INFORME AVALÚO COMERCIAL



LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
CARRERA 87H No. 42G-16 SUR
DINDALITO

SOLICITANTE: ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 23 DEL AÑO 2021

CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 2488546 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA 3

2. ASPECTOS JURÍDICOS 4

3. CARATERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN 5

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y USOS DEL SUELO 7

5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE 8

6. CONSIDERACIONES GENERALES 11

7. METODOLOGÍA APLICADA 13

8. AVALÚO COMERCIAL 16

9. ANEXOS 17

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Solicitante

Yeimy Carolina Agudelo Hernández, Alcaldesa Local de Kennedy.

1.2 Documento de Solicitud

Contrato de prestación de servicios CPS-335-2020.

1.3 Objeto del avalúo

Realizar el avalúo comercial del inmueble localizado en la Carrera 87H No. 42G-16 Sur.

1.4 Departamento

Cundinamarca.

1.5 Municipio

Bogotá Distrito Capital.

1.6 Localidad

8-Kennedy.

1.7 Barrio o Urbanización

004614-Dindalito.

1.8 Dirección

Carrera 87H No. 42G-16 Sur.

1.19 Tipo de Avalúo

Avalúo comercial.

1.10 Tipo de Inmueble

Se trata de una construcción proyectada como salón comunal, desocupada.

1.11 Fecha de Visita

Jueves, 4 de febrero de 2021.

1.12 Fecha de Informe

Martes, 23 de febrero de 2021.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1. Título de adquisición

Escritura Pública No. 2.867 del quince (15) de diciembre de dos mil (2.000), de la Notaria treinta y tres (33) del Círculo de Bogotá.

2.2 Matrícula Inmobiliaria

50S-40312252.

2.3 Propiedad Horizontal

El inmueble no se encuentra sujeto a régimen de propiedad horizontal.

2.4 Afectaciones

No presenta.

2.5 Propietarios Actuales

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE KENNEDY

2.6 Información Catastral

ITEM	DESCRIPCIÓN
CHIP	AAA0137YTNN
MATRÍCULA	50S40312252
DIRECCIÓN	Carrera 87H No. 42G-16 Sur
CEDULA CATASTRAL	105202861000000000
ÁREA TERRENO	140
ÁREA CONSTRUIDA	238.43

Fuente: oficinavirtual.shd.gov.co

2.7 Observaciones Jurídicas

Ninguna Conocida.

2.8 Documentos Suministrados para el avalúo

- Copia del avalúo comercial del año 2019.

NOTA: Los datos suministrados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados por el solicitante, son una simple información del inmueble y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. CARATERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1 Localización

La casa se localiza en el barrio catastral Dindalito, medianera al costado oriental de la carrera 87H con calle 42g sur, su acceso es por la calle 42g sur, sector caracterizado por presentar inmuebles residenciales unifamiliares y multifamiliares.

3.2 Actividades Predominantes

En el sector de influencia predomina la actividad residencial, comercial y de servicios.

3.3 Tipos de Edificación

En el sector se encuentran construcciones unifamiliares y bifamiliares en edificaciones de hasta 5 pisos de altura, sector caracterizado por presentar construcciones residenciales.

3.4 Estratificación Socioeconómica

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00461486, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha, se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

3.5 Vías de Acceso

En relación con el transporte público se cataloga como bueno, debido a que por esta zona pasan varias rutas hacia los diferentes puntos de la ciudad.

En cuanto a las vías secundarias el sector cuenta con una malla adecuada, que comunica con las avenidas principales, en sentido transversal y longitudinal respectivamente.

La Avenida Carrera 86

La Avenida Carrera 86 o Avenida Ciudad de Cali es un eje de carácter metropolitano, de importancia, debido a que a lo largo se ha consolidado el uso residencial, comercial y dotacional, en edificios de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, su sentido de circulación es Sur - Norte y viceversa, presenta dos calzadas tres carriles y buen estado de conservación.

La avenida Calle 43 Sur

Es un corredor de carácter Metropolitano, a lo largo se ha consolidado el uso institucional, comercial y residencial, en edificios de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, su sentido de circulación es de Oriente a Occidente y viceversa , cuenta con cuatro calzadas de dos carriles en buen estado de conservación.

La Diagonal 3 ó Avenida de las Américas

La Avenida de las Américas es un corredor de carácter metropolitano, de importancia, debido a que a lo largo se ha consolidado el uso residencial, comercial y de oficinas, en edificios de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, su sentido de circulación es oriente – occidente y viceversa, presenta dos calzadas dos carriles y buen estado de conservación.

3.6 Infraestructura Urbanística

Completa. Presenta infraestructura en cuanto a vías internas o locales, así como cobertura de servicios públicos.

3.7 Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que por las vías principales antes mencionadas transitan las rutas tradicionales de buses, colectivos, taxis y el Sistema Integrado de Transporte Público SITP, así mismo el inmueble se encuentra dentro del área de influencia del Portal de Transmilenio Las Américas.

