DIAGNÓSTICO JURIDICO

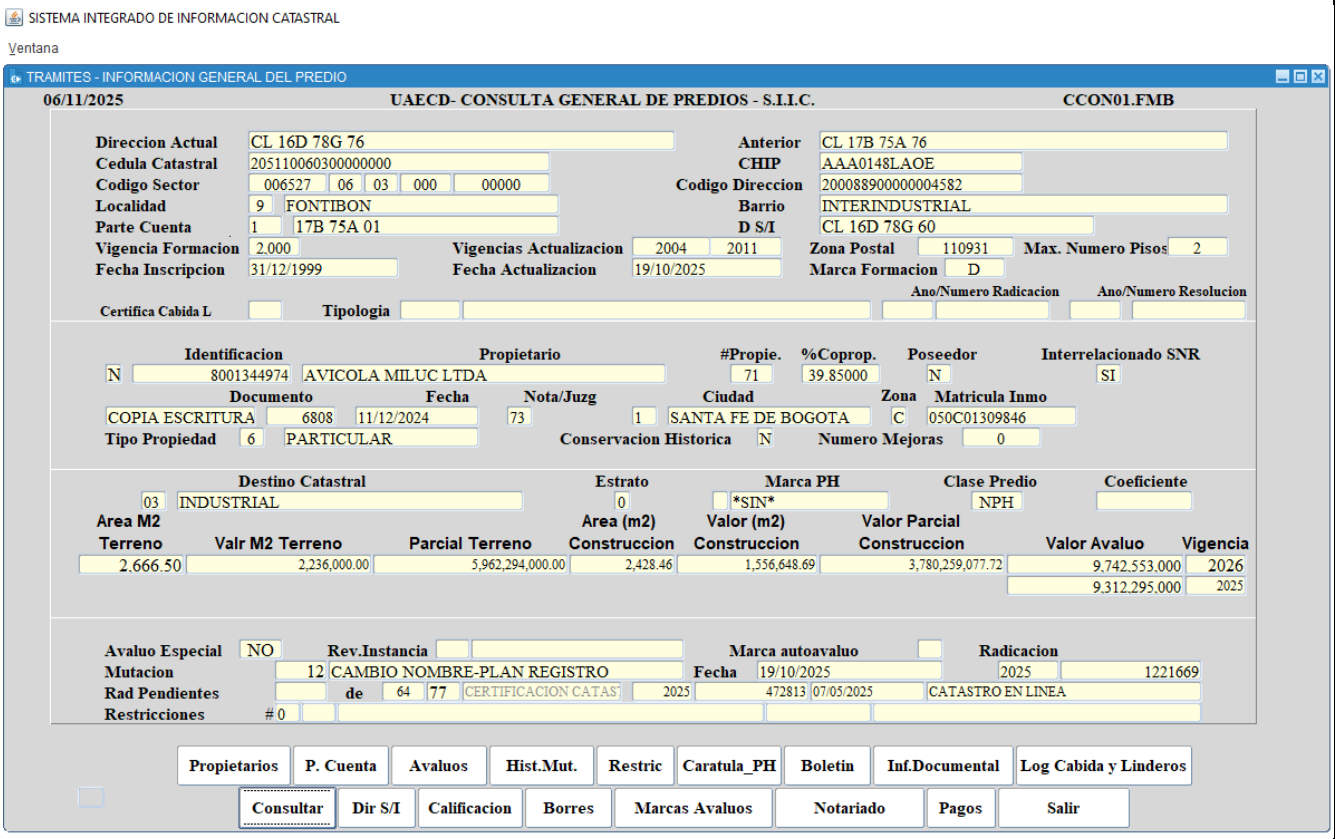
FECHA ELABORACIÓN: noviembre de 2025

RUPI 2-2332 **CL 16D 78G 769** **BARRIO INTERINDUSTRIAL** **LOCALIDAD FONTIBON**	
INFORMACIÓN VUR	
Número de folio de matrícula	50C-1309846
Dirección del inmueble	CL 65J SUR 77K 13
Estado	Activo
CHIP	AAA0148LAOE
Cédula catastral	205110060300000000
CHIP en SIIC:	AAA0148LAOE
Tipo de predio en FMI:	URBANO
Fecha de apertura del folio	16/10/1992
Documento por el cual se apertura el folio de matrícula	ESCRITURA 2922 del 1992-08-05 00:00:00 NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA
Especificación	ESPECIFICACION: COMPRAVENTA
Folio Matriz	50C-461521
Folios Derivados	No registra
Complementación	INDUSTRIAS TODO EN ALIMENTOS PROCESADOS LTDA I.T.A.P LTDA: ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 7 CIVILDEL CTE TS-EP TS CSUIOP 22-09-90 REGISTRADA EL 03-04-91 AL FOLIO 050-0461521.
Cabida y Linderos	LOTE N. 29 CON UNA SUPERFICIE DE 2.666,50 M.2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 2922 DE 05-08-92 NOTARIA 38 DE SANTAFE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DE 06-07- 84
Área de terreno en FMI:	Área de 2.666.50 MTS2
Cabida según UAECD (SIIC)	2.666.50 m2 y un área construida de 1.556.648.69
Protección colectiva	No registra
Gravámenes, limitaciones y medidas cautelares	No registra
TIPO DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA:	Auto e liquidación No 4000010980 del 10 de agosto de 208, aclarado mediante Auto 400-011386 del 17 de agosto de 2021.
TRADENTE	QUALITEAM CATERING S.A.S.
Quién registra como propietario en FMI (si aplica):	BOGOTA D.C. - SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA **5.810033% Porcentaje de Propiedad** AVICOLA MILUC S.A.S **39.755516% 4.765635% 1.276564% 29.632144% 1.088012%000000 = 76.517871% Porcentaje de Propiedad** OTROS

