2) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros. En los rangos de edificabilidad 4C y 4D, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo predio deberá ser de un medio (1/2) de la altura del edificio más alto.
- d. En los demás tratamientos, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de dos quintos (2/5) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros.

2.6. Sótanos y semisótanos

Los sótanos y semisótanos deben cumplir las siguientes condiciones para las obras nuevas o las áreas ampliadas de edificaciones existentes:

- a. La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.
- b. La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel natural del terreno.
- c. Los Sótanos y Semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.

2.7. Voladizos

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	

Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros	1,00	
Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50	
Vías peatonales	No se permite	

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplican lo siguiente:

- a. Sobre las vías con perfil menor a 6,00 metros no se permite voladizo.
- b. Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.
- c. Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo.
- d. Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el embate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.
- e. La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de embate.

2.8. Cubiertas

Su diseño e implantación se rige por las siguientes reglas:

- a. Se permite en las áreas de cubierta el aprovechamiento para agricultura urbana, elementos que favorezcan la captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado con destinación a zonas verdes libres y recreativas, cumpliendo con las normas de evacuación de la NSR-10 o la norma que lo modifique o sustituya.
- b. Se permite el hall de cubierta entendido como un espacio cubierto de protección junto a la caja de la escalera y ascensor, cuya área construida sumada no podrán exceder del equivalente a dos veces el área de la caja del ascensor y de la escalera que se encuentran en la cubierta.
- c. En todos los casos, se deberá contar con la accesibilidad, seguridad y bienestar en especial para las personas con discapacidad, de acuerdo con las normas técnicas que regulen la materia si esta se utiliza como parte del equipamiento comunal en área libre.

2.9. Rampas peatonales y escaleras

Las rampas peatonales y escaleras se rigen por las siguientes condiciones:

- a. En sectores sin antejardín, en terreno plano e inclinado, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio.
- b. En sectores con antejardín, en terreno plano, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio; en terrenos inclinados, se permite su desarrollo en antejardín, con una ocupación no superior al 30% del área de antejardín.
- c. Las rampas que se desarrollen mediante las modalidades de licencia de construcción diferentes a obra nueva, para cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con discapacidad, se exceptúan de las condiciones anteriores.
- d. Las rampas deberán cumplir las dimensiones y características establecidas en la norma técnica colombiana NTC- 3313 “Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas” y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya. Si estas rampas hacen parte del sistema de evacuación su pendiente máxima será del 8 % según lo señalado en el título K de la NSR-10.
- e. Las escaleras deberán cumplir la norma técnica NTC- 4145 “Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos y Rurales. Escaleras” y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya.
- f. La rampa peatonal y para personas con discapacidad deben cumplir con las disposiciones de la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya, con una pendiente constante a lo largo de toda su longitud. Los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos.
- g. Las rampas y escaleras deben estar provistas de pasamanos los cuales deben cumplir la norma de evacuación de la NSR-10.

3. ANTEJARDINES

En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.

En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.

3.1. Dimensionamiento y empate de antejardines

La dimensión mínima de antejardín, en metros, entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público se señala en el mapa CU-5.5 “*Dimensionamiento de Antejardines*”.

- a. Cuando en el mapa no se determine dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a la señalada en las normas vigentes antes de la adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
- b. Se podrá reducir la dimensión mínima entre un vértice del paramento de construcción y el lindero contra espacio público hasta en dos metros cuando los antejardines exigidos sean iguales o mayores a cinco (5) metros y se trate de un solo proyecto que contemple todos los predios del costado de manzana.
- c. En predios cuya dimensión de antejardín existente sea diferente a la determinada en el mapa CU-5.5, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se podrá contemplar el antejardín reglamentario definido en el mapa CU-5.5. Únicamente en los casos en que la dimensión del antejardín existente sea inferior a la determinada en el plano CU-5.5, se podrá empatar con la dimensión menor siempre que cuente con licencia de construcción que ampare la dimensión del antejardín existente.
- d. En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados con dimensiones diferentes de antejardín existente, se debe prever el antejardín existente de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión siempre que cuente con licencia de construcción que ampare esta dimensión. El empate con el antejardín existente de menor dimensión no puede superar una longitud de fachada de tres (3) metros. Para la mayor dimensión no se tendrán en cuenta los antejardines existentes con una dimensión superior a cinco (5) metros.
- e. En predios esquineros se permite la reducción de la dimensión del antejardín a la mitad de la dimensión exigida por el lado mayor del predio, siempre que la dimensión resultante de la reducción no sea inferior a 2mt. En ese caso, se debe solucionar el empate con la dimensión determinada en el plano CU-5.5 en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros. En caso de coincidir dos predios esquineros por sus costados mayores, se podrán empatar en la misma dimensión de la reducción permitida.
- f. No se permiten reducciones para empates cuando el antejardín se localice sobre vías de la malla vial arterial.
- g. En ningún caso la solución de empate de antejardines puede generar culatas entre los paramentos de las construcciones.

3.2. Altura y pendiente de antejardines

- a. Cuando el nivel del terreno esté elevado respecto al nivel del andén, el antejardín deberá estar al mismo nivel del andén. En estos casos, sótanos y semisótanos en el paramento de construcción serán visibles, pero no cuentan como piso hasta alcanzar el nivel del terreno elevado.
- b. Cuando el terreno es inclinado, el antejardín podrá ser inclinado con una pendiente que conecta el andén con el paramento de construcción.

- c. Cuando el terreno es plano o con una pendiente no mayor al 8% se podrá elevar el antejardín hasta una altura de 40 centímetros respecto del nivel del andén, siempre que se destine para zona empedrada, zona que podrá tener vegetación ornamental o huertas urbanas.

4. CERRAMIENTOS

En los casos no contemplados o reglamentados para cada tratamiento específicamente, aplican las siguientes condiciones:

4.1. Cerramiento de antejardines

- a. No se permite el cerramiento de antejardines en licencias para obras nuevas u otras modalidades de licencia de construcción, a excepción de los casos en los que se cuente con cerramiento aprobado previamente.
- b. solo se permitirá en tratamiento de consolidación en áreas de proximidad cerramientos con jardinería que no supere la altura del antepecho, garantizando su desarrollo al interior del predio sin inclusión en el espacio público.

4.2. Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público

- a. Se permite con una altura máxima de 3.00 metros en material que garantice 90% de transparencia.
- b. Otros tipos de cerramientos que, por razones de seguridad y de uso asociado a equipamientos de Seguridad, Defensa y Justicia y de la administración pública, requieran disposiciones diferentes, podrán ser autorizados mediante concepto de la Secretaría Distrital de Planeación.

4.3. Cerramientos contra predios colindantes

- a. Se permite una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo para eliminar servidumbre, este cerramiento se permite sobre el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.
- b. Cuando la edificación está aislada lateralmente desde el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano del lindero del predio vecino, se permite plantear un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel superior el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- c. En manzanas irregulares se permite plantear sobre el lindero del aislamiento posterior un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel del andén o nivel superior del sótano o semisótano.

