

## AVALÚO PREDIO CALLE 130 A N. 158 A-09

AVALUÓ VALOR COMERCIAL  
Avaluó Inmueble.

Peritos:

German Corredor Puerto  
Jairo Fernando Rubio Forero  
LOCALIDAD DE SUBA



## **2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN**

El valor de mercado para el inmueble objeto de valuación será para uso exclusivo del solicitante del encargo valuatorio, ya que se desea conocer el valor del bien para efectos del proceso adelantado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P en el proceso de EXPROPIACIÓN contra HORTENSIA GARZÓN LUQUE, radicado bajo el número 11001-31-03-038-2010-00302-00.

## **3. RESPONSABILIDAD DE LOS VALUADORES**

Los valuadores no revelaran información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en el que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

**Nota:** Los datos de la propiedad que se incluyen en el presente informe son de carácter informativo, no constituyen un estudio jurídico de la misma, ni rectificación de áreas.

## **4. IDENTIFICACIÓN FECHA DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**

### **4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE**

La fecha de visita al inmueble fue realizada el día 7 de septiembre de 2022 por el Avaluador German Corredor Puerto y el día 24 de febrero de 2023 por el Avaluador Jairo Fernando Rubio.

### **4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR**

Este informe de valuación es realizado el día 2 de marzo de 2023 y a partir de esta fecha será aplicable el concepto de valuación.

## **5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**

### **5.1. BASES DE LA VALUACIÓN**

Para dar cumplimiento al encargo valuatorio asignado los valuadores tendrán en cuenta las bases y criterios que reposan en la siguiente normatividad:

Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 03  
Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01  
Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04

---

## **5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor a reportar en el presente avalúo es el valor de mercado, entendido como la cantidad monetaria por la cual se transaría un bien o servicio entre un comprador y un vendedor, debidamente informados uno dispuesto a vender y otro dispuesto a comprar, después de una adecuada comercialización en la fecha de valuación de manera libre y sin coacción.

## **6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE**

El interés a valorar es identificar por el método de mercado el valor del inmueble objeto de valuación, a fin de cumplir con el encargo valuatorio. Teniendo en cuenta que se trata de un inmueble de uso residencial.

## **7. IDENTIFICACIÓN CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

### **7.1. PAÍS DE UBICACIÓN**

Colombia

### **7.2. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca

### **7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN**

Bogotá D.C.

### **7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

Calle 130 A No. 158 A – 09 (dirección actual) Diagonal 123 No. 158B-09 (dirección antigua)

### **7.5. NOMBRE DEL BARRIO**

Santa Cecilia

### **7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR**

#### **7.6.1. Localización**

Localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C.  
UPZ (Unidad de Planeamiento Zonal) 71 – Tibabuyes  
UPL (Unidad de Planeación Local) 09- Tibabuyes

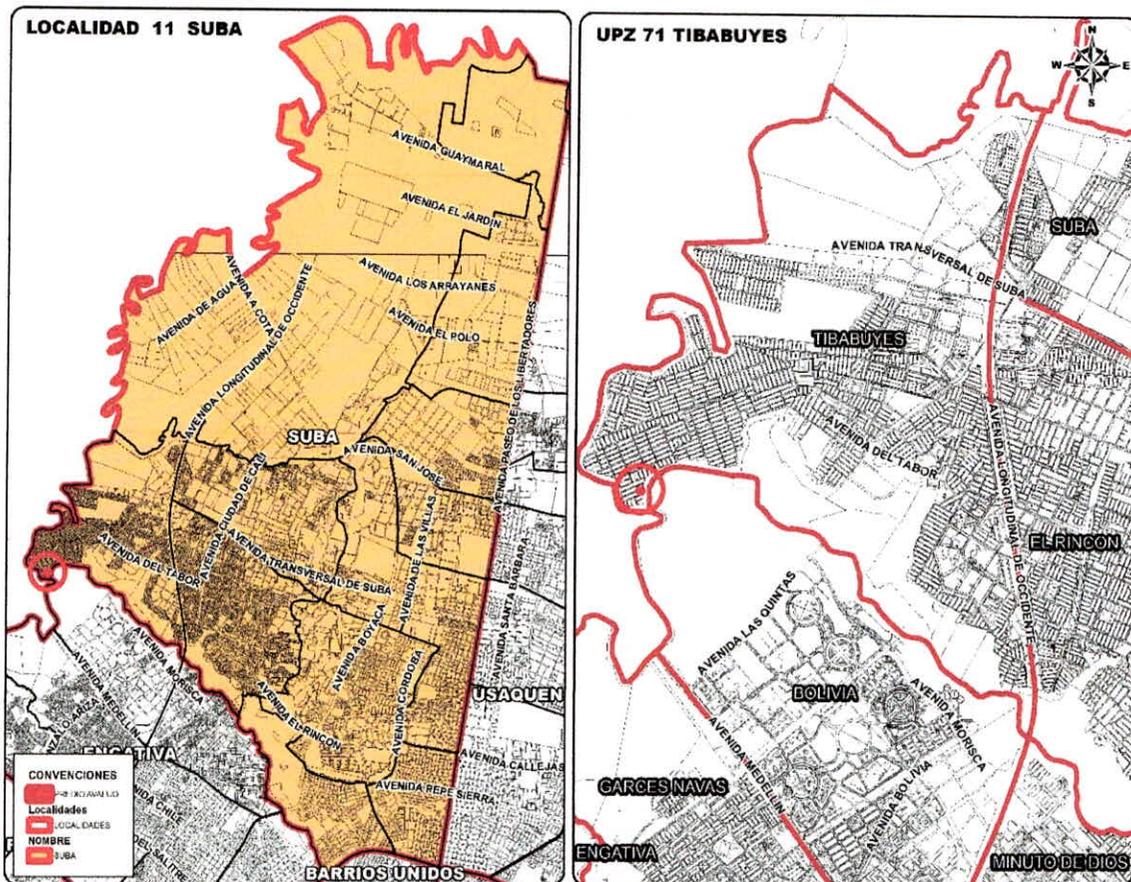


Imagen 02. Localización General Predio Fuente: POT dec190/2004

### 7.6.2. Servicios públicos del sector

El sector cuenta con el aprovisionamiento de los servicios públicos básicos de agua, luz y alcantarillado y los servicios públicos complementarios de gas natural, telefonía e internet, sector consolidado con redes en buen estado, no se presentan cortes con regularidad.

### 7.6.3. Usos predominantes

“El barrio Santa Cecilia llegaron la mayoría de sus habitantes después de 1991; su origen fue por un proceso de urbanización pirata en terrenos pertenecientes a un particular (en Planeación figuran estos terrenos como una finca), y su fundador fue un urbanizador pirata. El barrio está conformado por lotes con un tamaño promedio de los 72 m<sup>2</sup> (ancho: 6 m, largo: 12 m). En el proceso de consolidación del barrio y las viviendas, el incremento y mejora de la construcción se ha dado con la instalación y estabilización de los servicios públicos al igual que cada vez que cada uno de los hogares ha podido efectuar una inversión

económica dependiendo de sus propios niveles de ingresos. Se dan contribuciones económicas para el desarrollo del barrio, que son cuotas de sostenimiento pagadas por la comunidad para mantener el sistema de bombeo con que se maneja el alcantarillado.”<sup>1</sup>

Santa Cecilia es un barrio de Bogotá, la capital de Colombia. Situado en la localidad de Suba, aledaño a los barrios, La Toscana, Lisboa, San Pedro y El Cortijo de la localidad de Engativá, Al suroriente limita con el río Arzobispo y el Humedal Juan Amarillo y al suroccidente hay un corredor que conecta este barrio con el Puente de Guadua de la Calle 80.

Los usos predominantes del barrio Santa Cecilia es de uso netamente residencial, con comercio barrial en la vivienda en los primeros pisos Como gran parte de los barrios de la ciudad y la localidad, la mayoría de las viviendas son producto de la autoconstrucción y constan de 2 o 3 pisos; cerca de la mitad se encuentran en obra gris.

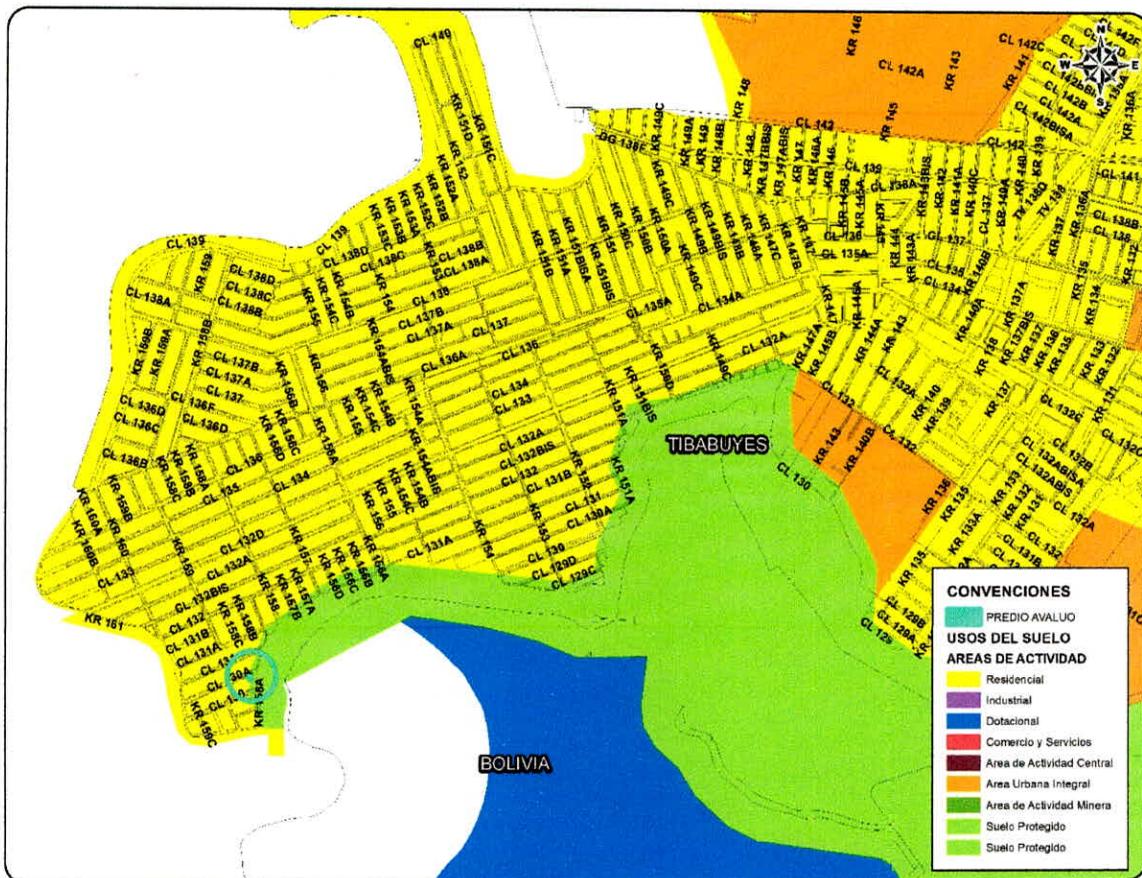


Imagen 03. Usos Sector Fuente: POT dec190/2004

1

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/68387E5485A9C10805257C15007371D1/\\$FILE/121\\_pdfsam\\_ciudad\\_informal.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/68387E5485A9C10805257C15007371D1/$FILE/121_pdfsam_ciudad_informal.pdf)

### 7.6.4. Normatividad urbanística del sector

El predio se encuentra en la UPZ 71 Tibabuyes

Sector Normativo: 3

Área de Actividad: Residencial

Zona: Zona Residencial con actividad económica en la vivienda

Tratamiento: Mejoramiento Integral

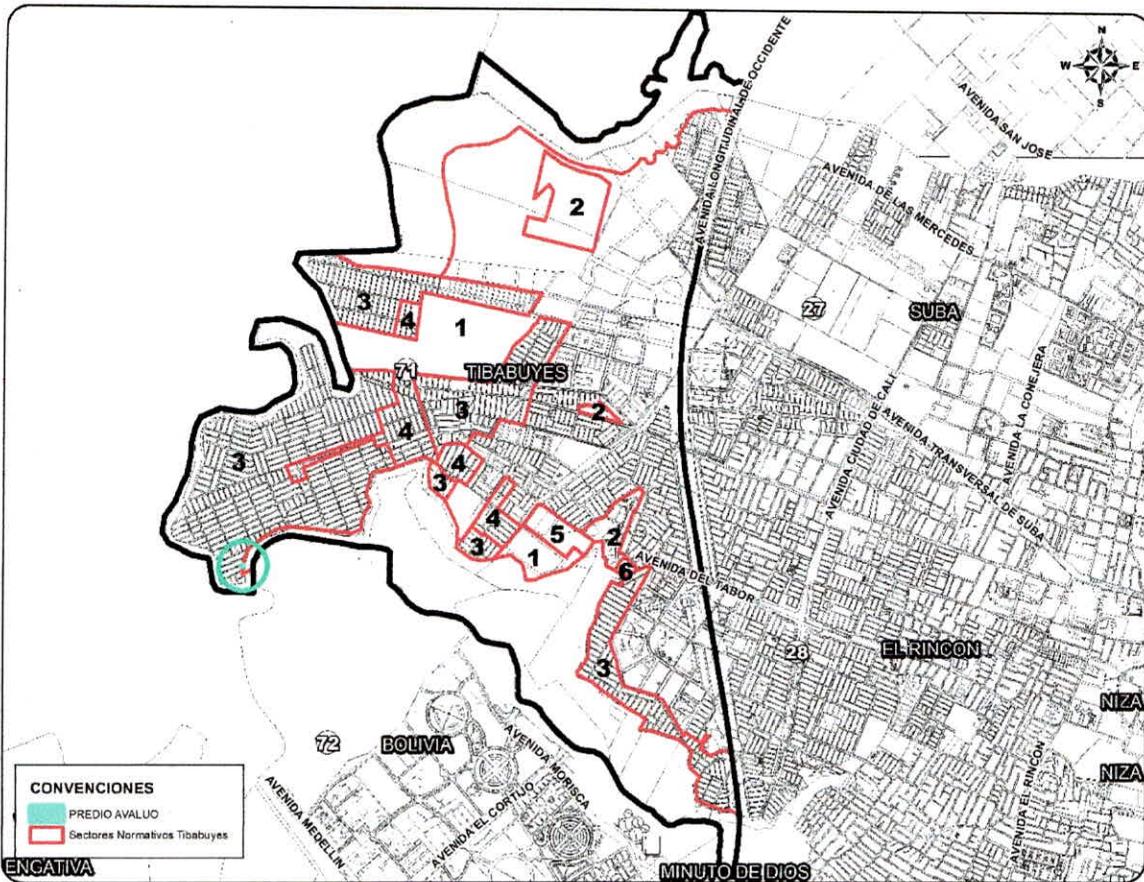


Imagen 04. Sectores Normativos UPZ Tibabuyes Fuente: POT dec190/2004

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios.	Consolidación urbanística	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342, 366 a 370 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).
2	Dotacional	Parque Zonal	Consolidación de sectores urbanos especiales.	Se rige por lo dispuesto en los artículos 343, 344, 345 y 372 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda.	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto 190 del 2004, por el Cuadro de Usos y el Artículo 8 del presente decreto.
4	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda.	Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 341, 360, 385 y 387 del Decreto 190 del 2004, por el Cuadro de Usos y el Artículo 8 del presente decreto.
5	Área Urbana Integral	Residencial	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362, 364 y 365 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del PCT).
6	Dotacional	Equipamientos colectivos	Consolidación de sectores urbanos especiales.	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 372 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.