3.8 Actividad Edificadora

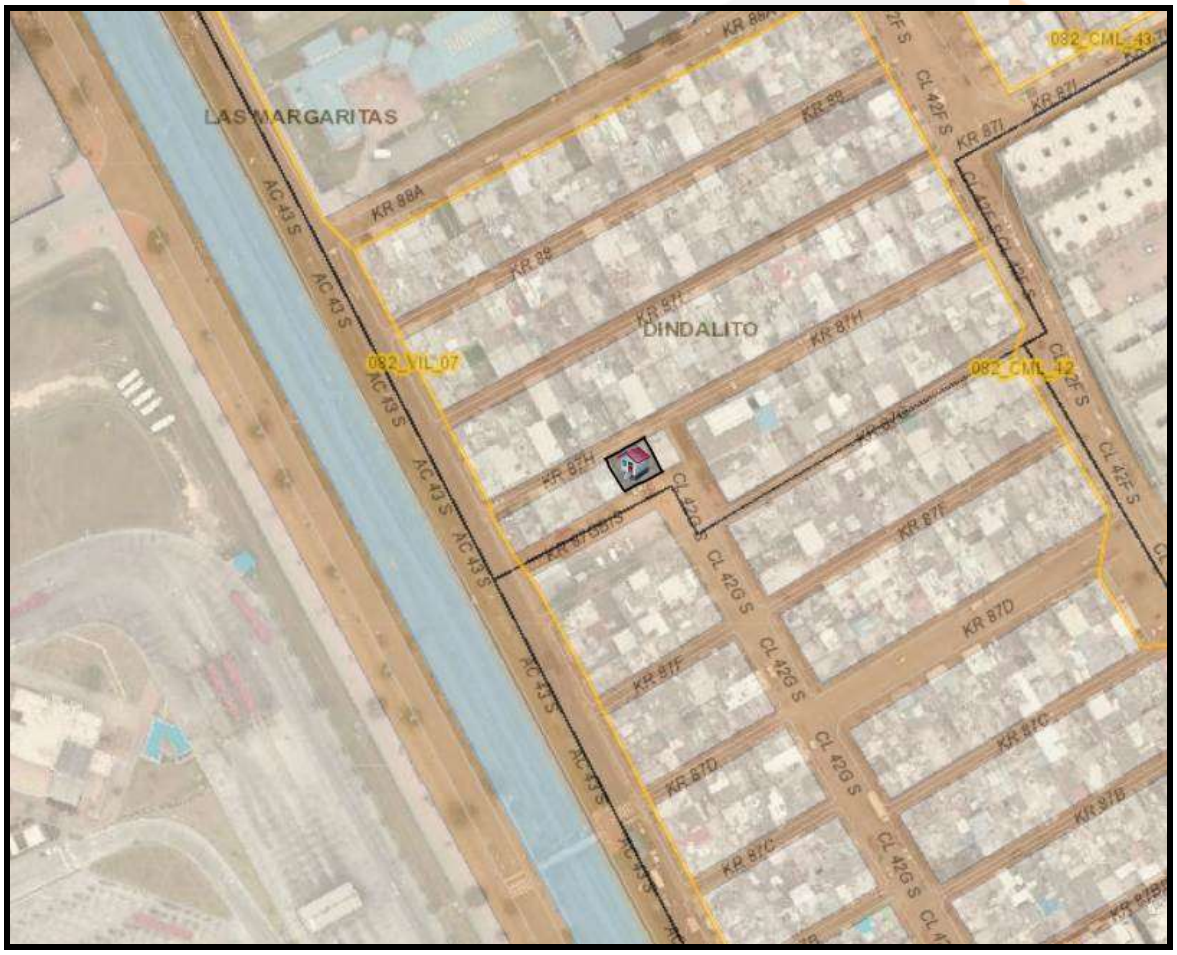
En el momento de la visita no se observó actividad edificadora en el sector materia de estudio, se observaron remodelaciones y reparaciones menores en inmuebles ya existentes.

3.9 Perspectivas de Valorización

Se considera un sector estable con tendencias a mejorar sus perspectivas de valorización dado a la dinámica inmobiliaria, sin embargo, teniendo en cuenta la crisis por la cual afronta el país, por causa del COVID-19 estas perspectivas se pueden ver afectadas.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y USOS DEL SUELO

De acuerdo Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. adoptado mediante el Decreto Distrital 398 de 2004, el inmueble materia del presente avalúo se encuentra ubicado dentro de la UPZ 82 PATIO BONITO, Barrio Patio Bonito, **Tratamiento** Mejoramiento Integral, **Modalidad** Intervención complementaria, **Zona** residencial con actividad económica en la vivienda, **Área de Actividad** Residencial, **Sector** 4 Patio Bonito, **Sector de demanda** D.



Fuente: Secretaria Distrital de Planeacion [En linea]

5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

5.1 Generalidades

El barrio Dindalito, donde se localiza el bien objeto del presente informe, se encuentra ubicado en la localidad ocho (8) Kennedy.



Fuente: mapas.bogota.gov.co

5.2 Áreas

A continuación, se discriminan las áreas generales del inmueble, así:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
Área de terreno	132.10
Área construida	238.43

Nota: La información registrada en el cuadro anterior, para el terreno fue extractada de la información suministrada en el capítulo 1 de este informe y de https://mapas.bogota.gov.co/

5.3 Frente sobre vías

El Inmueble cuenta con un frente sobre la calle 42 g sur y Carrera 87h , vía en buen estado de conservación.

5.4 Topografía

El lote donde se localiza el inmueble a valorar presenta topografía plana.

5.5 Forma

El terreno donde se construyó el inmueble a valorar es de forma regular.

5.6 Características Constructivas

5.6.1 Vetustez

Teniendo en cuenta el estado de conservación, tipología constructiva y acabados, percibidos en la visita técnica de inspección, se identificó una vetustez aproximada de 4 años.

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/ .

5.6.2 Número de Pisos

Tres (3) pisos.

5.6.3 Estado de Conservación

Bueno, la construcción se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.

5.6.4 Uso Actual

En la visita de inspección ocular, se evidencio que el inmueble tiene un uso dotacional.

5.6.5 Racionabilidad del Diseño

Se considera bueno, teniendo en cuenta que, presenta buena distribucion y iluminacion natural.

5.7 Dependencias

Las típicas de una construcción de uso dotacional (áreas de atención, baño, circulación, cafeterías y oficinas).

Nota: Se aclara que las construcciones, distribución interna y acabados son los que se pudo observar el día de la vista desde el exterior del inmueble, no se tuvo ingreso al interior de este.

5.8 Servicios Públicos

El inmueble materia del presente estudio cuenta redes de servicios publicos basicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, y tiene cobertura de servicios complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.

5.9 Especificaciones Constructivas y Acabados

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
Cimentación	Tradicional con cavas en concreto.
Estructura	Mamposteria estructural.
Cubierta	Teja de fibro-cemento.
Entrepisos	Placa de concreto.
Fachada	Pañete, estuco y pintura.
Carpintería metálica	Marcos y puertas exteriores en aluminio con vidrio plano.
Remodelaciones	Sin Información.
Otros	No aplica.

Nota: Se aclara que las construcciones anteriormente descritas no están legalizadas y no cuenta con servicios públicos.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

6.1 La localización general del inmueble objeto de avalúo, el cual cuenta con un frente sobre vía secundaria del sector, situado en un área de mejoramiento integral.

6.2 Se trata de un inmueble de dos pisos de altura localizado en el barrio Dindalito.

6.3 El inmueble tiene un estrato dos (2), asignado mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha, se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

6.4 Las características físicas del inmueble y lo que representan para su comercialidad, tales como cabida superficiaria, frente sobre vías, configuración, topografía, ubicación dentro del sector entre otras.

