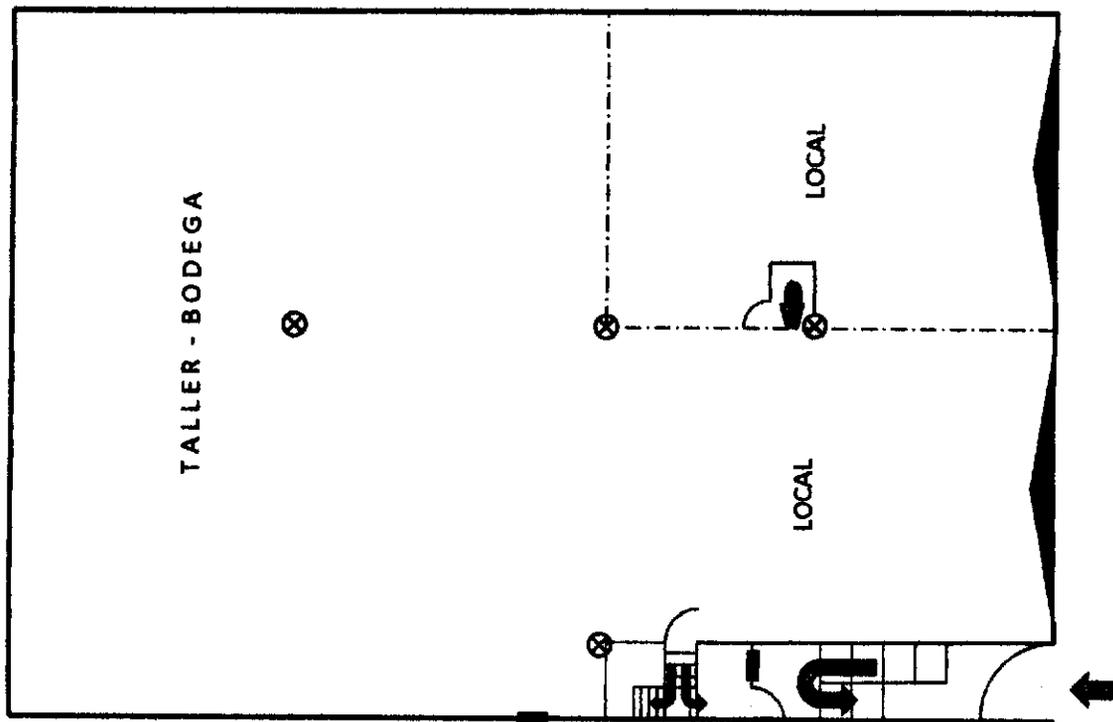
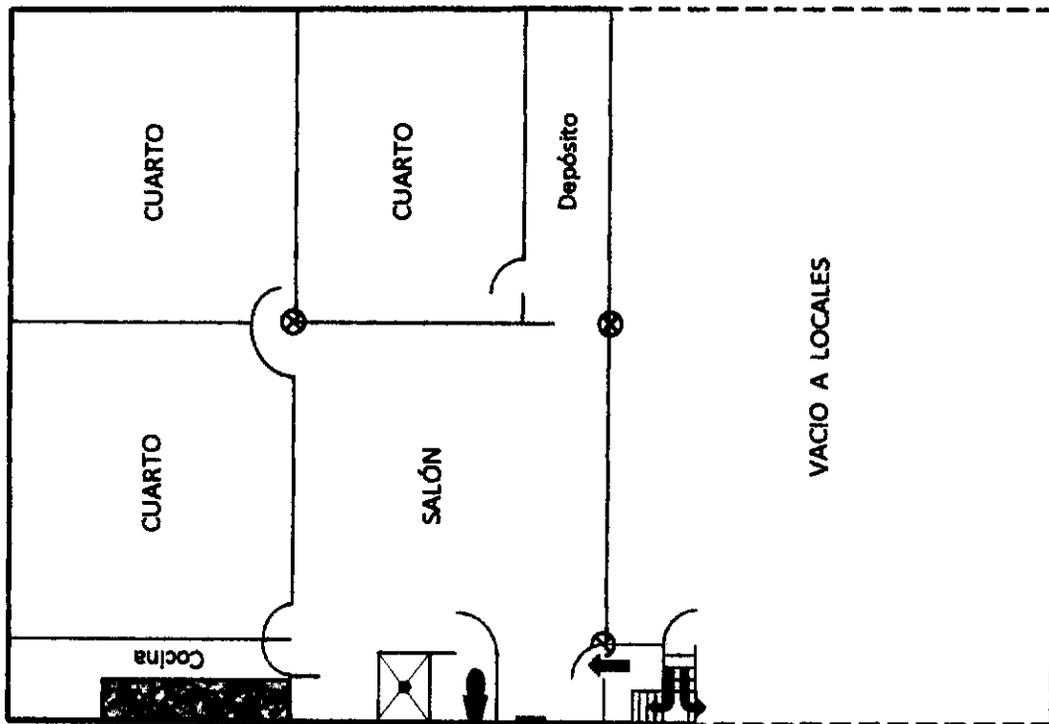