Imagen 04. UPZ 71. Tibabuyes - Sectores Normativos Fuente: DAPD - POT

### 7.6.5. Vías de acceso

Vías principales de acceso:

Rodeado por avenidas y malla vial arterial como:

- Avenida Transversal de Suba
- Avenida Ciudad de Cali

Malla vial intermedia como:

- Calle 138
- Calle 132 D
- Calle 142
- Carrera 129
- Tv 127

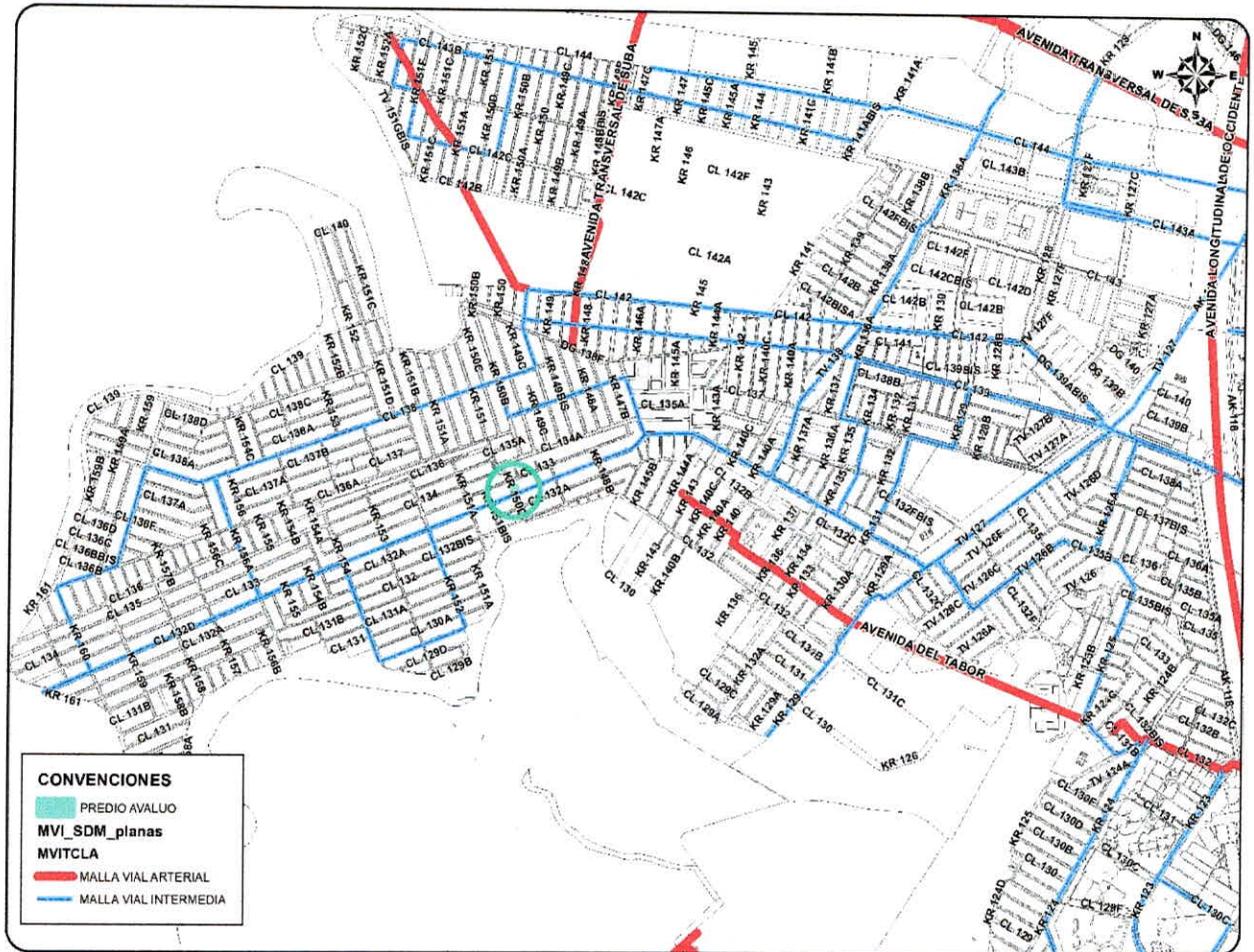
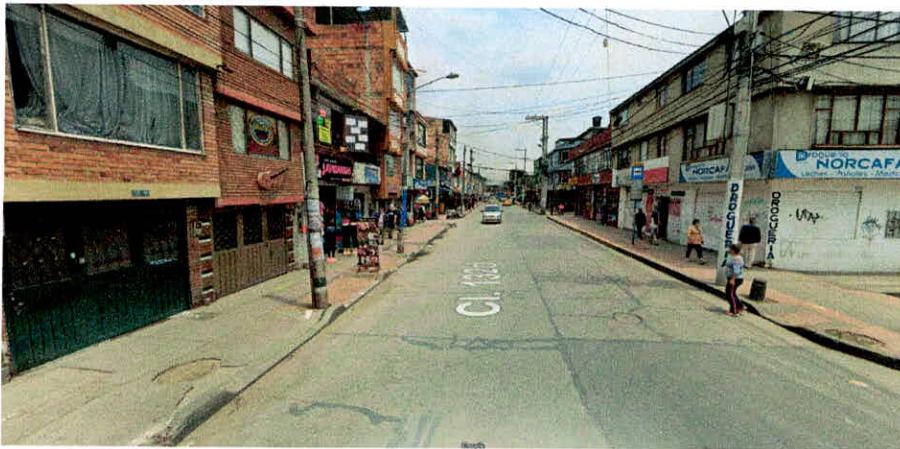


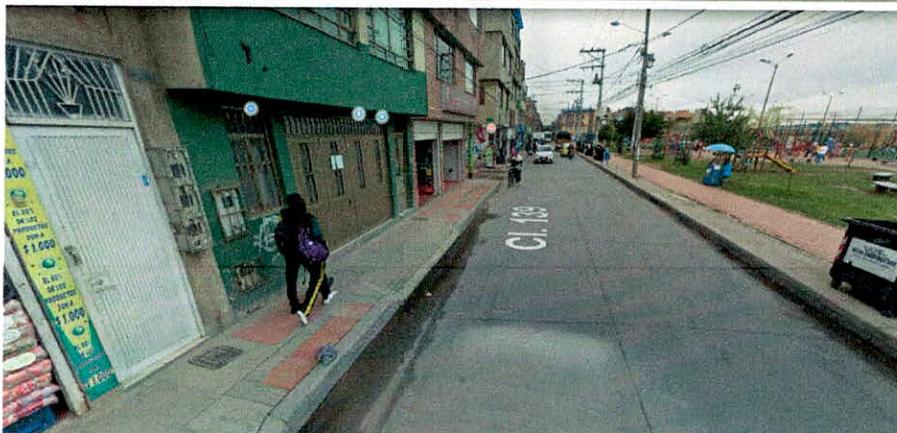
Imagen 05. Vías de acceso y malla vial arterial Fuente: POT dec190/2004

### 7.6.6. Elementos

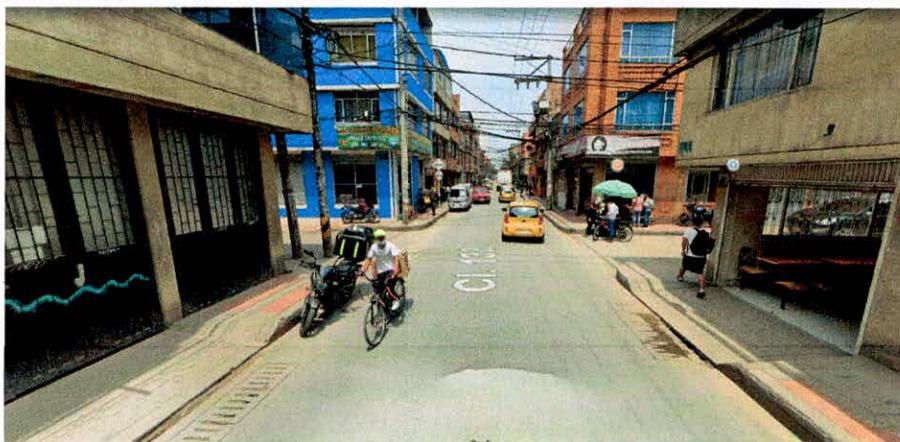
Dentro de los elementos existentes en las vías del sector donde se encuentra el bien objeto de valuación se encuentran andenes, sardineles, señalización vial (estoperoles y señales de tránsito) y vías en asfalto y zonas en concreto en buen estado de la malla vial intermedia sobre la carrera 132D, calle 138 y calle 139, la malla vial terciaria en su gran mayoría se encuentra con vías en recebo con conformación básica de andenes.



Hacia Calle 132



Hacia Calle 139



Hacia Calle 138

Imagen 06. Estado elementos de espacio público circundantes al predio Fuente: Google Earth

### 7.6.7. Estado de conservación sector

El sector lo comprenden Santa Cecilia, Lisboa, Villa Cindy los cuales las primeras viviendas eran muy precarias pues eran viviendas de una única planta la cual estaba construida con tablas de madera y su espacio no superaba las dos habitaciones. La primera necesidad colectiva a resolver fue la del agua potable y la resolvieron “contrabandeándola” a través de una motobomba instalada al tubo madre que hacía que el precioso líquido llegara a los habitantes del barrio.

Buena parte del total de la mala vial del barrio (40%) se encuentra sin intervención, este estado de deterioro permite con facilidad las inundaciones en la época de invierno en los sectores más cercanos a la ronda del rio Bogotá. Como gran parte de los barrios de la ciudad y la localidad, la mayoría de las viviendas son producto de la autoconstrucción y constan de 2 o 3 pisos; cerca de la mitad se encuentran en obra gris, poco a poco por medio del mejoramiento de barrios se han efectuado obras viales, hay un flujo vehicular constante debido a que sobre este sector encuentra salida vehicular hacia la calle 80.

### 7.6.8. Amoblamiento urbano



Imagen 07. Lugares de Interés del sector Fuente: IDECA

El panorama ambiental de la zona aledaña al barrio es atractivo pues se encuentra el humedal Juan Amarillo, con una gran diversidad de flora y fauna, a pesar de que en algunas zonas existe contaminación de residuos sólidos. Son también sitios de interés para la comunidad la parroquia, la ciclo vía contigua al río Juan Amarillo, la biblioteca local y el centro para ancianos. Por último, el más importante, el parque del barrio en donde celebran distintos eventos comunales.

Parque ubicado a una cuadra del salón comunal. Está dotado para la recreación infantil y juvenil, aunque es necesario realizar algunas reparaciones. En él se celebran varios campeonatos deportivos para los jóvenes del barrio y barrios aledaños.

### 7.6.9. Estrato socioeconómico

El estrato socioeconómico del predio es 2. En la UPZ Tibabuyes se desarrolla en su mayoría este mismo estrato, y zonas de equipamientos dotacionales las cuales no tienen asignado estrato.