ANOTACION REGISTRAL	ANOTACION: Nro 21 Fecha: 07-09-2018 Radicación: 2018-69085 Doc: OFICIO 18394159 del 2018-08-31 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. ESPECIFICACION: 0181 ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006 (ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006) ANOTACION: Nro 22 Fecha: 20-06-2019 Radicación: 2019-48531 Doc: OFICIO 19-230055 del 2019-06-04 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION QUE POR AUTO DE FECHA 400-011386 DEL 17 DE AGOSTO DE 2018, SE READJUDICIO ESTE INMUEBLE, PARA QUEDAR EN ESTA FORMA. (ACLARACION) A: BOGOTA D.C. - SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA X 5.810033% Y OTROS

INFORMACIÓN SIIC-CATASTRO

De acuerdo a la información de SIIC – CATASTRO, el predio registra un área de terreno de 2.666.50 m2 y un área construida de 1.556.648.69 la cual se encuentra a nombre de la AVICOLA MILUC LTDA



SITUACIÒN JURIDICA DEL INMUEBLE

Escritura pública 82 del 17 de enero de 2012, otorgada en la Notaria Diecinueve (19) de Bogotá, ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO (HOY LEASING BANCOLDEX S.A. CIA DE FINANCIAMIENTO) identificada con NIT 800.225.385-9, realizó tradición mediante COMPRAVENTA a QUALITEAM CATERING S.A., identificada con NIT 900.378.136-0, instrumento debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria en la Anotación 10, inmueble adquirido mediante Escritura Pública 1846 del 10 de julio de 2001, otorgada en la Notaría Veinticinco (25) de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Publica 2399 del 10 de septiembre de 2001/ otorgada en la Veinticinco (25) de Bogotá D.C., registradas respectivamente en las anotaciones 8 y 9.

El inmueble fue adjudicado por la Superintendencia de Sociedades en el año 2018, dentro de un proceso de liquidación judicial de Qualiteam Catering S.A.S., conforme al artículo 58 de la Ley 1116 de 2006 anotación 21.

Posteriormente, en el año 2019, se aclaró la adjudicación y redistribución de cuotas entre más de 70 titulares, incluyendo personas naturales y jurídicas, como entidades públicas y privadas, anotación 22.

Bogotá D.C.- Secretaria Distrital de Hacienda, como acreedor de QUALITEAM CATERING S.A., recibió el 5.810033% del inmueble objeto del proceso de liquidación judicial.

El predio no presenta hipotecas vigentes. La hipoteca más reciente del año 2018 de Davivienda S.A. se encuentra cancelada en 2018 en la Anotación 20 a favor de QUALITEAM CATERING S.A.S.

El predio presente una serie de embargos cancelados y otros vigentes

- Anotación 13 embargo a favor de Molino Flor Huila S.A. cancelado en 2013 en la anotación 14.
- Anotación 15 embargo ejecutivo mixto a favor de Banco Davivienda cancelado en 2018 anotación 19.
- Anotación 17: Embargo en acuerdo de reestructuración ante Supersociedades cancelado en 2018 anotación 18.
- Anotación 23: Embargo por jurisdicción coactiva de la DIAN contra Gran Bodega Marina S.A.S. (vigente).
- Anotación 24: Embargo sobre derecho de cuota de Jorge Alfredo Silva Forero (en proceso ejecutivo).
- Anotación 26: Embargo sobre derechos de cuota de Carlos Andrés González González, ordenado por el Juzgado 6° Civil Municipal de Bucaramanga.

Respecto a los embargos existentes y que se encuentran vigentes sobre derechos de cuota de determinados copropietarios. No hay afectaciones sobre la totalidad del bien, pero estos gravámenes impiden una libre disposición total del inmueble.

Avícola Miluc S.A.S. ha adquirido progresivamente cuotas partes mediante actos de compraventa de derechos de cuota en los años 2024–2025 registrados en las anotaciones 25, 27, 28, 29 y concentra el porcentaje más alto de participación en la propiedad**,** constituyéndose en la principal copropietaria del bien inmueble.

Revisado el folio de matrícula inmobiliaria en trámites pendientes registra que actualmente se encuentra en curso sucesión radicada mediante turno de calificación 2025-93036 de 24-10-2025.

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
2025-93036	SUCESION,	24/10/2025	NOTARIA SEGUNDA	CARTAGENA

Conforme al artículo 1012 del Código Civil Colombiano**.** cuando un copropietario fallece, no se extingue su derecho de propiedad, sino que se transmite automáticamente a sus herederos, Sin embargo, esa transmisión no se refleja de inmediato en el folio de matrícula inmobiliaria, hasta que se realicen los trámites sucesorales y sean registrados en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

El inmueble objeto de estudio, entro en proceso de Subasta en el Portal Inmobiliario, sin embargo, al cierre de dicho proceso no se recibió ninguna oferta razón por la cual se declaró desierta la subasta mediante la Resolución 051 de 2024.

CONCLUSIONES

El inmueble identificado con matrícula 50C-1309846 presenta una situación jurídica estable pero altamente

fragmentada, en diversas cuotas de participación.

El principal titular actual es Avícola Miluc S.A.S., quien ostenta el mayor porcentaje de copropiedad.

No existen hipotecas activas, pero sí embargos judiciales y administrativos vigentes sobre cuotas, lo cual limita temporalmente la plena disponibilidad del bien.

Respecto a la sucesión que se encuentra en trámite para su registro, una vez sea inscrita con los nuevos herederos adjudicatarios de la cuota parte del copropietario fallecido, podrá disponerse del bien en caso de requerirse su venta total.

No obstante, es importante precisar que, aunque el fallecimiento no afecta los derechos de propiedad de los demás copropietarios sobre sus respectivas cuotas, toda decisión que implique actos conjuntos sobre el inmueble deberá contar con la participación y consentimiento de los nuevos copropietarios que sustituyen al causante, una vez consolidado el derecho sucesoral.

De acuerdo a lo anterior, el predio es viable para adelantar el proceso de enajenación de la cuota parte de propiedad del Distrito.

