

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., septiembre nueve (9) de dos mil veintiuno (2021).

Referencia. 11001 3103 022 2019 00558 00ok

1. Se agrega a los autos el dictamen que obra en el Cons.015, y que fuera ordenado como prueba de oficio en auto del pasado junio 9 de 2021. Se pone en conocimiento de las partes, para que se pronuncien al respecto, si a bien lo tienen, por virtud de lo previsto en el artículo 231 del C. G. del P.

Por Secretaría, incorpórese el pdf. 15 junto con la presente determinación, en el micrositio del juzgado y permanezca el expediente en Secretaría.

2. Lo anterior, sin perjuicio de tener en cuenta lo ya manifestado por el Curador de la parte demandada, en el Conse. 18, evento por el cual, desde ya, se ordena la citación de la autoría de la pericia, a la vista pública que habrá de celebrarse el día 23 de noviembre de 2021, a efecto de surtir la contradicción de la prueba en la forma prescrita por la norma citada.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Jc

**Firmado Por:**

**Diana Carolina Ariza Tamayo**  
**Juez**  
**Civil 022**  
**Juzgado De Circuito**  
**Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

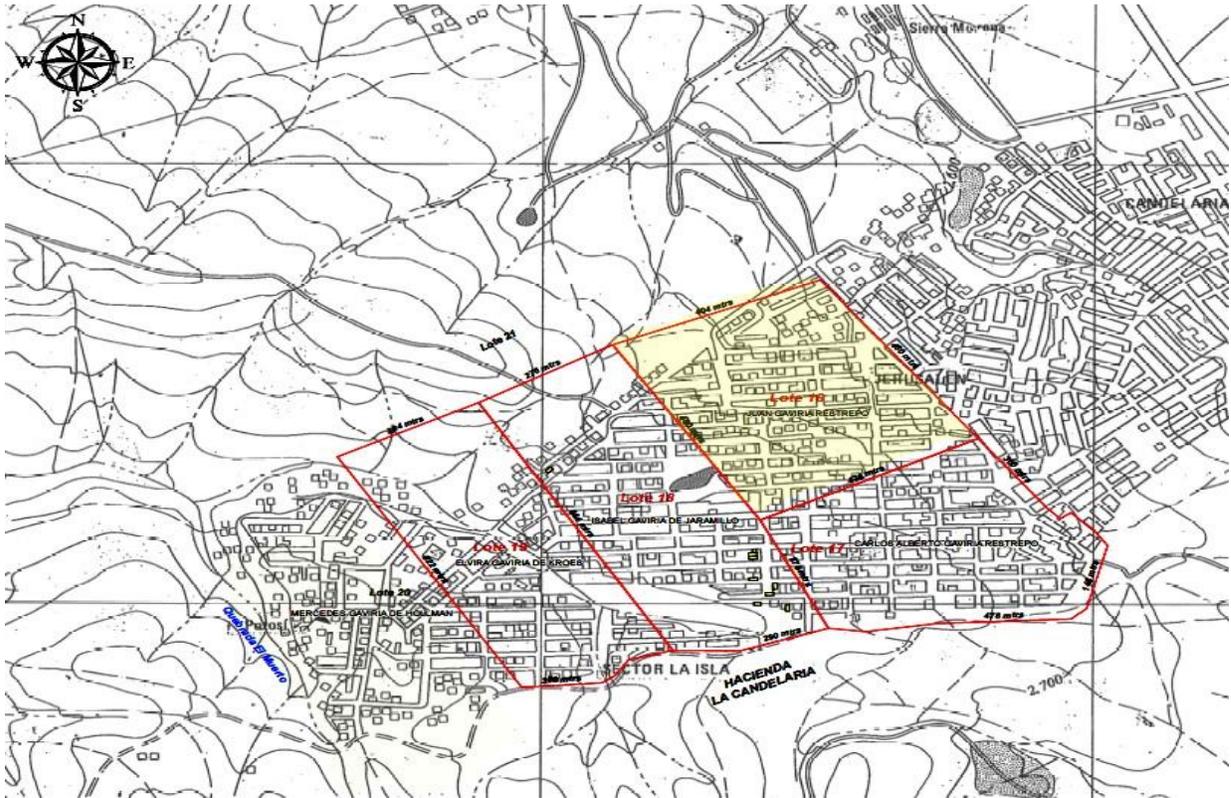
**b047560e8d4dfd3174acf8b61bddceae80539108f2961f8ad44c8ec65bedc5bf**

Documento generado en 09/09/2021 08:12:11 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

# INFORME TECNICO PERICIAL

**LOTE No. 16 – PREDIO MATRIZ  
BARRIO JERUSALEN  
LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR**



**SOLICITANTE: JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO**

**REFERENCIA: 11001 3103 022 2019 00558**

**ELABORADO POR: ING. JOSE JULIAN CARDENAS ZUÑIGA  
PERITO TOPOGRAFO E ING. CATASTRAL  
JULIO DE 2.021**

**BOGOTA D.C.**

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1 SOLICITANTES PERTENENCIA POR PRESCRIPCION DE DOMINIO PROCESO DE PERTENENCIA.**

NUMERO	NOMBRE	CEDULA	DIRECCION	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ LOTE No. 16
					50S-651931
1	JAIME SANCHEZ ALFONSO	4.280.706	Carrera 48 C No. 73 B 49 SUR	AAA0018WPKL	
2	MANUEL ANTONIO COBALEDA MENDOZA	5.981.162	Carrera 48 A No.73 A 60 SUR	AAA0018WYSY	
3	ERIKA ANDREA ACOSTA PARDO CESAR GIOVANNI AREVALO CABRERA	52.877.359 80.245.999	Calle 73 A SUR No. 48 C- 46	AAA0171ELTO	

**1.2 TIPO DE INMUEBLE**

Lote Matriz No. 16 – Hacienda Casablanca

**1.3 AREA**

Área Terreno: 197.400 M2

**1.4 TIPO DE ESTUDIO**

Identificación predial y alindramiento Lote No. 16 de mayor extensión o matriz y predios de menor extensión relacionados en el proceso de la referencia.

**1.5 DESTINO**

Residencial – Corredor comercial

**1.6 OBJETO DEL INFORME PERICIAL**

El presente Informe pericial está orientado hacia:

**1.6.1** Determinación del valor comercial de los inmuebles de menor extensión de acuerdo a las características y factores físicos del mismo; en un mercado con alternativas de negociación, de igual manera dejar debidamente identificados tanto el predio matriz Lote No. 16 de La Hacienda Casablanca como los de menor extensión objeto de esta demanda.

**1.6.2** Identificación plena de los predios de menor extensión, localización, dirección principal, chip y cedula catastral entre otros, de igual manera se consultó la información que aparece en los Boletines y planos y certificaciones catastrales emitidas por el Departamento Administrativo de la Unidad Especial de Catastro Distrital en los cuales se encontró que los predios está inscritos en catastro distrital con las respectivas cedulas catastrales, información validada con los documentos que se aportan en el proceso con relación a la identificación plena del inmueble, así como la verificación física de su existencia con la respectiva visita de campo.

**1.6.3** Identificación plena del predio LOTE No. 16 de mayor extensión o matriz que hizo parte de la Hacienda Casablanca, según planchas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Fecha de visita preliminar: julio 04 de 2.021

**2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

**2.1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

El sector presenta un desarrollo residencial consolidado y comercio en consolidación, en el cual predominan viviendas, restaurantes y comercio de bajo de impacto entre otros, donde se desarrollan actividades de índole comercial, la infraestructura de servicios públicos es completa y los accesos viales tanto externos como internos se encuentran en buen estado de conservación.

## **2.2. REFERENCIA HISTORICA**

### **2.2.1 BARRIO JERUSALÉN**

A finales de la década de 1.970 varias familias en busca de un lugar propio, llegaron a las lomas del sur de la ciudad a ocupar parte de los terrenos de la Hacienda Casa Blanca, propiedad de la familia Gaviria, ahí comenzaron un proceso de consecución de un lugar en esta ciudad con condiciones dignas para la vida, página 10.<sup>1/</sup>

El Barrio Jerusalén pertenece a la localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá. Hacia el noreste limita con la avenida Villavicencio y la diagonal 68 B sur; hacia el noroeste, con la transversal 50 sur; por el suroeste, con la calle 83 sur y por el sureste, con las carreras 43 sur y 46 sur.

### **2.2.2. UBICACIÓN TERRITORIAL**

La Localidad 19 de Ciudad Bolívar, se encuentra entre lomas, canteras, calles y callejones; hace parte de la zona urbano-rural del sur de la ciudad de Bogotá, que sobrevive como uno los cinturones de miseria de la misma. "Limita al norte, con la Localidad de Bosa; al sur con la localidad de Usme y Sumapaz; al oriente, con la localidad de Tunjuelito y Usme; y al occidente, con el municipio de Soacha. Su extensión total es de 12.999 hectáreas (ha.), de las cuales 3.391 (ha) se clasifican como parte del suelo urbano, equivalente al 26.1 % y 9.608 (ha), corresponden al suelo rural, que equivale al 73,9 % del total de la superficie de la localidad." (Planeación, 2009. Pág. 10). Página 17

Los Barrios de la localidad se agrupan en tres sectores, los cuales son: Sector C: Candelaria la Nueva (4 etapas), Casa Blanca, Jerusalén (15 sectores), Juan José Rondón, Alto de la Cruz, La Coruña, Manuela Beltrán, Rincón la Estancia, Milán, Nutibara, Peñón del Cortijo, Sierra Morena (4 sectores) y El Perdomo, cuando llegó el agua, después vino que se organizaron para poder repartir el agua a todos los sectores, entonces se construyó el tanque que está en lo que se conoce como Tanque Laguna. Ese tanque que anteriormente estaba pintado de rojo, que es un símbolo, ese tanque es el símbolo del agua en Jerusalén... es el símbolo porque el agua que venía de Quiba por esa manguera, esa agua llegaba a ese tanque.