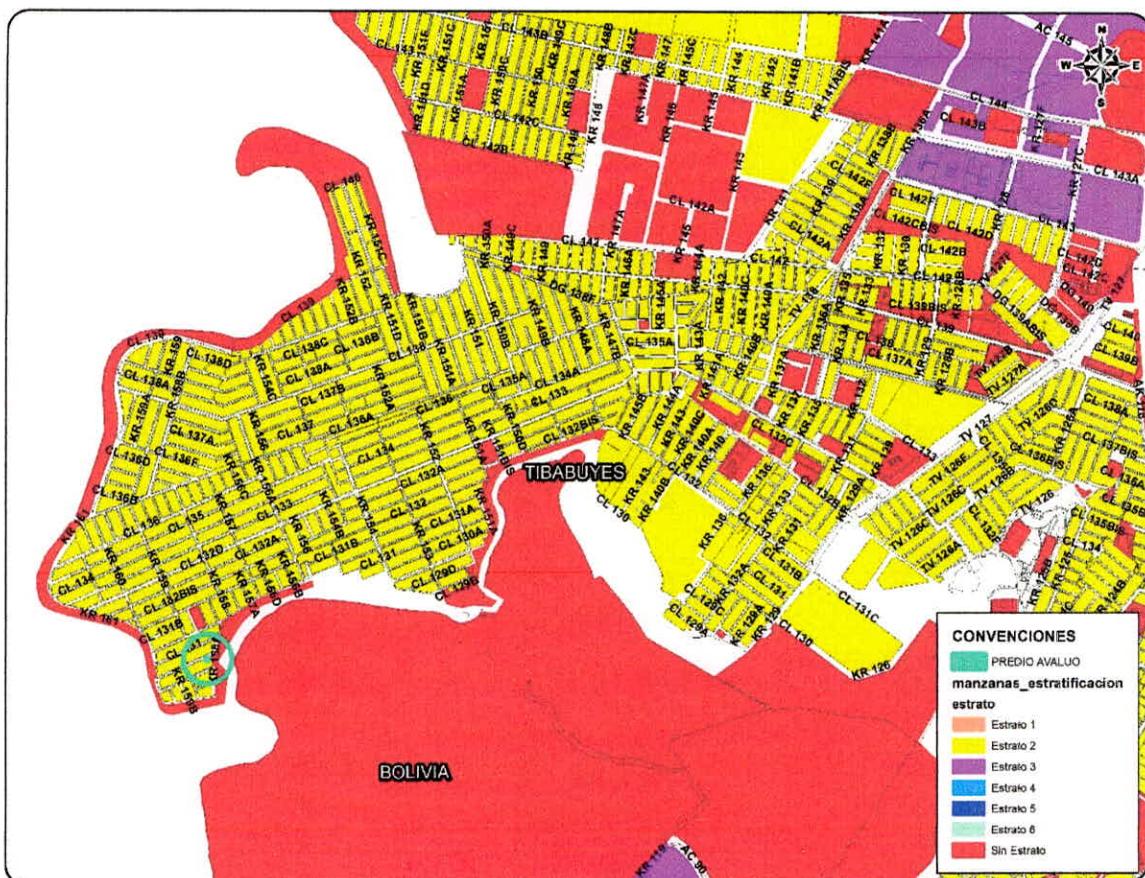


Imagen 08. Estratificación socioeconómica Fuente: POT dec190/2004

### 7.6.10. Topografía

Plana (no mayor del 2% de inclinación)

### 7.6.11. Servicio de transporte público

El sector cuenta con oferta de servicios de transporte, como principal eje se encuentra la calle 139 que es la salida hacia la Gaitana y servicios de alimentadores para el portal de suba y SITP hacia el Oriente de la ciudad.

Hacia el interior del barrio se cuentan con rutas del SITP y paraderos cercanos sobre la calle 132D.

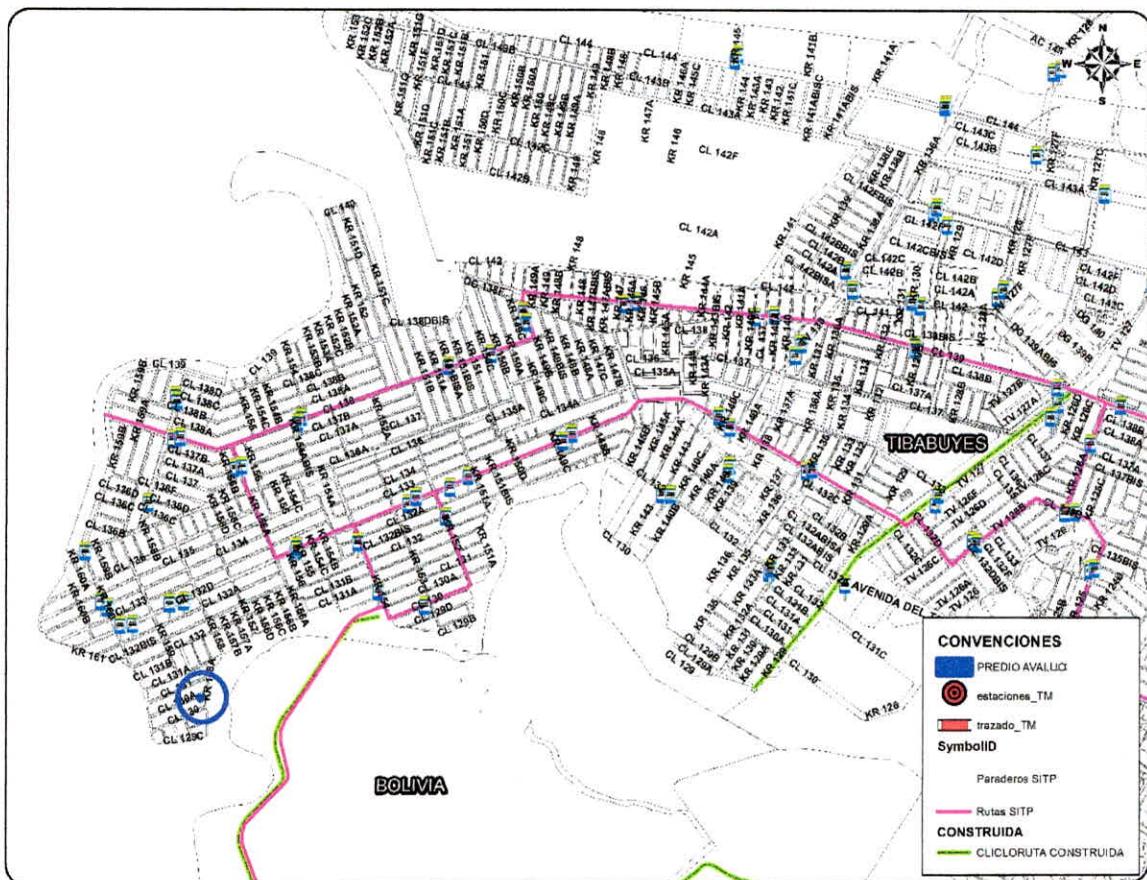


Imagen 09. Sistema transporte y accesibilidad al predio Fuente: elaboración propia

### 7.6.12. Cubrimiento

A la localidad de Suba se puede llegar por medio del servicio de transporte público SITP por las avenidas Suba, Ciudad de Cali, Calle 170.

El sistema de transporte masivo TransMilenio, accede a Suba a través del Portal de Suba y estaciones sobre toda esta avenida, y sistema de alimentadores a toda la localidad con

---

servicio de SITP con amplio cubrimiento, ofrecen las siguientes rutas alimentadoras y rutas en paradero cercano al predio objeto de avalúo:

- Ruta 11-9 alimentador Transmilenio – Lisboa
- Ruta 320. Unicentro – Santa Cecilia
- Ruta A117. Villa Cindy – Chapinero
- Ruta B917. Santa Cecilia – Terminal norte
- Ruta C130 Cardio Infantil – Suba Berlín
- Ruta C153. Centro – Suba La Gaitana
- Ruta C154. Puente Aranda – Suba Nogales
- Ruta C155. Suba Gaitana
- Ruta K315. Suba Lisboa – Puente Grande

#### **7.6.13. Frecuencia**

La frecuencia de los servicios de transporte es constante y las rutas en promedio están entre 5 y 10 minutos.

#### **7.6.14. Edificaciones importantes del sector**

Como lugares de importancia del sector esta el parque Lisboa, en barrios aledaños se encuentra el Parque Berlín, parque público la Toscana, parque sabana de Tibabuyes, y como edificación de mayor importancia a 10 minutos el parque Fontanar con el CDRC Centro Felicidad fontanar, cercanía al Portal de suba y centro comercial Plaza imperial.

### **8. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

#### **8.1. Tipo de bien inmueble**

El inmueble es un predio de dos pisos sector residencial de barrio Santa Cecilia donde es su uso predominante, en primer piso se desarrolla actividades de microempresa (fabricación de obleas), en el sector se desarrollan actividades de comercio barrial local sobre los ejes viales principales, lote de terreno con 30 M2, la construcción data de los 90's, la cual inicialmente en el lote se construyó una edificación de un piso y en años posteriores se construyó el segundo nivel (desarrollo progresivo autoconstrucción).



---

Según visita realizada al inmueble se cuenta con medidas de 5 metros de frente por 6 metros de fondo.

#### **8.4.2. Topografía**

Plana, entre el 1% y 2% de inclinación

#### **8.4.3. Forma**

El terreno del bien objeto de valuación presenta forma rectangular, con frente más angosto sobre la calle 130 A.

#### **8.4.4. Superficie**

El predio objeto de valuación tiene una extensión de 30 metros cuadrados según información de certificado de matrícula inmobiliaria.

#### **8.4.5. Reglamentación uso del suelo**

**Decreto No. 430 de 2004:** por el cual se reglamenta la unidad de planeamiento zonal UPZ 71 Tibabuyes.

### **ARTÍCULO 8. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.**

Se incorpora al presente Decreto las normas generales referidas a: la etapa de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción, los elementos relacionados con el espacio público, manejo de alturas y patios, definidas en las modalidades complementaria y reestructurante del Tratamiento de Mejoramiento Integral, y las normas descritas en los artículos 21 y 22 del capítulo VI del Decreto 159 de 2004, por medio del cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.

Los actos administrativos de legalización otorgados a partir de la expedición del Decreto 1052 de 1998 y antes de la vigencia del Decreto 1379 del 2002, hacen las veces de licencia de urbanismo y construcción. Sin embargo, en los eventos en que se haya incumplido con las normas establecidas en el respectivo acto de legalización, deberá obtenerse el correspondiente reconocimiento.

Los actos administrativos de legalización anteriores al Decreto 1052 y posteriores a la expedición del Decreto 1379 del 2002, únicamente hacen las veces de licencia de urbanismo, en acatamiento del artículo 2 del citado Decreto, caso en el cual, debe

obtenerse el respectivo reconocimiento como requisito previo para obtener la licencia de construcción, cuando haya lugar a ello.

Las normas arquitectónicas, aplicables a los trámites de reconocimiento, serán las que definan

Las normas reglamentarias sobre el tema, expedidas con base en las facultades conferidas a las Administraciones Municipales y Distritales, en el artículo primero del Decreto No. 1379 del 2002.

#### **8.4.6. CONSTRUCCIÓN**

##### **8.4.6.1. Número de pisos**

El bien objeto de valuación a la fecha de visita presenta 2 pisos de construcción y terraza.

##### **8.4.6.2. Número de sótanos**

No hay sótanos construidos en el predio objeto de valuación.

##### **8.4.6.3. Área construida**

El inmueble objeto de valuación cuenta con un área construida de 64 Metros cuadrados aproximados de construcción distribuidos en dos plantas y una terraza. (Medidas tomadas en visita realizada al inmueble, construcción no declarada en cartografía oficial de planeación distrital)

**Nota:** Para los efectos de esta valuación se trabajará con el área de terreno de 30 M2 (medida suministrada por el certificado de tradición y libertad) y áreas construida de 64M2.

##### **8.4.6.4. Vetustez**

La construcción tiene aproximadamente 25 a 28 años en la construcción, debido a que el inmueble se ha desarrollado de manera progresiva (autoconstrucción).

##### **8.4.6.5. Estado de conservación**

La construcción actualmente se encuentra en regular estado de conservación, no se evidencia ninguna grieta significativa o fisuras en la estructura y/o placa de cubierta.

---

#### **8.4.6.6. Estructura**

La estructura tradicional con sistema de columnas y vigas en concreto con plancha de mismo material, segundo piso ampliado con bloque y estructura con columnas en concreto y viguetas con placa de concreto, construcción por etapas (arquitectura popular, autoconstrucción).

#### **8.4.6.7. Fachada**

Fachada en mampostería en bloque con acabado en pintura de color, con carpintería metálica de puertas y ventanas en cold rolled, segundo piso con voladizo de 80 cm y placa de tercer nivel en terraza con voladizo de 25 cm, cuenta con una puerta de acceso peatonal, tipología arquitectónica de vivienda popular y autoconstrucción.

#### **8.4.6.8. Cubierta**

Cubiertas en placa en concreto con acceso desde escalera en concreto, cubiertas de zona de escalera y parte de salida a la terraza con cubiertas en tejas de zinc sin acabados.

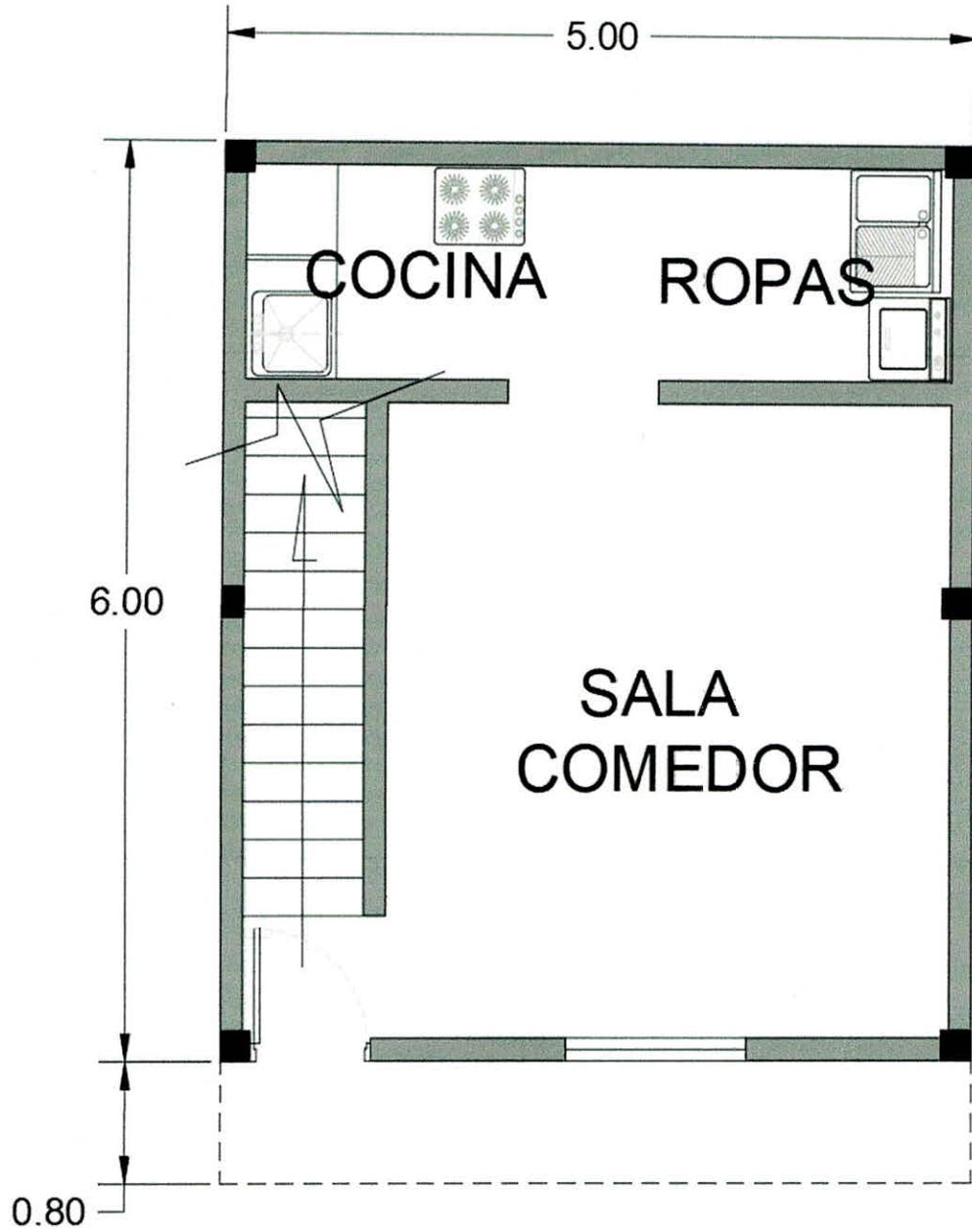
#### **8.4.6.9. Dependencias**

El inmueble objeto de avalúo consta en primera planta acceso peatonal con recibidor que conduce hacia escaleras a segundo nivel o acceso a zona social, en esta área se cuenta con una sala comedor con ventana hacia fachada principal, donde en un costado se desarrolla actividad de elaboración de obleas, en zona posterior de primer piso se cuenta con zona de cocina con lavaplatos empotrado y mueble de estufa, como también zonas ropas con lavadero y la instalación de una lavadora.