DOCUMENTOS ESTUDIADOS
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION 50C-1309846 de noviembre de 2025
INFORMACION SIDEP RUPI 2-2332
INFORMACION DEL EXPEDIENTE ROYAL DIGITAL
VERIFICACION SIIC CHIP CATASTRAL AAA0148LAOE



Elaborado por: LEIDY ALEJANDRA ROMERO MORALES
Abogado Contratista DADEP
Subdirección de Registro Inmobiliario



Revisado por: LIDDA VARGAS NOY
Abogado PU 218-18 Supervisor contrato.
Subdirección de Registro Inmobiliario



AVALÚO COMERCIAL LOTE INDUSTRIAL Y BODEGA

LOTE DE TERRENO Y EDIFICACIÓN LEVANTADA SOBRE ESTE NO SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PREDIO CALLE 16D No. 78G-76
BARRIO INTERINDUSTRIAL
RUPI 2-2332
Localidad Fontibón
UPL Unidad de Planeamiento Local: Salitre
BOGOTÁ D.C.
20 de Mayo de 2025

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA 1
II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 2
III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR..... 3
IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE..... 6
V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS..... 24
VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS..... 25
VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 26
VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO..... 26
IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS..... 27
X. AVALÚO COMERCIAL 33

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRAFICO

VUR

CERTIFICADO NORMATIVO SINUPOT

CERTIFICADO CATASTRAL

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante	Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público - DADEP
1.2 Documento de Identificación	NIT. 899999061-9
1.3 Destinatario de la valuación	Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público - DADEP

1.4 Objeto de la valuación

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble localizado en la Calle 16D No. 78G-76, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

1.5 Bases de la valuación

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización del presente estudio se han tenido muy en cuenta bases y criterios de aquellos aspectos que en nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

1.6 Tipo de avalúo

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.7 Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación

04/04/2025

1.8 Fecha de elaboración del informe

20/05/2025

1.9 Documentos suministrados

Tipo	Numero	Fecha
Certificado de Tradición y libertad	50C-1309846	22/04/2025
Certificado catastral	W-404436	22/04/2025
Auto de la Superintendencia de Sociedades	400010980	10/08/2018
Escritura Publica	2922	5/08/1992 Not 38

1.10 Fecha de aplicación del informe valuatorio (Vigencia)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

	No.	Identificación	Nombre	% Participación
2.1 Propietario	1.	NIT. 899999061-9	DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTÁ	5.810033%
	2.		OTROS	94.189967%
2.2 Título de Propiedad	Auto 400010980 del 10/08/2018 Superintendencia de Sociedades de Bogotá - Adjudicación			
2.3 Matrícula Inmobiliaria	50C-1309846			
2.4 Cédula Catastral	205110060300000000			
2.5 Sector Catastral	006527060300000000			
2.6 CHIP	AAA0148LAOE			
2.7 RUPI	2-2332			
2.8 Licencia(s) de Construcción	Sin información			
2.9 Observaciones	Adjudicación en proceso de Liquidación Judicial - Predio en Dación de Pago			

Nota: *La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.*

III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización	*Por el Norte*	Vía vehicular Carrera 80
	Por el Sur	Vía vehicular Avenida Carrera 72 – Av. Boyacá
	Por el Oriente	Vía vehicular Avenida Calle 17 – Av. Centenario
	Por el Occidente	Vía vehicular Calle 16 B
3.2 Usos Predominantes	Sector localizado en al barrio Interindustrial, zona de carácter Industrial, donde principalmente predominan las bodegas de almacenamiento y fábricas de transformación de materias primas e industria, en el sector y zonas aledañas se encuentran viviendas unifamiliares con comercio en los primeros pisos, como también proyectos de agrupaciones de vivienda multifamiliar en edificios de gran altura.	
3.3 Actividad Edificadora	La actividad edificadora en el sector es alta, aunque en las áreas circundantes hay vivienda tradicional de dos y tres pisos, se observan edificaciones de construcciones nuevas de viviendas multifamiliares de gran altura.	
3.4 Normatividad urbanística del Sector	*UPL*	30 – Salitre
	Decreto	POT Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" – UPL Salitre reglamentada por el Decreto 517 de 2023.
	Área de Actividad	Estructurante – AAE – Receptora de vivienda de interés social
	Tratamiento	Renovación
	Actuación Estratégica	Eje Tintal
	Dimensión antejardines	0
3.5 Servicios Públicos	*Acueducto*	**Sí** ☒ **No** ☐
	Alcantarillado	**Sí** ☒ **No** ☐
	Energía Eléctrica	**Sí** ☒ **No** ☐
	Gas Natural	**Sí** ☒ **No** ☐
	Telefonía	**Sí** ☒ **No** ☐
	Otros	

3.6 Infraestructura Urbanística del Sector

Vías de Acceso					
Vías Principales					
Nombre	**Estado**	**Pavimenta -**	**Andenes**	**Sardineles**	**Descripción**
Av. Calle 17 Av. Centenario	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y tres carriles en cada sentido Oriente – occidente - occidente – oriente, cuenta con separador con arborización
Av. Carrera 86 – Av. Ciudad de Cali	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y tres carriles en cada sentido Sur-Norte – Norte – Sur, cuenta con separador con arborización
Av. Carrera 72 – Av. Boyacá	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y cuatro carriles en cada sentido norte – sur – sur – norte, cuenta con doble separador con arborización y zona verde
Av. Calle 12 – Av. Guayacanes	REGULAR	SI	SI	SI	Vía Principal de doble sentido y tres carriles en cada sentido oriente – occidente – occidente - oriente, recientemente construida con separador y cicloruta.
Vías Secundarias					
Carrera 80	REGULAR	SI	SI	SI	Vía secundaria vehicular de dos carriles en ambos sentidos norte sur, la cual sirve de conexión entre el barrio interindustrial y la zona de Valladolid
Calle 16 D	BUENO	SI	SI	SI	Vía Secundaria interna del barrio Interindustrial de dos carriles en ambos sentidos oriente occidente
Calle 15 A	BUENO	SI	SI	SI	Vía Secundaria vehicular de dos carriles en ambos sentidos oriente occidente

3.7 Topografía

La zona presenta una topografía mayormente plana, con pendientes del 0% al 3% e inclinación de oriente hacia el occidente.

3.8 Servicio de transporte Público

El sector cumple con una oferta de transporte público, la cual principalmente se encuentra cubierta por el Sistema Integrado de Transporte Publico SITP, el cual cuenta con rutas y paraderos sobre Avenida Centenario, Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Boyacá, con rutas hacia todos los sectores de la ciudad.