Cecilio Uribe también recuerda el proceso de la provisión del agua "posteriormente ya colocaron las tres llaves y quedaban aquí en la carrera 17 entre las calles 67a y 67b, ahí colocaron tres llaves, ahí se iba a surtir la gente de este sector, de la Laguna y del sector de Lucero Medio, ahí llegaban a surtirse de agua, eso era una lucha para coger un poco de agua, porque era muy difícil, eran tres días no más, y para la cantidad de gente que venía del todo sector a recoger el agua ahí... no había alcantarillado era un pozo séptico, era un hueco donde le colocaban una tapa de cemento ahí, y el agua se traía de las 10 llaves. Las diez llaves ese fue el segundo proceso del agua, porque el primer proceso fue en el Meissen, donde estaban las primeras llaves que colocaron en ese sector, ya posteriormente colocaron 10 llaves donde ahoritica funciona el centro educativo Distrital Ciudad de Montreal, ahí le llamaban las 10 llaves y de allí nos surtíamos toda el agua, esas 10 llaves las colocó la alcaldía". Página 39. <sup>2/</sup>

## **2.3 VIAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR**

El acceso se puede realizar por la calle 73 B sur, viniendo desde el norte por la Av. Boyacá hacia el sur y tomar la Av. Calle 61 Sur para subir por la carrera 45 Sur para acceder al sector La Pradera y Las Brisas por la calle 73 B Sur.

1/. EMIGRANTES URBANOS. Asentamientos en la periferia; Memoria y organización política en el Barrio Jerusalén; (Localidad de Ciudad Bolívar) JOHN HAMES CARDONA MARTÍNEZ UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS FACULTAD DE CIENCIAS Y EDUCACIÓN MAESTRÍA EN EDUCACIÓN – COMUNICACIÓN; Bogotá D.C 2016

2/. CIUDAD BOLÍVAR: TERRITORIO DE SUEÑOS QUE TEJE MEMORIA EN MEDIO DE LA VIOLENCIA SOCIO-POLÍTICA JENIFFER OCAMPO Trabajo de Grado para Optar por el Título de Licenciada en Educación Comunitaria con Énfasis en Derechos Humanos. Asesor JOHAN ALBERTO TORRES COTRINO FACULTAD DE EDUCACIÓN DEPARTAMENTO DE PSICOPEDAGOGÍA LICENCIATURA EN EDUCACIÓN COMUNITARIA CON ÉNFASIS EN DERECHOS HUMANOS BOGOTÁ, D.C. octubre de 2015.

**3. ASPECTO JURÍDICO PREDIO MATRIZ LOTE 16 – HACIENDA CASABLANCA**

**3.1 PROPIETARIO**

JUAN GAVIRIA RESTREPO

**3.2 MATRICULA INMOBILIARIA**

50S-651931.

**3.2.1 ESCRITURA PÚBLICA**

1518 del 12.05.1.959 Notaria 3 de Bogotá

**3.2.2 DATOS GENERALES JURIDICOS Y TECNICOS PREDIO MATRIZ**

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	M INMOBILIARIA 50S-651931, Cabida y Linderos Lote 16 - ESCRITURA PÚBLICA 1518 del 1959-05-12 NOTARIA 3 de BOGOTA
<b>CABIDA Y LINDEROS LOTE 16, SEGÚN ESCRITURA 1518 del 12.05.1.959 Notaria 3 de Bogotá</b>	LOTE N.16, UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL ANTEJARDIN MUNICIPIO DE BOSA, LOTE QUE HACE PARTE DE LA HACIENDA CASABLANCA, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: PARTIENDO DEL MOJON N.49 QUE ESTA SITUADO EN LA ESQUINA DE LOS CAMINOS DE SERVIDUMBRE Y SIGUIENDO EN DIRECCION ESTE POR LA MARGEN DERECHA DEL CAMINO Y EN UNA LONGITUD DE 460,00 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON N.48,QUE ESTA SITUADO EN LA ORILLA DEL CAMINO DE SERVIDUMBRE, DE AQUI SE SIGUE EN DIRECCION SUR, Y EN LINEA RECTA Y EN UNA LONGITUD DE 436,00 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON N.51 COLINDANDO EN ESTA PARTE CON EL LOTE N.17 TERRENOS DEL SEÑOR CARLOS A. GAVIRIA RESTREPO, DE ESTE MOJON SIGUIENDO EN DIRECCION OESTE EN LINEA RECTA Y EN UNA LONGITUD DE 480.00 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON N.50 QUE ESTA SITUADO EN LA MARGEN DERECHA DEL CAMINO DE SERVIDUMBRE,COLINDANDO EN ESTA PARTE CON EL LOTE N.18,TERRENO DE PROPIEDAD DE ISABEL GAVIRIA DE JARAMILLO, DE AQUI SE SIGUE POR LA MARGEN DERECHA DEL CAMINO DE SERVIDUMBRE EN DIRECCION NORTE Y EN UNA LONGITUD DE 404.00 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON N.49 PUNTO DE PARTIDA.
<b>LINDEROS ACTUALES</b>	<p>POR EL OCCIDENTE: CRUCE CARRERA 47 CON LA CALLE 70 SUR EN PROYECCION SUR NORTE HASTA EL CRUCE DE LA CALLE 70 SUR PUNTO INTERMEDIO ENTRE LAS TRANSVERSALES 49 C Y 49 D.</p> <p>POR EL NORTE: PUNTO INTERMEDIO DE LA TRANSVERSAL 52 ENTRE LAS CALLES 75 A SUR Y LA DAGONAL 75 SUR EN PROYECCION ORIENTE OCCIDENTE HASTA EL CRUCE DE LA CALLE 70 SUR PUNTO INTERMEDIO ENTRE LAS TRANSVERSALES 49 C Y 49 D.</p> <p>POR EL ORIENTE: CRUCE CARRERA 45 CON LA CALLE 73 B SUR EN PROYECCION SUR NORTE CON PUNTO INTERMEDIO DE LA TRANSVERSAL 52 ENTRE LAS CALLES 75 A SUR Y LA DAGONAL 75 SUR</p>
<b>AREA TERRENO:</b>	<p>POR EL SUR: CRUCE CARRERA 45 CON LA CALLE 73 B SUR PROYECTADO EN DIRECCION ORIENTE OCCIDENTE HASTA EL CRUCE DE LA CALLE 70 SUR CON CARRERA 47.</p> <p>197.400 M2 – 19,74Has.</p>
<b>PLANOS DE LEGALIZACION</b>	CB338/1- 16 plancha 1 y 2
<b>FUENTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SINUPOT</li> <li>• PLANCHAS IGAC 245-II-B-1. 1.978 - 1.979. Escala 1:10.000</li> <li>• PLANO LOTEIO SECTOR JERUSALEN</li> <li>• FOTOGRAFIAS AEREAS VUELO S3525 R667-10-73. FOTOS No. 165 – 166. ESCALA 1: 10.500. HACIENDA CASABLANCA 1.973</li> </ul>

### 3.3 LOCALIZACION PREDIO DE MAYOR EXTENSION



Grafico No. 1 LOCALIZACION LOTE 16 de La Hacienda Casablanca y Lotes colindantes

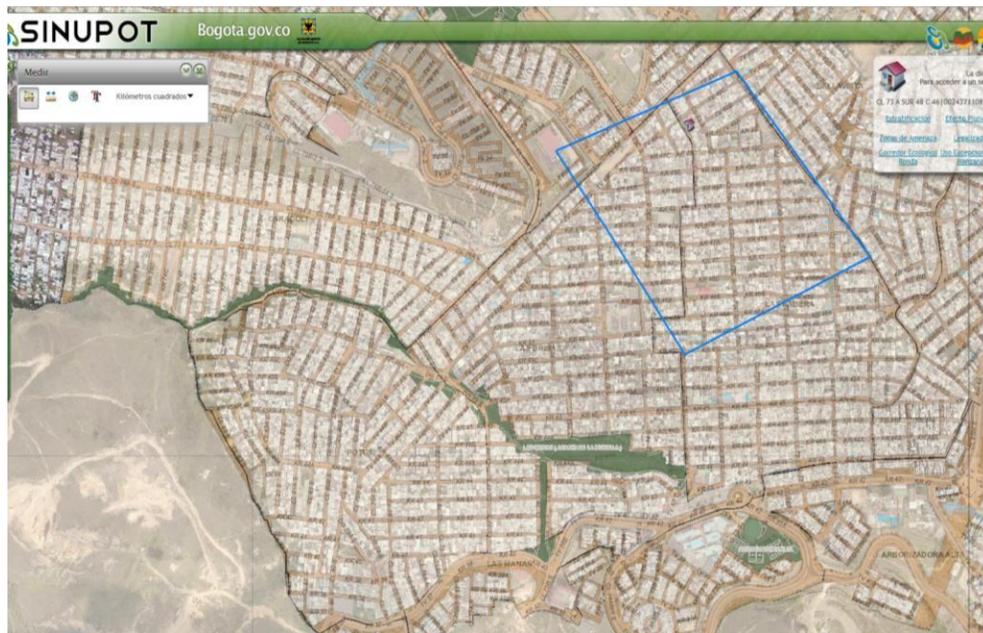


Grafico No. 2 LOCALIZACION LOTE 16 de La Hacienda Casablanca. PREDIO MATRIZ BARRIO JERUSALEN