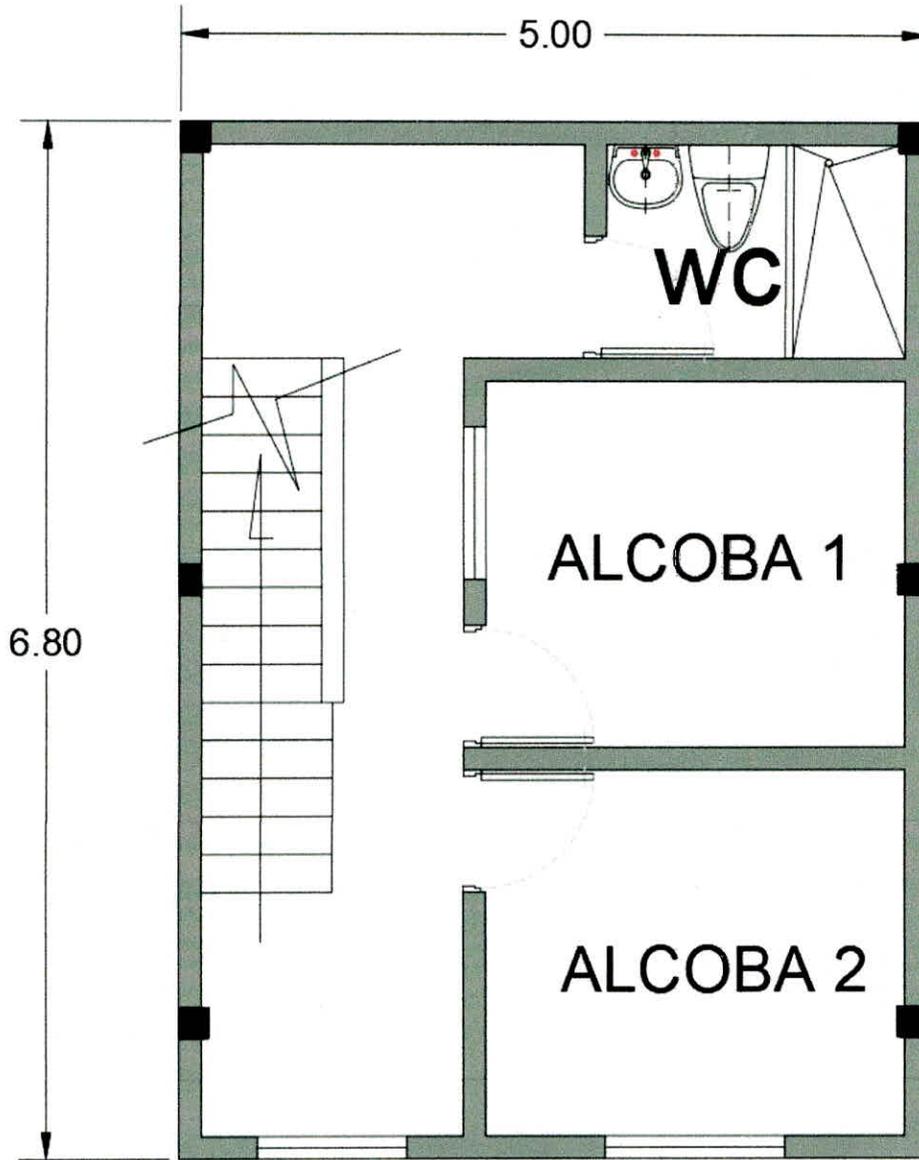
Segundo piso con hall de acceso a alcobas iluminado y baño como acceso a escalera a terraza en tercer nivel, se cuenta con recibidor con vitro bloque hacia terraza y un baño completo, dos alcobas la cual una cuenta con localización hacia fachada principal con una ventana, la alcoba intermedia cuenta una ventana hacia el hall.

Acceso a cubierta superior con escaleras en concreto para acceder a este nivel, acceso a una terraza parcialmente cubiertas con tejas de zinc

Esquema Primer Piso



Esquema Segundo Piso



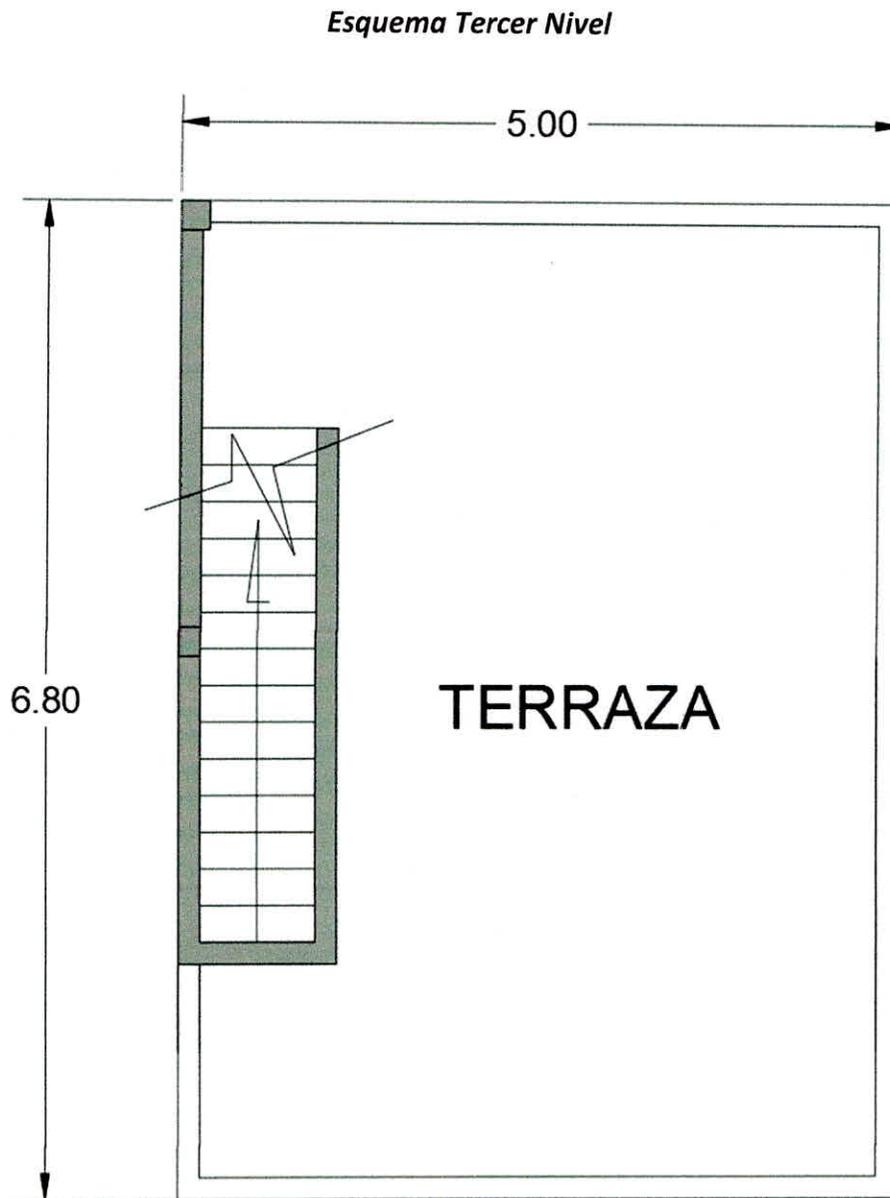


Imagen 11. Esquema de distribución de dependencias al interior del inmueble Fuente: Elaboración propia (áreas esquemáticas y aproximadas tomadas en sitio).

#### **8.4.6.10. Condiciones de iluminación**

El bien objeto de valuación cuenta con condiciones de luz natural reducidas, las diferentes áreas solo cuentan con iluminación desde la fachada principal por las ventas que se cuentan sobre esta zona, no se cuenta con aislamiento posterior y los halles cuentan con iluminación en vitro bloque para que, entre luz desde la terraza en este costado, el ingreso de iluminación es limitado y se tiene que apoyar con iluminación artificial en el día (iluminación escasa).

#### **8.4.6.11. Condiciones de ventilación**

El bien inmueble objeto de valuación se caracteriza por presentar condiciones de ventilación natural por la fachada principal, la zona de cocineta y ropas en primer nivel cuentan con abertura en techo cubierta con tablas que dan hacia hall de segundo nivel, el baño de segundo nivel no cuenta con ducto ni ventana que permitan una buena ventilación, la cual es escasa para estas dependencias.

#### **8.4.6.12. Acabados**

Los acabados del inmueble objeto de avalúo se distribuyen de la siguiente manera:

Fachadas: Fachada principal en bloque con acabado en pintura de color amarillo, con carpintería metálica de puertas y ventanas en cold rolled con acabado en pintura blanca para puerta de acceso y ventana de primer piso, ventanas de segundo piso con acabado en pintura café, en tercer nivel antepecho con mampostería en bloque a la vista si acabado, fachadas laterales y posterior en mampostería en bloque a la vista sin ningún acabado, segundo piso con voladizo de 80 cm y tercer nivel con voladizo de 25 cm, un solo acceso peatonal.

Primer piso: sala comedor con acabado en concreto endurecido color vino tinto con desprendimiento del material, muros con pañete y estuco con pintura para muros, cielo raso afinado con estuco y pintura de color blanco, cocina y zona de ropas con pisos en concreto a la vista, muros con pañete y pintura con desprendimiento del material de acabado y enchape en zona de salpicadero de lavaplatos, muebles de cocina en madera (alacena y mueble alto sin puertas) mueble de estufa de gas en acero.

Segundo piso: escaleras de acceso a segundo nivel en concreto con acabado en pintura de aceite color rojo, hall en concreto a la vista con abertura sobre zona de cocina cubierta con listones de madera, baño con acabados en pañete y estuco con pintura (sin enchapes) y dotación de lavamanos, sanitario y ducha eléctrica cielo raso en concreto a la vista sin acabado con presencia de humedad por condensación, habitación con piso en concreto a la vista sin acabados y paredes en pañete estuco y pintura de color, muebles de closet de

sobreponer, cielo raso en estuco y pintura con desprendimiento del material de acabado en algunas zonas.

Tercer piso: acceso a terraza en escalera en concreto con acabado en pintura color rojo, salida a terraza con abertura en piso con vitro bloque para iluminación natural de hall en segundo piso, acabado de la terraza en concreto a la vista y cerramientos laterales con parales en madera y laminas de zinc, cubierta parcial sobre salida de escalera y parte de la terraza en laminas de zinc y parales de madera rolliza.

#### Registro fotográfico exteriores



Registró fotográfico primer piso



Registro fotográfico segundo piso



Registró fotográfico tercer piso



Anexo fotográfico. Estado actual de la vivienda.

#### 8.4.6.13. Servicios públicos domiciliarios

El bien objeto de valuación se encuentra conectado a los servicios de agua, acueducto y alcantarillado EAAB, energía eléctrica CODENSA y servicio de gas natural.

### 9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

#### 9.1. MATRICULA INMOBILIARIA

No. Matrícula 50N-20010533

#### 9.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD

De acuerdo a certificado de tradición y libertad de fecha 25 de febrero de 2023 presenta 3 anotaciones:

- **COMPLEMENTACIÓN:** LUQUE CARREÑO BERTHA, ADQUIRIÓ POR COMPRA A CÁRDENAS DIAZ MARCO AURELIO POR ESCRITURA 1154 DEL 25-02-92 NOTARIA 21 DE BOGOTÁ, CÁRDENAS DIAZ MARCO AURELIO ADQUIRIÓ POR COMPRA A MURCIA GUTIÉRREZ MAURICIO Y MURCIA GUTIÉRREZ JOSÉ JOAQUÍN POR ESC. 579 DEL 26.04.91 NOT .44 BTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-983054. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A SÁNCHEZ DE LAHUD ELSA, SÁNCHEZ DE GUAQUETA CONSTANZA, SÁNCHEZ VESGA CECILIA Y SÁNCHEZ VESGA MAGDALENA POR ESC. 3863 DEL 28.12.90 NOT. 10 BTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACIÓN SUCESIÓN DE SÁNCHEZ MORENO SILVIO SEGÚN SENTENCIA DEL 2.8.84 JUZG.14 C.CTO.BTA. ESTE HUBO POR COMPRA A CAMPOS CORTES PEDRO JOSÉ POR ESC. 6788 DEL 16.12.61 NOT. 4 BTA. REGISTRO AL FOLIO 050-0371327.
- **ANOTACIÓN:** Nro 001 Fecha: 14-12-1999 Radicación: 1999-73612 Doc: ESCRITURA 409 del 04-02-1999 NOTARIA 2 de SANTAFÉ DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$3,000,000 ESPECIFICACIÓN: : 101 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: LUQUE CARREÑO BERTHA CC# 41421718 A: GARZÓN LUQUE HORTENSIA CC# 35459742 X
- **ANOTACIÓN:** Nro 002 Fecha: 22-02-2005 Radicación: 2005-13146 Doc: OFICIO 0293 del 19-01-2005 ACUEDUCTO de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACIÓN: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO - PARA HUMEDAL JUAN AMARILLO. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: ACUEDUCTO -AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ. A: GARZÓN LUQUE HORTENSIA.

- ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 30-09-2010 Radicación: 2010-83201 Doc: OFICIO 2418 del 25-06-2010 JUZGADO 38 CIVIL DEL CTO de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACIÓN: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO REF: NO.2010-0302. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ ESP A: GARZÓN LUQUE HORTENSIA.

### **9.3. CHIP**

**AAA0153TFRJ**

### **9.4. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Se deja constancia que para efectos del encargo valuatorio no se cuentan con documentos que den fe que se adelantó permiso de licencia de construcción, no se evidencian licencias de construcción (desarrollo progresivo por autoconstrucción) la cual data del año 1995 según dato suministrado por familiar del propietario.

Las edificaciones proyectadas con más de 2 pisos deben contar con un estudio de suelos y cálculo estructural, cumpliendo con la NSR 10 (Norma Colombiana de Sismo – Resistencia) modificada por el Decreto 2809 de 2000 y el Decreto 074 de 2001, por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá, se identifican los límites de la Micro zonificación Sísmica y se adoptan los espectros de diseño según mapa de Micro zonificación Sísmica adoptado por el Decreto 619 de 2000, del POT

## **10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**

### **Instrucciones del encargo valuatorio**

Establecer valor por método comparativo o de mercado del bien objeto de valuación y valor de reposición de acuerdo a visita realizada, información suministrada por el solicitante y metodologías empleadas por los valuadores.

## **11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **11.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

El inmueble objeto de valuación no se encuentra en zona de remoción en masa, pero si cuneta con amenaza por inundación en categoría alta por estar cerca a zona de ronda de Rio Salitre y humedal Juan Amarillo.

Tampoco se encuentra evidencia que el terreno sea producto de adecuación de canteras, rellenos sanitarios o de cualquier otro tipo. La construcción no presenta problemas en su estructura. Consulta realizada a través de la página de planeación distrital de acuerdo a condiciones de ubicación y uso que decreta la norma vigente.

### 11.2. RESTRICCIONES POR VALORIZACIÓN O PLUSVALÍAS – LUCRO CESANTE

Respecto a la ley 388 de 1997 en los artículos 61 y 62, en consultas realizadas a secretaria de planeación (se anexa certificado) y consulta telefónica al IDU (instituto de desarrollo urbano) página web: <https://www.idu.gov.co/page/transparencia/tramites-y-servicios/tramites-de-valorizacion>, apoyada con declaración del ocupante del predio, el señor Juan Romero, el predio no esta sujeto a pago por plusvalía ni impuestos por valorización, como tampoco notificaciones al predio sobre este concepto.

De acuerdo a pagos por lucro cesante, en lo anotado en aclaración Auto del 22 de agosto de 2019 se especifica “en cuanto al lucro cesante, se debe tener en cuenta que los valores por lucro cesante no se configuran en este momento por cuanto a la fecha no se ha entregado el predio” por tal motivo el presente documento no hace cálculo de estas afectaciones.

### 11.3. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

A la fecha de visita no se evidencia ninguna situación de impacto ambiental o condición de salubridad que ponga en riesgo a los habitantes del sector. (se evidencian rezagos de demoliciones adelantadas las cuales no han sido retirados del todo) La vía frente al predio se encuentra en recebo y piedra sobre la calle 130 A, la cual cuenta con andenes en mal estado de conservación, la vía cercana en concreto y asfalto con andenes definidos es la carrera 159 (a dos cuadras), los impactos de ruido por tránsito vehicular son bajos.

### 11.4. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble objeto de valuación no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial. El predio seleccionado se encuentra afectado por zona de manejo y preservación ambiental Humedal Juan Amarillo según Res. 970 de 29/04/2018. La fuente de la información de los corredores ecológicos de ronda es la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, cualquier información con respecto a dicha información por favor remitirse a dicha entidad.

### 11.5. USOS PERMITIDOS

CUADRO DE USOS PERMITIDOS PREDIO				
USO	TIPO DE USO	ESCALA	USOS ESPECÍFICOS	SECTOR 3 Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria
VIVIENDA	Unifamiliar / Bifamiliar			P

	Multifamiliar		P	
<b>INDUSTRIAL</b>	INDUSTRIA		R-1,14 A,22	
		ZONAL	Centros de Capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica, media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1.000 alumnos.	C-8,12,15,20
		VECINAL	Planteles de educación preescolar básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.	C-9,15,20
	CULTURAL	VECINAL	Salones comunales, casas de la cultura hasta 200 m2.	C-9,15
	BIENESTAR SOCIAL	ZONAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar.	C-2,12,15,17
		VECINAL	Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad, hasta 20 personas.	C-9,15, 17
	CULTO	VECINAL	Edificaciones para el culto hasta 100 personas y/o 200 M2 de construcción como máximo.	R-2,8,9,15,20
	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	VECINAL	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	ZONAL	Comisarías de familia. Unidades de Mediación y conciliación.	C-9,15,22
COMERCIO VECINAL	Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2	VECINAL B	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas	C-9,14A
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie	R-8,12,15,21,22
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de banquetes.	C-9,14-A
		VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías,	C-9,14A

			vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	
		VECINAL	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.	C-14A
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.	<b>R1, 9,15,22</b>

### CONDICIONES Y RESTRICCIONES

1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.
2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
- 14, En locales de hasta 20 m<sup>2</sup>, o dentro de un local comercial permitido
- 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m<sup>2</sup> de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
17. Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización.
20. Solamente los existentes
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.
22. Sobre vía vehicular

### 11.6. EDIFICABILIDAD

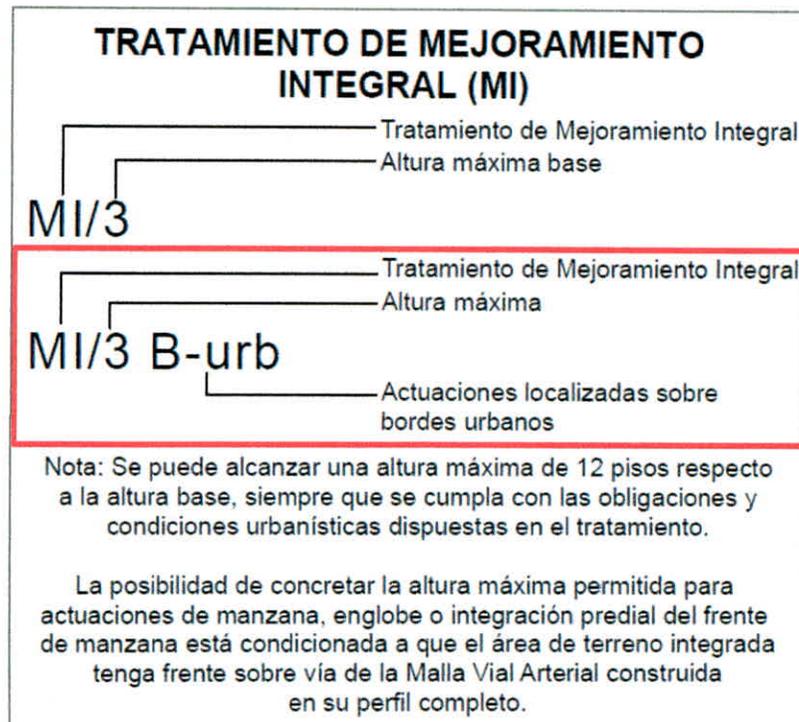
TIPO FRENTE: Norma Moderada

Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parámetros establecidos en el Decreto 159 de 2004 y sus Normas complementarias:

**ANCHO DE VÍA:**

**Menor de 12 m y ÁREA DE LOTE: Menor a 120 M<sup>2</sup> --> NUMERO DE PISOS: 3**





## 11.6. SEGURIDAD

De acuerdo a reportes ciudadanos y denuncias y estadísticas de la Policía nacional anota la situación de inseguridad en el barrio. Cuando se presenta una situación de inseguridad, que infortunadamente hoy hace parte de la cotidianidad, como hurto a los transeúntes y al sector comercial, el servicio de seguridad del cuadrante en repetidas ocasiones no funciona, pues se asegura que el CAI más cercano al barrio se encuentra aproximadamente a 2 km kilómetros en el barrio La Gaitana. Por otro lado, también es preocupante la presencia de delincuencia organizada que tiene como actividad el micro-tráfico de drogas, que por lo general consumen jóvenes

Este barrio ha sido azotado por el consumo de estupefacientes en la zona, y la inseguridad el corredor que conecta con el Puente de Guadua. Todo eso se debe a las conexiones y vías cerradas hacia el Río Bogotá y la conexión con la Calle 80 que presenta falta de policía de manera constante.

## 11.7. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

“Según los registros del DANE del 2019 la población del barrio Santa Cecilia se incrementó, en la última década de un 50%, este incremento se dio a gran parte por la zona franca de

Siberia en donde la industria atraído mano de obra diferentes partes del país desde las costas atlántica y pacífica y con la creciente venida de mano extranjera la población ha aumentado, a este factor se le suma la gran cantidad de comercio, de tiendas que hay para suplir la alimentación de esta gente.”<sup>2</sup>

Las necesidades especiales giran en torno a:

La reparación de las vías, la instalación de puestos de salud dentro del barrio pues la población tiene que dirigirse a partes retiradas para recibir el servicio de salud, instruir a los habitantes en el tratamiento de residuos sólidos pues tanto ellos como el sector comercial abandonan escombros y basuras en las calles en días que no tienen el servicio de recolección de basuras.

## **12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

Para llevar a cabo el encargo valuatorio el valuatorio tuvo en cuenta que el inmueble objeto de valuación pertenece al sector de Suba Tibabuyes con tratamiento de mejoramiento integral, su configuración es la de un predio tipo del sector, barrio popular, con creciente dado por la autoconstrucción y obras de mejoramiento de barrio dados por el distrito, y para llegar al valor de mercado se tomó la decisión de hacerla con comparación directa a través de la captura “in situ” de ofertas recientes en el sector, para llegar al valor más cercano.

## **13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**

### **13.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

Para el presente avalúo se utilizó el método de mercado que es la técnica que busca establecer el valor de mercado del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de valuación. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor de mercado.

El enfoque de costos de comparación es la aplicación comunal para la valuación de derechos sobre los inmuebles (normas internacionales de valuación IVS) donde según las ofertas del sector, se consideran las más homogéneas con el predio a objeto del avalúo, que aunque se encuentren en lugares distintos son guía para la determinación del valor final.

También se estableció el costo de reposición el cual consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien

---

<sup>2</sup> <https://docplayer.es/44375218-Barrio-Santa-Cecilia-resena-basica-barrial.html>

semejante al que es objeto de valuación y restarle la depreciación acumulada, en el entendido que la construcción no cuenta con acabados ni recubrimientos como enchapes, muebles fijos y características de vivienda con acabados .

La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien, por el tiempo de uso, teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica.

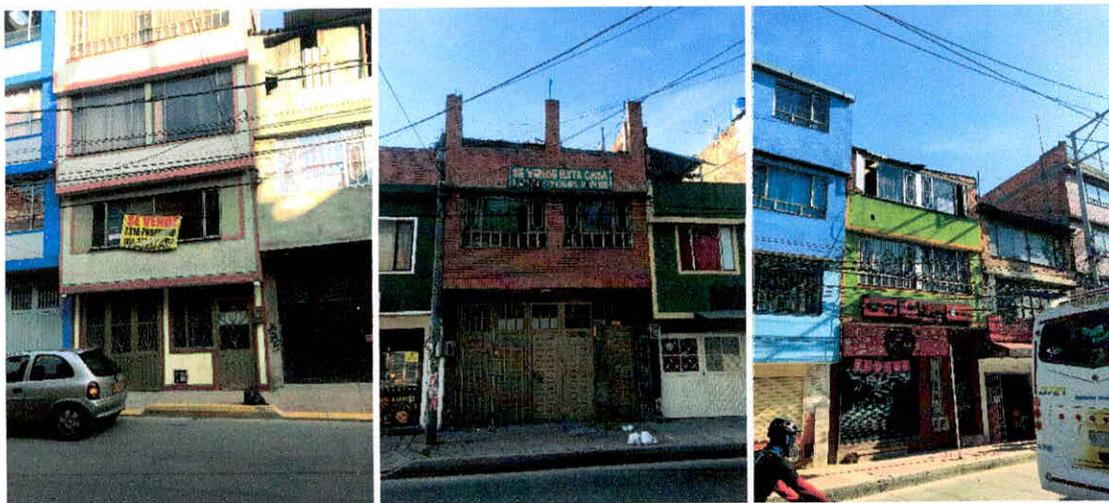
Para establecer el costo de reposición se aplicó los factores de depreciación de Ross-Heidecke de castigo por antigüedad y estado de conservación.

### 13.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Luego de hacer un recorrido en el sector y evidenciar que predomina el uso residencial, los valuadores decidimos que el método de mercado era el más acertado para la estimación del encargo valuatorio, conserva inmuebles tradicionales y similares al objeto de valuación (casas residenciales de dos, tres y cuatro pisos).

### 13.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Para el desarrollo de este encargo valuatorio se recolectaron y analizaron datos de 20 predios usados en el sector para la venta, estos fueron clasificados de acuerdo a su uso comercial o residencial. Se compararon características como número de pisos, área, estado de conservación, uso, estado de conservación, área, frente, fondo, área construida, precio, forma.