DISTRIBUCION DE ÁREAS
Carrera 14 No. 18 - 42 / 48

PRIMER PISO



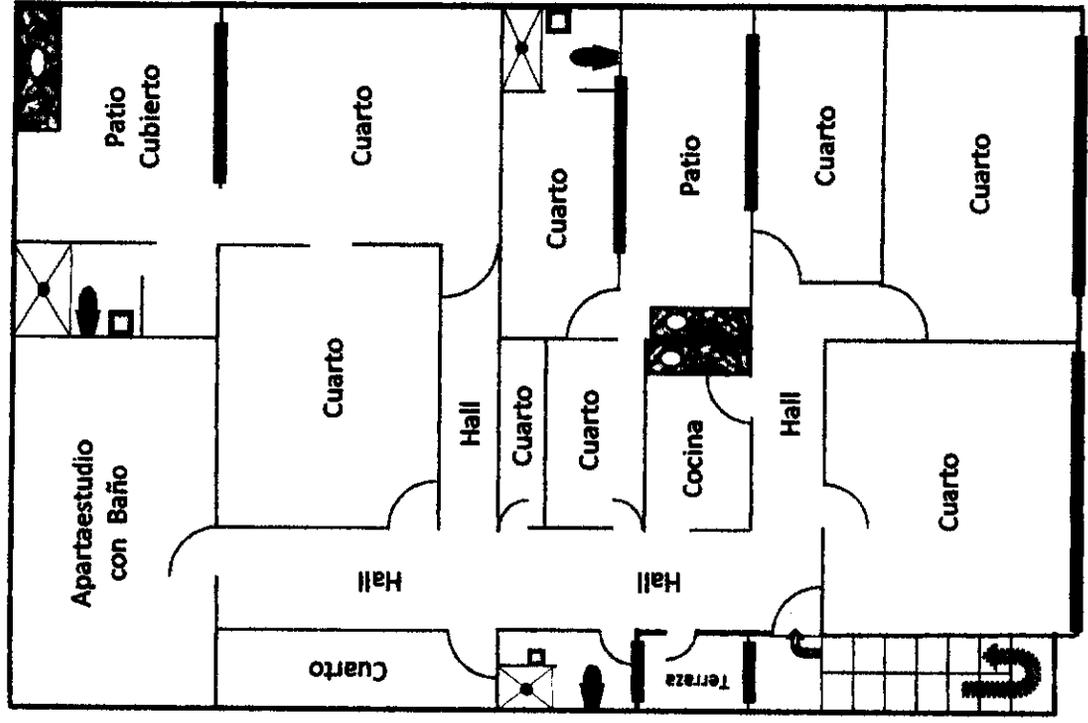
MEZANINE



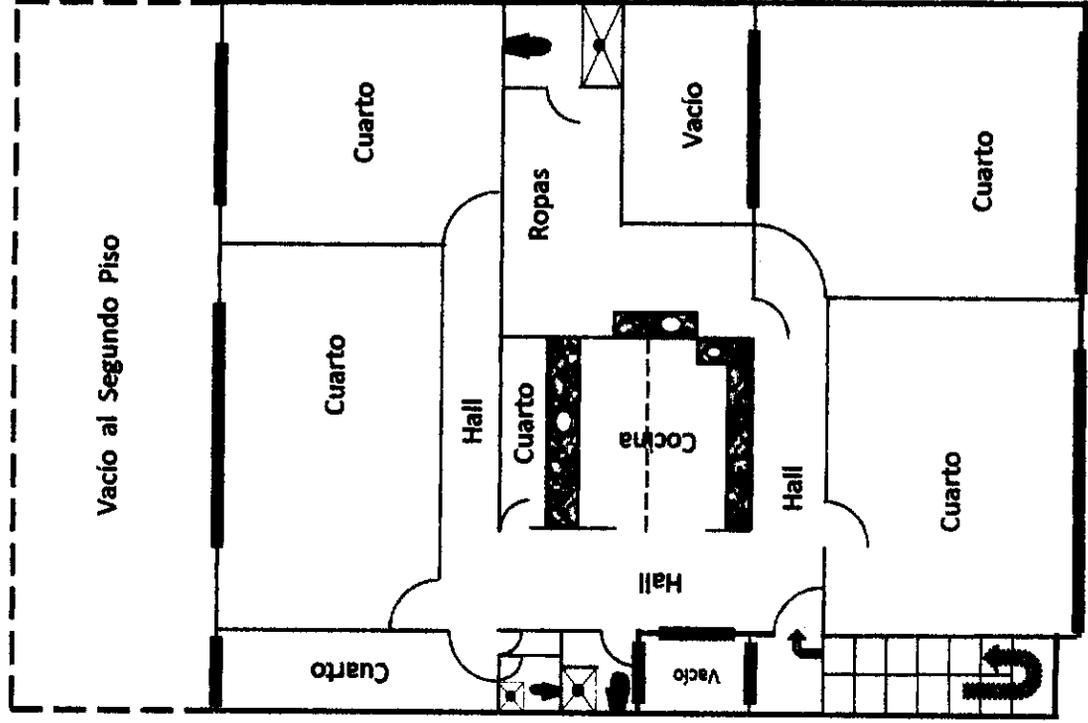
FRENTE - Carrera 14

DISTRIBUCION DE ÁREAS
Carrera 14 No. 18 - 42 / 48

SEGUNDO PISO



TERCER PISO



FRENTE - Carrera 14





Fecha: 05/02/2020

190

Hora: 17:44:17

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

USUARIO

KR 14 18 42

Localidad

SANTA FE

CHIP

AAA0030WMBS

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

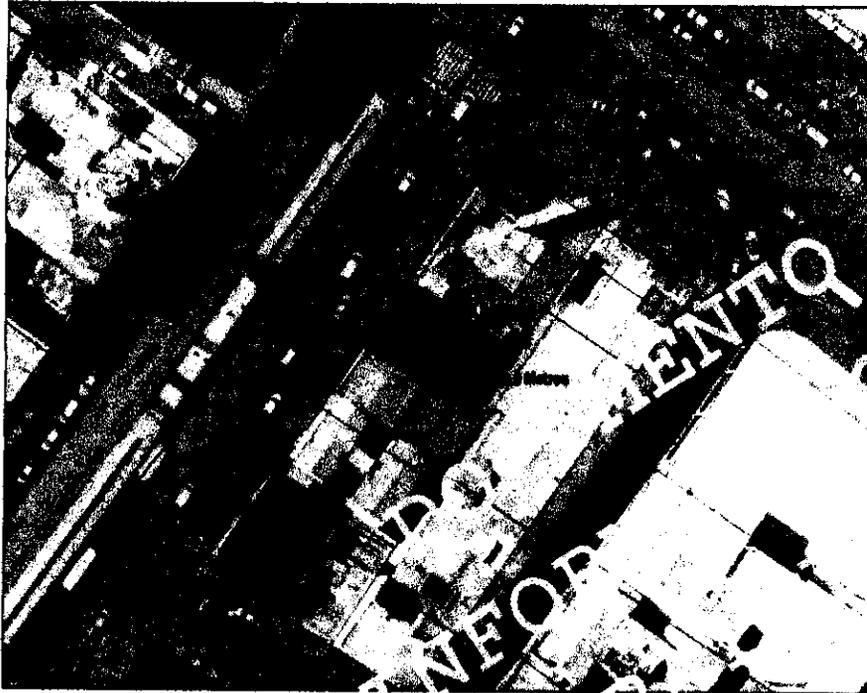
KR 14 18 42

(KR 14 18 48, KR 14 18 40)

191

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

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Localización

Localidad 3-SANTA FE

Barrio Catastral 003108-LA CAPUCHINA

192

Manzana Catastral 00310801
Lote Catastral 0031080106
UPZ 93-LAS NIEVES

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 y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo Código Sector: 3 Sector Demanda: C Decreto: Dec 492 de 2007 Mod.=Dec 486 de 2017. 791 de 2017. 485 de 2018

Acuerdo 6 de 1990 Actividad6: Tratamiento6: Decretos: 1042 de 1987 Tipología:

Subsector Uso II

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

Subsector Edificabilidad UNICO

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

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés 003108-001-06 Nombre: Categoría: COIN

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

Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

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

Legalización