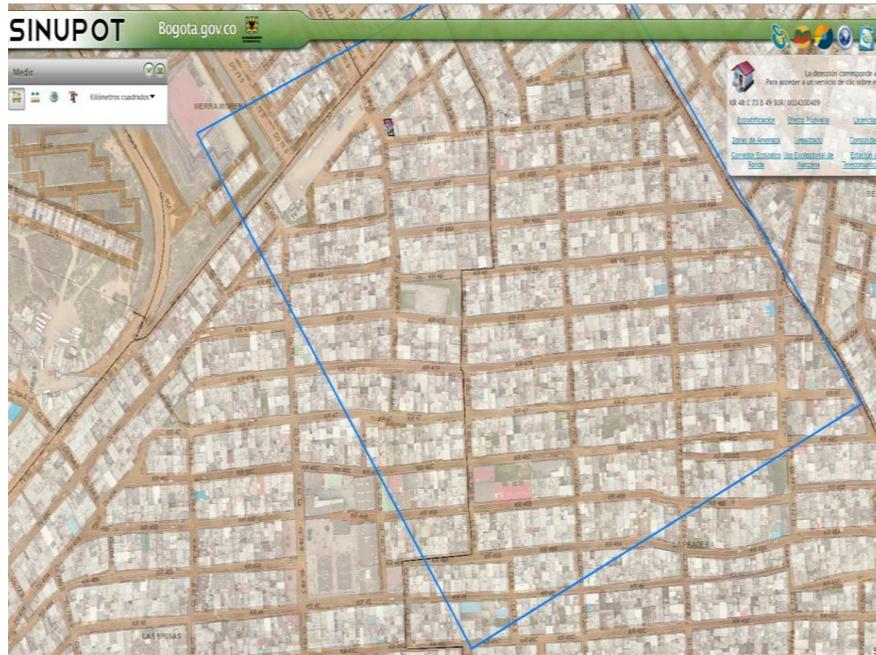
Fuente: plancha 246-II-B-1 de 1.989 IGAC. Escala 1:10.000  
Sistema de Información de Norma Urbana y POT. SINUPOT – Secretaria Distrital de Planeación. 26.07.2.021

#### 4. RELACION DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION O MATRIZ – LOTE No. 16 DE LA HACIENDA CASABLANCA

##### 4.1 DATOS TECNICOS Y JURIDICOS LOTE DE MENOR EXTENSION

POSEEDOR	JAIME SANCHEZ ALFONSO
C.C.	4.280.706
CHIP	AAA0018WPKL
NOMENCLATURA	Carrera 48 C No. 73 B 49 SUR
CODIGO CATASTRAL	02430004009000000000
POR EL NORTE	En extensión de siete metros (7.00 mts) con predio de la Trv 49 C No. 73 B 44 Sur (parte del Lote 10 de la misma manzana).
POR EL ORIENTE	En extensión de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 mts) con predio de la Carrera 48 C No. 73 B 43/45 SUR (Lote 8 de la misma manzana).
POR EL SUR	En extensión de cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 mts) con la vía pública Carrera 48 C.
POR EL OCCIDENTE	En extensión de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 mts) con vía pública Calle 73 C Sur.
FECHA DE ADQUISICION	22.10.2.008
VALOR	\$ 11.000.000
A QUIEN ADQUIRIO	PLINIO FIERRO RODRIGUEZ C.C 2.264.985
QUIEN LE ADQUIRIO A	ENRIQUE SAN PEDRO BORDA
FECHA DE ADQUISICION	25.01.1983. PROMESA DE VENTA No. AA-5680443
OBSERVACION	El desarrollo de este tipo de construcciones se hizo por etapas en la medida en que los propietarios han tenido recursos para construir se puede llamar desarrollo progresivo y de autoconstrucción.
QUE ADQUIRIO	LOTE DE TERRENO
OBSERVACION	El desarrollo de este tipo de construcciones se hace por etapas en la medida en que los propietarios han tenido recursos para construir se puede llamar desarrollo progresivo y de autoconstrucción.
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Estructura con cimentación, vigas, columnas, placas del entepiso y escaleras en concreto con cubiertas en teja de metálica, muros en bloque, paredes revocadas y pintadas, pisos en baldosa, y enchapes de las paredes de baños y cocinas en baldosa, con lavamanos y sanitarios en cerámica, las cocinas en general tienen enchape en pisos y paredes en cerámica con el mesón en concreto, las habitaciones pintadas con pisos en baldosa la carpintería en general es en madera la interna y metálica la externa. Tercer piso en obra gris. La edad de las construcciones está entre los 12 y 13 años y el estado de conservación de la misma en general es Bueno.
AREA TERRENO	78,1 M2
VALOR M2	\$ 820.000
VALOR TERRENO	\$ 64.042.000
AREA CONSTRUIDA	248,56 M2
VALOR M2	496.535
VALOR CONSTRUCCION	\$ 123.418.740
VALOR INMUEBLE	\$ 187.460.740
No. PISOS	3
DISTRIBUCION PISO	Primer piso: 2 locales y 2 Baños Segundo piso: 3 alcobas, 1 Baño, 1 Cocina, 1 cuarto de estudio y 1 sala comedor. Tercer piso: 3 alcobas, 1 Baño, 1 Cocina, 1 zona de ropas y 1 sala comedor.
ESTADO DE LA CONSTRUCCION	BUENO
EDAD	12 a 13 años aproximadamente.
CONSERVACION	BUENA
INFORMACION ECONOMICA	
ACTIVIDAD ECONOMICA	En el primer piso funcionan 2 locales y el resto de la vivienda es destinado a uso residencial.
RENTA	El canon de arrendamiento de cada local es de \$ 500.000 mensuales c/u
DESTINO	RESIDENCIAL
USO DEL SUELO	HABITACIONAL
ESTRATO	1

**4.1.1 LOCALIZACION PREDIO DE MENOR EXTENSIÓN EN EL PREDIO MATRIZ.**



Carrera 48 C No. 73 B 49 SUR. 02430004009

Fuente: Sistema de Información de Norma Urbana y POT. SINUPOT – Secretaria Distrital de Planeación. 26.07.2.021

**4.1.2 ANALISIS DEPRECIACION**

- Vetustez: 12 años
- Vida Útil Técnica 100 años
- Estado de Conservación (3.0)
- Valor de Reposición \$ 750.000 M2  
                   % de Uso 12/100 = 12
- Factor de Depreciación: 23,61
- Depreciación =  $750.000 \times 23,61 / 100 = \$153.465$

VETUSTEZ	VIDA UTIL	% DE USO	VALOR DE REPOSICION (\$)	FACTOR DEPRECIACION	DEPRECIACION	PRECIO A ACTUAL (\$)
12	100	12,00	650.000	23,61	153.465	496.535

VALOR M2 DE CONSTRUCCION POR COSTO DE REPOSICION: \$ 496.535

Artículo 37º.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420/98 y la metodología descrita en La Resolución 620 de 2008 del IGAC. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

4.1.3 INFORMACION CATASTRAL



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO

## Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-764531  
Fecha: 27/07/2021  
Página: 1 de 1

Información Jurídica					
Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	JAIME SANCHEZ ALFONSO	C	4280706	null	S

**Total Propietarios: 1 Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matricula Inmobiliaria
6	1	2009-05-14	SANTA FE DE BOGOTA	59	050S00000000

Información Física
<p><b>Dirección oficial (Principal):</b> Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.</p> <p>KR 48C 73B 49 SUR - Código Postal: 111931.</p> <p><b>Dirección secundaria y/o incluye:</b> "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.</p> <p><b>Dirección(es) anterior(es):</b></p>
<p>Código de sector catastral: 002430 04 09 000 00000 <b>CHIP:</b> AAA0018WPKL</p> <p>Cedula(s) Catastra(es) 002430040900000000</p> <p><b>Número Predial Nal:</b> 110010124193000040009000000000</p> <p><b>Destino Catastral:</b> 23 COMERCIO PUNTUAL</p> <p><b>Estrato:</b> 0 <b>Tipo de Propiedad:</b> PARTICULAR</p> <p><b>Uso:</b> HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH</p> <p><b>Total área de terreno (m2)</b> 78.1 <b>Total área de construcción (m2)</b> 248.56</p>

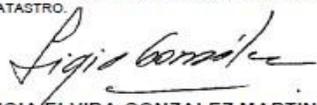
Información Económica		
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	157,210,000	2021
1	156,055,000	2020
2	144,537,000	2019
3	113,136,000	2018
4	82,573,000	2017
5	79,831,000	2016
6	83,536,000	2015
7	72,170,000	2014
8	61,232,000	2013
9	31,692,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACION: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co), Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedida, a los 27 días del mes de Julio de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



**LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ**  
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 37E9AE181621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)



Carrera 48 C No. 73 B 49 SUR. 02430004009

#### 4.1.4 CONSTANCIA DE ESTRATIFICACION

Bogotá, D.C.



Fecha: 27/07/2021

Hora: 09:37:18

Señor(a)

#### USUARIO

KR 48C 73B 49 SUR

Localidad CIUDAD BOLIVAR

CHIP

AAA0018WPKL

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 00243004, a la cual se le asignó el estrato uno (1), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