Anexo fotográfico Ofertas del sector (fotografías propias y ofertas [www.finca raiz.com](http://www.finca raiz.com))

#### **13.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Debido a ser un predio en proceso de consolidación y salida hacia el sector sur de la ciudad por este costado con comunicación hacia la calle 80, este predio cuenta con limitantes debido a su tratamiento de mejoramiento integral por ser un barrio que empezó con edificaciones subnormales que se ha venido legalizando por la organización de su propia comunidad, cuenta con dos niveles de construcción y aunque la norma permite un máximo de tres niveles, se recomienda adelantar proceso de reconocimiento de la construcción (licencia de construcción) debido a que la edificación es desarrollo progresivo con autoconstrucción, no adecuadas a la norma sismo resistente, sin embargo su ventaja y aprovechamiento se basa por su localización, que vinculados a la cercanía de vía de malla vial local de gran importancia económica en el barrio (calle 132D), donde se da todo tipo de comercio vecinal apto para las condiciones de aprovechamiento para el predio objeto de valuación, volviéndolo una oportunidad para el desarrollo de actividades de rentabilidad, su gran limitante es que según afectaciones ambientales parte del predio se encuentra dentro de la zona de manejo y preservación ambiental del humedal Juan Amarillo y río Salitre.

#### **14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Si este documento se presta sin consideración del propietario o adquirido de otra manera, no deberá ser reproducido, copiado, prestado o dispuesto de otra forma directa o indirectamente ni tampoco usado con otro propósito que el que está hecho específicamente en este documento. El avalúo mostrado en el presente documento se cubre por las patentes y consideración del propietario y será destinado para la elaboración de un método de mercado para averiguar el valor más aproximado del inmueble de la referencia. Lo presentado en este documento es información confidencial, tablas y gráficos anexos, fueron elaborados en medio digital, no modificar manualmente ni generar enmendaduras que pongan en duda su veracidad.

**VIGENCIA:** El presente avalúo tiene una vigencia de un año contado a partir la fecha de elaboración del informe.

#### **15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde los valuadores alcanzan a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Los valuadores no tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta descritos en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04.

Los valuadores han realizado una verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

## 16. VALUACIÓN

La presente valuación tiene como resultado el precio más aproximado por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (IVS-1) mediante comparación directa y factores de homogenización de acuerdo a condiciones del sector, estado y calidades constructivas del inmueble, representado en el valor suministrado a continuación.

### 17.1. Descripción de los componentes del bien valuado

Los componentes del bien inmueble que serán objeto de valuación son terreno y construcción.

### 17.2. Cantidades y áreas evaluadas

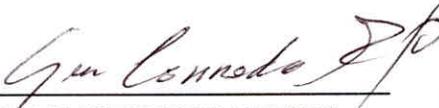
Área de terreno 30M2 (área tomada del certificado de tradición y libertad)

Área de construcción 63,50M2 (área tomada de certificación catastral y mediciones en sitio construcción no declarada)

### 15.3. Valores unitarios y valor de la valuación

Área Construida (m2)	63,50	Valor m2 construcción	\$525.492,5	Valor total construcción	\$33.368.774
Área terreno (m2)	30	Valor m2 terreno	\$ 1.200.000	Valor total terreno	\$36.000.000
Valor Avalúo: SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MCTE					\$69.368.774
*Valor girado a favor de la demandada (sentencia del 23 de enero de 2015 y consignación de depósitos judiciales del 100% del avalúo por valor de 12.501.500 con fecha 27 de mayo de 2010)					\$12.501.500
Valor Final Avalúo menos sumas giradas: CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MCTE					\$56.867.274

Fecha del avalúo: 2 de marzo de 2023 - Dirección: Calle 130 A No. 158 A - 09  
Matricula Inmobiliaria No. 50N-20336343

  
GERMAN CORREDOR PUERTO  
CC. 17.147.469 de Bogotá  
Economista M.P: 5905 CONALPE  
R.A.A No. AVAL-17147469

  
JAIRO FERNANDO RUBIO FORERO  
CC. 79.724.140 de Bogotá  
Arquitecto M.P: A25042004-79724140  
R.A.A No. AVAL-79724140

Los arriba acá firmantes declaran bajo gravedad de juramento que no tienen vinculación alguna con el solicitante del presente avalúo, ni tampoco con el propietario del mismo, y el material acá suministrado es el resultado del análisis de las ofertas del sector para la fecha de valuación.

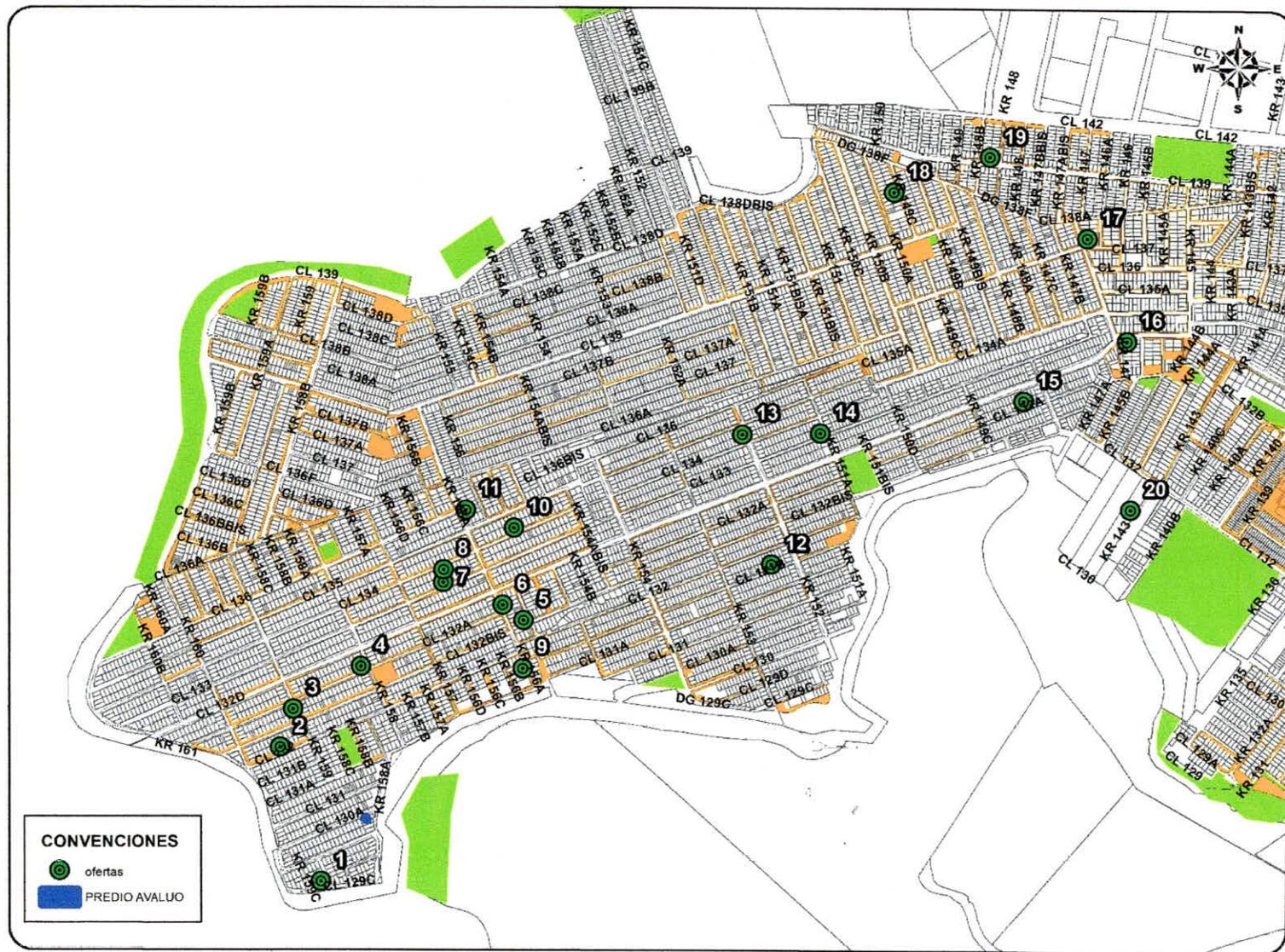
(\*) los valores a los que se hace referencia esta como información dentro del expediente del proceso

---

**ANEXO 1**

## OFERTAS DEL SECTOR

No.	Dirección	Estrato	Uso	ubicación manzana	edad	Estado conservación	ESTADO CALIFICACION	Frente	Fondo	Area lote m2	Area construida m2	Precio
1	CALLE 129C KR 159C	2	Vivienda	Medianero	20	Bueno	1,5	6,0	12	72,0	288,0	550.000.000
2	CLL 132 KR 159	2	Vivienda	Esquinera	15	Bueno	3	6,0	10	60,0	240,0	270.000.000
3	Calle 132a # 159 27	2	Vivienda	Medianero	15	Bueno	2	6,0	12	72,0	288,0	500.000.000
4	CLL 132A KR 158	2	Vivienda	Medianero	20	Bueno	2	6,0	12	72,0	306,0	540.000.000
5	KR 156 CLL132 BIS	2	Vivienda	Medianero	2	Bueno	1	6,0	12	72,0	288,0	750.000.000
6	KR 156A CLL 132A	2	Vivienda	Medianero	8	Regular	3	3,0	12	36,0	108,0	185.000.000
7	carrera 159 a 136	2	Vivienda	Medianero	15	Regular	3	6,0	12	72,0	144,0	240.000.000
8	CALLE 136 No 159B-15	2	Vivienda	Medianero	2	Bueno	1,5	3,0	12	36,0	62,0	155.000.000
9	cra 156 a 131 a 23	2	Vivienda	Esquinera	15	Malo	4	6,0	12	72,0	72,0	140.000.000
10	CALLE 134 154 A - 68	2	Vivienda	Medianero	15	Regular	3	6,0	12	72,0	216,0	330.000.000
11	KR 156A CLL 135	2	Vivienda	Medianero	25	Regular	3	6,0	12	72,0	256,0	390.000.000
12	Cl 132 152-88	2	Vivienda	Medianero	15	Regular	3	6,0	10	60,0	180,0	300.000.000
13	CLL 134 KR 152	2	Vivienda	Medianero	15	Bueno	2	6,0	12	72,0	220,0	420.000.000
14	carrera 150d # 132d 22	2	Vivienda	Esquinera	15	Regular	3	6,0	10	60,0	120,0	480.000.000
15	carrera 148a#134a-52	2	Vivienda	Medianero	8	Bueno	2	6,0	12	72,0	220,0	500.000.000
16	KR 147 132D	2	Vivienda	Esquinera	15	Regular	3	6,0	12	72,0	220,0	550.000.000
17	carrera 147 137 15	2	Vivienda	Medianero	15	Bueno	2	6,0	12	72,0	288,0	600.000.000
18	KR 149C 138	2	Vivienda	Medianero	30	Regular	3	6,0	12	72,0	210,0	240.000.000
19	CLL 139 148b	2	Vivienda	Medianero	25	Bueno	2	6,0	12	72,0	216,0	395.000.000
20	Cr 140a 139 - 42	2	Vivienda	Medianero	20	Regular	3	6,0	10	60,0	120,0	260.000.000



tth

### COMPARACIÓN DIRECTA

No.	Dirección	Estrato	Uso	ubicación manzana	edad	Estado conservación	ESTADO CALIFICACION	Frente	Fondo	Area lote m2	Area construida m2	Precio	Precio de negociacion con margen 15%	vida util (años)	% vida	% depreciacion	Valor construccion M2	Valor costos indirectos	Valor total construccion M2	C.R.N	DEPRECIACION M2	C.R.D	VALOR TERRENO	VALOR M2 DE TERRENO
3	Calle 132a # 159 27	2	Vivienda	Medianero	15	Bueno	2	6,0	12	72,0	288,0	500.000.000	450.000.000	70	21%	14,51	1.320.000,00	198.000,00	1.518.000,00	437.184.000	220.262	373.748.602	76.251.398	1.059,04
6	KR 156A CLL 132A	2	Vivienda	Medianero	8	Regular	3	3,0	12	36,0	108,0	185.000.000	166.500.000	70	11%	23,1	1.320.000,00	198.000,00	1.518.000,00	163.944.000	350.658	126.072.936	40.427.064	1.122,97
8	CALLE 136 No 159B	2	Vivienda	Medianero	2	Bueno	1,5	3,0	12	36,0	62,0	155.000.000	139.500.000	100	2%	1,052	1.320.000,00	198.000,00	1.518.000,00	94.116.000	15.969	93.125.900	46.374.100	1.288,16
9	cra 156 a 131 a 23	2	Vivienda	Esquinera	15	Malo	4	6,0	12	72,0	72,0	140.000.000	126.000.000	70	21%	58,62	1.320.000,00	198.000,00	1.518.000,00	109.296.000	889.852	45.226.685	80.773.315	1.121,85
12	CI 132 152-88	2	Vivienda	Medianero	15	Regular	3	6,0	10	60,0	180,0	300.000.000	270.000.000	70	21%	28,51	1.320.000,00	198.000,00	1.518.000,00	273.240.000	432.782	195.339.276	74.660.724	1.244,34
13	CLL 134 KR 152	2	Vivienda	Medianero	15	Bueno	2	6,0	12	72,0	220,0	420.000.000	378.000.000	70	21%	14,51	1.320.000,00	198.000,00	1.518.000,00	333.960.000	220.262	285.502.404	92.497.596	1.284,68
																						PROMEDIO	1.186,846	
																						DESVIACION EST.	89,240	
																						COEF. VARIACION	0,075	
0	LE 130 A No. 158 A	2	Vivienda	Esquinero	28	Regular	3,5	5,0	6	30,0	63,5			70	40%	51,9	950.000,00	142.500,00	1.092.500,00	69.373.750	567.008	33.368.774		
																						VALOR DE LA CONSTRUCCION	33.368.774	
																						VALOR ADOPTADO M2 DE TERRENO	1.200.000	
																						VALOR TOTAL DEL TERRENO	36.000.000	
																						VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	69.368.774	

8/17

## **ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN**

AÑO GRAVABLE

2023



# FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia 23012507437

401

Factura  
Número: 2023001041825073420

CODIGO QR:



## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0153TFRJ	2. DIRECCIÓN CL 130A 158A 09	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20336343
---------------------	------------------------------	--