6.5 Se tomaron para la realización del presente informe las áreas suministradas en los documentos soporte.

6.6 El inmueble actualmente tiene un uso dotacional, se aclara que no se tiene información sobre los acabados interiores debido a que no fue posible ingresar al mismo y la descripción que se hace se limita a lo observado el día de la visita .

6.7 El mercado de inmuebles de similares características en el sector, en los sectores aledaños y/o de similares características.

6.8 El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

6.9 El avalúo comercial practicado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir, actuando libremente y sin presiones, sin desconocimiento alguno de las características del inmueble.

6.10 El avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar

interesadas en esta propiedad en la fecha. El avaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

6.11 Se consultaron las estadísticas de las diferentes firmas y de algunos de sus miembros, sobre operaciones de venta, arriendos y avalúos recientes en el sector.

6.12 Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado por RT Consultores Inmobiliarios y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

6.13 En ningún caso RT Consultores Inmobiliarios., puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

7. METODOLOGÍA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 0762 del 23 de octubre de 1998y Resolución Reglamentaria N° 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto 2649 de Diciembre 29 de 1993 por el cual se Reglamenta la Contabilidad en General y se Expiden los Principios o Normas de Contabilidad Generalmente aceptados en Colombia, se aplicó la siguiente metodología valuatoria:

7.1 Método de Comparación o Mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Item	Ubicación	Valor Total pedido	Valor Negociado	Área construida (m²)	Valor área construida	Área de terreno (m²)	Valor Area de terreno ($/m²)	Contacto
1	Cl 40 Sur Cr 90	$ 400.000.000	$ 380.000.000	225,00	$ 168.750.000	72,00	$ 2.934.028	3105848530
2	Cl 42 S Cr 91C	$ 350.000.000	$ 336.000.000	288,00	$ 144.000.000	72,00	$ 2.666.667	3133035853
3	Cl 42F S Cr 27 Bis a	$ 390.000.000	$ 370.500.000	192,00	$ 144.000.000	72,00	$ 3.145.833	3103946359
4	Cll 42 Sur Cr 86 G	$ 400.000.000	$ 380.000.000	250,00	$ 162.500.000	72,00	$ 3.020.833	3103117376

	Ofertas	Valor Area de terreno ($/m²)
OFERTAS TENIDAS EN CUENTA	1	$ 2.934.028
	2	$ 2.666.667
	3	$ 3.145.833
	4	$ 3.020.833

VALOR PROMEDIO	$ 2.941.840
DESVIACION ESTANDAR	$ 203.006
COEFICIENTE DE VARIACION	6,90%
LIMITE SUPERIOR	$ 3.144.847
LIMITE INFERIOR	$ 2.738.834
VALOR ADOPTADO AREA TERRENO	**$ 2.740.000**

7.2 Método de Costo de Reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

7.3 Justificación del Valor

DESARROLLO METODOLOGIA DE COSTO DE REPOSICIÓN

Se realizó un presupuesto de obra, teniendo en cuenta los costos descritos en la revista Construdata de legis para la ciudad de Bogotá, estimando el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, identificando ítem y cantidades de obra de acuerdo con la visita técnica de inspección, acorde con las condiciones de la casa, identificando su valor por m² aproximado a miles en **$ 1'186.000** dado a su estado de conservación y vetustez así:

TIIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Edificio Oficinas	4	80	5,00%	2	5,09%	$ 1.250.000	$63.671	$1.186.329	$ 1.186.000

DESARROLLO METODOLOGIA COMPARATIVO DE MERCADO

Teniendo en cuenta que el inmueble a valorar es un inmueble ubicado en un uso de suelo residencial, se realizó un estudio de mercado de casas en venta de similares condiciones tales como localización, estrato y área de terreno entre otras, se encontraron Cuatro (4) inmuebles de similares características.

Teniendo en cuenta lo anterior se procedió a realizar el análisis y depuración de las ofertas de mercado encontradas, constatando que las ofertas cuentan con áreas construidas.

De acuerdo con lo anterior se procedió a desarrollar la metodología identificando el valor más probable de la construcción, para así descontar este del valor de las ofertas, e identificar el valor por metro cuadrado del lote de terreno.

Así mismo se analizaron las ofertas No. 1, 2, 3 y 4 encontrando que el resultado de la tendencia es confiable, ya que el valor resultante es similar, y

al medir la dispersión de los datos es inferior al 7,5 %.

Teniendo en cuenta lo anterior y dado a que el inmueble a valorar es un inmueble medianero, el comité técnico determino adoptar el valor promedio arrojado en el desarrollo de la metodología y que aproximando a miles nos arroja un valor a adoptar por m² de terreno de **$ 2.740.000**.

8. AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES
CARRERA 87H No. 42G – 16 SUR
DINDALITO
BOGOTA

Descripción	Un.	Dimensión area en m²	Valor por C/m²	Avalúo Técnico
Área de terreno	m²	132,10	$2.740.000	$361.954.000
Área construida	m²	238,43	$1.186.000	$282.777.980
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$ 644.731.980**

SON: SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.

Bogotá D.C. 23 de febrero de 2021

VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Articulo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Cordialmente