1 0KR048C00000073B000049S0000000000000 9916190

18

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

Carrera 48 C No. 73 B 49 SUR. 02430004009

4.1.5. INFORME DE PREDIOS EN ZONA DE AMENAZA

Fecha 2021 07 27

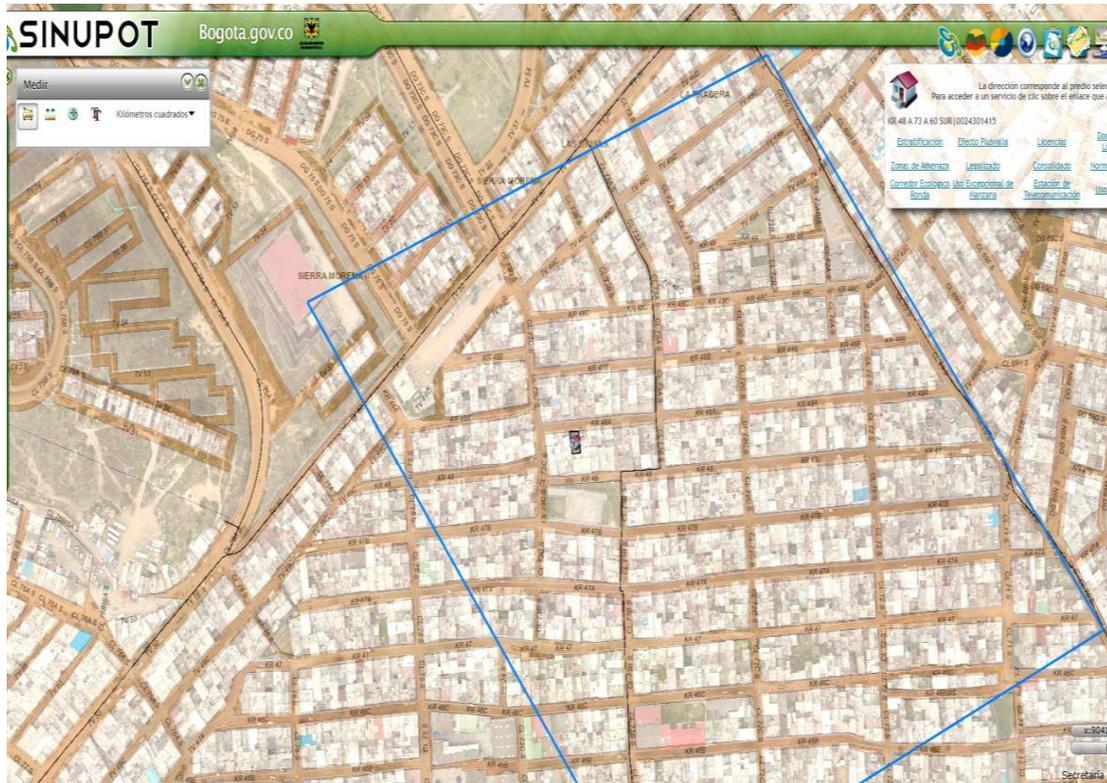


Carrera 48 C No. 73 B 49 SUR. 02430004009

**4.2 DATOS TECNICOS Y JURIDICOS LOTE DE MENOR EXTENSION**

POSEEDOR	MANUEL ANTONIO COBALEDA MENDOZA
C.C.	5.981.162
CHIP	AAA0018WYSY
NOMENCLATURA	Carrera 48 A No. 73 A 60 SUR
CEDULA CATASTRAL	0024300140150000000000
POR EL NORTE	En extensión de siete metros con veinte centímetros (7.20 mts) con vía pública carrera 48 A.
POR EL ORIENTE	En extensión de trece metros con cincuenta centímetros (13.50 mts) con predio de la Carrera 48 A No. 73 A 54 Sur (lote 16 de la misma manzana).
POR EL SUR	En extensión de siete metros (7.00 mts) con predio de la Carrera 48 No. 73 B 31/33 Sur (lote 09 de la misma manzana).
POR EL OCCIDENTE	En extensión de trece metros con setenta centímetros (13.70 mts) con predio de la Carrera 48 A # 73 A 66 Sur (lote 14 de la misma manzana).
FECHA DE ADQUISICION	18.04.1985
A QUIEN ADQUIRIO	FLORENTINO BARRIOS C.C 2.364.086
VALOR	\$ 30.000
QUE ADQUIRIO	LOTE DE TERRENO
OBSERVACION	El desarrollo de este tipo de construcciones se hizo por etapas en la medida en que los propietarios han tenido recursos para construir se puede llamar desarrollo progresivo y de autoconstrucción.
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Estructura con cimentación, vigas, columnas, placas del entepiso y escaleras en concreto con cubiertas en teja de eternit o plástica, muros en bloque, paredes revocadas y pintadas, pisos en baldosa, y enchapes de las paredes de baños y cocinas en baldosa, con lavamanos y sanitarios en cerámica, las cocinas en general tienen enchape en pisos y paredes en cerámica con el mesón en concreto, las habitaciones pintadas con pisos en baldosa la carpintería en general es en madera la interna y metálica la externa y con cubierta en teja metálica y plástica. La edad de las construcciones está entre los 34 a 35 años y el estado de conservación de la vivienda en general es Bueno.
AREA TERRENO	98 M2
VALOR M2	\$ 820.000
VALOR TERRENO	\$ 80.360.000
AREA CONSTRUIDA	188,43 M2
VALOR M2	\$ 406.575
VALOR CONSTRUCCION	\$ 82.504.076
VALOR M2 - 3 PISO	\$ 250.200
AREA CONSTRUIDA	98 M2
VALOR CONSTRUCCION	\$ 24.519.600
VALOR INMUEBLE	\$ 181.490.527
No. PISOS	3
DISTRIBUCION PISO	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 piso: 1 Local, 1 Baño, 4 alcobas, 1 sala, 1 cocina y 1 patio.</li> <li>2 Piso: 2 apartamentos 3 alcobas, 2 baños, 2 salas y 2 cocinas.</li> <li>3 Piso: 2 alcobas, 1 espacio para el baño y 1 terraza cubierta, acabados en obra gris.</li> </ol>
ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Buena
EDAD	35 AÑOS
CONSERVACION	Buena
INFORMACION ECONOMICA	En el primer piso hay un local donde funciona una cigarrería el cual es atendido por el señor MANUEL ANTONIO COBALEDA MENDOZA. El resto del predio tiene un uso habitacional.
ACTIVIDAD ECONOMICA	
DESTINO	RESIDENCIAL
USO DEL SUELO	HABITACIONAL
ESTRATO	1

**4.2.1 LOCALIZACION PREDIO DE MENOR EXTENSIÓN EN EL PREDIO MATRIZ.**



**Carrera 48 A No. 73 A 60 SUR. 002430014015**

Fuente: Sistema de Información de Norma Urbana y POT. SINUPOT – Secretaria Distrital de Planeación. 26.07. 2.021

**4.2.2 ANALISIS DEPRECIACION**

- Vetustez: 35 años
- Vida Útil Técnica 100 años
- Estado de Conservación (3.0)
- Valor de Reposición \$ 720.000 M2
- % de Uso 35/100 = 35
- Factor de Depreciación: 37,45
- Depreciación = 650.000 x 23,10 / 100 = \$ 243.425

VETUSTEZ	VIDA UTIL	% DE USO	VALOR DE REPOSICION (\$)	FACTOR DEPRECIACION	DEPRECIACION	PRECIO ACTUAL (\$)
35	100	35,00	650.000	37,45	243.425	406.575

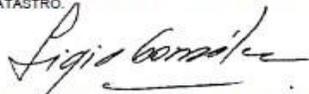
VALOR M2 DE CONSTRUCCION POR COSTO DE REPOSICION: \$ 406.575

CONSTRUCCION 3 PISO.

VETUSTEZ	VIDA UTIL	% DE USO	VALOR DE REPOSICION (\$)	FACTOR DEPRECIACION	DEPRECIACION	PRECIO ACTUAL (\$)
35	100	35,00	400.000	37,45	149.800	250.200

VALOR M2 DE CONSTRUCCION POR COSTO DE REPOSICION: \$ 250.200

## 4.2.3 INFORMACION CATASTRAL

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>Unidad Administrativa Especial del Catastro Distrital</small>		<h2>Certificación Catastral</h2>	Radicación No. W-764533 Fecha: 27/07/2021 Página: 1 de 1																																			
ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.																																						
<b>Información Jurídica</b>																																						
<b>Número Propietario</b>	<b>Nombre y Apellidos</b>	<b>Tipo de Documento</b>	<b>Número de Documento</b>	<b>% de Copropiedad</b>	<b>Calidad de Inscripción</b>																																	
1	MANUEL ANTONIO COBALEDA MENDOZA	C	5981162	100	S																																	
<b>Total Propietarios: 1</b>				<b>Documento soporte para inscripción</b>																																		
<b>Tipo</b>	<b>Número:</b>	<b>Fecha</b>	<b>Ciudad</b>	<b>Despacho:</b>	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>																																	
6	1	1900-01-01	SANTA FE DE BOGOTÁ	01	050S00000000																																	
<b>Información Física</b>			<b>Información Económica</b>																																			
<b>Dirección oficial (Principal):</b> Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria. KR 48A 73A 60 SUR - Código Postal: 111931. <b>Dirección secundaria y/o incluye:</b> "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial. KR 48A 73A 58 S  <b>Dirección(es) anterior(es):</b>  Código de sector catastral: 002430 14 15 000 00000 Cedula(s) Catastra(es): 002430141500000000 CHIP: AAA0018WYSY Número Predial Nal: 110010124193000140015000000000 Destino Catastral : 01 RESIDENCIAL Estrato : 1 Tipo de Propiedad: PARTICULAR  Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH  Total área de terreno (m2)    Total área de construcción (m2) 97.9                                    188.43			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Años</th> <th>Valor avalúo catastral</th> <th>Año de vigencia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0</td><td>140,536,000</td><td>2021</td></tr> <tr><td>1</td><td>139,642,000</td><td>2020</td></tr> <tr><td>2</td><td>131,613,000</td><td>2019</td></tr> <tr><td>3</td><td>106,835,000</td><td>2018</td></tr> <tr><td>4</td><td>97,335,000</td><td>2017</td></tr> <tr><td>5</td><td>82,253,000</td><td>2016</td></tr> <tr><td>6</td><td>77,846,000</td><td>2015</td></tr> <tr><td>7</td><td>69,279,000</td><td>2014</td></tr> <tr><td>8</td><td>55,475,000</td><td>2013</td></tr> <tr><td>9</td><td>42,820,000</td><td>2012</td></tr> </tbody> </table> <p>La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.</p> <p>MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico <a href="mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co">contactenos@catastrobogota.gov.co</a>, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.</p> <p>Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.</p> <p>Expedida, a los 27 días del mes de Julio de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.</p> <p align="center">   <b>LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ</b>          GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO       </p>			Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia	0	140,536,000	2021	1	139,642,000	2020	2	131,613,000	2019	3	106,835,000	2018	4	97,335,000	2017	5	82,253,000	2016	6	77,846,000	2015	7	69,279,000	2014	8	55,475,000	2013	9	42,820,000	2012
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia																																				
0	140,536,000	2021																																				
1	139,642,000	2020																																				
2	131,613,000	2019																																				
3	106,835,000	2018																																				
4	97,335,000	2017																																				
5	82,253,000	2016																																				
6	77,846,000	2015																																				
7	69,279,000	2014																																				
8	55,475,000	2013																																				
9	42,820,000	2012																																				

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 57E9AE181621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)



Carrera 48 A No. 73 A 60 SUR. 002430014015

#### 4.2.4 CONSTANCIA DE ESTRATIFICACION

Bogotá, D.C.