Legalización El predio no se encuentra en esta zona.

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

Urbanismo

Urbanístico Código: 140139B001 Tipo plano: 1

25

Topográfico El predio no se encuentra en esta zona.

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

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

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

Amenazas

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

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

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

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

Reserva Vial

Reserva Vial Nombre: Avenida Caracas Tipo Vía: V-2 Acto Administrativo: DEC

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

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

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

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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

Señora
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
Bogotá D.C.

Ref: 2014-447 ORDINARIO DE LUIS ANGEL OSPINA MURILLO Contra ONEIDA LUCIA SALAZAR MARTÍNEZ.

DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA, perito nombrada e identificada como aparece al pie de mi firma, debidamente posesionada en el proceso de la referencia presento el estudio solicitado, así:

OBJETIVO

Dar respuesta a lo solicitado por el Despacho así:

1. Plena identificación física y catastral del inmueble.
2. Linderos y cabida actuales del inmueble.
3. Descripción del inmueble.
4. Observaciones particulares.
5. Descripción de mejoras y vetustez de mejoras.
6. Determinar si el inmueble se encuentra o está físicamente englobado.
7. Frutos civiles o naturales que haya podido producir el inmueble.



METODOLOGIA

Se realizó una Inspección al predio junto con la señora Juez, para verificar: linderos, nomenclatura, mejoras, antigüedad de mejoras, quienes habitan el inmueble y desde cuándo; y en general plasmar un estudio detallado del inmueble. Se realizaron las respectivas consultas en Catastro Distrital para certificar la nomenclatura actual, estratificación, manzana catastral entre otros.

Posteriormente se realizó otra inspección al inmueble siendo atendida por la señora Oneida Salazar.

DESARROLLO DEL DICTAMEN

Clase de predio : Edificio unifamiliar comercial y habitacional.

- 1. **Ubicación e Identificación** : El predio se encuentra ubicado en la Carrera 14 No. 18-42 barrio catastral La Capuchina, localidad de Santa Fé, UPZ-93 Las Nieves, lote catastral No. 0031080106, Manzana catastral 00310801.

Dirección Secundaria:

- Carrera 14 No. 18-40.
- Carrera 14 No. 18-48.

- Matrícula Inmobiliaria : 50C-275321.
- Cédula catastral : 18 13A 8.
- CHIP Catastral : AAA0030WMBS.
- Estrato : Comercial.

2. Linderos Actuales del Predio objeto de pertenencia.

Norte : En extensión de 20.29 metros con inmueble identificado con el número 18-56 de la Carrera 14.

Sur : En extensión de 20.50 metros con inmueble identificado con el número 18-28 de la Carrera 14.

Oriente : En extensión de 12.00 metros con inmueble identificado con el número 18-39 de la Carrera 13 A.