3.9 Estrato socio-económico

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto 551 de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeación, “Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad”, la manzana donde se ubica el predio objeto de valoración, 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.

3.10 Legalidad de la Urbanización

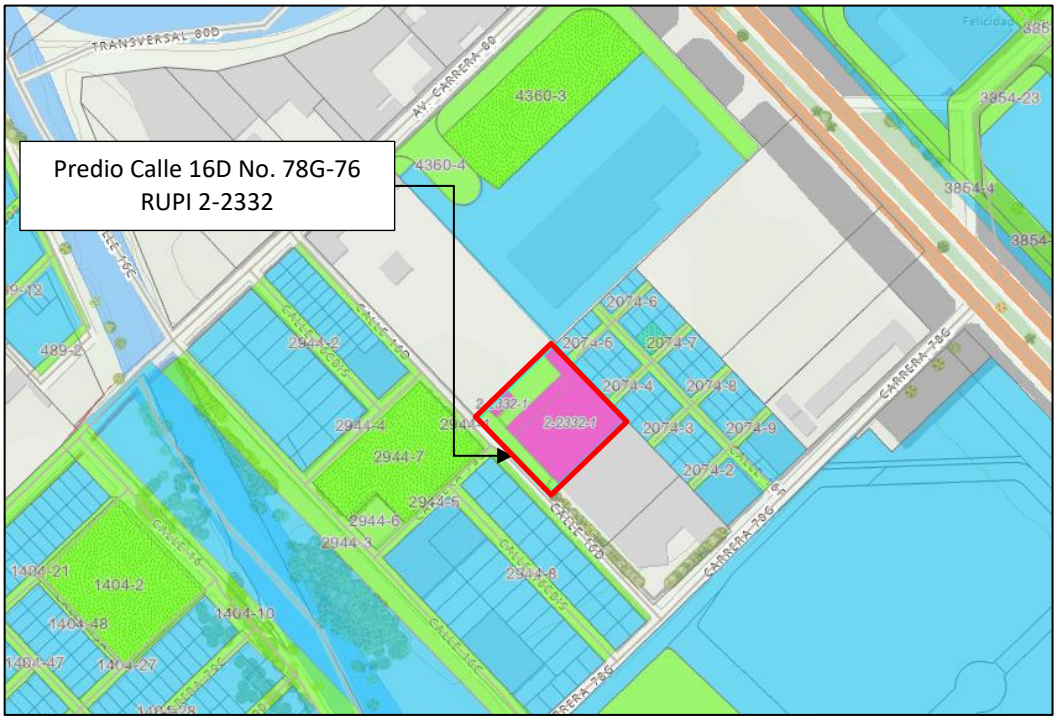
El sector registra plano Urbanístico 090753B001, el predio cuenta con Plano Topográfico N° F.233/1-16 El Porvenir Lote No 29 con acto administrativo de aprobación 9173-429 de 05/10/1990

3.11 Edificaciones Importantes del Sector

El sector cuenta con edificaciones y lugares de referencia para el sector y nuevos desarrollos que enmarcan el entorno como zonas de gran atractivo económico y de servicios de distinta índole, entre los más representativos se cuenta con el desarrollo la Felicidad, cercanía a Centros comerciales como son Multiplaza, Centro comercial El Edén, Centro comercial Hayuelos, supermercados, servicios de salud, parques e iglesias, entre otros.

IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 Localización del inmueble objeto de valuación



Fuente: SIGDEP – May/2025

4.2 Tipo de Bien Inmueble

El inmueble objeto del presente avalúo comercial, es un lote de terreno y edificaciones sobre el construidas (Bodega Industrial).

4.3 Uso actual

El uso actual del inmueble es una construcción con uso de Bodega, donde se desarrolla una Industria de Alimentos Procesados (Avícola MILU), con un punto de venta de productos de la misma fabrica, la Bodega la componen dos alas, una con uso administrativo y de oficinas y otra donde se desarrolla el uso de procesamiento, y la segunda donde se encuentra el local comercial con zona de patio de estacionamiento y maniobra, el inmueble se encuentra incorporado al DADEP con RUPI 2-2332 como predio fiscal.

4.4 Servicios Públicos Domiciliarios

Acueducto	**Sí** ☒ **No** ☐
Alcantarillado	**Sí** ☒ **No** ☐
Energía Eléctrica	**Sí** ☒ **No** ☐
Gas Natural	**Sí** ☒ **No** ☐
Telefonía	**Sí** ☒ **No** ☐
Otros	

4.5 Reglamentación Urbanística

COMPONENTE CONCEPTO TÉCNICO Y NORMATIVO

Predio se ubica en Propiedad Horizontal:	NO
Tipo de suelo:	SUELO URBANO
Localidad:	FONTIBÓN
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL:	UPL30 – Salitre
TRATAMIENTO:	RENOVACIÓN
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de vivienda de interés social
Reglamentación	Decreto 517 de 2023 - Plano OCC-04
Actuación Estratégica	Eje Tintal
Licencia de construcción	No se cuenta – Se considera un predio urbanizable no urbanizado
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE:	1.3 (parágrafo 3, Art 483 Dec. 555 de 2021)
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO:	5.0 (mediante condiciones Art. 304. Numeral 1 Dec. 555 de 2021)
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:	Artículos 301 a 307 y 317 a 331, decreto 555 de 2021
ANTEJARDINES:	No se exige

Según el plano CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” del Decreto Distrital 555 de 2021, a los inmuebles objeto de consulta les aplica el ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - Receptora de Vivienda de Interés Social, razón por la cual los usos permitidos son los descritos en el artículo 243 del mencionado Decreto Distrital, en el cual se establecen, en función del área construida, los usos, la localización y las acciones de mitigación requeridas, según el uso propuesto.
A continuación, se presenta lo indicado en el artículo en mención:

"***Artículo 243.*** *Usos del suelo permitidos por área de actividad. Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.*
Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:"[1]