Fecha: 27/07/2021

Hora: 09:36:26

Señor(a)

**USUARIO**

KR 48A 73A 60 SUR

Localidad CIUDAD BOLIVAR

**CHIP**

**AAA0018WYSY**

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 00243014, a la cual se le asignó el estrato uno (1), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

1 0KR048A00000073A000060S0000000000000 9916178

26

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

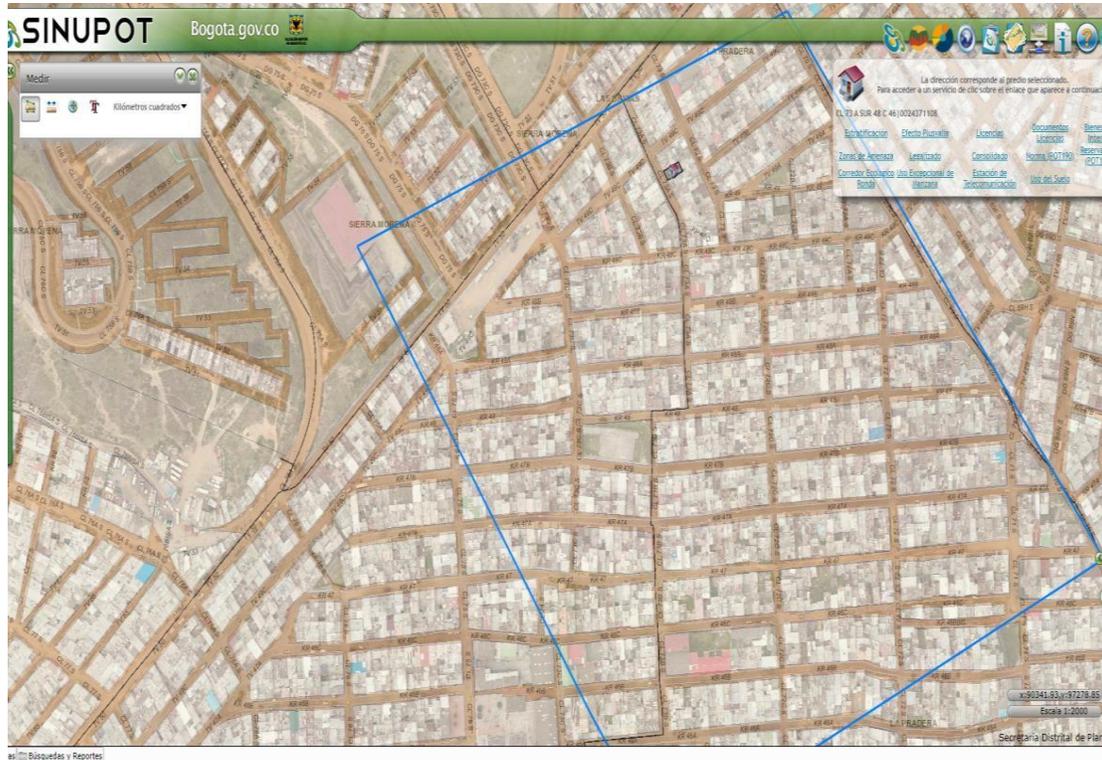
Carrera 48 A No. 73 A 60 SUR. 002430014015

**4.3 DATOS TECNICOS Y JURIDICOS LOTE DE MENOR EXTENSION**

POSEEDORA	ERIKA ANDREA ACOSTA PARDO
C.C.	C.C. No. 52.877.359
POSEEDOR	CESAR GIOVANNI AREVALO CABRERA
C.C.	80.245.999
CHIP	AAA0171ELTO
NOMENCLATURA	Calle 73 A SUR No. 48 C 46
CEDULA CATASTRAL	002437110800000000
POR EL NORTE	En extensión de catorce metros con sesenta centímetros (14.60 mts) divididos así: en extensión de seis metros con cuarenta centímetros (6.40 mts) con predio de la CL 73 A SUR No. 48 C 54 (Lote 09 de la misma manzana); en extensión de siete metros con treinta centímetros (7.30 mts) con predio de la Trv 49 No. C 73 12 (lote 10 de la misma manzana); en extensión de noventa centímetros (90 cms) con predio de la CL 73 SUR No. 49 B 15 (parte del lote 12 de la misma manzana).
POR EL ORIENTE	En extensión de seis metros con noventa centímetros (6.90 mts) con predio de la CL 73 SUR No. 49 B 11 (lote 13 de la misma manzana).
POR EL SUR	En extensión de catorce metros con treinta centímetros (14.30 mts) con predio de la Calle 73 A SUR No. 48 C 40 (Lote 7 de la misma manzana).
POR EL OCCIDENTE	En extensión de siete (7.00 mts) con vía pública CL 73 A.
FECHA DE ADQUISICION	Noviembre de 2008
A QUIEN ADQUIRIO	Hericinda Pardo Cuadrado, Héctor Armando Acosta Pardo, Juan Carlos Acosta Pardo, Adilson Acosta Pardo, Maryluz Acosta Pardo y Luz Jimena Acosta Pardo.
VALOR	
QUE ADQUIRIO	Lote de terreno junto con una construcción de un garaje en toda el área del terreno.
OBSERVACION	El desarrollo de este tipo de construcciones se hizo por etapas en la medida en que los propietarios han tenido recursos para construir se puede llamar desarrollo progresivo y de autoconstrucción.
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Estructura con cimentación, vigas y columnas en concreto y cerramiento en bloque y asociada a una estructura metálica tanto del entepiso como la cubierta con cubierta en teja de metálica y plástica, muros externos en bloque e internos en drywall, paredes revocadas y pintadas, pisos en madera laminada, baño con enchape de paredes y piso, con lavamanos y sanitario en cerámica, la cocina en general tiene enchape en pisos y paredes en cerámica, las habitaciones están pintadas y con pisos en madera laminada la carpintería en general es en madera la interna y metálica la externa y con cubierta en teja. La edad de las construcciones está entre los 10 a 11 años y el estado de conservación de la vivienda en general es Bueno.
AREA TERRENO	98 M2
VALOR M2	\$ 820.000
VALOR TERRENO	\$ 80.360.000
AREA CONSTRUIDA	99,9 M2
VALOR M2	\$ 384.500
VALOR CONSTRUCCION	\$ 38.411.550
VALOR INMUEBLE	\$ 118.771.550
No. PISOS	2
DISTRIBUCION PISO	1 piso: un garaje 2 piso: 2 habitaciones, 1 sala comedor, 1 cuarto, 1 Baño y una cocina.
ESTADO DE LA CONSTRUCCION	BUENO
EDAD	11 ANOS
CONSERVACION	BUENO
INFORMACION ECONOMICA	

ACTIVIDAD ECONOMICA	El predio es usado en la actualidad como vivienda o casa de habitación.
DESTINO	RESIDENCIAL
USO DEL SUELO	HABITACIONAL
ESTRATO	1

### 4.3.1 LOCALIZACION PREDIO DE MENOR EXTENSIÓN EN EL PREDIO MATRIZ.



Calle 73 A SUR No. 48 C 46 - 0024371108

Fuente: Sistema de Información de Norma Urbana y POT. SINUPOT – Secretaría Distrital de Planeación. 26.07.2.021

### 4.3.2 ANALISIS DEPRECIACION

- Vetustez: 11 años
- Vida Útil Técnica 100 años
- Estado de Conservación (3.0)
- Valor de Reposición \$ 500.000 M2  
% de Uso 11/100 = 11
- Factor de Depreciación: 23,10
- Depreciación =  $500.000 \times 23,10 / 100 = \$ 115.500$

VETUSTEZ	VIDA UTIL	% DE USO	VALOR DE REPOSICION (\$)	FACTOR DEPRECIACION	DEPRECIACION	PRECIO A ACTUAL (\$)
11	100	11,00	500.000	23,1	115.500	384.500

VALOR M2 DE CONSTRUCCION POR COSTO DE REPOSICION: \$ 384.500

4.3.3 INFORMACION CATASTRAL



**Certificación Catastral**

Radicación No. W-764548  
 Fecha: 27/07/2021  
 Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)  
 Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirrámites) artículo 6, parágrafo 3.

**Información Jurídica**

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	ERIKA ANDREA ACOSTA PARDO	C	52877359	null	S

Total Propietarios: 1 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	0	2009-06-24	SANTA FE DE BOGOTA	56	050S00000000

**Información Física**

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

CL 73A SUR 48C 46 - Código Postal: 111931.

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

**Dirección(es) anterior(es):**

Código de sector catastral: 002437 11 08 000 00000  
 CHIP: AAA0171ELTO  
 Cedula(s) Catastra(es): 002437110800000000

Número Predial Nal: 110010124193700110008000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL  
 Estrato: 1 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2): 98.0  
 Total área de construcción (m2): 99.9

**Información Económica**

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	102,701,000	2021
1	102,048,000	2020
2	94,213,000	2019
3	81,829,000	2018
4	56,413,000	2017
5	46,827,000	2016
6	44,729,000	2015
7	39,551,000	2014
8	32,836,000	2013
9	23,103,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co), Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedida, a los 27 días del mes de Julio de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ  
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 48E9AE181621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)



Calle 73 A SUR No. 48 C 46 - 0024371108

**4.3.4 CONSTANCIA DE ESTRATIFICACION.**

Bogotá, D.C.