JOHANNA ANGÉLICA TORRES
REPRESENTANTE LEGAL
R.A.A. AVAL-52700414

RICARDO ALBERTO RAMÍREZ
AVALUADOR PROFESIONAL
R.N.A 3914
R.A.A. AVAL-80074385

9. ANEXOS

a. **Anexo Plano de localización**

b. **Anexo Fotográfico**

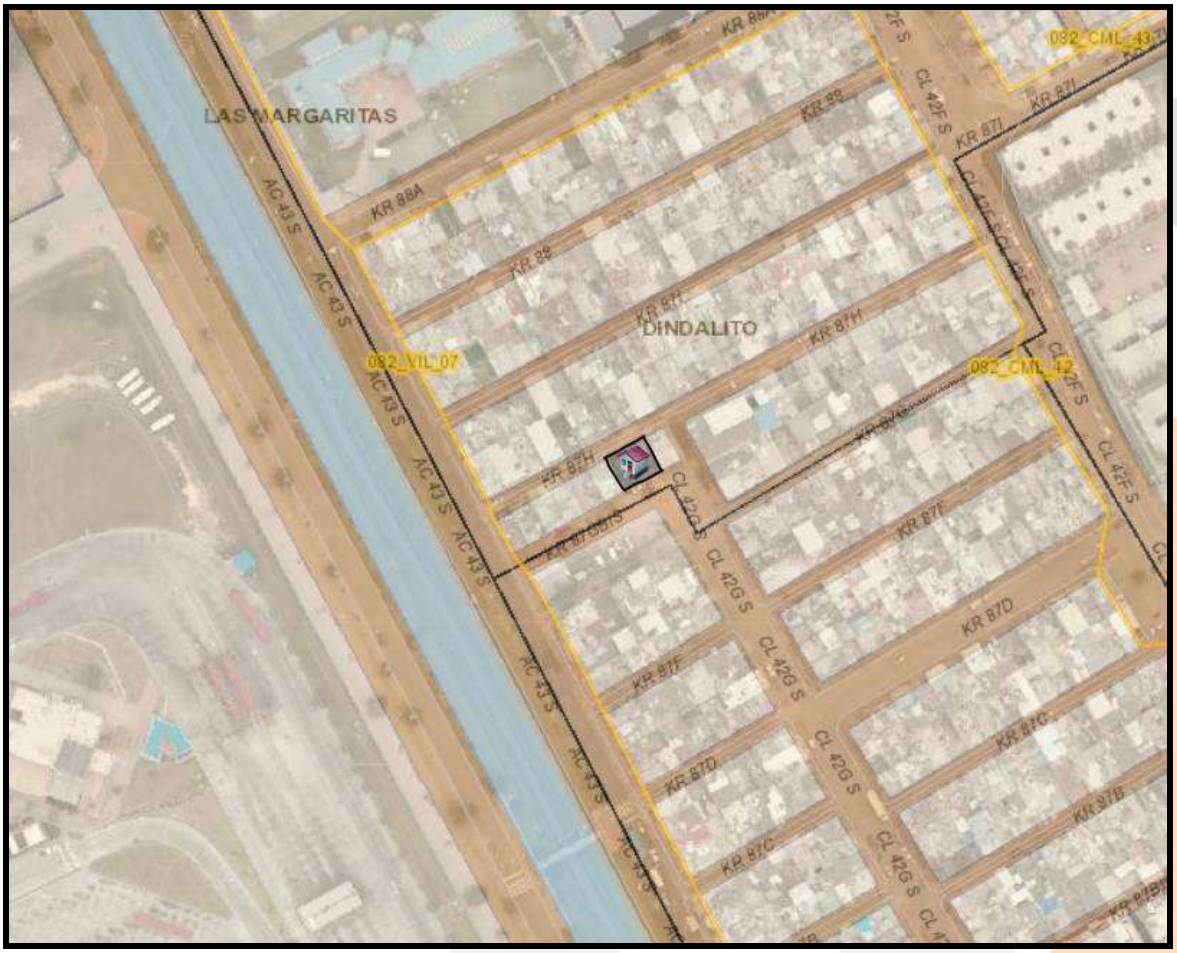
c. **Anexo Norma Urbana**

d. **Anexo Certificación Estrato**

e. **Anexo Documentos Jurídicos**

f. **Anexo Certificaciones RAA**

10.1 Plano de Localización



Fuente: Mapas de Bogotá.

10.2 Registro Fotográfico



CALLE 42 G SUR.



FACHADA.



DETALLE FACHADA.



DETALLE ACCESO.

ESTUDIO DE TÍTULOS

PARA: FONDO DE DESARROLLO DE KENNEDY CONTRATO No CPS-335-2020

DE: CESAR AUGUSTO CAYCEDO LEIVA, ABOGADO

FECHA. 02/03/2021

I.- IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE SEGÚN TÍTULOS

1.1.- Descripción: Tipo de predio sin información, lote 2 y 3 manzana 3D del municipio de Bosa.

1.2.-Dirección: Carrera 87H No. 42G -16 sur, Bogotá D.C.

1.3.- Matrícula inmobiliaria: 50S-40312252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur.

1.4.- Cédula catastral: 105202861000000000

1.5.- Linderos: Aparecen descritos en la escritura pública No. 2540 del 10-07-1998, protocolizada en la Notaría 12 de Santafe de Bogotá D.C. No fue posible su descripción como quiera que nos e aportó dicha escritura pública.

1.6. Área del predio: El predio tiene una extensión de ciento treinta y dos coma diez (132,10) metros cuadrados.

II.- TRADICIÓN EN LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS.

2.1.- El Distrito Capital de Bogotá D.C., quien aparece como su actual propietario, adquirió el inmueble así:

2.1.1 La Junta de Acción Comunal del barrio Horizonte Occidente adquirió el predio identificado mediante donación realizada por el señor Álvaro Sánchez Rojas, según consta en escritura pública No. 2540 del 10-07-1998, protocolizada en la Notaría 12 Santafe de Bogotá D.C. y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40312252 de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur.

2.1.2 Así mismo, el Distrito Capital de Bogotá D.C. adquirió por donación a título gratuito e irrevocable realizada con la Junta de Acción Comunal del barrio Horizonte Occidente, según consta en escritura pública No. 2867 del 15-12-2000, protocolizada en la Notaría 33 de Bogotá D.C. y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40312252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur.

III.- SITUACIÓN JURÍDICA ACTUAL DEL INMUEBLE.

De conformidad con el certificado de matrícula inmobiliaria correspondiente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur de fecha 03-02-2021, se tiene lo siguiente:

3.1.- Situación Jurídica general

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No50S-40312252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, Zona Sur, se concluye que la situación jurídica actual del inmueble de la referencia es completamente clara. Se halla libre de procesos judiciales o administrativos, de afectaciones, gravámenes y de limitaciones al dominio, sin que se encuentre afectada la libre comerciabilidad del inmueble o su valor económico.

3.2. Descripción jurídica frente a situación real.

Existe discrepancia entre el área de del predio estipulada en el folio de matrícula, la cual equivale a 132.10 metros y la que reposa en catastro la cual alcanza los 140 M2.

3.3. Gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio. No presenta gravamen o limitación alguna al dominio.

3.4. Demandas vigentes. No presenta embargos, inscripciones de demanda, medida cautelar que limite de alguna forma al dominio del predio.

IV.- EL PROPIETARIO.

4.1. Nombre de los propietarios actuales e identificación:

Item	Propietario
1	Distrito Capital de Bogotá D.C.