Occidente : En extensión de 12.00 metros con la Carrera 14.

Cabida del lote y descripción de áreas:

- Área del lote : 244.70 M²
- Área Const. : 963.60 M²

3. Descripción del Inmueble

A. Estructura General

- Estructura : En placas y vigas de concreto.
- Entrepisos : Placa de concreto.
- Fachada : Piedra pulida.
- Muros Internos : Estuco y pintura.

B. Edificación

- Estilo : Edificación unifamiliar medianera, tipo antigua de cuatro pisos y terraza.

Distribución y descripción de áreas:

Primer Piso: dos locales, un baño, escalera que conduce a un mezzanine que cuenta con las siguientes dependencias: salón, cocina, tres cuartos, depósito, un baño; y escaleras que conducen al segundo nivel.

Segundo Piso: Consta de hall, nueve cuartos, cocina, tres baños, dos patios cubiertos, una terraza y un aparta-estudio con baño; escaleras que conducen al tercer piso.

Tercer Piso: Consta de hall, cocina, seis cuartos, tres baños y escaleras que conducen al cuarto piso.

Cuarto Piso: Este piso está dedicado a vivienda, pero no fue objeto de esta inspección.

Acabados:

- Primer piso:

Puertas : Dos persianas metálicas para los locales; puerta de entrada a la vivienda en lámina metálica.

Pisos : En cemento y baldosa granito en área de locales.

Muros : En pañete-pintura.

Techos : En placa concreto pintada.

Ventanas: Con marco metálico y vidrios.

Baño : Sencillo con servicio de sanitario únicamente.

- Mezzanine:

Puertas: De acceso metálica e interiores en madera.

Pisos : En listón madera antigua.

Muros : En pañete-pintura.

Techos : En listón madera.

Ventanas: Con marco en aluminio y vidrios.

Baño : Sencillo con servicio de sanitario y ducha.

- Segundo piso:

Puertas : De acceso metálica; puertas interiores en madera.

Pisos : En madera, baldosa cerámica, terraza en baldosín y área de patio en cemento.

Muros : En pañete-pintura.

Techos : En pañete-pintura; cubierta de apartaestudio y patio cubierto en teja de zinc y tejaluz.

Ventanas: Con marco metálico y vidrios.

Baños : Sencillos, enchapados y sin división de ducha.

Accesorios: dos habitaciones cuentan con closet en madera.

- Tercer piso:

Puertas : De acceso metálica; puertas interiores en madera.

Pisos : En madera, baldosa cerámica y cemento liso.

Muros : En pañete-pintura.

Techos : En pañete-pintura.

Ventanas: Con marco metálico y vidrios.

Baños : Sencillos, enchapados y sin división de ducha.

-Cuarto piso:

No fue objeto de esta inspección.

- Quinto piso o Terraza:

Una terraza descubierta y su piso es en cemento.

- Adecuación : Regular.

- Distribución de áreas : Regular.

- Calidad de acabados : En su mayoría antiguos en regular estado.

- Estado de conservación : Regular.

Servicios e Infraestructura:

- Acueducto : Sí. Un contador.
- Eléctricos : Sí. Tres contadores.
- Teléfono : No.
- Gas Natural : Sí. Dos contadores.
- Vías Públicas : Calle 19, Calle 13 y las Carreras 14 y 10ª.

Observaciones del Sector:

Se caracteriza por ser un sector central comercial conformado por edificaciones antiguas que van de tres a seis pisos, con lotes amplios destinados a vivienda y actividad comercial; el barrio La Capuchina se caracteriza por ser una zona comercial afectada por la inseguridad. Cuenta con muy buen ser vicio de transporte público sobre sus vías principales (carrera 10, calle 19, calle 13 y Avenida Caracas o Carrera 14).

4. Observaciones Particulares:

Se trata de una edificación vetusta compuesta por cuatro pisos y terraza de más de 50 años de antigüedad, con acabados antiguos en su mayoría, y en regular estado de conservación. Sus espacios son amplios y presenta algunas adecuaciones y mejoras; cuenta con dos accesos a la zona de escaleras, por la puerta principal de entrada y mediante escaleras interiores de uno de los locales.