Fecha: 27/07/2021

Hora: 09:34:28

Señor(a)

**USUARIO**

CL 73A SUR 48C 46

Localidad CIUDAD BOLIVAR

CHIP

AAA0171ELTO

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 00243711, a la cual se le asignó el estrato uno (1), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

1 0CL073A0000S048C0000460000000000000000 9916153

28

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

Calle 73 A SUR No. 48 C 46 - 0024371108

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación. 27.07.2021

## 5. MERCADEO

1. Oferta. Casa, Área Terreno 72 M2., Área construida 270 M2, Valor inmueble \$ 350.000.000. Valor terreno M2 ajustado \$ 843.056. [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-533108089-venta-casa-rentable-candelaria-\\_JM#:~:text=%2B57-,300%203297028,-%2B57%20301%202395139](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-533108089-venta-casa-rentable-candelaria-_JM#:~:text=%2B57-,300%203297028,-%2B57%20301%202395139)
2. Oferta. Casa, Área Terreno 98 M2., Área construida 291 M2, Valor inmueble \$ 280.000.000. Valor terreno M2 ajustado \$ 811.632. Inmueblexpress SAS. Código Fincaraiz. 4653660
3. Oferta. Casa, Área Terreno 98 M2., Área construida 100 M2, Valor inmueble \$ 140.000.000. Valor terreno M2 ajustado \$ 814.285. Código Fincaraiz. 6428919

**FUENTES:**

- OFERTAS EN EL SECTOR
- METROCUADRADO.COM
- FINCA RAIZ.COM

### 5.1 MUESTRAS

#### Muestra No.1



[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-533108089-venta-casa-rentable-candelaria-\\_JM#:~:text=%2B57-,300%203297028,-%2B57%20301%202395139](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-533108089-venta-casa-rentable-candelaria-_JM#:~:text=%2B57-,300%203297028,-%2B57%20301%202395139)

**Muestra No.2**

**Casa en Venta Bogotá Zona Sur**

**\$ 280.000.000**

Usado

291.00 m<sup>2</sup> | 4 Habitaciones | 5 Baños | 1 Parquederos

Comparar | Ver teléfono | WhatsApp | Ubicación

Área Const.: 291.00 m<sup>2</sup> | Precio m<sup>2</sup>: \$92.799/m<sup>2</sup> | Estrato: 1  
 Estado: Excelente | Antigüedad: 1 a 8 años | Sector: Zona Sur

**Descripción**

EXCELENTE OPORTUNIDAD DE CASA RENTABLE EN EL BARRIO JERUSALEN, DE 3 PISOS MAS TERRAZA, EN TOTAL 4 APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, ACTUALMENTE RENTANDO \$3.000.000 COP MUY BUENAS VIAS DE ACCESO, CERCA A LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS Y LA MEGA ESTACION DE POLICIA DE CIUDAD BOLIVAR CERCA AL CENTRO COMERCIAL EL ENSUEÑO Y VIAS AVENIDA VILLAVICENCIO Y AUTOPISTA SUR (E.M).

Código Fincaraiz.com.co: 4653660

**Muestra No.3**

**Casa en Venta Bogotá Ciudad Bolívar**

**\$ 140.000.000**

Usado

300.00 m<sup>2</sup> | 4 Habitaciones | 5 Baños | 1 Parquederos

Comparar | Ver teléfono | Ubicación

Área privada: 95.00 m<sup>2</sup> | Área Const.: 300.00 m<sup>2</sup> | Precio m<sup>2</sup>: 466.666/m<sup>2</sup>  
 Año: \$1.000 | Estrato: 1 | Estado: Bueno  
 Antigüedad: 16 a 30 años | Piso No: 2<sup>o</sup> | Sector: Ciudad Bolívar

**Descripción**

Venta o Permuta Casa de 4 apartamentos rentable cerca candelaria la nueva barrio bellavista la Y Barrio Bellavista Jerusalen Ciudad Bolívar Bogotá Permuta por apartamento de menor valor o venta (solo de contado) 4 Apartamentos, 10 habitaciones, 5 baños, 4 cocinas, rentable 1.4M el mes 100 mts<sup>2</sup>, 14x7, Estrato 1, Entrada vehicular en subida 1er piso terminado, una plancha, 2do piso semiterminado

Código Fincaraiz.com.co: 6428919

**6. CALCULO DE AVALÚO DE TERRENO**

**6.1 ANALISIS DE VARIANZA**

DATO	VALOR (M2)	DESVIACION	DESVIACION 2
1	843.056	\$ 20.065	\$ 402.604.225
2	811.632	\$ -11.359	\$ 129.026.881
3	814.285	\$ -8.706	\$ 75.794.436
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 2.468.973</b>		<b>\$ 607.425.542</b>

**PROMEDIO** \$ 822.991

**DESVIACION ESTÁNDAR=**

\$ 202.475.181

**S=** \$ 202.475.181

**S=** \$ 14.229

Limite Superior

\$ 14.229 \$

**837.220**

**PRECIO** \$ 822.991

Limite Inferior

\$ -14.229 \$

**808.762**

**6.2 COEFICIENTE DE DISPERSION**

$$C. D. = S / Media * 1$$

**C. D. = 1,73%**

Nota: Valores inferiores al 7.5 % se consideran fiables según Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas). Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Valor M2 Terreno Adoptado \$ 820.000

## 7. OBSERVACIONES

Se anexa al presente informes las consultas realizadas a las diferentes dependencias como Catastro Distrital, Secretaria Distrital de Planeación y DPAE que tiene están relacionadas con la parte predial de acuerdo a sus alcances y dan fe de manera técnica de la existencia del predio en Bogotá Distrito Capital.

Se consultó la información predial en el Distrito Capital existente en el Sistema de Información de Norma Urbana y POT. SINUPOT – Secretaria Distrital de Planeación. 26.07.2.021, estableciendo localización, nomenclatura, código catastral, nomenclatura vial y predios colindantes.

Se realizó la respectiva visita técnica el 04.07.2021 a los predios y se hizo la inspección interna estableciendo su uso actual, distribución por pisos, número de pisos, sistema constructivo, materiales acabados y estado de conservación, y edad aproximada de la construcción entre otros.

Se calificó las construcciones de acuerdo a sus acabados, sistema constructivo, edad, y conservación.

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420/98 y la metodología descrita en La Resolución 620 de 2008 del IGAC. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

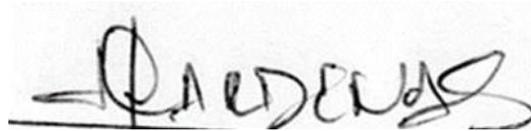
Se consultó el certificado de Tradición y Libertad del predio Matriz 50S-651931 y Certificaciones catastrales de los predios de menor extensión anexas donde se relacionan los Datos jurídicos y Técnicos asociados al predio como propietario y número de identificación, nomenclatura principal y secundaria, cedula catastral, código catastral, área del terreno y construcción, chip, uso y destino catastral y avalúo catastral.

Se consultó la CARTOGRAFIA IGAC PLANCHA 246-II-B-1 de 1989. Escala 1:10.000, donde aparece la antigua Hacienda Casablanca y el desarrollo Jerusalén, y teniendo en cuenta los linderos del Lote No. 16 sobre esta se hizo la localización del predio de mayor extensión y los colindantes.

Teniendo en cuenta la anterior información sobre el SINUPOT se localizó el croquis o polígono del Lote 16 o de mayor extensión y sobre este se comprobó que los lotes de menor hacen parte de este tal y como se relaciona en los Numerales 4.1.1, 4.2.1 y 4.3.1 LOCALIZACION PREDIO DE MENOR EXTENSIÓN EN EL PREDIO MATRIZ del presente informe.

Se consultó el certificado de Tradición y Libertad del predio Matriz 50S-651931 y la ESCRITURA PÚBLICA 1518 del 1959-05-12 NOTARIA 3 de BOGOTA.

Se elabora una ficha catastral en la cual se relaciona la información Técnica y Jurídica asociada al predio y elementos como su uso actual, distribución y avalúo comercial.