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD											
		PROXIMIDAD				ESTRUCTURANTE				GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS			
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	P 25				C 25				R 18, 23, 25			
		MA1 MA8				MA1 MA8				MA1 MA8			
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P 1, 25 MU2 MU3				C 1, 25 MU2 MU3				R 1, 2, 19, 23, 25 MU2 MU3			
		MA1 MA8				MA1 MA8				MA1 MA8			
USO		Área construida en el uso en m2 por predio											
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20		C 4, 15, 20 MU1 MU3				C 15		C 15 MU1 MU3		C 6, 15 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8			MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2 MU3		C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7

USO		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C		C MU1 MU3		C 6 MU1 MU2 MU3		C		C MU1 MU3		C 6 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	P		P MU3		P MU2 MU3		P		P MU3		P MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7

[1] Decreto 555 de 2021 – Áreas de actividad

		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8	
		R 8, 16, 20					C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3		C 9		C 4, 9 MU1 MU3		C 4, 9 MU1 MU2 MU3	
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	BIA	AIA				BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 A8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		R 10, 11, 20					C 11		C 5, 11, MU1 MU3		C 5, 11, MU1 MU2 MU3		C 11		C 11 MU1 MU3		C 11 MU1 MU2 MU3	
	SERVICIOS ESPECIALES	BIA	AIA				BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 A8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		R 12, 20, 22, 24					C 22		C 22 MU3		C 22 MU2 MU3		P 22		P 22 MU3		P 22 MU2 MU3	
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	BIA	AIA				BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 A8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
INDUSTRIAL		R 13, 14, 20, 21		R 13, 14, 20, 21 MU3			C 13, 21		C 13, 21 MU3		C 13, 21 MU2 MU3		P 13, 21		P 13, 21 MU3		P 13, 21 MU2 MU3	
	PRODUCCIÓN ARTESANAL	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8			MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
		R 12, 14, 16, 20, 22					C 16, 22		C 16, 22 MU3		C 16, 22 MU2 MU3		P 22		P 22 MU3		P 22 MU2 MU3	
	INDUSTRIA LIVIANA	MA1 MA2 MA3 MA6					MA1 MA2 MA3 MA6		MA1 MA2 MA3 MA6		MA1 MA2 MA3 MA6		MA1 MA2 MA3 MA6		MA1 MA2 MA3 MA6		MA1 MA2 MA3 MA6	

		MA7 MA8			MA7 MA8	MA7 MA8	MA7 MA8	MA7 MA8	MA7 MA8	MA7 MA8
					C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3	P	P MU3	P MU2 MU3
	INDUSTRIA MEDIANA				MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA PESADA							R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3
								MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Convenciones:
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
1, 2, 3, 4…: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

CONDICIONES:	
1	*Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".*

2	*El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones:* *1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.* *2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.* *La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.* *Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.*
3	*Hasta 100 m2 se permite sin restricción.* *De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".*
4	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".*
6	*De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad.* *De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso*

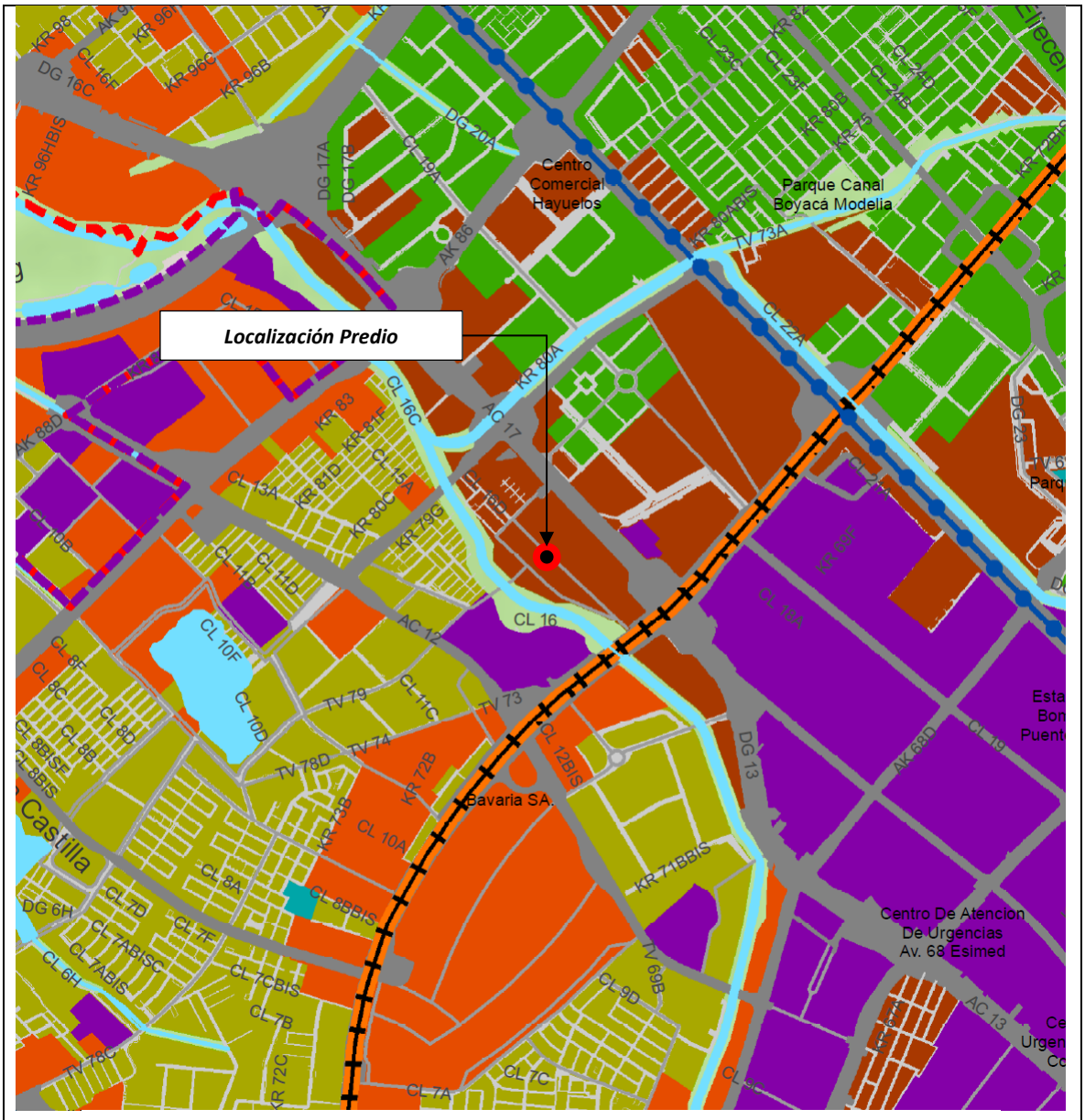
	público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
7	*Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.* *De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.*
8	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
10	*Únicamente hasta 100 m2. Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
11	*Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.*
12	*Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.* *De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
13	*En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.*
14	*En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan.*
15	*En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.*
16	*No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.*