4.4. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público

- a. En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mt.).
- b. En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mt.) de altura en material que garantice transparencia del 90%.
- c. Otros tipos de cerramientos que por razones de seguridad y del uso mismo asociados a usos dotacionales sean requeridos, podrán ser autorizados mediante concepto expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
- d. En predios urbanizados no construidos: se permite cerramiento una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo sobre paramento de construcción, con excepción del área de antejardín.

4.5. Cerramientos temporales

Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado proceso de urbanización podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

- a. Se podrán plantear cerramientos provisionales en lotes sobre los cuales se ejecuten procesos o actividades de construcción con una altura no inferior a 2,00 metros y deben diseñarse y construirse en material con resistencia adecuada para soportar las cargas de viento y garantizar la seguridad de los transeúntes.
- b. Los cerramientos de carácter temporal para lotes urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados o zonas de reserva se deben hacer por el lindero del lote, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos con una altura máxima de 2,50 metros.

5. LOTE Y SUBDIVISIÓN EN UNIDADES PREDIALES

5.1. Normas y condiciones para la organización espacial de las unidades prediales

Las manzanas resultado del proceso de urbanización podrán subdividirse en unidades prediales mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

5.2. Sistema de loteo individual para vivienda

- a. Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas. El sistema de loteo para desarrollo se rige por las siguientes dimensiones mínimas:

Condiciones para loteo individual unifamiliar y bifamiliar:

TIPO DE VIVIENDA	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Vivienda unifamiliar	54 m ²	4,50 metros	12 metros
Vivienda bifamiliar	84 m ²	7,00 metros.	12 metros

Condiciones para loteo individual multifamiliar: El lote mínimo para loteo individual multifamiliar tendrá las siguientes condiciones

TIPOLOGÍA LOTEEO	Continua	Aislada
Frente lote	9 a 12 metros	18 a 22 metros
Fondo máximo lote	30 m	40 m

5.3. Sistema de agrupación para vivienda

- a. Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. Cuando se planteen agrupaciones de lotes para construcción posterior, las dimensiones mínimas de cada lote serán las siguientes:

TIPO DE VIVIENDA	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Unifamiliares	4.50 metros	12 metros
Bifamiliares	9.00 metros	12 metros
Multifamiliares	9.00 metros	24 metros

Cuando se planteen agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes, no aplica el literal anterior.

Para usos diferentes al de vivienda las dimensiones para lotes son libres, salvo cuando se establezcan específicas para un determinado uso.

5.4. Subdivisiones en tratamiento de consolidación

- a. En sectores resultantes de procesos urbanísticos originales con base en loteo individual, clasificados con tipología arquitectónica continua, se disponen los siguientes frentes y áreas mínimas para subdivisiones:

TIPOLOGÍA	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA MÍNIMA (m ²)
Loteo sin antejardín*	4.50 m	54 m ²
Loteo con antejardín Unifamiliar pareada o en serie Torre en tipología continua	6.00 m	60 m ²
*Esta misma disposición de frentes y áreas mínimas aplica para predios pertenecientes a sectores de origen no planificado, clasificados bajo el tratamiento de consolidación.		

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

6.1. Elementos del equipamiento comunal privado

- a. Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.
- b. Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, depósitos, corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.
- c. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

6.2. Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado

- a. Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts² de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:
- b. Para los predios en sectores regulados por los Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y predios nivel 4 en el tratamiento de conservación:
 1. Proyectos de vivienda, VIS y VIP:
 - Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda.
 - Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
 2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts² por cada 80 mts² de área neta de construcción en el uso.
 3. Para usos diferentes a vivienda: 10 mts² por cada 120 mts² de área neta de construcción en el uso.
- c. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Desarrollo:
 1. Para proyectos VIS:
 - Hasta 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 mts² por cada unidad de vivienda.

- Más de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
 - 2. Para proyectos no VIS: 15 m² por cada 80 m² de construcción.
 - 3. Para proyectos con usos diferentes de vivienda: 10 m² por cada 120 m² de construcción en el uso.
- d. No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación.
- e. El porcentaje mínimo de área para equipamiento comunal privado deberá destinarse a los siguientes usos:
- 1. Zonas verdes y recreativas en áreas libres: 40%
 - 2. Servicios comunales en áreas construidas: 20%
 - 3. Como parte del porcentaje restante se podrán localizar, entre otros, las áreas para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos para bicicletas, para vehículos automotores cero emisiones y para personas con discapacidad.

7. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO

Adicionalmente a los criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro definidos en el articulado del plan de ordenamiento, se deben aplicar las siguientes condiciones:

7.1. Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos

Se establecen los siguientes criterios de localización aplicables a todos los tratamientos de acuerdo con la siguiente priorización:

- a) Contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos, en consecuencia, no se permiten culatas sobre el espacio público peatonal y para el encuentro.
- b) Articuladas con los espacios públicos peatonales y para el encuentro existentes, elementos del espacio público para la movilidad y elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- c) Integradas con el sistema de transporte público como accesos a estaciones, portales y terminales del transporte masivo.

7.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos

NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	
Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público	<p>La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por: parques, plazas y plazoletas, que en conjunto aportarán al indicador de espacio público efectivo.</p>
	<p>Los proyectos que deban prever área de control ambiental podrán utilizarla de manera excepcional para el cumplimiento de la cesión de espacio público exigido en sitio, bajo las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se podrá localizar la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5, es decir, por cada m² de cesión de espacio público se cederán 1.5 m² en control ambiental. • En ningún caso el cumplimiento de la obligación de espacio público en el área de control ambiental podrá superar el 25% del área total de la cesión de espacio público exigido en sitio. • Si el área total de cesión de espacio público exigido en sitio es menor a 400m² se podrá localizar en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5. Si el área de control ambiental no es suficiente para el cumplimiento, la diferencia de la obligación será compensada de acuerdo con las condiciones establecidas para cada tratamiento.
	<p>Las franjas de control ambiental deberán ser adecuadas cumpliendo los lineamientos para las franjas de paisajismo y para la calidad urbana y los criterios e índices de diseño para espacios públicos peatonales y para el encuentro.</p>
	<p>En caso de colindancia de los globos de cesión en sitio con controles ambientales, este se integrará al diseño para garantizar la articulación funcional del espacio público. En este caso el globo se unificará y será entregado como espacio público peatonal y para el encuentro.</p>
	<p>El área total del espacio público existente en el ámbito del cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio.</p> <p>En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.</p>
Dimensiones mínimas	<p>En proyectos de licenciamiento directo, el área mínima para la cesión de espacio público en sitio es de 400 m² y conformará el globo mínimo en la regla de fragmentación.</p> <p>En planes parciales el área mínima de cesión en sitio es de 1000 m² y conformará el globo mínimo en la regla de fragmentación.</p>