**JOSE JULIAN CARDENAS ZUÑIGA**

Ingeniero Catastral y Geodesta

Perito Topógrafo

Registro Nacional de Avaluador RAA 79108533 - ANA

**8. REGISTRO FOTOGRAFICO**

**MANUEL ANTONIO COBALEDA MENDOZA 5.981.162 - Carrera 48 A No. 73 A 60 SUR**



**Carrera 48 A No. 73 A 60 SUR**



**LOCAL 1 PISO**

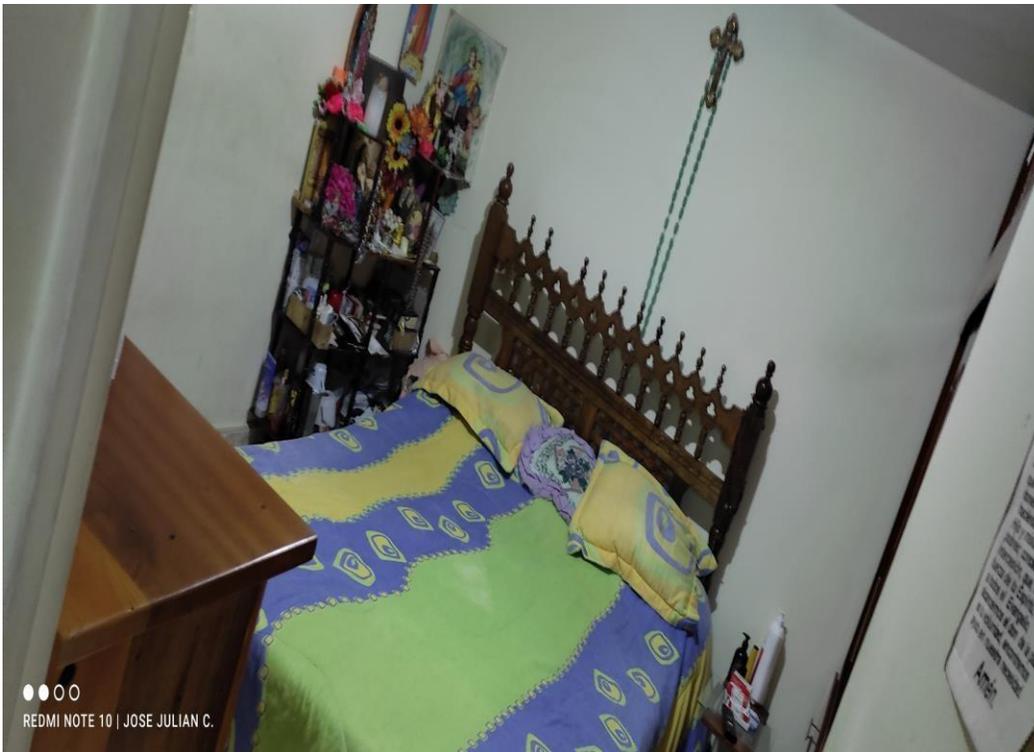
**TERRAZA 3 PISO**



**BAÑO 1 PISO**



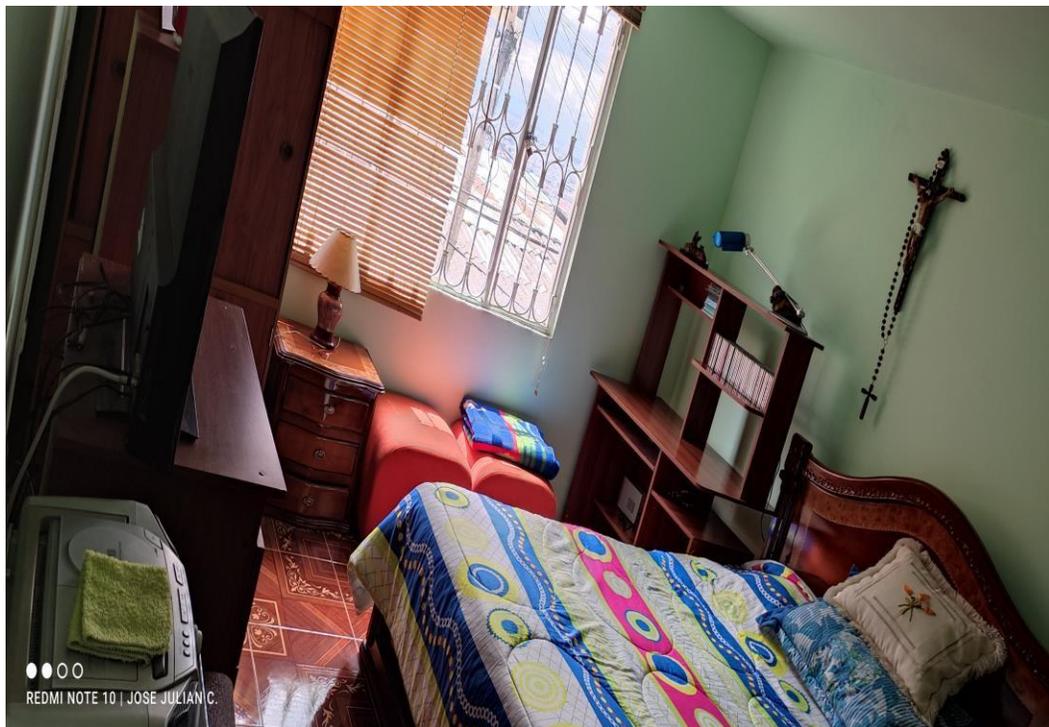
**COCINA 1 PISO**



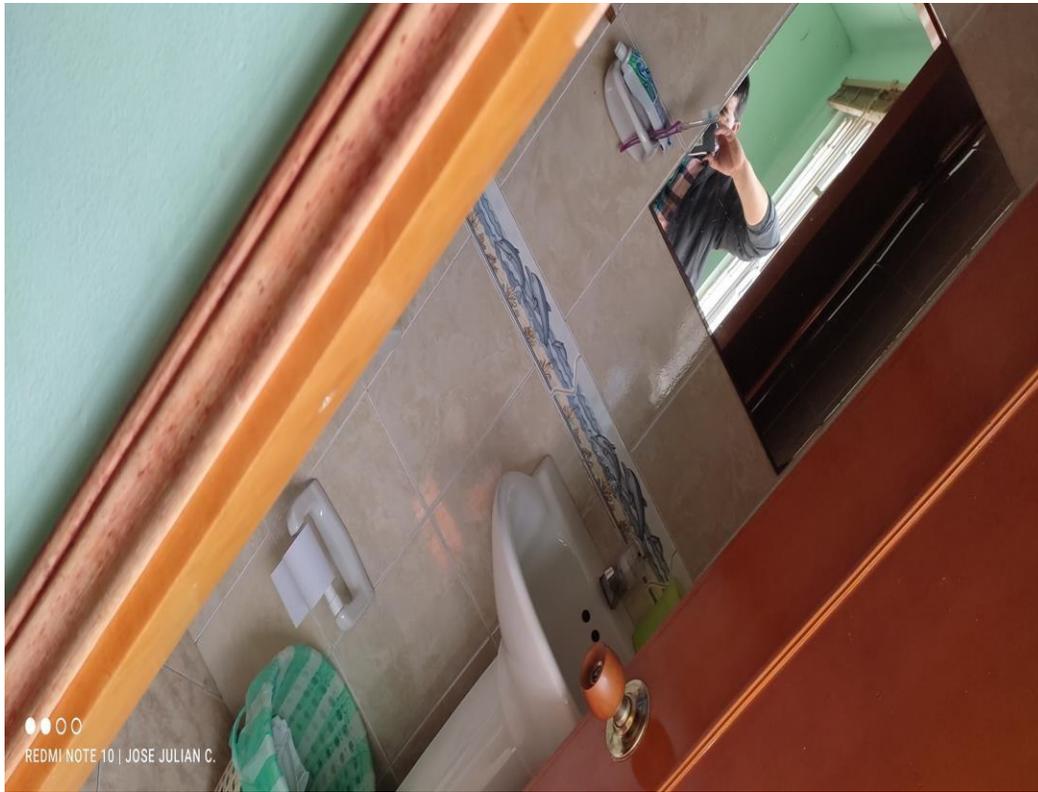
**ALCOBA 1 PISO**



**SALA COMEDOR 2 PISO**



**ACABADOS ALCOBA 2 PISO**



**ACABADO BAÑO 2 PISO**



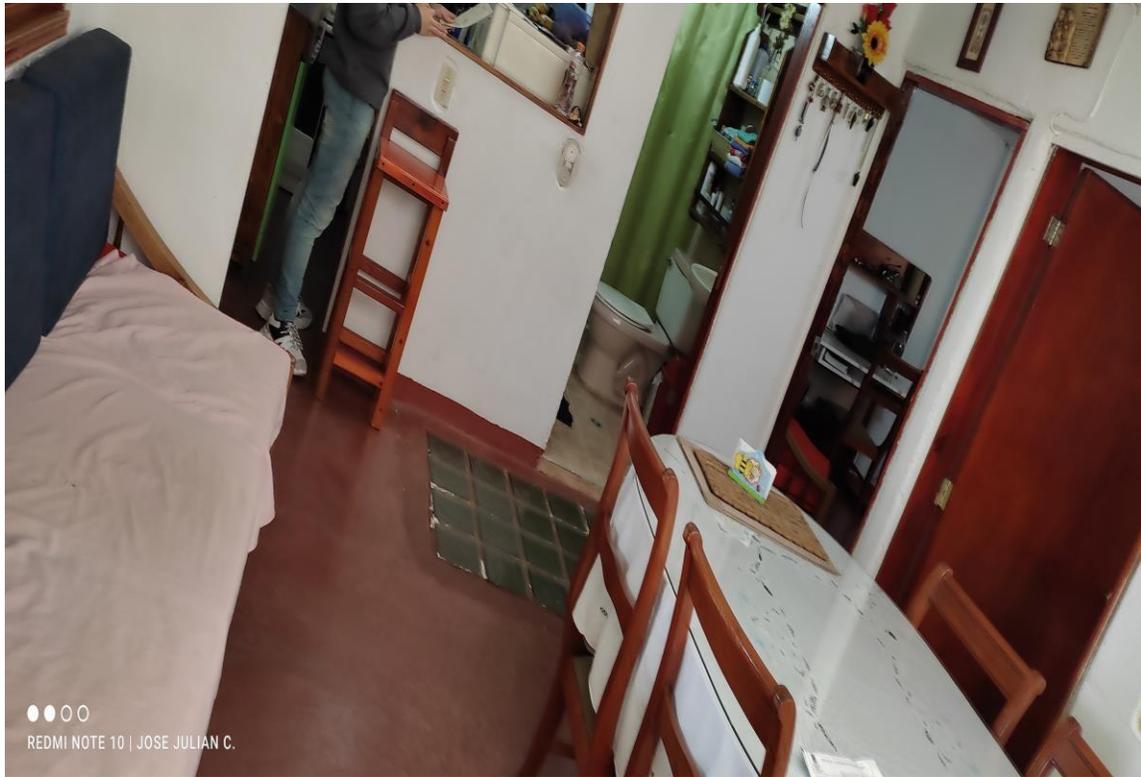
**ACABADOS ALCOBA 2 PISO**



**ACABADOS ALCOBA 2 PISO**



**BAÑO 2 PISO**



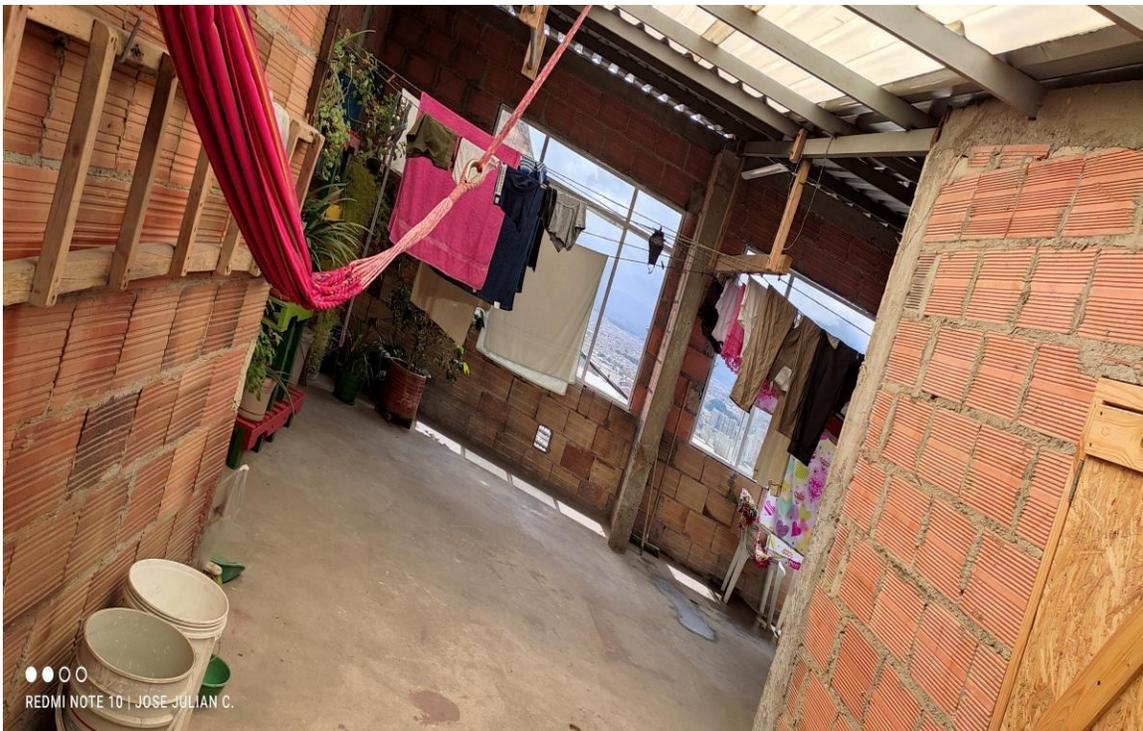
**SALA COMEDOR 2 PISO**



**COCINA 2 PISO**



**ACABADOS ALCOBA 3 PISO**



**TERRAZA 3 PISO**

**PREDIOS COLINDANTES**



**Carrera 48 A No. 73 A 66 SUR**



**Carrera 48 A No. 73 A 54 SUR**



**Carrera 48 A No. 73 A 60 SUR**

**JAIME SÁNCHEZ ALFONSO - Carrera 48 C No. 73 B 49 SUR**



●●●●  
REDMI NOTE 10 | JOSE JULIAN C.