20	*No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".*
21	*Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.*
22	*No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.*
24	*No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad.*
25	*En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.* *En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.*

Respecto a los usos del suelo y sus categorías, estos se clasifican como principales, complementarios o restringidos, en función de cada área de actividad, y su regulación se concreta en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes, éstos últimos producto de la concertación adelantada con las autoridades ambientales.

> ***"Parágrafo 5. Art. 243 decreto 555 de 2021:*** *Para los usos a los que se refiere este artículo, además de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), se deben cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y de mitigación de impactos a la movilidad – Estudio de movilidad, según corresponda."*[2]

[2] Decreto 555 de 2021 – Art. 243 Mitigación de impactos



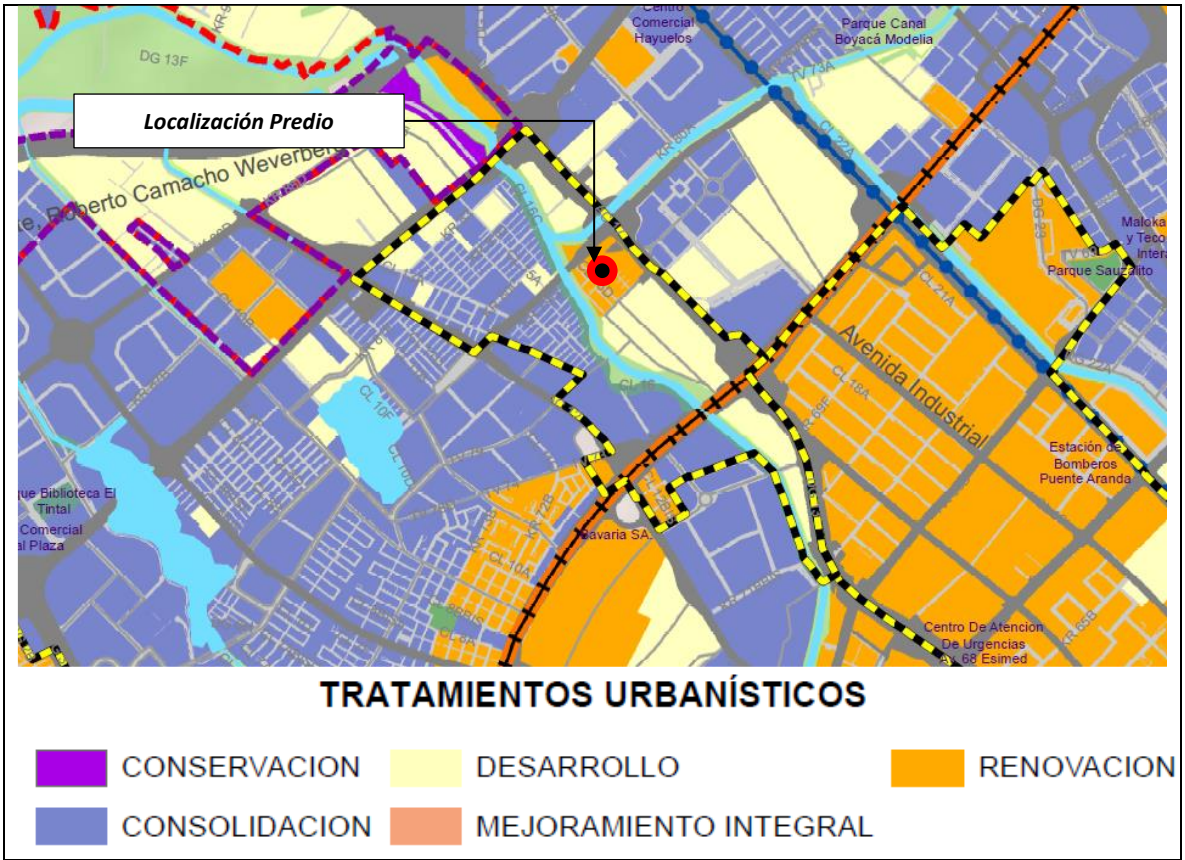
Áreas de actividad - Fuente: Decreto 555 de 2021 – Plano CU-5.2.

NORMA DEL PREDIO	
Área de Actividad:	ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE – AAE – RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
Tratamiento Urbanístico:	RENOVACIÓN
Actuación Estratégica:	Eje Tintal
Legalización	
Legalización:	Nombre: PARAÍSO BAVARIA Estado: 1 Decreto: 335 11/10/1999
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios	
Urbanismo	
Urbanístico:	090753B001
Topográfico:	090095A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	
Amenazas	
Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo:	El predio no se encuentra en esta zona
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

indica: “Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística”.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el concepto de uso del suelo no es el documento idóneo para acreditar que una actividad puede realizarse en un establecimiento determinado; el único documento que otorga el derecho para el desarrollo de un uso específico en un predio es la correspondiente a la licencia de construcción expedida por una Curaduría Urbana.