5. Mejoras:

El inmueble se conserva en su mayoría y presenta acabados originales, solo cuenta con mejoras en algunos de sus pisos, mesones de cocina, construcción y enchape de baños.

También se pudo observar mejoras en patio interior el cual se dividió y se construyó un baño. Se instalaron dos contadores de luz, igualmente se realizó la conexión del servicio de gas natural.

Se han realizado cambio de tuberías de aguas negras, y se han realizado adecuaciones de baños, muros en drywall y muro en ladrillo y enchapes de algunos pisos. El área de mezzanine adecuado para cuartos y cocina y baño

Según lo manifestado por la señora Oneyda Salazar, ella ha realizado el mantenimiento de la casa con el apoyo de sus hijos.

Las mejoras de piso cuentan con una antigüedad de aproximadamente 10 años.

Las adecuaciones y mejoras realizadas se encuentran en materiales de tipo sencillo y se encuentran en regular estado de conservación.

Mejora o Adecuación	Descripción	Unidad	Vr/m ² o Unidad (\$)	Valor Total (\$)
Cambio de tejas zinc (aparta-estudio)	2º piso	24	15.738	377.712
Cambio tubería aguas negras	Bajantes - ml y M.O.	12	—	1.800.000
Construcción baños (Obra negra) Con M.O.	4 baños	4	4'216.000	16.864.000
División en bloque y pañete-pintura	En 2º piso	3 ml	345.000	1.035.000
División Mezzanine	Drywall	30 m ²	7.122	213.660
Puertas mezzanine	Madera	3	104.000	312.000
Divisiones de alcobas	Drywall	10 m ²	7.122	71.220
Enchapes de baños	4 baños	24 m ²	38.000	912.000
Enchapes de pisos	Varios	200 m ²	38.000	7.600.000
Instalaciones Gas M.O	3 líneas	30 ml	—	3.300.000
Mesones de cocina	6	24 m ²	45.000	1.080.000
Persianas metálicas	En locales	2	3'500.000	7.000.000
Portón metálico	Entrada	1	258.718	258.718
Puerta corrediza	En local	1	150.000	150.000
Rejas	En local	1	196.000	196.000
Techos madera	Mezzanine	25 m ²	112.674	2.816.850
Cuatro contadores luz			150.000	600.000
Mano de Obra				5.200.000
TOTAL				49.770.310

Son: CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

** Los valores anteriores fueron tomados de la revista Construdata 2019.

** Los valores de gas y construcciones de baño y bajantes para aguas está incluida la mano de obra.

Al valor de las mejoras se le realizó la correspondiente depreciación de acuerdo a la tabla de Fito y Corvini = 19.52%:

Son: CUARENTA MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS (**\$ 40.055.145**) M/CTE.

6. Determinar si el inmueble se encuentra o está físicamente englobado

Este inmueble está constituido de cuatro pisos y una terraza, los cuales se encuentran como una sola unidad de edificación, la cual no cuenta actualmente con reglamento de propiedad horizontal ni con coeficientes de copropiedad.

7. Frutos Civiles:

Para determinar el valor de los frutos civiles se tuvo en cuenta el precio actual del arriendo, el cual fue suministrado por los arrendatarios de los inmuebles.

El valor del arriendo para los locales se tomó desde el año 2011 hasta la fecha por valor de \$ 500.000 para el local 1, y el local 2 por valor de \$ 1.300.000 estos valores no se han incrementado, según lo informado por los arrendatarios.

Para el área de vivienda se tomó el valor de \$ 700.000 promedio al mes, debido a que durante el año solo se arriendan algunas habitaciones y no todo el tiempo.

El valor del arriendo para la vivienda fue deflactado hacia atrás hasta 1998 (ver cuadros anexos de Frutos Civiles – Valor Mensual de Arriendo para locales y vivienda).