<p>Configuración geométrica</p>	<p>La dimensión del frente mínimo de la cesión en sitio deberá ser de 20 metros.</p> <p>La configuración geométrica de los polígonos de cesión de espacio público en sitio deberá cumplir con la proporción entre los costados de máximo 1 a 3 veces.</p> <p>Para la configuración geométrica de polígonos irregulares se permite que en su interior se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 40% del área total de la cesión en sitio.</p> <p>Se deberá priorizar la configuración de la cesión de espacio público en esquinas de las manzanas.</p>
<p>Accesibilidad</p>	<p>Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal en todas las áreas de cesión para espacio público.</p> <p>Se deberán generar pasos peatonales a nivel como mínimo cada 100 metros para cruzar las cesiones de espacio público.</p> <p>Las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polígonos con un área igual o mayor a 1 Ha debe estar delimitado mínimo el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública. • Polígonos con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m² y menor a diez mil (10.000) m² debe estar delimitado mínimo el 40% de su perímetro por una vía vehicular pública. • Polígonos con un área menor a cinco mil (5.000) m² debe estar delimitado mínimo el 25% de su perímetro por una vía vehicular pública. <p>Se deberá garantizar el acceso peatonal a los predios vecinos colindantes a través de la configuración de senderos peatonales perimetrales en el diseño de las cesiones de espacio público peatonal y para el encuentro.</p>
<p>Fragmentación de la cesión y globos mínimos</p>	<p>En planes parciales de desarrollo con área neta urbanizable - ANU o planes parciales de renovación con área de verificación mínima- AV entre 3 a 12 hectáreas, el 70% de la cesión de espacio público en sitio se deberá dejar en un solo globo.</p> <p>En planes parciales de desarrollo con área neta urbanizable - ANU o planes parciales de renovación con área de verificación mínima- AV mayor a 12 hectáreas el 50% de la cesión se deberá dejar en un solo globo.</p> <p>En planes parciales el globo mínimo de la fragmentación debe ser como mínimo de 1000 m².</p> <p>En proyectos de licenciamiento directo, como mínimo el 70% de la cesión se deberá dejar en un solo globo, el área restante en globos mínimos de 400 m².</p>

Cerramientos	No se permiten los cerramientos perimetrales de parques y zonas verdes recreativas producto del cumplimiento de cargas locales.

7.3. Condiciones para las cesiones de espacio público en ladera

Las áreas de cesión producto de procesos de urbanización en suelos de ladera, se regirán por las siguientes condiciones específicas:

- a. Se permite la localización de cesiones públicas en suelos con pendiente superior al 25% y hasta el 45% con una relación de 1 a 2, de manera que por 1 m² de parque a ceder se entregarán 2 m² en suelos con estas características, siempre y cuando estas áreas no hagan parte de los suelos clasificados de protección en el POT y en cumplimiento de las condiciones para espacio público en ladera.
- b. En cesiones con pendiente superior al 25% y hasta el 45% deberán priorizar la localización del 50% del área a ceder en colindancia con las áreas útiles generadas por el proyecto urbanístico, no deberán ubicarse en las áreas de mayor pendiente de los predios a desarrollar y deberán estar ubicadas en lo posible, de manera longitudinal a las curvas de nivel, respondiendo a la topografía del terreno.
- c. La configuración geométrica de los globos de cesión podrá ser irregular dadas las condiciones topográficas del terreno; sin embargo, el lado menor del polígono no podrá ser inferior a 20 metros y deberá tener una profundidad máxima equivalente a dos (2) veces dicho lado.
- d. El diseño y construcción de las zonas de cesión para parques debe estar articulado funcional y urbanísticamente, adecuarse conformando terrazas en los diferentes niveles del parque que permita generar áreas funcionales de actividad para el disfrute de la comunidad.
- e. Se deberán plantear diseños que se adecúen a las condiciones topográficas de ladera mediante la utilización de rampas, escaleras, miradores, senderos, plazoletas, frontones, muros de escalar, muros verdes, huertas urbanas, y las demás soluciones que permitan el disfrute efectivo del parque.
- f. Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en alta pendiente, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, se debe garantizar que mínimo un 20% del área de cesiones para parques sea adecuada para el libre tránsito y disfrute de los usuarios.
- g. Las áreas de cesión para parques en ladera se deberán entregar adecuadas con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, dotados con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.

- h. Se deben realizar las acciones necesarias para prevenir, mitigar y recuperar la estabilidad de terrenos y taludes, realizar el manejo de las aguas superficiales y subsuperficiales, así como el manejo ante la posible inundación y sequía.
- i. Todas las intervenciones o procesos de ocupación en el espacio público que interactúen con la estabilidad de los terrenos deberán estar respaldados por estudios geológicos, geomorfológicos, morfodinámicos y geotécnicos del terreno a ocupar con el proyecto y de su área de influencia inmediata.

8. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO

8.1. Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana

En casos de proyectos de intervención de manzana completa se podrá obtener el beneficio de pago total para el cumplimiento de la obligación correspondiente a la cesión de espacio público en sitio, al fondo cuenta que se disponga para tal fin, siempre que se genere en la configuración del proyecto un porcentaje equivalente al 35% del área total del terreno en áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP en el centro de la manzana, garantizando acceso peatonal libre y sin obstáculos, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. La dimensión del frente mínimo de la APAUP sobre las vías circundantes deberá ser de 20 metros.
- b. Debe estar delimitado mínimo el 20% del perímetro de la APAUP con accesibilidad vehicular sobre las vías circundantes.
- c. Se deberá conformar un polígono donde en el centro de manzana se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 35% del área total de la APAUP.
- d. No se permite la fragmentación del APAUP, por lo que se debe mantener la continuidad espacial desde el centro de la manzana hacia las vías circundantes.

9. ESTACIONAMIENTOS

Se deberá contar con los siguientes cupos mínimos obligatorios para cualquier área de actividad:

9.1. Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad

Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micromovilidad, así en un rango de

- a. 1 cupo por cada 100 m² de área construida para los usos distintos al residencial.
- b. Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:
 - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m²,
 - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m² y hasta 120 m²,
 - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m².