> *"**Artículo 244. Acciones de mitigación.** Conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad por las actividades desarrolladas de los usos del suelo.*
> *1. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA).*
> *2. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).*
> *3. Acciones de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad.*
> *Artículo 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA). Las acciones de mitigación de impactos ambientales están enfocadas en los siguientes criterios:*
> *1. Protección frente al ruido.*
> *2. Protección frente a emisiones atmosféricas por fuentes fijas.*
> *3. Protección frente a emisiones de olores ofensivos.*
> *4. Protección de impactos hacia la estructura ecológica principal.*
> *(…)*
>
> ***Artículo 248. Aplicación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).** Las acciones de mitigación están enfocadas en los siguientes principios:*
> *1. Continuidad y fluidez de los modos de movilidad. En donde se deberá garantizar la continuidad funcional de los diferentes modos de movilidad (peatonal, bicicletas, transporte público y privado), a los espacios que desarrollen usos atractores de personas y vehículos.*
> *2. Operación funcional sin impacto en el espacio público. En donde se deberá garantizar la operación funcional completa del uso, al interior de los espacios que lo desarrollan.*
> *(…)*



Tratamientos urbanísticos - Fuente: Decreto 555 de 2021 – Plano CU-5.1.

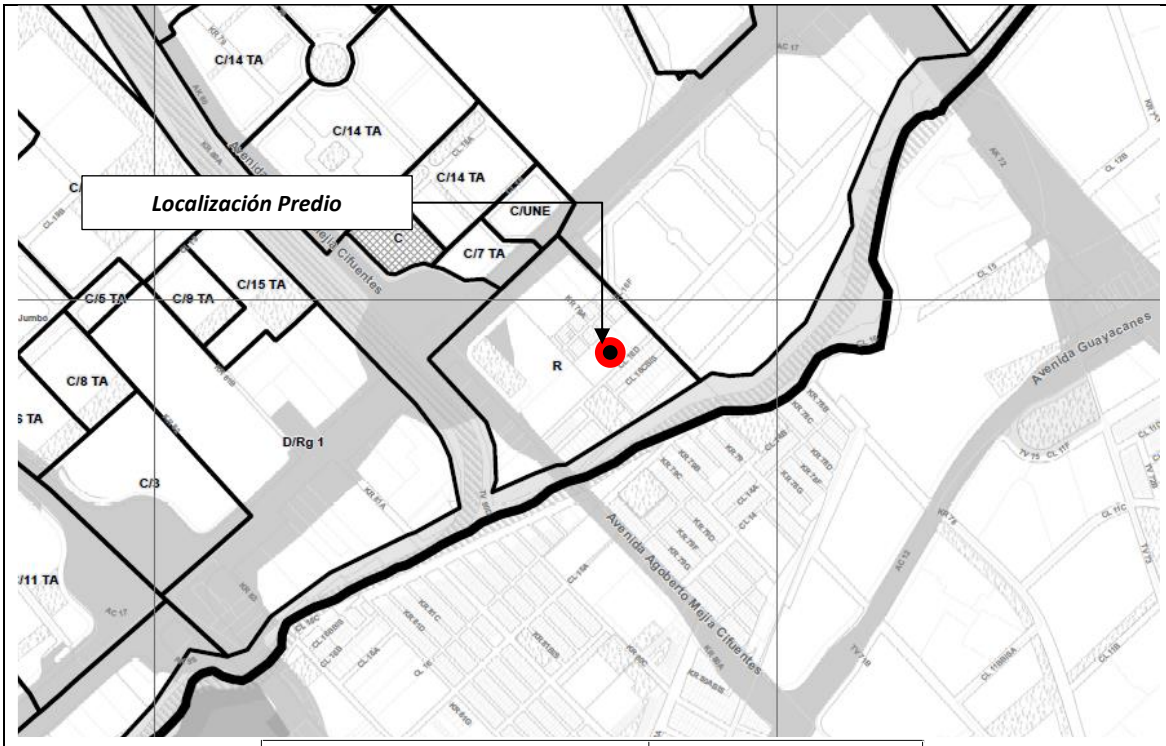
En cuanto a Tratamientos Urbanísticos el predio se encuentro con tratamiento de Renovación Urbana de acuerdo al art. 301 del decreto 555 de 2021 con las siguientes condiciones:

> *"**Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana**.*
> *Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.*
>
> *Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en*

sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.

La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial.



TRATAMIENTO	SIGLAS
CONSOLIDACIÓN	C
CONSERVACIÓN	CO
RENOVACIÓN URBANA	R
DESARROLLO	D
MEJORAMIENTO INTEGRAL	MI

Edificabilidad - Fuente: Decreto 555 de 2021 – Plano CU-5.4.30.

Decreto 517 de 2023 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.
Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL Fontibón, Engativá, Tabora y Salitre que conforman el sector de Occidente, y se dictan otras disposiciones.