➤ LOCAL 1:

VALOR ARRIENDO - FRUTOS CIVILES (Deflactación) - LOCAL 1

Av. Carrera 14 No. 18 – 42

AÑO	ARRIENDO (\$) MENSUAL	IPC ANUAL (%)	Valor Arriendo (\$) MENSUAL	Valor Arriendo (\$) ANUAL
2020 (2 m)	500.000		500.000	1.000.000
2019		3,80%	500.000	6.000.000
2018		3,18%	500.000	6.000.000
2017		4,09%	500.000	6.000.000
2016		5,75%	500.000	6.000.000
2015		6,77%	500.000	6.000.000
2014		3,66%	500.000	6.000.000
2013		1,94%	500.000	6.000.000
2012		2,44%	500.000	6.000.000
2011		3,73%	500.000	6.000.000
				55.000.000

Son: CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS m/CTE.

➤ LOCAL 2:

VALOR ARRIENDO - FRUTOS CIVILES (Deflactación) - LOCAL 2
Av. Carrera 14 No. 18 - 42

AÑO	ARRIENDO (\$) MENSUAL	IPC ANUAL (%)	Valor Arriendo (\$) MENSUAL	Valor Arriendo (\$) ANUAL
2020 (2 m)	1.300.000		1.300.000	2.600.000
2019		3,80%	1.300.000	15.600.000
2018		3,18%	1.300.000	15.600.000
2017		4,09%	1.300.000	15.600.000
2016		5,75%	1.300.000	15.600.000
2015		6,77%	1.300.000	15.600.000
2014		3,66%	1.300.000	15.600.000
2013		1,94%	1.300.000	15.600.000
2012		2,44%	1.300.000	15.600.000
2011		3,73%	1.300.000	15.600.000
				143.000.000

Son: CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE.

➤ VIVIENDA (Segundo y Tercer Piso):

VALOR ARRIENDO - FRUTOS CIVILES (Deflactación) - VIVIENDA
Av. Carrera 14 No. 18 - 48

AÑO	ARRIENDO (\$) MENSUAL	IPC ANUAL (%)	Valor Arriendo (\$) MENSUAL	Valor Arriendo (\$) ANUAL
2020 (2 m)	700.000		700.000	1.400.000
2019		3,80%	673.400	8.080.800
2018		3,18%	651.986	7.823.831
2017		4,09%	625.320	7.503.836
2016		5,75%	589.364	7.072.365
2015		6,77%	549.464	6.593.566
2014		3,66%	529.353	6.352.242
2013		1,94%	519.084	6.229.008
2012		2,44%	506.418	6.077.020
2011		3,73%	487.529	5.850.348
2010		3,17%	472.074	5.664.892
2009		2,00%	462.633	5.551.594
2008		7,67%	427.149	5.125.786
2007		5,69%	402.844	4.834.129
2006		4,48%	384.797	4.617.560
2005		4,85%	366.134	4.393.609
2004		5,50%	345.997	4.151.960
2003		6,49%	323.541	3.882.498
2002		6,99%	300.926	3.611.111
2001		7,65%	277.905	3.334.861
2000		8,75%	253.588	3.043.061
1999		9,23%	230.182	2.762.186
1998		16,70%	191.742	2.300.901
				116.257.164

Son: CIENTO DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

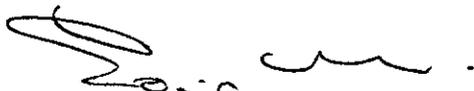
Dando así un valor total por arriendos de: TRESCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO (\$314'257.164.00) PESOS M/CTE.

Anexos:

- Planos de distribución de Áreas.
- Fotos del predio.
- Certificado de estratificación.
- Consolidado catastral y de localización del predio.
- Tabla valor mensual y anual arriendos.

De esta forma dejo rendido el dictamen solicitado.

Atentamente,



DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA

C.C. 40.020.610 de Tunja.

M.P. 10.712 COPNIA

R.A.A. AVAL- 40020610 Autorreguladora Nal. de Avaluadores.

ISO 17024 Lonja de Prop. Raíz. Aval. Y Constructores de Colombia.