- c. El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- d. Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- e. Los proyectos de uso comercial, industrial y de servicios que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad
- f. El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.2. Cupos accesibles para personas con discapacidad

- a. Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en este plan, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- b. En equipamientos de salud se debe destinar a cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 4% del total de cupos de estacionamiento del proyecto.
- c. En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamiento accesibles para personas con discapacidad por cada 3.000 m² de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.
- d. El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.3. Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones

- a. Todos los estacionamientos de acceso público, de entidades públicas y en los proyectos que desarrollen uso residencial, de comercio y servicios, dotacional e industrial en cualquier área de actividad deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del presente plan, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- b. En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m² de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m² de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones
- c. El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.4. Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos

- a. Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los equipamientos y los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y áreas al interior del predio de acuerdo con su necesidad de funcionamiento, tales como:
 - Cupos de estacionamientos de vehículos de carga, áreas de cargue y descargue y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
 - Buses escolares.
 - Coche fúnebre.
 - Ambulancias
 - Vehículo de emergencias y/o bomberos
 - Vehículos de transporte público individual
- b. Estos estacionamientos deberán proveerse como parte integral del proyecto y podrán localizarse en el equipamiento comunal privado o en las áreas necesarias para cumplir con esta obligación a excepción de aquellas en las que su localización impida el desarrollo de fachadas activas, conforme con las disposiciones del presente plan.
- c. El área destinada a la provisión de cupos exigidos según las necesidades de funcionamiento de los usos no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.5. Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos

Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

- a. El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas y en los casos en los que aplique, cumplir con lo que establezca el estudio de movilidad aplicable aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, y vigilado su cumplimiento por esta entidad.
- b. Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al sistema de transporte serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.
- c. La disposición de los cupos para todos los vehículos que atiendan los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes y demarcada al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

9.6. Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a. No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- b. Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad.
- c. Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micromovilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas.
- d. Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
- e. Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público.

- f. En caso de contar con un solo frente de manzana, se debe plantear un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.
- g. En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.
- h. El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.
- i. En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.
- j. En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.
- k. Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.
- l. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
 - 1. Por vía local o intermedia existente o proyectada.
 - 2. En caso de no poder cumplirse con la condición anterior, el acceso y la salida se deberá dar por calzada de servicio paralela localizada a continuación del área de la zona de control ambiental de la vía arterial, o del antejardín, con un ancho mínimo de 7 metros, (5 metros de carril y 2 metros de andén interior) y longitud mínima de 20 metros para su desarrollo en el tramo en paralelo, medido entre los puntos de intersección de los ejes de acceso y salida con el eje de la calzada paralela. La calzada paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales.
 - 3. De no ser posible las dos opciones anteriores el acceso se planteará en forma directa sobre la vía arterial y estará ubicado en la zona más alejada de las intersecciones viales; excepto cuando el predio esté localizado sobre el frente de la manzana aladaña a una intersección semaforizada. La SDM deberá mantener actualizada la información sobre intersecciones semaforizadas ante las Curadurías Urbanas.

- m. Los predios que cuentan con accesibilidad a través de Malla Vial Arterial aprobada mediante las licencias correspondientes, mantendrán esta accesibilidad mientras se conserven las condiciones otorgadas por la Licencia Original. Cuando se planteen modificaciones a dichas licencias que impliquen mayor número de cupos de estacionamiento, mayor área destinada para esta actividad, mayor rotación en el ingreso y salida de vehículos, mayores intensidades de usos o adición de usos que varíen las condiciones de atracción y generación de viajes, les serán aplicables las condiciones de accesibilidad establecidas en el orden jerárquico establecido en este numeral para el otorgamiento de licencias urbanísticas
- n. En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.

9.7. Dimensión de los estacionamientos

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

- a. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.
- b. Las dimensiones para los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ser de mínimo 5,00 metros x 3,70 metros libres y atender lo establecido en la Normas Técnicas Colombianas de accesibilidad al medio físico.
- c. Las dimensiones de cupos para motos son de 1,00 m x 2,50 m. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0,15 m. La circulación depende de la distribución de los cupos de parqueo, cuando se organizan a 90° respecto a la circulación y es doble sentido será de 2,5 m. Cuando se organizan a 60° respecto a la circulación es de 1,75 m, cuando se organizan a 45° es de 1,50 m y cuando se organizan a modo de cordón la circulación es de 1,20 m.
- d. Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas. En caso de que esa guía no determine dimensiones para el tipo de estacionamiento requerido, se deberá cumplir con las siguientes dimensiones, que pueden ser modificadas, adicionadas o precisadas por la Secretaría Distrital de Movilidad:

TIPO DE PARQUEO	ANCHO (M)	LARGO (M)	ANCHO DEL ÁREA DE CIRCULACIÓN (m)
En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercaladas con áreas de circulación laterales	0,60	3,00	1,75
Intercaladas con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestas en vertical con área de circulación central	0,60	2,00	1,75

- e. Las dimensiones de cupos para otros vehículos de micromovilidad serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo, y podrán ser establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad
- f. Las dimensiones para los cupos de estacionamientos de carga y descarga son de 12,50 metros por 3,50 metros libres.
- g. Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos tracto camiones, con semiremolque o remolque, son de 19,00 metros por 3,50 metros.
- h. Dimensiones de cupos para vehículos especiales:

Vehículo	dimensiones
Coche fúnebre	3,00 m x 8,00 m (Debe contar con tope llantas)
Transporte escolar	3,50 m x 10,00 m (Debe contar con tope llantas)
Vehículo de mercancías	3,50 m x 12,50 m (Debe contar con tope llantas)
Vehículo de emergencia y/o ambulancia	3,50 m x 8,00 m (Debe contar con tope llantas)
Carros de bomberos	4,5 m x 12.8 m (Debe contar con tope llantas)

- i. Los cupos de estacionamientos para vehículos cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.
- j. Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

9.8. Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos

Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

- a. Áreas de maniobra y circulación: El ancho del área de maniobra y circulación en una sola crujía será de mínimo 4,50 metros libres, cuando el área de maniobra y circulación vehicular sirva a áreas de estacionamiento en doble crujía, su ancho mínimo será de 5,00 metros, cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, el ancho del área de maniobra se podrá reducir a 4,50 metros, cuando los estacionamientos estén dispuestos en paralelo el ancho de circulación podrá reducirse a cuatro metros (4,0 m.).

- b. El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incrementa el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4,00 m. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra. Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado en alguno de sus lados por columnas o muros, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estas. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo tomado al borde de la cara de la columna o muro puede ser inferior a 2,30 metros.
- c. Las rampas de acceso vehicular: Su desarrollo no debe superar la pendiente o inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a 3 metros hacia el interior del predio.
- d. La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.
- e. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa de acceso vehicular será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos el radio mencionado deberá ser medido con respecto al carril interior de la rampa.
- f. La altura libre mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2,30 m.
- g. Se permite servidumbre horizontal de máximo dos (2) cupos de estacionamiento. Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados con servidumbre vertical, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto. En las servidumbres de las que trata el presente numeral no se permite la localización de estacionamientos para discapacitados.

Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidas para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el manual de espacio público.

10. CONDICIONES GENERALES PARA GARANTIZAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN O REURBANIZACIÓN

Para la ejecución de proyectos bajo las condiciones de los tratamientos de desarrollo, de consolidación y de renovación urbana se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Todo proceso de urbanización o reurbanización deberá garantizar la continuidad de la malla vial intermedia y local construida o propuesta en los sectores contiguos al mismo. Para lo cual, deberá armonizar las áreas de cesión obligatorias con el espacio público existente, previo análisis de accesibilidad y conectividad acorde con las necesidades de movilidad generadas por el proyecto y, de ser necesario, realizar intervenciones integrales de segmentos viales completos y de paramento a paramento.