4.3. Título de adquisición

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública No. 2540 del 10-07-1998, protocolizada en la Notaría 12 de Bogotá D.C. y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria por parte de la Junta de Acción Comunal del barrio Horizonte Occidente. Seguidamente, el Distrito Capital de Bogotá D.C. adquirió por donación a titulo gratuito e irrevocable, según consta en escritura pública No. 2867 del 15-12-2000, protocolizada en la Notaría 33 de Bogotá D.C., cada uno de los instrumentos públicos se hallan inscritos en el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40312252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur.

V. OBSERVACIONES

Existe discrepancia entre el área de del predio estipulada en el folio de matrícula, la cual equivale a 132.10 metros y la que reposa en catastro la cual alcanza los 140 M2.

DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS

Este estudio comprende los siguientes anexos:

1).- Certificado de tradición y libertad del inmueble No. 50S-40312252.**2).-** Formulario de autoliquidación de impuesto predial No2021301010104312344

Elaboró,

CESAR AUGUSTO CAYCEDO LEIVA
C.C.N°7.689.545 de Neiva
T.P.N°101829 del CS de la J

RT CONSULTORES
INMOBILIARIOS S.A.S
NIT.900.619.993-1



CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 -201 Bogotá D.C.
Tel. 2488546 Cel. 310 3059732- 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com

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

Certificado generado con el Pin No: 210203865238861503 **Nro Matrícula: 50S-40312252**

Impreso el 3 de Febrero de 2021 a las 08:42:57 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA
FECHA APERTURA: 10-09-1998 RADICACIÓN: 1998-76282 CON: ESCRITURA DE: 07-09-1998
CODIGO CATASTRAL: **AAA0137YTNN**COD CATASTRAL ANT: 105202861000000000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 2540 de fecha 10-07-98 en NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA LOTES 2 Y 3 MANZANA D con area de 132.10 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).
COMPLEMENTACION:
SANCHEZ ROJAS ALVARO LOTEO Y RELOTEO POR ESCRITURA 8600 DEL 03-08-90 NOTARIA 27 DE BOGOTA.- Y ADQUIRIO POR COMPRA A GOMEZ MONTEALEGRE JORGE ENRIQUE SEGUN ESCRITURA 3094 DEL 27-06-90 NOTARIA 21 DE BOGOTA.- ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A FARFAN MAYORGA SALVADOR MEDIANTE ESCRITURA 2374 DEL 18-05-90 NOTARIA 21 DE BOGOTA.- ESTE HUBO POR COMPRA A MESA BERNAL DANIEL, ABAD DE MESA INES LUCIA SEGUN ESCRITURA 2115 DEL 26-05-1976 NOTARIA 9A. DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-319953.-

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
3) KR 87H 42G 16 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
2) CARRERA 87 H #42 G - 16 SUR LOTES 2 Y 3 MANZANA D
1) CARRERA 87H # 42G 16 SUR

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
50S - 40052082

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-12-1965 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 7205 del 01-12-1965 NOTARIA 5 de BOGOTA VALOR ACTO: $80,000
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GIRALDO YEPEZ ANTONIO X
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-09-1998 Radicación: 1998-76282
Doc: ESCRITURA 2540 del 10-07-1998 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: : 103 DONACION DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON MAT INM 50S-40052082/3
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ ROJAS ALVARO CC# 347590
A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO HORIZONTE OCCIDENTE X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-09-1998 Radicación: 1998-76282
Doc: ESCRITURA 2540 del 10-07-1998 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON MAT INM 50S-40052082/3
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO HORIZONTE OCCIDENTE X

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210203865238861503 **Nro Matrícula: 50S-40312252**

Impreso el 3 de Febrero de 2021 a las 08:42:57 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

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 004** Fecha: 28-04-1999 Radicación: 1999-27568

Doc: ESCRITURA 1746 del 27-04-1999 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 909 LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA NO.2071 28-05-97 NOTARIA 36 SE CANCELA LA ANOTACION 1

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INCOL LTDA

A: SAUCES DE LA CALLEJA LTDA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR ORIP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-02-2001 Radicación: 2001-11368

Doc: ESCRITURA 2867 del 15-12-2000 NOTARIA 33 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 103 DONACION A TITULO GRATUITO E IRREVOCABLE

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

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO HORIZONTE OCCIDENTE

A: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR ORIP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-06-2007 Radicación: 2007-54801

Doc: OFICIO 578211 del 16-05-2007 CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CATASTRO DISTRITAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR ORIP

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-09-1992 Radicación: 1992-55689

Doc: ESCRITURA 5632 del 10-11-1971 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: $80,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: GIRLADO ANTONIO (SIC)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR ORIP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR ORIP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR ORIP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 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.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 09-08-2000

ANOTACION EXCLUIDA POR NO CORRESPONDER FOLIO CORRECTO 40002802 SI VALE ART. 35 DL1250/70 MICG.COR 8&^

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 13-08-2007

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

Certificado generado con el Pin No: 210203865238861503 **Nro Matrícula: 50S-40312252**

Impreso el 3 de Febrero de 2021 a las 08:42:57 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

ANOTACION INCLUIDA SI VALE POR TRASLADO DEL FOLIO 319953 ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23...(RC2007-26613)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-37435 **FECHA: 03-02-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

AÑO GRAVABLE

2021

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo **21016660770** | **101**

Formulario Número: 2021301010104312606 | **Código QR Indicaciones de uso al respaldo**

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP	2. DIRECCIÓN	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA
AAA0137YTNN	KR 87H 42G 16 SUR	40312252

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7.% PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	899999081	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO	0		CL 22 6 27	BOGOTA, D.C. (Bogota,

11. Y OTROS

C. LIQUIDACIÓN PRIVADA

12. AVALÚO CATASTRAL	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN
439,756,000	66-DOTACIONALES	5	0	100

17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO
2,199,000	0	2,199,000

		HASTA 23/04/2021 (dd/mm/aaaa)	HASTA 18/06/2021 (dd/mm/aaaa)
20. SANCIÓN	VS	0	0
D. SALDO A CARGO			
21. TOTAL SALDO A CARGO	HA	2,199,000	2,199,000
E. PAGO			
22. VALOR A PAGAR	VP	2,199,000	2,199,000
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	220,000	0
24. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
25. INTERÉS DE MORA	IM	0	0
26. TOTAL A PAGAR	TP	1,979,000	2,199,000
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
Aporto voluntariamente un 10% adicional al		SI [ ] NO [X] Mi aporte debe destinarse al [ ]	
27. PAGO VOLUNTARIO	AV	0	0
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	1,979,000	2,199,000