## B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	899999064	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DEBOGOTA ESP	100	POSEEDOR	AC 24 37 15	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 35.241.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 1	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 35.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 35.000		

## PAGO CON DESCUENTO

		HASTA 12/05/2023	HASTA 14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP	35.000	35.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	4.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	31.000	35.000

## E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	4.000	4.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	35.000	39.000

## F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

## PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

 BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

 BOGOTA SOLIDARIA EN CASA


(415)7707202600856(8020)23012507437180392009(3900)0000000035000(96)20230512



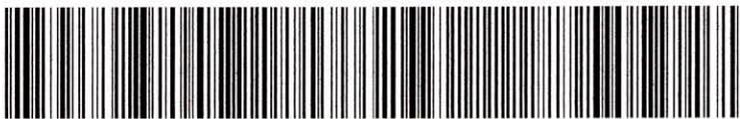
(415)7707202600856(8020)23012507437199185973(3900)0000000039000(96)20230714

## PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

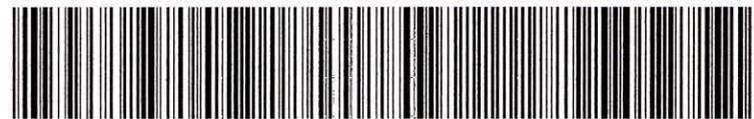
HASTA 12/05/2023



HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23012507437071651259(3900)0000000031000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23012507437055070985(3900)0000000035000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Radicación N°: 2023-161168

**LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA**

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Expedida el: 28 de febrero de 2023

Hora: 05:20:02 pm

**Identificadores prediales:**

CHIP: AAA0153TFRJ Cédula(s) catastral(es): 107801614800000000  
Código de sector catastral: 009256614800000000 Número predial nacional: 110010192115600610048000000000

**Nomenclatura:**

Dirección Principal: CL 130A 158A 09 Código postal: 111151  
Dirección secundaria y/o incluye :

**Nomenclatura anterior:**

Fecha: 20/01/2006 Dirección: DG 123 158B 09

**Aspecto jurídico del predio.**

**Soporte jurídico:**

Matrícula inmobiliaria	Tipo documento	Número documento	Fecha del documento	Notaria/Juzgado
00N20336343	COPIA ESCRITURA PUBL	409	04/02/1999	02 BOGOTA D.C.

**Propietarios/Poseedores:**

No. de propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento identidad	Número de documento identidad	Porcentaje de copropiedad
1	HORTENSIA GARZON LUQUE	Cédula de Ciudadanía	35459742	100.00%

Total propietarios: 1

**Terreno vigencia actual:**

Año vigencia: 2023 Área: 30.00

**Construcción vigencia actual:**

Año vigencia: 2023 Área: 63.50

**Destino económico vigencia actual:**

Año vigencia: 2023 Código: 01 Descripción: RESIDENCIAL

**Usos del predio vigencia actual:**

Año vigencia	Código	Descripción	Área
23	001	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	63.50

**Total área terreno vigencias anteriores:**

Año vigencia: 2022 Área: 30.00

**Total área de construcción vigencias anteriores:**

Año vigencia: 2022 Área: 63.50

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal: 111311  
Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 6012347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Certificado No. SG-2020004574

Nota: La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 1149/2021 del IGAC.  
 MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>. Punto de Servicio: SuperCADE. Tel.6012347600 Ext 7600

422

Firma:



Nombre: LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ  
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION A CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 09139F926621

### Glosario de documento

Identificadores prediales	CHIP	Código homologado de identificación predial, es un código único que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro a cada predio que se inscribe en la base predial catastral de Bogotá.
	Cédula catastral	Conjunto de números o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georeferencia. Con el código de sector permite el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se presenten.
	Código de sector	Identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital.
	Número predial nacional	Código numérico asignado a cada predio según modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Nomenclatura	Dirección principal	Nomenclatura domiciliar inscrita en la base predial catastral, corresponde al acceso principal del predio.
	Dirección secundaria y/o incluye	Nomenclatura domiciliar adicional a la principal inscrita en la base predial catastral. La secundaria es asignada a los accesos localizados sobre la misma vía de la nomenclatura principal y la incluye, corresponde a accesos sobre vía diferente a donde se ubica el acceso principal del predio.
	Código postal	Esquema que asigna a distintas zonas o lugares de un país un código de seis dígitos; junto con la dirección sirve para facilitar y mecanizar la entrega de correo como una carta.
Nomenclatura anterior	Nomenclatura anterior	Nomenclatura que en algún momento tuvo el predio y se encontraba inscrita en la base predial catastral.
Aspecto físico	Área de terreno	Extensión superficial del terreno de un predio, se expresa en metros cuadrados y corresponde a la información del año en que se expide el documento.
	Área de construcción	Área total construida de un predio, se calcula mediante la suma de las áreas de las diferentes edificaciones que se encuentran en el predio.
	Destino económico	Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto (terreno, construcciones o edificaciones), de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolla. Corresponde a la información de la(las) vigencia(s) (años) que se indica(n).
	Uso predominante	Es la actividad económica principal que se le está dando a la construcción en un predio cuando presenta varios usos al momento de su reconocimiento. Corresponde a la información de la vigencia (año) indicada.
	Vigencia área de terreno	Año para el cual figura el área de terreno indicada.
	Vigencia área de construcción	Año para el cual figura el área de construcción indicada.
	Usos del predio	Usos que tiene registrado el predio en la vigencia(s) indicada(s).
Código de verificación	Código de verificación	Código aleatorio asignado a las certificaciones que expide la UAECD con el cual es posible validar posteriormente la autenticidad de la certificación.

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código Postal: 111311  
 Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2  
 Tel: 6012347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Certificado No. SG-2020004574





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230225560972824973

Nro Matrícula: 50N-20336343

Pagina 1 TURNO: 2023-99052

Impreso el 25 de Febrero de 2023 a las 02:39:03 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 15-12-1999 RADICACIÓN: 1999-73612 CON: ESCRITURA DE: 04-02-1999

CODIGO CATASTRAL: AAA0153TFRJCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 409 de fecha 04-02-1999 en NOTARIA 2 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. LOTE DE TERRENO con area de 30.00 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
JADRADOS

COEFICIENTE : %



**COMPLEMENTACION:**

LUQUE CARRE/O BERTHA , ADQUIRIO POR COMPRA A CARDENAS DIAZ MARCO AURELIO POR ESCRITURA 1154 DEL 25-02-92 NOTARIA 21 DE BOGOTA, CARDENAS DIAZ MARCO AURELIO ADQUIRIO POR COMPRA A MURCIA GUTIERREZ MAURICIO Y MURCIA GUTIERREZ JOSE JOAQUIN POR ESC.579 DEL 26.04.91 NOT.44 BTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-983054. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A SANCHEZ DE LAHUD ELSA, SANCHEZ DE GUAQUETA CONSTANZA, SANCHEZ VESGA CECILIA Y SANCHEZ VESGA MAGDALENA POR ESC. 3863 DEL 28.12.90 NOT.10 BTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE SANCHEZ MORENO SILVIO SEGUN SENTENCIA DEL 2.8.84 JUZG.14 C.CTO.BTA. ESTE HUBO POR COMPRA A CAMPOS CORTES PEDRO JOSE POR ESC.6788 DEL 16.12.61 NOT.4 BTA. REGISTRO AL FOLIO 050-0371327.

**DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

- 1) Predio: SIN INFORMACIÓN
- 2) CL 130A 158A 09 (DIRECCION CATASTRAL)
- 1) SIN DIRECCION LOTE DE TERRENO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50N - 20084774

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-12-1999 Radicación: 1999-73612

Doc: ESCRITURA 409 del 04-02-1999 NOTARIA 2 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LUQUE CARRE/O BERTHA

CC# 41421718

A: GARZON LUQUE HORTENSIA

CC# 35459742 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-02-2005 Radicación: 2005-13146

Doc: OFICIO 0293 del 19-01-2005 ACUEDUCTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230225560972824973

Nro Matrícula: 50N-20336343

Pagina 2 TURNO: 2023-99052

Impreso el 25 de Febrero de 2023 a las 02:39:03 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO - PARA HUMEDAL JUAN AMARILLO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ACUEDUCTO -AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA.

A: GARZON LUQUE HORTENSIA

X

OTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-2010 Radicación: 2010-83201

Doc: OFICIO 2418 del 25-06-2010 JUZGADO 38 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO REF:NO.2010-0302.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EMPRESA DE CUAEDUTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA ESP

GARZON LUQUE HORTENSIA

CC# 35459742 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

ARIO: Realtech

TURNO: 2023-99052

FECHA: 25-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



Fecha: 24/02/2023 03:48:36 PM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 130A 158A 09

**ASUNTO:** Informe Consolidado de Localización del Predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



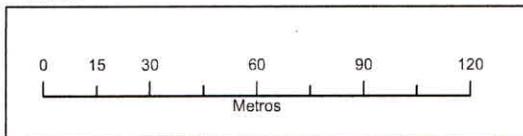


**BOGOTÁ**

### Reporte Consolidado CL 130A 158A 09

#### Convenciones

- Predio Seleccionado
- Referencia Espacial**
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- División Física**
- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74.1466	Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000	
Falso Este: 92,334.8790	Falso Norte: 109,320.9650
Factor de Escala: 1.0000	Unidades: metros



## Informe Consolidado de Localización del Predio

### Localización

<b>Localidad:</b>	11 - SUBA
<b>Barrio Catastral:</b>	009256 - SANTA CECILIA
<b>Manzana Catastral:</b>	00925661
<b>Lote Catastral:</b>	0092566148
<b>UPZ:</b>	71 - TIBABUYES

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

### Norma Urbana

<b>Sector Normativo:</b>	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 430 de 2004
<b>Acuerdo 6 de 1990:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Subsector Uso:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Excepciones de Norma:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Subsector de Edificabilidad:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.

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

### Inmuebles de Interés Cultural

<b>Inmueble de Interés:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
-----------------------------	---

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

### Plan Parcial

<b>Plan Parcial:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
----------------------	---

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

### Legalización

<b>Legalización:</b>	Nombre: SANTA CECILIA SECTOR I Estado: 1 Decreto:370 20/08/1998
----------------------	---

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



## Informe Consolidado de Localización del Predio

### Urbanismo

<b>Urbanístico:</b>	112130B001
<b>Topográfico:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

### Zonas Antiguas y Consolidadas

<b>Sector Consolidado:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

### Amenazas

<b>Amenaza Remoción masa:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Amenaza Inundación:</b>	Nivel Amenaza: alta
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

### Sistema de Áreas Protegidas

<b>Reserva Forestal Nacional:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Área Forestal Distrital:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

### Reserva Vial

<b>Reserva Vial:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

### Estratificación

<b>Atípicos:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Estrato:</b>	Estrato: 2 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



Fecha: 24/02/2023 03:47:41 PM

Señor(a)

**USUARIO**

**Dirección:** CL 130 A 158 A 9

**ASUNTO:** Usos Permitidos

De manera atenta se informa que el predio presenta la siguiente información asociada a los usos permitidos:

Tratamiento:	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Modalidad:	DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA
Área de Actividad:	RESIDENCIAL
Zona:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
No. Decreto:	Dec 430 de 2004
Ficha:	3
Localidad:	11 SUBA
UPZ:	71 TIBABUYES
Sector:	3 TIBABUYES
Sector de Demanda:	D

En las siguientes páginas se detalla la ubicación del predio y la información complementaria respecto a la norma urbana que afecta el predio.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.





**BOGOTÁ**

### Usos Permitidos CL 130A 158A 09

#### Convenciones

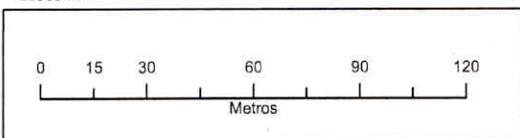
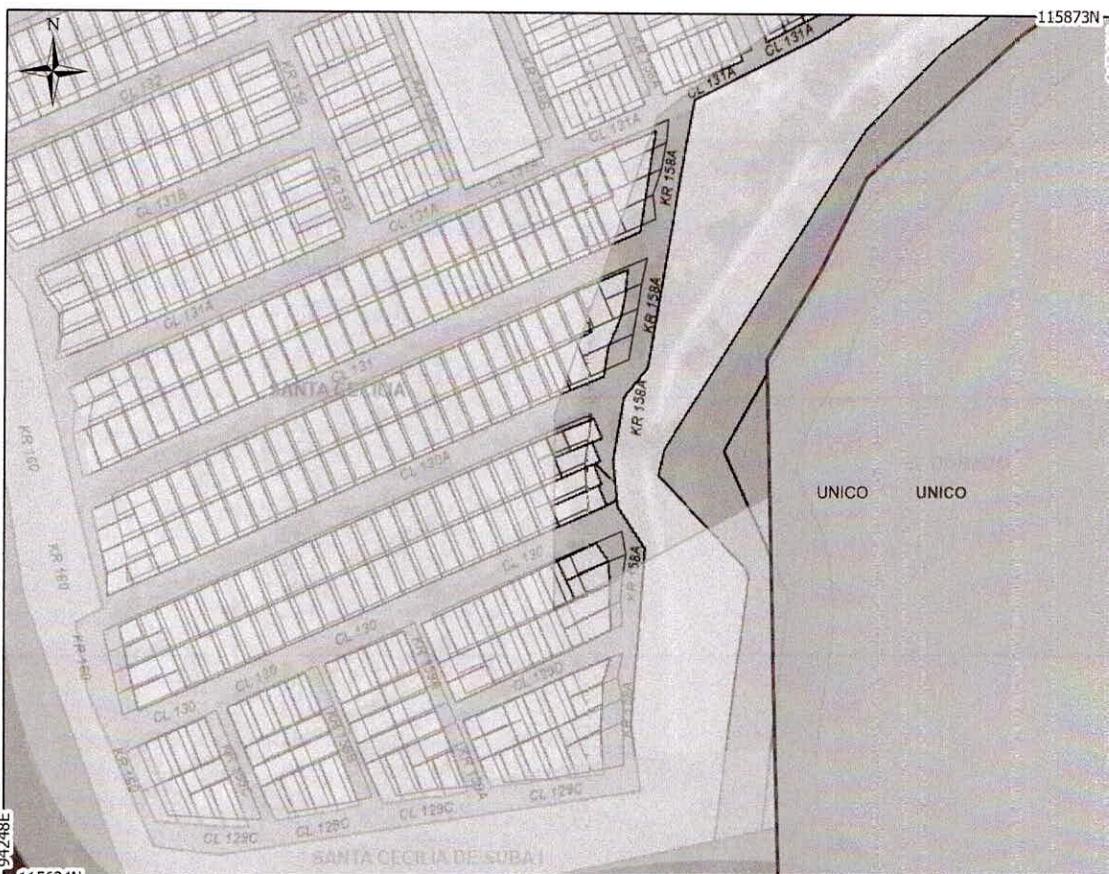
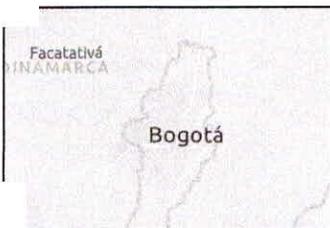
- Predio Seleccionado
- Bien de Interés Cultural
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Lotes Adición