- b. Las áreas de cesión obligatoria en vías locales e intermedias, podrán ser objeto de compensación económica o material, siempre y cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para su ejecución. La aplicabilidad de este mecanismo será aceptada por el “Comité de Seguimiento para la entrega real y material de las zonas de cesión obligatorias gratuitas al Distrito Capital”, y será pagado al Fondo Compensatorio o el Mecanismo que para tal caso se cree, cuyos recursos, se destinarán al mantenimiento y conservación de la malla vial arterial y complementaria de la ciudad.
- c. En el eventual caso que el urbanizador y/o tercero se le autorice el pago compensatorio de áreas de cesión obligatoria en vía local e intermedia, este deberá realizar un plano récord de las áreas compensadas el cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación para su incorporación en la cartografía urbanística oficial, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto determine esa entidad.
- d. El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad competente realizará el seguimiento y acompañamiento técnico a la elaboración de estudios y diseños, y construcción de las obras del espacio público para la movilidad y espacio público (andenes, plazas, plazoletas y alamedas) a cargo de urbanizadores y/o terceros (públicos y privados), que se establezcan en los diferentes instrumentos de planeación y movilidad, con el fin de expedir una constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas.
- e. La ejecución de la malla intermedia, local, plazas, plazoletas y alamedas en terrenos en proceso de urbanización o reurbanización deberán ser construidas y cedidas al Distrito por parte del urbanizador responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas por el IDU o de la entidad competente.



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

Bogotá, D.C., 01 de Julio de 2022

Señor(a)
USUARIO
Ciudad

Dirección: KR 116C 65A 04
Código Lote: 0056369206
CHIP: AAA0068WKBR
Localidad: 10 ENGATIVA

Asunto: Consulta Cartográfica - Concepto de Amenazas y Riesgo por Inundación o Remoción en Masa

Respetado ciudadano(a).

En el marco de lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, sus Decretos Reglamentarios y consultada la información de la Base de Datos Geográfica Corporativa - (BDGC), se le informa:

El predio consultado No se localiza en Amenaza por Remoción en Masa, según lo especificado en la Resolución No 1483 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 3 Amenaza por Remoción en Masa del Decreto Distrital 190 de 2004" y No se localiza en Amenaza por Inundación, de acuerdo a la Resolución No 1641 del 03/12/20 "Por la cual se derogan las resoluciones No. 1060 y 1631 de 2018, y por principio de reviviscencia la resolución 1972 de 2017 y la Resolución 0858 de 2013."

Así mismo, No se localiza en suelo de protección por riesgo según Estudios Técnicos del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático y lo especificado en la Resolución No 1482 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 6 Suelo de Protección Por Riesgo de Remoción en Masa e Inundación del Decreto 190 de 2004".

Si su predio se encuentra en amenaza Alta por inundación por favor tener en cuenta los artículos 128 y 129 del decreto 190 de 2004, o de encontrarse en amenaza Alta por Remoción en Masa remitirse al artículo 141 del decreto 190 de 2004.

Si desea ampliación o aclaración del presente concepto puede dirigir comunicación al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

De requerir mayor información sobre el predio objeto de consulta, puede radicar solicitud en los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP): Pagina WEB <http://www.sdp.gov.co/> en radicación virtual, de manera presencial en la ventanilla de radicación de la SDP, ubicada en el Supercade CAD Av. Carrera 30 No. 25-90.

Cordialmente,

ASTRID MARIA BRACHO CARRILLO
Dirección de Servicio al Ciudadano
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: **24.728.787**

HURTADO JIMENEZ

APELLIDOS

YALIME

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **13-JUL-1970**

MANZANARES
(CALDAS)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.62

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

SEXO

01-DIC-1988 MANZANARES

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS AREEL SANCHEZ TORRES



A-1500150-00561744-F-0024728787-20140409

0037870325A 1

1462626555

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

Bogotá, Julio 11 de 2022

ASUNTO: AVALUO PARA TRAMITES LEGALES.

YALIME HURTADO JIMENEZ, mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Perito Avaluador; con todo respeto me permito dar cumplimiento a las exigencias del Art. 226 del C.G.P., en los términos siguientes:

Perito Avaluador de bienes INMUEBLES, DAÑOS Y PERJUICIOS, BIENES MUEBLES, VEHÍCULO MAQUINARIA PESADA, OBRAS DE ARTE, ETC. RAA vigente No. AVAL-24728787

Como experiencia manifiesto haber integrado la lista de Auxiliares de la Justicia en un lapso desde hace 15 años aproximadamente, en los cargos de perito bienes muebles, inmuebles, automotores y la nueva vigencia en daños y perjuicios, maquinaria pesada. Y haber realizado seminarios en el ramo de la Corporación Nacional de Lonjas y Registros CORPOLONJAS; dictado los días 14 y 15 de junio del 2003, y otros congresos de avalúos urbanos, rural, masivo, industriales, especiales, ley de desarrollo territorial, dictados los días 29,30 de Abril y 01 de Mayo del año 2004 en la Ciudad de Manizales Seminario integral de Avalúos URBANO RURAL, MASIVO, Especiales, INDUSTRIALES LEY DE DESARROLLO Territorial, en los cuales se certifica con los certificados anexa a la presente y las credenciales como miembro de CORPOLONJAS COLOMBIA, y haber pertenecido con idoneidad como perito Avaluador en diferentes procesos y en diferentes despachos judiciales de la Ciudad de Bogotá. TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS de la Institución CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS. Y con estudios en la Universidad Autónoma de Relaciones Económicas Internacionales, entre otros..

No tengo ningún impedimento alguno con las partes para presentar el trabajo encomendado por la parte actora.

Relaciono los radicados y nombre de los despachos donde se ha cursado algunos procesos similares presentados en los últimos 4 años donde utilicé el mismo método.

PROCESO:	ORDINARIO
DEMANDANTE:	CONSTANZA MURILLAS VICTORIA Y/O
DEMANDADA:	DORA LEONOR BUSTOS DE PARRA Y/O
RADICADO:	110013103013 2009 00279 01
INSTANCIA:	SEGUNDA –APELACION DE SENTENCIA

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

JUZGADO TRIBUNAL SUPERIOR

JUZGADO: SEPTIMO (7) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DESENTENCIAS DE BOGOTA.

DEMANDANTE: CUEMO LTDA

DEMANDADA: CONTRA NINFA MAHECHA

PROCESO: 2012-580-00

JUZGADO: 47 CIVIL DEL CIRCUITO
DEMANDANTE: ALVARO MELO GUTIERREZ
DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN MELO GUTIERREZ.