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCION (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE

2021

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo **21016660770** | **101**

Formulario Número: 2021301010104312606 | **Código QR Indicaciones de uso al respaldo**

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP	2. DIRECCIÓN	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA
AAA0137YTNN	KR 87H 42G 16 SUR	40312252

B. TOTAL A PAGAR

HASTA 23/04/2021 (dd/mm/aaaa)	HASTA 18/06/2021 (dd/mm/aaaa)	
4. SIN APORTE VOLUNTARIO 1,979,000	2,199,000	5. CON APORTE VOLUNTARIO

C. FIRMA DEL DECLARANTE

FIRMA

NOMBRES Y APELLIDOS

C.C. [ ] C.E. [ ] No

D. MARQUE LA FECHA DE PAGO

[ ] **HASTA** 23/04/2021 (dd/mm/aaaa)

(415)7707202600856(8020)210166607709455201 78(3900)00000001979000(96)20210423

[ ] **HASTA** 18/06/2021 (dd/mm/aaaa)

(415)7707202600856(8020)210166607709855790 3(3900)00000002199000(96)20210618

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCION (SAT)

SELLO

DIRECCCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ

PIN de Validación: b16f0ac8

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) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52700414, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52700414.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	13 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	13 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables	13 Jul 2020	Régimen Académico
• Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Daños ambientales	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de Conservación arquitectónica	13 Jul 2020	Régimen Académico
• Monumentos Históricos	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	13 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	13 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural	13 Jul 2020	Régimen Académico
• Orfebrería , Artesanías , Arqueológico , Paleontológico y similares	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	13 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	13 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	30 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	30 Sep 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 152 N° 96 A - 39, INT. 4, APTO. 201
Teléfono: (1)2488546 / 3212877420
Correo Electrónico: jatorresp15@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

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) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52700414.

El(la) señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO 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

b16f0ac8

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

PIN de Validación: bf1c0b27

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80074385, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80074385.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	08 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	08 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	01 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	01 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	01 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	01 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	01 Mar 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 152 NO 96 A-39 INT 4 APT 201
Teléfono: 3103059732 7500764
Correo Electrónico: rtavaluos@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80074385.

El(la) señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

bf1c0b27

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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

An Independent Member of
UC&CS GLOBAL
AMERICA EUROPE ASIA AFRICA OCEANIA
www.uccsglobal.org

REVISORES FISCALES
AUDITORES EXTERNOS

AVALUO COMERCIAL

Objetivo

El presente documento presenta las metodologías aplicadas para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 87H N° 42G-16 Sur, descrito jurídica y físicamente en el presente documento

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 87H N° 42G-16 SUR

BOGOTA D. C.

TIPO DE MUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

AVALÚO SOLICITADO POR:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE KENNEDY

REALIZADO POR:

L&Q

AÑO 2019

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE. 4
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION. 4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 4
4. IDENTIFICACION FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: 4
5. BASE DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR: 4
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE: 5
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO: 5
8. CARACTERISTICAS JURIDICAS 9
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL. 10
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION. 10
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS. 10
12. CONDICIONES ESPECIALES: 10
13. DESCRIPCION DEL METODO DE AVALUO. 10
14. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION. 12
15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO. 12
16. DECLARACION DE NO VINCULACION: 12
17. ANEXOS 13

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Fondo de Desarrollo Local de Kennedy.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACION: NIT: 89999906-1

2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÒN: La determinación del valor comercial del bien inmueble con dirección Carrera 87H N° 42G-16 sur, ubicado en la localidad de Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACION: Fondo de Desarrollo Local de Kennedy.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

3.3. Los demás deberes incluidos en la ley 1673 de 2013 y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

El presente informe valuatorio no constituye estudio de títulos por lo cual las disposiciones legales del presente avalúo no son responsabilidad del perito avaluador.

4. IDENTIFICACION FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: Octubre 21 de 2019.

4.2. FECHA DE INFORME: Noviembre 01 de 2019.

5. BASE DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACION: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor

de comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos), y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. DEFINICION Y TIPO DE VALOR: Establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada adicionalmente se realiza el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un área de terreno de Carrera 87H N° 42G-16 Sur ubicado en la localidad de Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C, con cabida superficiaria de terreno de 132,10 m² de conformidad con lo establecido en el folio de matrícula inmobiliaria 50S - 40312252, identificado catastralmente por la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL con CHIP AAA0137YTNN, adquirido mediante donación a título gratuito irrevocable, mediante la Escritura Pública No. 2867 del 15 de diciembre de 2000 protocolizada en la Notaría No. 33 de Bogotá. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO:

7.1. PAIS: Colombia.

7.2. DEPARTAMENTO: Cundinamarca

7.3. CIUDAD: Bogota D.C.

7.4. SECTOR: Dindalito

7.5. DIRECCIÓN: Carrera 87H N° 42G-16 Sur

7.6. INFORMACION DEL SECTOR:

7.6.1. LOCALIZACION: El sector de localización, se encuentra ubicado en el sector catastral Dindalito de Bogotá D.C. Delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Dindalito.
Al Oriente	Provivienda Occidental.
Al Sur	Tintalito.
Al Occidente	Las Margaritas.

7.6.2. SERVICIOS PUBLICOS: El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

7.6.3. USOS PREDOMINANTES: El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo presenta predominancia de usos mixtos con locales de escala local y zonal en la primer planta y vivienda unifamiliar y multifamiliar en las plantas superiores; se considera un sector con un grado de mejoramiento integral.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: Es importante mencionar que en agosto 26 de 2013 fue expedido el Decreto 364, Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Sin embargo, el Decreto 364 de 2013 se encuentra suspendido por el Consejo de Estado mediante Auto del 27 de marzo de 2014, notificado por el Estado el 3 de abril de 2014. En consecuencia, a partir de ese momento el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios recobran vigencia de manera temporal hasta tanto se profiera sentencia definitiva al respecto.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), el inmueble se rige bajo el Decreto 398 de 2004, el cual reglamenta la UPZ 82 PATIO BONITO en la cual se localiza el inmueble objeto de avalúo.