#### Referencia Espacial

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos

#### División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74.1466	Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000	Falso Este: 92,334.8790
Falso Norte: 109,320.9650	Unidades: metros
Factor de Escala: 1.0000	



USOS PERMITIDOS

**Categoría: Principal**

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004

**Categoría: Complementario**

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 17, Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo	1 x 60 m2	1 x 450 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 17, Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	No se exige

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 200 m2	1 x 300 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 20. Solamente los existentes 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro	1 x 250 m2	1 x 400 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 20. Solamente los existentes 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 200 m2	1 x 400 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarías de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 22. Sobre vía vehicular 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	1 x 100 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes.	zonal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120 m2	1 x 120 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige

**Categoría: Restringido**

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 20. Solamente los existentes 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige
INDUSTRIA - INDUSTRIA	INDUSTRIA	INDUSTRIA	No aplica	1 Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 22. Sobre vía vehicular	1 x 120 m2	1 x 300 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.	zonal	1 Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 22. Sobre vía vehicular 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso ESTACIONAMIENTOS: Escalas Metropolitana, Urbana y Zonal.\na) Privados: se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamientos.\nb) Visitantes: se contabilizarán sobre 50% del área generadora de estacionamientos.	1 x 100 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial. 22. Sobre vía vehicular 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro	No aplica	No aplica



- Nota No.: 1 En caso de inconsistencia en los limites del predio, por favor remitirse al plano urbanistico por el cual fue aprobado el desarrollo o la urbanizacion.
- Nota No.: 2 **NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**  
Para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.
- Nota No.: 3 Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios sobre el sector normativo 3. Las zonas con tratamiento de consolidación urbanística mantendrán los uso tal como lo estipula la resolución de aprobación de la urbanización.
- Nota No.: 4 Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del Plan Vial Arterial estarán dados para los predios con frente a estos.
- Nota No.: 5 Nota 3: Las disposiciones para los usos dotacionales se encuentran contenidas en el Decreto 159 de 2004, por el cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal para todos los dotacionales ver artículo 5 del Decreto Reglamentario.
- Nota No.: 6 OBSERVACIONES: Se rige por lo dispuesto en : Artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto 190 del 2004, por el Cuadro de Usos y el Artículo 8 del presente decreto.
- Nota No.: 7 OBSERVACIONES: Se rige por lo dispuesto en : Artículos 341, 360, 385 y 387 del Decreto 190 del 2004, por el Cuadro de Usos y el Artículo 8 del presente decreto.
- Nota No.: 8 **PARQUES, ZONAS VERDES Y SUELO PROTEGIDO:** Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el Sistema de Espacio Público

EDIFICABILIDAD

Tipo Frente: Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	0 Las Fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parametros: ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor A 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor A 120 m2: NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m2 y Menor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VIA: Malla Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2: NUMERO DE PISOS:8
-----------------------	--



Nota No.: 1 Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parametros establecidos en el Decreto 159 de 2004 y sus Normas complementarias:

ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor a 120 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3  
 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m2 y menor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3  
 ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3

ANCHO DE VIA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor a 120 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3  
 ANCHO DE VIA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m2 y menor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 5  
 ANCHO DE VIA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 5

ANCHO DE VIA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor a 120 m2 --> NUMERO DE PISOS: 3  
 ANCHO DE VIA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m2 y menor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 5  
 ANCHO DE VIA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m2 --> NUMERO DE PISOS: 8

Nota P: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones del Artículo 179 del Decreto 190 de 2004.  
 Nota Q: La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.  
 NOTA R: Para sector reestructurante, en vivienda las edificaciones permitidas serán de un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana.



Fecha: 25/02/2023 08:49:29 PM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 130A 158A 09

ASUNTO: Predio en Área de Corredor Ecológico de Ronda

El predio seleccionado se encuentra afectado por zona de manejo y preservación ambiental Humedal Juan Amarillo según Res. 970 de 29/04/2018.

La fuente de la información de los corredores ecológicos de ronda es la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, cualquier información con respecto a dicha información por favor remitirse a dicha entidad.

**La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.**





**BOGOTÁ**

### Reporte de Predios en Área del Corredor Ecológico de Ronda

#### Convenciones

Predio Seleccionado

#### Zonas de Amenaza

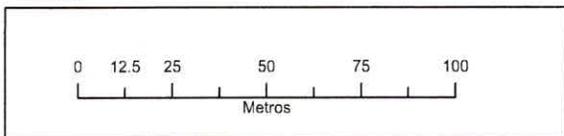
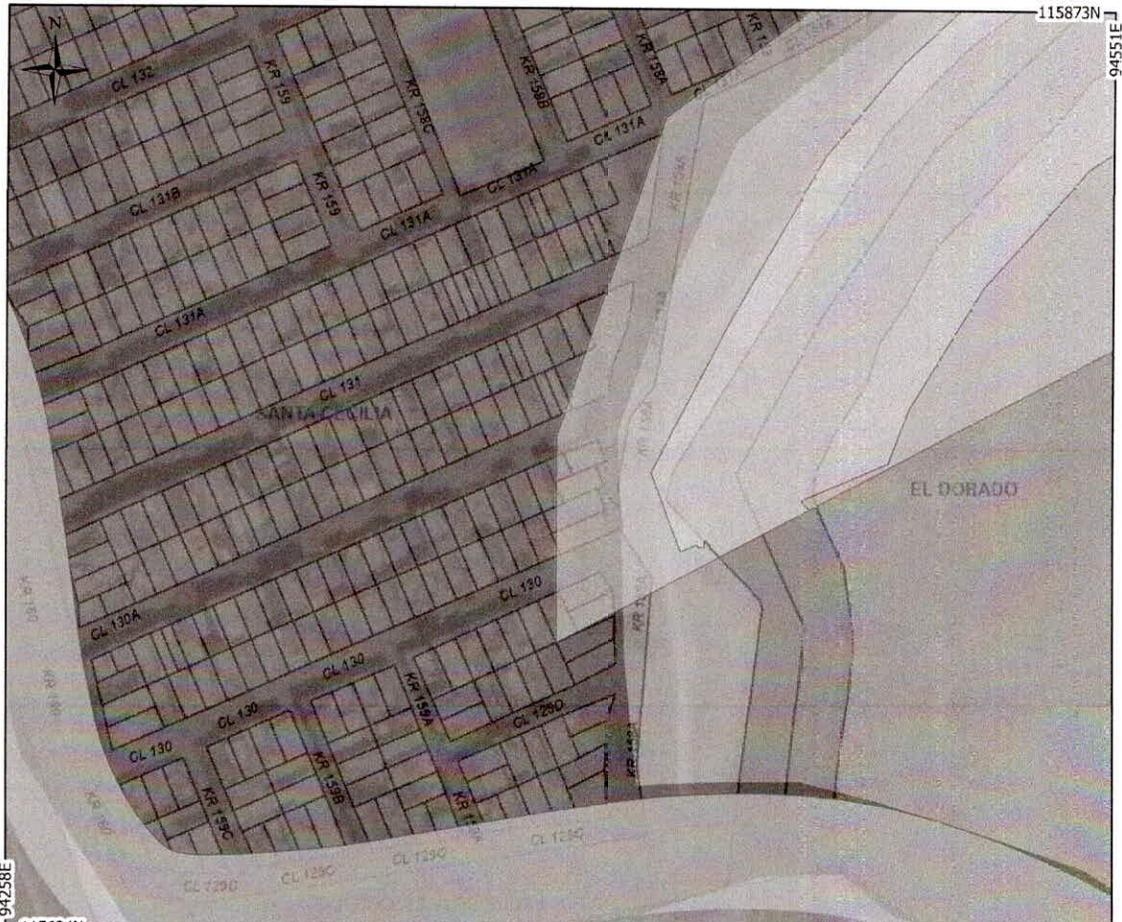
Corredor Ecológico Ronda  
 Zona de Manejo y Presección Ambiental

#### Amenaza Remoción en Masa

Alta  
 Media  
 Baja

#### Amenaza por Inundación

Alta  
 Media  
 Baja



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74.1466	Latitud de Origen: 4.6805
Longitud de Origen: 0.0000	
Falso Este: 92,334.8790	Falso Norte: 109,320.9630
Factor de Escala: 1.0000	Unidades: metros



Fecha: 25/02/2023 08:48:36 PM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 130A 158A 09

**CHIP:** AAA0153TFRJ

**ASUNTO:** Predios en Zonas de Amenaza

El predio correspondiente al lote de código 0092566148 se encuentra en una zona de amenaza por inundación categoría Alta y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

DOCUMENTO GRATUITO

**La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.**

Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación





### Predios en Zonas de Amenaza por Inundación

#### Convenciones

- Predio Seleccionado
- Corredor Ecológico Ronda
- Zona de Manejo y Preservación Ambiental

#### Amenaza por Inundación

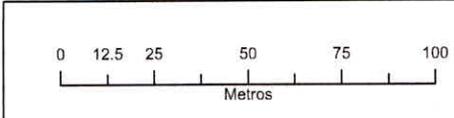
- Alta
- Media
- Baja

#### Referencia Espacial

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos

#### División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



**Sistema de Referencia**  
 Nombre: PCS CarMAGBOG    Datum: CGS CarMAGBOG  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Meridiano Central: -74.1466    Latitud de Origen: 4.5805  
 Longitud de Origen: 0.0000  
 Falso Este: 92.334.8790    Falso Norte: 109.320.9650  
 Factor de Escala: 1.0000    Unidades: metros



Fecha: 28/02/2023 05:51:21 PM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 130A 158A 09  
**Desarrollo:** SANTA CECILIA SECTOR I  
**UPZ:** TIBABUYES  
**Localidad:** SUBA

ASUNTO: Legalidad del Predio

En atención a su consulta, relacionada con la situación de legalidad del predio ubicado en la CL 130A 158A 09, le informamos lo siguiente:

Una vez consultada la base de información de esta Secretaría, se estableció que el inmueble de la referencia hace parte del lote No. 0092566148 de la manzana No. 00925661 del plano aprobado S628/4-00, del desarrollo SANTA CECILIA SECTOR I, legalizado mediante Resolución 370 de 20/08/1998.

El predio objeto de esta solicitud se localiza en área urbana y se encuentra debidamente reconocido.

En lo referente a la disponibilidad real y efectiva de servicios públicos domiciliarios, es competencia de las empresas correspondientes pronunciarse al respecto.

Para mayor información al respecto, le sugerimos solicitar su cita para ser atendido en esta entidad en la línea 195 de domingo a domingo las 24 horas del día.

Cordialmente

Secretaría Distrital de Planeación





Fecha: 28/02/2023 05:49:29 PM

Señor(a)  
**USUARIO**

**CHIP:** AAA0153TFRJ

**ASUNTO:** Consulta Participación en Plusvalía

De manera atenta se informa que este predio NO registra información asociada a participación en plusvalía.

Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea 195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

DOCUMENTO GRATUITO

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





PIN de Validación: b40e0a77



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GERMAN CORREDOR PUERTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17147469, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17147469.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN CORREDOR PUERTO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción <b>04 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>
---	---

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción <b>04 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>
---	---

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción <b>04 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>
---	---



PIN de Validación: b40e9a77



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código UR-0745, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0496, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CARRERA 68 BIS N° 9A-23 SUR VILLA CLAUDIA  
 Teléfono: 3124806321  
 Correo Electrónico: gercorredorpuerto@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Economista - Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN CORREDOR PUERTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17147469.**

**El(la) señor(a) GERMAN CORREDOR PUERTO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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

444



PIN de Validación: b40e0a77



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b40e0a77**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

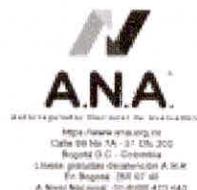
Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

445



PIN de Validación: ba610b13



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAIRO FERNANDO RUBIO FORERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79724140, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79724140.

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
16 Mar 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
16 Mar 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

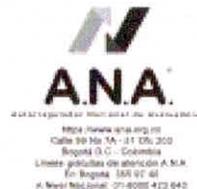
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CRA 136C NO. 153-03 APTO 301  
Teléfono: 3144562920  
Correo Electrónico: arqjairo@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.



PIN de Validación: ba610b13



Especialistas en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
Especialistas en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO FERNANDO RUBIO FORERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79724140.**

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ba610b13**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Señor  
Juez 49 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

JUZGADO 49 CIVIL CTO.

*Verd.*  
*70/10/17*  
*Se feuta*

Ref. Proceso No. 2010-302.

MAR 2 '23 AM 10:17

Demandante: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.  
Demandado: Hortencia Garzón Luque.

Jairo Fernando Rubio Forero y Germán Conedore Puerto, designados peritos en el proceso de la referencia, y legalmente posesionados tenemos llegar el dictamen solicitado por el despacho

mentalmente.

*Jairo Fernando Rubio Forero*  
Jairo Fernando Rubio Forero  
C.C. 19 724.140 de Bogotá

*Germán Conedore Puerto*  
GERMÁN CONEDORE PUERTO  
C.C. 17'147,465 B73