JUZGADO: 13 DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
ORIGEN: 51 CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: YAQUELINE GUEVARA ROJAS
DEMANDADO: JAIME BLANCO BARRERA
RADICADO: 14-043

JUZGADO: 29 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO: REIVINDICATORIO
RADICADO: 2006-00108 00

JUZGADO: 32 CIVIL DEL CIRCUITO
RADICADO: 2015-00319 00

JUZGADO: 43 CIVIL DEL CIRCUITO
RADICADO: 2015-01098

JUZGADO: 47 CIVIL DEL CIRCUITO
RADICO: 2014-0223

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

JUZGADO: SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO
REFERENCIA: *Resolución de contrato Nro.110013103-007-2016-00538-00*
DEMANDANTES: *ADRIANO ANDRES BALLESTEROS APONTE Y OTRO.*
DEMANDADA: *YOLANDA DIAZ GOMEZ*

JUZGADO: *CHOCONTA DEL CIRCUITO*
DEMANDANTE: *IVETTE MAGALY DUARTE RAMIREZ*
DEMANDADO: *FERNANDO SDANDOVAL ORJUELA*
PROCESO: *2014-0053*

JUZGADO: *21 CIVIL DEL CIRCUITO*
DEMANDANTE: *INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR*
DEMANDADO: *JAIME JAIRO PULECIO SIERRA*

JUZGADO: *PROMISCUO CIVIL MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA.*
PROCESO: *EJECUTIVO HIPOTECARIO*
NUMERO PROCESO: *2016-309*
DEMANDANTE: *COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA. "COOPSANFRANCISCO"*
DEMANDADO: *LUIS ENRIQUE PACHON FANDIÑO*

JUZGADO : *32 CIVIL MUNICIPAL*
PROCESO: *PERTENENCIA*
DEMANDANTE: *JOSE ORLANDO CASTRO MONTES*
DEMANDADO: *GLORIA ESPERANZA RODRIGUEZ DE CASTRO Y OTRO.*

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE BOGOTA
PROCESO: 2009-406

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
PROCESO: 2017-00328-00

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

JUZGADO: CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA
PROCESO: EXPROPIACION. No. 2007-0625-00
DEMANDANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P.
DEMANDADO: LUIS ALBERTO PINILLA MORILLO Y OTRO.

JUZGADO: CIVIL MUNICIPAL DE UBATE
DEMANDANTE: CARLOS WEIMAR VARON APONTE,
CONTRA: JOSE ISRAEL GONZALEZ GUACHETA.

JUZGADO: CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA (REPARTO)
PROCESO: DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO.
DEMANDANTES: LUZ MILA CUBIDES CASTILLO Y OTRO.
DEMANDADOS: FABIOLA CUBIDES CASTILLO DE MONTERO Y OTROS

JUZGADO: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
SALA CIVIL
DEMANDANTE: CONSTANZA MURILLAS VICTORIA
DEMANDADO: DORA LEONOR BUSTOSDE PARRA
RADICADO: 11 001 31 03 013 2009 00279 01
INSTANCIA: SEGUNDA APELACION DE SENTENCIA
JUZGADO: 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
PROCESO: No. 11001 31 03 021 2013-00230-00
REF: DIVISORIO
DE: MARIA CLEMENCIA Y LINAMARIA MARQUEZ BARRAGAN
CONTRA: MAURICIO BARRAGAN Y OTROS

JUZGADO: 59 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
PROCESO: HIPOTECARIO No. 2017-0266

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

DEMANDANTE: LUIS MARIO LANZA
DEMANDADO: GILBERTO BUITRAGO

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO REPARTO DE BOGOTA

PROCESO DAÑOS Y PERJUICIOS

DEMANDANTE: ANDRES ALBERTO SOTO C.C. No. 19.108.190 de Bogotá.
DEMANDADO: GERMAN MATIZ GUALTEROS con C.C. No. 79.109.605 de BG

JUZGADO 21 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

REFERENCIA: ESPECIAL DIVISORIO No. 2019-00651

DEMANDANTE: JUAN SEBASTIAN CASTRO MIRQUE, SANDRA PILAR
CASTRO BORDA, STELLA CASTRO GUAYACAN Y
JAIRO ALFREDO CASTRO JUANCA.

DEMANDADO: JAIRO CASTRO GUAYACAN

JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DESENTENCIAS DE BOGOTA

DEMANDANTE: CUEMO LTDA CONTRA NINFA MAHECHA

PROCESO EJECUTIVO NO. 2012-580-00

JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL DE (55) CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS
BOGOTA D.C.

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

PROCESO: REIVINDICATORIO
NUMERO: 2018-0062
DEMANDANTE: ANGELA MARIA MARIN PINILLA
DEMANDADO: LISANDRO SABOGAL ROLDAN

EMPRESA LA FLECHE Y CIA SAS
NIT No. 900646572.

JUZGADO: CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. D.C. Reparto.
DEMANDANTE: WALTER DONADO SANTAMARÍA C.C. 80.126.283 EXPEDIDA EN
BOGOTÁ

JUZGADO: DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ (REPARTO).
REFERENCIA: DEMANDA DE SUCESIÓN
DEL CAUSANTE EDGAR ARNULFO HIDALGO FUENTES,
DEMANDANTE: MARÍA DE JESÚS FUENTES GUALTEROS.
DEMANDADO: LUIS ANTONIO HIDALGO BOTINA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL SOACHA CUNDINAMARCA,
Proceso: Declarativo de Pertenencia,
Expediente número: 257544003002-2019-0986,

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

Demandante: Lizan Yuri Caicedo Mahecha,
CONTRA: Wendy Jhuslyn Londoño Sánchez y otros.

SEÑOR NICXONS RAMOS VILALOBOS
AVALÚO PARA JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO REPARTO BOGOTÁ D.C.
DIRECCION INMBLE CALLE. 51 No. 13-46, Barrio Marly.

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MAPIRIPAN
Proceso: Verbal Declarativo Reivindicatorio del dominio,
No .503254089001-2019-00011-00.

Demandante: LEANDRO ANTONIO RUIZ ESPAÑA con C.C. No. 1.010.164.085
Contra ALEXANDRA MOJICA FERNANDEZ y MARCO FIDEL PABON

JUZGADO 24 DE FAMILIA
Proceso: 2019-622
Demandante: CRISTINA LEAL RODRÍGUEZ
Demandado: PEDRO EMILIO FORERO REYES

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2018-178
DE: CARLOS WEIMAR VARON APONTE
CONTRA: CONCEPTO URBANO HOLDING S.A.S.

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO REPARTO DE BOGOTA D.C.

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

PROCESO: ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE: CARLOS ARTURO RUIZ PAREDES
DEMANDADO: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA Y EL FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS- FOGADIN.
AVALUO DE: DAÑOS Y PERJUICIOS.

JUZGADO: CIVIL DE REPARTO
PROCESO: SUCESION
DEMANDANTE JAIME HUMBERTO URREGO CABRERA
CONTRA MARIA RUTH ROJAS CHAVARRO.