7.6.5. VÍAS DE ACCESO: Avenida Ciudad Villavicencio, Calle 42F Sur, Carrera 87D y Carrera 87H

7.6.5.1. ELEMENTOS: El sector presenta andenes y sardineles en buen estado de conservacion.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalizacion vial y zonas verdes asi como equipamentos.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONOMICO: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial. Los predios residenciales del sector son de estrato 2.

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector con tratamiento de mejoramiento integral.

7.6.9. TOPOGRAFIA: Es un sector plano con pendientes entre 0 y 3%.

7.6.10. SERVICIOS DE TRANSPORTE:

7.7.10.1 TIPO DE TRANSPORTE: El prestado por el Sistema Integrado de Transporte SITP y el servicio de taxis de la ciudad que transita por las vias intermedias y locales del sector.

7.7.10.2 CUBRIMIENTO: Principalmente sobre la Avenida Ciudad Villavicencio.

7.7.10.3 FRECUENCIA: Presenta una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES: Destaca la presencia del Portal Américas, Centro Comercial Milenio Plaza, Colegio San Pedro Claver, Liceo Cultural Ernesto Gulh y Colegio Distrital Hernando Duran Dussan.

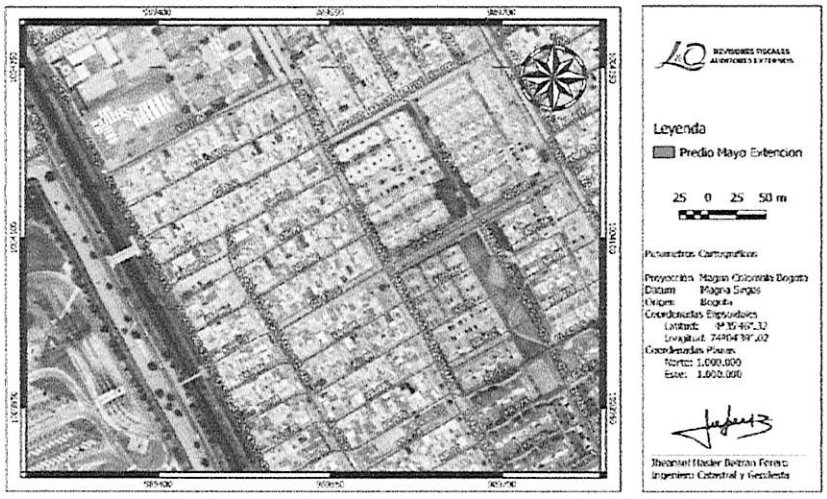
7.7. INFORMACION DEL INMUEBLE.

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

7.7.2. USO ACTUAL: Dotacional

7.7.3. UBICACIÓN: Se trata de un lote de terreno con acceso por la carrera 87H.

UBICACION GEOGRAFICA	MAPA 01



Fuente: Imagen Google Inc, elaboración: Propia.

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS:

LINDERO	DESCRIPCION
NORTE	Carrera 87H
ORIENTE	Calle 42G Sur
SUR	Carrera 87G Bis
OCCIDENTE	Avenida Calle 43 Sur

7.7.4.2. TOPOGRAFIA: El inmueble presenta una topografía plana a ligeramente plana (0-3%).

7.7.4.3. CERRAMIENTO: Ladrillo

7.7.4.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma regular, con topografía plana a ligeramente plana, que tiene las siguientes áreas registradas:

Base de datos catastrales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital	132.10 m²
Folio de Matricula Inmobiliaria 50S-1021063	132.10 m²

Nota 1: Para el presente avaluó se tendrá en cuenta el área registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

7.7.4.6. **REGLAMENTACION USO DEL SUELO:** El predio se encuentra regido bajo el Decreto 398 de 2004 que reglamenta la UPZ 82 PATIO BONITO, localizado en la localidad de Kennedy bajo la siguiente reglamentación urbanística:

Tratamiento	Mejoramiento Integral
Área de actividad	Residencial
Modalidad	De intervención complementaria
Zona	Zona residencial con actividad económica en la vivienda.
Uso principal	Vivienda
Uso complementario	Comercio-Dotacional-Servicios
Uso restringido	Dotacional-Industria-Servicios

7.7.5. CONSTRUCCION.

No se suministró licencia de construcción para la construcción identificada en campo por consiguiente no se procede a realizar la valoración de esta.

8. CARACTERISTICAS JURIDICAS

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40312252

8.2 TITULAR DERECHO REAL DE DOMINIO: Distrito Capital De Bogotá.

8.3 TITULO DE PROPIEDAD: Escritura Pública No 2867 del 15 de diciembre de 2000 protocolizada en la Notaría No. 33 de Bogotá.

8.4 CHIP: AAA0137YTNN

8.5 MARCO LEGAL DE VALUACION:

- Decreto 1420 del 1998.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

8.6 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Presenta las Siguientes.

Luego de revisado el folio de matrícula N° 50S-40312252 del 25 de octubre de 2019 el predio objeto de avalúo no registra ninguna observación jurídica.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.

El alcance del presente informe de valuación es la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

11.1 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el Folio de Matricula N° 50S-40312252 y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen gravámenes como servidumbres, cesiones y/o afectaciones viales sobre el área objeto de avalúo comercial.

11.1 SEGURIDAD: Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

11.2 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular al área de avalúo comercial, no existen problemáticas socioeconómicas.

12. CONDICIONES ESPECIALES:

- El inmueble presenta buenas condiciones de accesibilidad al sector catastral Dindalito, pues cuenta con vías arterias enlazadas a la malla vial del Ciudad de Bogotá.

13. DESCRIPCION DEL METODO DE AVALUO.

11.3 METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado para la determinación del valor de terreno.

11.4 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

11.5 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para el Método de Comparación o de Mercado

Sector	Fuente	Dirección	Valor	Ajuste	Contacto	Telefono	Area Terreno (M2)	Area Construccion (M2)	Valor ofrecimiento	Valor/M2
Dindalito	Campo	Cll 42G S # 86 b -18	$ 480.000.000	$ 465.600.000	Aide Gomez	314 419 8130	90	180	$ 153.000.000,00	$ 3.473.333
Dindalito	Campo	Cll 42G S # 87 - 09	$ 520.000.000	$ 473.200.000	Consuelo	317 432 1184	72	280	$ 218.400.000,00	$ 3.538.889
Dindalito	Campo	Cll 42G S # 87	$ 280.000.000	$ 271.600.000	Edinson Martinez	313 818 0336	72	104	$ 20.800.000,00	$ 3.483.333
Desviación Estandar				$ 35.317						
Promedio				$ 3.498.519						
Coeficiente de Variacion				1,01%						
Limite Superior				$ 3.533.836						
Limite Inferior				$ 3.463.201						
Valor Adoptado				$ 3.464.000						

Se adopta el valor límite inferior del estudio de dadas las condiciones de área del predio objeto de avalúo respecto de la muestra.