**2 LOCALES 1 PISO donde funciona una distribuidora de carne y una veterinaria**

**Por el Occidente con la Calle 73 C Sur**



●●●●  
REDMI NOTE 10 | JOSE JULIAN C.

**Por el Sur con la vía pública Carrera 48 C**



**ACABADOS COCINA BAÑO 3 PISO**



**BAÑO 3 PISO**



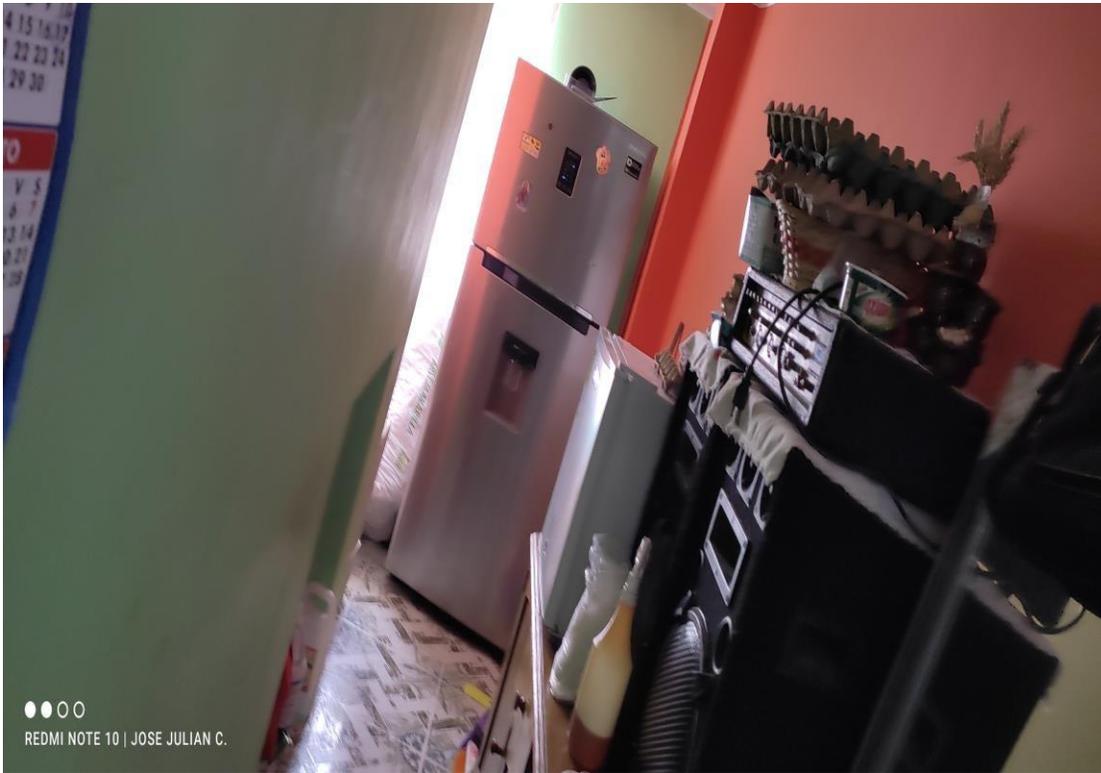
**ACABADO ALCOBAS**



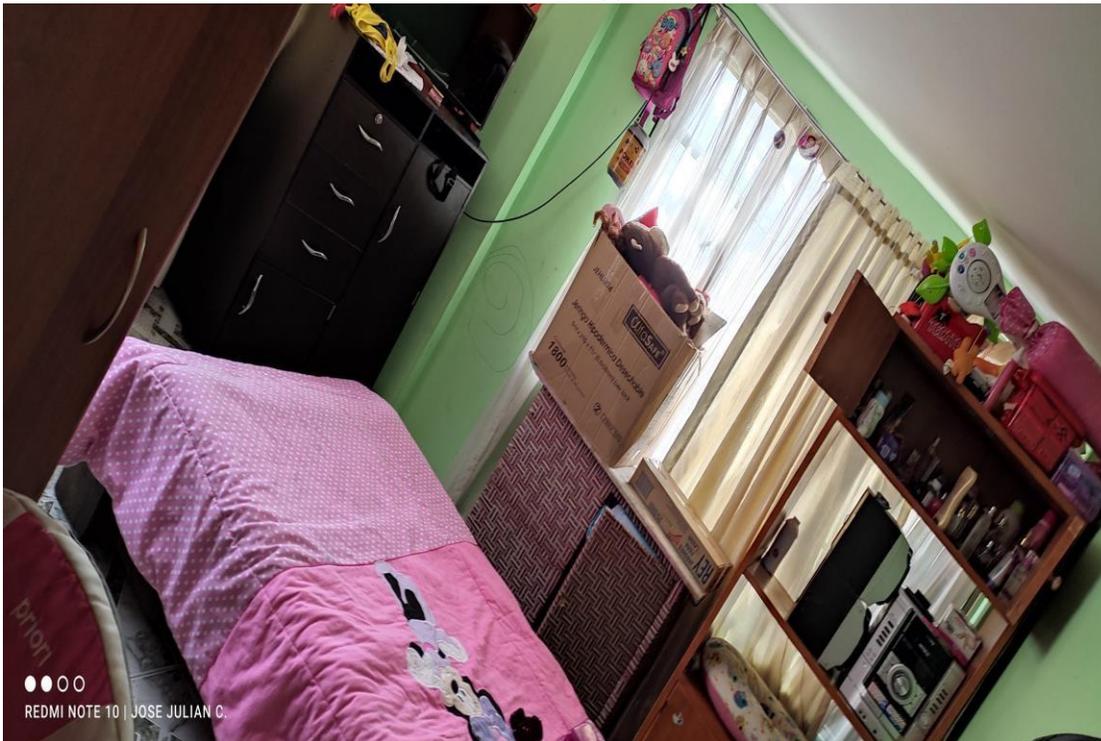
**ALCOBAS TERCER PISO**



**SALA TERCER PISO**



2 PISO



ACABADOS ALCOBAS 2 PISO



**ACABADOS COCINA 2 PISO**



**ACABADOS BAÑO 2 PISO**

**PREDIOS COLINDANTES**



**Por el Norte con el predio de la Carrera 49 C No. 73 B 44**



**Carrera 48 C No. 73 B 45 SUR**



**Por el Oriente con el predio de la Carrera 48 C No. 73 B 45 SUR**

**ERIKA ANDREA ACOSTA PARDO - Calle 73 A SUR No. 48 C 46**



**FACHADA**



**ACABADOS ALCOBAS 2 PISOS**



**SALA COMEDOR**



**COCINA**



**BAÑO**



**GARAJE 1 PISO**



**CUARTO DE ROPAS**

**PREDIOS COLINDANTES**



**POR EL SUR** En extensión de catorce metros con treinta centímetros (14.30 mts) con predio de la Calle 73 A SUR No. 48 C 40 (Lote 7 de la misma manzana).



**POR EL NORTE** Calle 73 A sur No. 48 C 54



**POR EL OCCIDENTE con la Calle 73 A Sur**