JUEZ *CIVIL DEL CIRCUITO REPARTO DE BOGOTÀ D.C.*
PROCESO: *ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL*
DEMANDANTE: *CARLOS ARTURO RUIZ PAREDES*
DEMANDADO: *CENTRAL DE INVERSIONES S.A. C.I.S.A. Y EL FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS –FOGAFIN*
PROCESO: *DAÑOS Y PERJUICIOS*

JUEZ *CIVIL DEL CIRCUITO REPARTO DE BOGOTÀ D.C.*
DEMANDANTE: *ANDRES ALBERTO SOTO C.C. No. 19.108.190 de Bogotá.*
DEMANDADO: *GERMAN MATIZ GUALTEROS con C.C. No. 79.109.605 de Bogotá*
AVALUÓ DE: *DAÑOS Y PERJUICIOS SEGÚN ARTICULO 522 DEL CODIGO DE COMERCIO*

JUZGADO: 32 CIVIL MUNICIPAL
PROCESO: PERTENENCIA NO. 2018-0159

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

DEMANDANTE: LILIA GIRALDO GOMEZ CONTRA HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS DE JULIO ERNESTO RAMIREZ LASERNA Y DEMAS
PERSONAS INDETERMINADAS

JUZGADO VEINTE (20) DE FAMILIA DE BOGOTÁ,
PROCESO DE LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO.
RADICACIÓN NO. 2016-0165

SEÑORES VIA EXPRESS 40

JUZGADO JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO-REPARTO
GLADYS NOHEMY AMPARO PALOMINO ULLOA
IDENTIFICADA CON C.C. NO. 41.641.028
PROCESO DIVISORIO, SEGÚN ART 406 DEL C.G.P.

JUZGADO: DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO.

EXPEDIENTE: 2011-00236

JUZGADO 25 DE PEQUEÑAS CAUSASY COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA
DE: DEVIA CARDENAS HANER LIZANDRO

CONTRA: SOCIEDAD SATELITE BIENES Y TRANSPORTE S.A.S.

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

PROCESO: 2018-1087

JUEZ TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BOGOTA D.C.
DEMANDANTE: FABIO LIBARDO GUERRERO AVILA
DEMANDADO: ISRAEL PIRAJAN SALCEDO
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA
RADICADO: 110013103030-2018-00398-00
ASUNTO: AVALUO DE DAÑOS Y PERJUICIOS

SEÑORA CLARA LUZ ROSAS BELTRAN
AVALUO INMUEBLE CASA CAMPESTRE MESITAS DEL COLEGIO

DOCTOR: OMAR GARZA
ASUNTO: AVALUO INMUEBLES: TIBACUY Y FUSAGASUGA
PARA TRÁMITES LEGALES.

SEÑOR CARLOS WEIMAR VARON APONTE
ASUNTO: AVALUO INMUEBLES: LOTE Y CASA UBICADOS EN LA VEGA
SECTOR MARIA PAZ
PARA TRÁMITES LEGALES

DOCTOR HENRY SUAREZ
AVALUÓ APARTAMENTO SOACHA. CONJUNTO RESIDENCIAL AGAPANTO II
(CIUDAD VERDE)
PARA TRÁMITES LEGALES

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE UBATE
REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE DIVISION MATERIAL

DE: RICARDO MARQUEZ GARCIA

VS: NICOLAS MARQUEZ GARCIA

SEÑORES IDU

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

REFERENCIA: PROYECTO VIA

INMUEBLE: CARRERA 134A No. 16 A-11 Barrio catastral KASANDRA(Fontibon)

JUZGADO 16 DE FAMILIA
DEMANDANTE *MARIA VICTORIA BARRAGAN GALINDO*
CONTRA *LUIS GUILLERMO OVALLE ROA.*

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CRICUITO DE SOACHA

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA, DE. MARIA ANITA GARCIA CARRILLO Y OTRO

VS. PASTOR ARTURO SANCHEZ REYES Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

JUZGADO: 10 DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL

PROCESO: 1317-2014

DEMANDANTE: MARÍA HERLINDA MERCHÁN CANO CON C.C. NO. 41714797 DE BOGOTÁ.

JUZGADO DE ORIGEN: 22 CIVIL MUNICIPAL.

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

PROCESO: DIVISORIO
GLADYS NOHEMY AMPARO PALOMINO ULLOA IDENTIFICADA CON C.C. NO. 41.641.028

JUZGADO: CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO MATERIAL

DEMANDANTE: MARÍA ELENA VALDERRAMA PÉREZ Y OTRAS

DEMANDADOS: RAFAEL ANTONIO CARDENAS ANZOLA Y GUILLERMO ALBEIRO ANZOLA

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

JUZGADO: *JUECES CIVILES MUNICIPALES Y/O DE PEQUEÑAS CAUSAS DE CUCUTA*
PROCESO: *VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL*

REFERENCIA: AVALUO DAÑOS Y PERJUICIOS TAXI (Transito)
DEMANDANTE: JOSE MANUEL FIGUEROA CAMACHO
DEMANDADOS: JUAN CARLOS HERRERA

JUZGADO: 4 DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C.
PROCESO: SUCESION INTESTADA

CAUSANTE: RAFAEL CELY ALBARRACIN con C.C. No. 347.043

DEMANDANTE: MARIA YANED CELY ROJAS, MARIA HORTENCIA, Y OTRAS, E
INDETERMINADOS
REFERENCIA: AVALUO FRUTOS CIVILES

JUZGADO DE
ORIGEN: *OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO*
PROCESO: *346 DE 1999*
DEMANDANTE: *INVERSIONES JESAMEL*
DEMANDADO: *PAULINO JUVENAL CASTILLO Y OTRA.*

AVALUO PARA BANCO CAJA SOCIAL
DDIRECCION PINAR 1 ETAPA

JUZGADO: CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA-REPARTO
PROCESO: DECLARATIVO
DEMANDANTE: ORLANDO GAVIDIA GONZALEZ
DEMANDADO: JOSE DANIEL VILLAREAL SALINAS.
AVALUO DE: DAÑOS Y PERJUICIOS CAMION

SEÑORA
NOMBRE: ARAGON MARINA MARIA INMACULADA

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

PROPOSITO: AVALUO COMERCIAL
DIRECCION: EDIFICIO FLAMBOYAN PROPIEDAD HORIZONTAL
CALLE 101 No. 14-31 APTO. 402
BARRIO: CHICO NORTE.