11.6 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son estables.

11.7 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se considera como un sector consolidado, cuyas perspectivas de valorización son estables dada la dinamica inmobiliaria en el sector.

11.8 VALUACION:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO	m2	132,10	3.464.000	$ 457.594.400
TOTAL AVALUO				$ 457.594.400

SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 457.594.400).

Bogotá D.C., 01 de noviembre de 2019.

Cordialmente,

JHEANSEL HASLER BELTRAN F
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
AVALUADOR
AVAL-1026286012

14. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente de informe de avaluó, así como cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban
- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.
- El avaluó se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.
- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles rurales).
- Se realizó una inspección ocular al bien objeto de avalúo el día 28 de febrero de 2018.

16. DECLARACION DE NO VINCULACION:

Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avaluó.

17. ANEXOS

FOTOGRAFIAS.

Ilustración 3. Vista Exterior

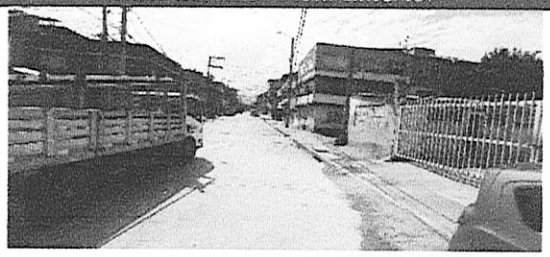


Ilustración 4. Vista Exterior



Ilustración 5. Vista Exterior



Ilustración 6. Vista Interior



Ilustración 7. Vista Interior



Ilustración 8. Vista Interior



Ilustración 9. Vista Interior



Ilustración 10. Vista Interior



Ilustración 11. Vista Interior

Ilustración 12. Vista Interior

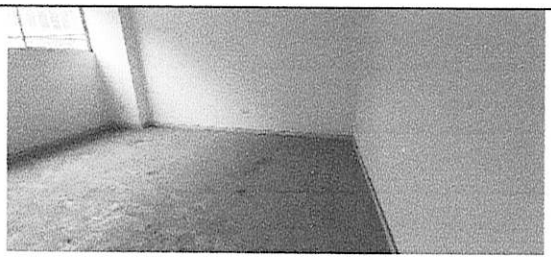


Ilustración 13. Vista Interior

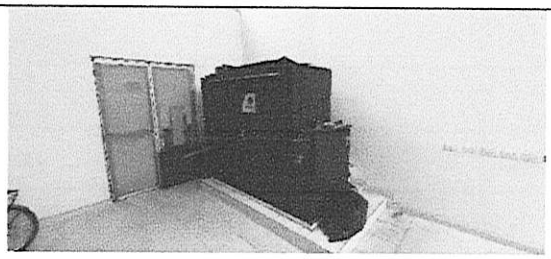


Ilustración 14. Vista Interior

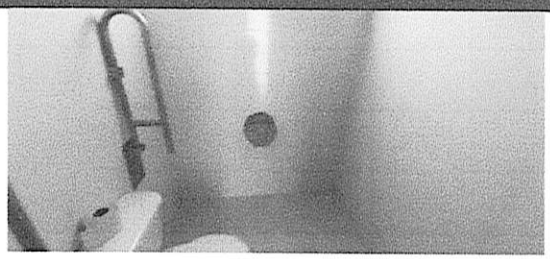


Ilustración 15. Vista Interior



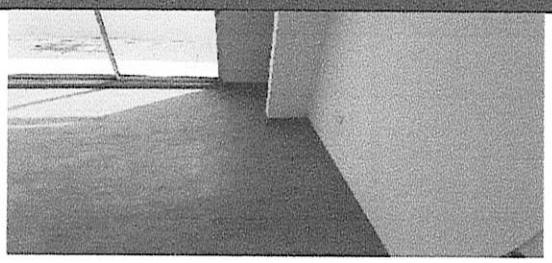
Ilustración 16. Vista Interior



Ilustración 17. Vista Interior



Ilustración 18. Vista Interior





-REGLAMENTACION URBANISTICA

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.
Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 87 H 42 G 16 SUR

TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD:	DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA	FICHA:	4
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	* JCALIDAD:	8 KENNEDY
				UPZ:	52 PATIO BONITO
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 399 de 2004 Mod #Dec 337 de 20	SECTOR:	4 PATIO BONITO

Sector de Demanda: 0

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

USOS PERMITIDOS

Categoria: Principal

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
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
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica		Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda

Categoria: Complementario

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL 5	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad, frutería, panaderías, confitería, dulces, carnes, salchichería, rancho, licores, peluquería, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	9A-A. En la misma estructura de la vivienda, sin adosar ni sobre piso ni 60 m2. de construcción 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso		
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	6. Cupo existente y las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso 20. Solamente los existentes	1 x 250 m2	1 x 400 m2
	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 500 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
	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
	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	2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 17. Requiere de estudios de impacto, adelantados por el D.A.P.D. y el D.A.E.C. para su reglamentación y condiciones de localización	1 x 60 m2	1 x 450 m2

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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser sustentada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2015 10 16

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
	BIENESTAR SOCIAL	Casapuntas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	13. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 17. Requiere de estudios de impacto, adecuados, por el D.A.P.D. y el D.A.B.D., para su reglamentación y condiciones de localización. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.	1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas multiples y dotaciones deportivas al aire libre	vecinal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BASICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarias 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 rapidas, 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 PROFESIONALES, TECNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquetenas, 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
	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

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
	BIENESTAR SOCIAL	Casapuntas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	13. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 17. Requiere de estudios de impacto, adecuados, por el D.A.P.D. y el D.A.B.D., para su reglamentación y condiciones de localización. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.	1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas multiples y dotaciones deportivas al aire libre	vecinal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BASICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarias 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 rapidas, 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 PROFESIONALES, TECNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquetenas, 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
	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