SEÑOR MAURICIO SILUAN RESTREPO, identificado con C.C.No. 10.141.692.
DIRECCION: CARRERA 20 N. 125-46 APARTAMENTO 602, Y GARAJES NO. 27 Y 28., BARRIO
CATASTRAL SANTA BARBARA OCCIDENTAL
OBJETIVO VENTA
MATRICULA I: No. 50N-1180379 APTO
MATRICULA I: GARAJES. No. 50N-1180313, No. 50N-1180314

SEÑORA ORLY CASTAÑEDA VALERO
INMUEBLE: CASA-LOTE
DIRECCION: CARRERA 10 NO. 3-92 PASO REAL
VILLETA CUNDINAMARCA
OBJETIVO: PROCESO DE PERTENENCIA
PROPOSITO: VISITA OCULAR

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA (REPARTO)

PROCESO: LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE HECHO
ENTRE CONCUBINOS
DEMANDANTE: ELSA YASMINA ALDANA GALLO con C.C. No.
51.963.384 de Bogotá.
DEMANDADO: JOSE WILLIAM MACHADO OVALLA

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

C.C. No. 77019171 de Valledupar

ASUNTO: DICTAMEN ENCOMENDADO POR EL DOCTOR JESUS ELMER TAPASCO
ROMERO con C.C. No.4548338, T.P. No. 110610 del C.S. de la J.

SEÑOR SAMUEL FAGUA
CASALOTE VEREDA VANCOUVER
MUNICIPIO DE TEQUENDAMA
AVALUO COMERCIAL

JUZGADO DE FAMILIA REPARTO DE BOGOTA

ASUNTO: DICTAMEN ENCOMENDADO POR LA Doctora SILVIA MARTHA ACOSTA
WAGNER con C.C. No. 21.167.758,

VEHICULO. MARCA: CHEVROLET

TIPO DE CARROCERIA: SEDAN

LINEA: SPARK GO

MOTOR: B10S1238356KC2

JUZGADO *TREINTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA*

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO MIXTO No. 2016-935

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADO: MARINA ELVIRA MARTINEZ DE TORRES

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

FIANZAUTO S.A.: AVALUO CAMIONETA CHEVROLET NHR FVO191

JUZGADO 39 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, CON NÚMERO DE
PROCESO 039-2017-0643

REFERENCIA: AVALUO DE MEJORAS INMUEBLE UBICADO EN LA KR 19B No. 55.58
SUR
BARRIO SAN CARLOS BOGOTA D.C.

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL REPARTO CHIA
PROCESO: PERTENENCIA
INMUEBLE CARRERA 7 CALLE 6 A 34 LOTE 33 URBANIZACION LA PRADERA

SEÑOR PABLO BARROS AMAYA

ASUNTO: AVALUO PARA TRAMITES LEGALES.
COMERCIAL
BARRIO SALITRE

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO REPARTO

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE DEYVID ESTYD LOPEZ MOLANO

DEMANDADO: JENNY ESPERANZA LEÓN MARTÍNEZ

ENTRE

El método que emplee en este proceso es el mismo e idéntico al que he utilizado en los avalúos que he presentado ante los diferentes procesos que reseñé anteriormente y que versan sobre la misma materia.

CEL.3118422266-3143017500 correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com

YALIME HURTADO JIMENEZ
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS E AVALUOS Y ESTUDIOS DE ECONOMIA INTERNACIONAL
RAA No. AVAL-24728787

1. para avalúos de daños: contratos, etc.
. Para los avalúos de daños y perjuicios utilizo visita ocular al predio, carta de fecha solicitud de restitución de inmueble, levantamiento topográfico donde muestra exactamente las áreas con las que yo he trabajado, certificado de tradición y libertad copia demanda, etc.
2. Para avalúos comerciales: utilizo: copia plano, copia escritura pública, visita ocular, certificado de tradición y libertad, certificado catastral, etc. Linderos actuales, generales, entre otros.
Celulares: 3118422266/3143017500/6411728
Correo electrónico: yamilehurtadojimenez65@gmail.com
3. Para Vehículos: Visita ocular, kilometraje, verificación de documentación, análisis variables de precio de reposición, de mercado, entre varios aspectos que tuve presente. Entre otra documentación que requiero según el avalúo que realice.
4. Bajo la gravedad de juramento que mi conocimiento está plasmado en este proceso presentado a su despacho

En los términos anteriores presento las exigencias del Art 226 del C.G.P.

Cordialmente,

YALIME HURTADO JIMENEZ
C.C. No. 24.728.787 de Manzanares
Correo: yamilehurtadojimenez65@gmail.com.
OFICINA: AVENIDA JIMENEZ No. 4-49 oficina 908 (oficina de notificaciones)
Tele: 3143017500/3118422266/7812911

18/11/2019

IMG_20191021_124423.jpg



<https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&ogbl#inbox?projector=1>

El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matrículas de la
**CORPORACION NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS**
"CORPOLONJAS"s
CERTIFICA:

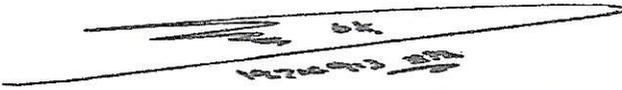
YALIME HURTADO JIMENEZ
C.C. 24.728.787 DE MANZANARES

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____
AVALUOS AMBIENTALES _____
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____
AVALUO DE AUTOMOTORES _____
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No R.N.A./C-01-8068 con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de CORPOLONJAS No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 30 de Abril de 2020, lo cual le faculta para avaluar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 04 días del mes de Abril de 2019.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO

Presidente
Junta Directiva

Ventas o
Avalúos o
Arrendamientos o
Derecho Inmobiliario o
Propiedad Horizontal o
Arquitectura e Ingeniería o
Escuela Inmobiliaria o



OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO

Al Señor (a) YALIME HURTADO JIMENEZ

Que asistió al Seminario:

“INTEGRAL DE AVALÚOS”
“Urbano - Rural - Masivo - Especiales - Industriales,”
Ley de desarrollo territorial”

Dictado del 29 al 30 de Abril y 01 de Mayo de 2004

Conferencista



Director Seminario



CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS

Miembro



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

Miembro

Dado en **Manizales** a los **01** días del mes de **Mayo** del Año **2004**



FUNDACION UNIVERSIDAD AUTONOMA DE COLOMBIA

EL DIRECTOR DE LA OFICINA DE ADMISIONES-REGISTRO Y CONTROL DE NOTAS DE LA FUNDACION UNIVERSIDAD AUTONOMA DE COLOMBIA, APROBADA SEGUN RESOLUCION No 03279 DEL 25 DE JUNIO DE 1993 DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL.

C E R T I F I C A

QUE HURTADO JIMENEZ YALIME IDENTIFICADA CON CC #. 24728787 DE MANZANARES - CALDAS Y CODIGO 025396 REFERENTE AL PROGRAMA DE RELACIONES ECONOMICAS INTERNA. JORNADA NOCTURNA PRESENCIAL EN SANTAFE DE BOGOTA - DISTRITO CAPITAL.

- DURANTE SU PERMANENCIA EN NUESTRA INSTITUCION OBSERVO BUENA CONDUCTA Y NO SE LE CONOCE SANCION DISCIPLINARIA.

LA PRESENTE CERTIFICACION SE EXPIDE EN SANTAFE DE BOGOTA - DISTRITO CAPITAL, A LOS DIECISIETE (17) DIAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999).


ALFONSO TRUJILLO OLARTE
Director
Oficina de Registro y Control

GMB