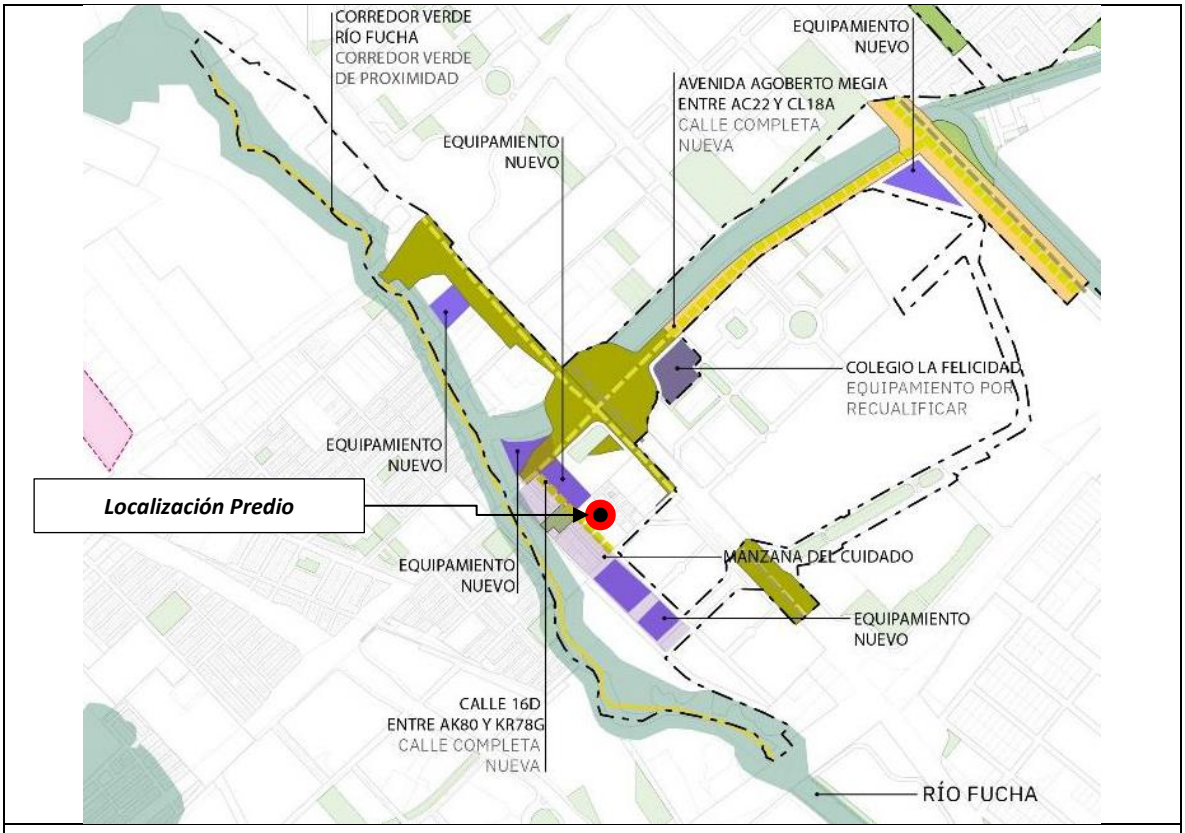
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Objeto. Reglamentar las Unidades de Planeamiento Local - UPL Fontibón, Engativá, Tabora y Salitre que conforman el sector de occidente, en los siguientes aspectos:*

1.1. Precisar la estructura urbana local y la malla vial intermedia, a partir de las 4 estructuras territoriales definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
1.2. Adoptar y priorizar acciones y Proyectos Integrales de Proximidad.
1.3. Definir las estrategias de gestión y ejecución de las actuaciones públicas y las derivadas del proceso de participación, articulando la inversión intersectorial, su gestión y administración.
1.4. Definir estrategias para el control, seguimiento, monitoreo de las actuaciones públicas y demás instrumentos de planeación, con participación comunitaria.
1.5. Definir las zonas receptoras de obligaciones urbanísticas, asociadas a los ámbitos integrales del cuidado.

Artículo 4. *Documentos. Hacen parte integral del presente decreto el siguiente documento:*
4.1. Documento Técnico de Soporte –DTS para las UPL de Fontibón, Engativá, Tabora y Salitre.
4.5. Mapa UPL - Salitre de Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL (OCC-04).

De acuerdo al plano de Proyectos Integrales de Proximidad para la UPL – Salitre (OCC-04), el predio se encuentra dentro del nodo de cuidado Rio Fucha el cual es Eje de conexión sobre Canal Boyacá por medio del bosque urbano Canal Boyacá Modelia desde la calle 26 hasta el borde del rio Fucha a través de acciones como equipamientos propuesta en la inmediación del CAI Modelia, y franja de oportunidad calle 13 entre ALO y Av. Cali, generación de parques y mejoramiento de redes peatonales. Estas acciones buscan crear entornos del cuidado para la actividad educativa, cultural y ambiental en la UPL Salitre resaltando la articulación por medio del borde sur de esta con el sector suroccidente.



UPL Salitre – Proyectos Integrales de Proximidad – Plano OCC-04 – Decreto 517 de 2023

4.5.1. Consideraciones Normativas

De acuerdo a validación en el portal web de la Secretaria Distrital de Planeación, respecto a la existencia de licencias de construcción o urbanismo, la cual no se encontró ninguna licencia en firme, lo cual cuenta con la condición de urbanizable no urbanizado (Art. 281 Dec. 555 de 2021) con una área de tratamiento de Renovación urbana y conforme con lo dispuesto en el Decreto 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D,C".

Complementario a lo anterior, el predio hace parte del área de actuación estratégica del Distrito No 15 Eje Tintal, conforme con el Artículo 483 parágrafo 3, podrá desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico, hasta que se adopte el instrumento que reglamenta el área de actuación.

Al encontrarse dentro de los Proyectos Integrales de Proximidad dentro del Nodo del Cuidado Rio Fucha como parte de la actuación estratégica No.15 Eje Tintal, presenta posibilidades de valorizar frente a las acciones que se desarrollen a partir de estos proyectos

(como la construcción de viviendas en altura en zonas aledañas y equipamientos nuevos) que pueden generar condiciones aptas para usos que puedan ser rentables.

4.6 Terreno

4.6.1 Área	**Descripción**	**Área (m^2)**
	Área de terreno	2.666,50 M2
	Total	**2.666,50 M2**
	FUENTE: Folio de matrícula.	
4.6.2 Ubicación (Disposición)	Medianero	
4.6.3 Linderos	*Por el Norte*	Con el predio con nomenclatura AK 80 No 16 D 40
	Por el Sur	Con el predio con nomenclatura CL 16D No 78 G 50
	Por el Oriente	Con los predios con nomenclatura KR 79C 16D 60 , KR 79B 16D 59, KR 79B 16D 60 , Via Vehicular Carrera 71C y Via Vehicular 79 B.
	Por el Occidente	Con la Via vehicular CALLE 16D
	FUENTE: Manzana catastral de la UAECD y Linderos de Notariado y Registro de Bogotá	
4.6.4 Forma	Polígono rectangular	
4.6.5 Topografía	Plana	
4.6.6 Relación Frente-Fondo Promedio	1:1	
4.6.7 Frente Sobre Vías Públicas	**Vía**	**Frente**
	Calle 16D	50,70 metros

4.7 Construcción

4.7.1 Descripción General	El inmueble se compone de dos bodegas industriales de dos niveles, con un área administrativa y de oficinas, un área de patio de maniobra con zona de carga y descarga, y un local comercial (punto de venta de la fábrica).	
***4.7.2* Área(s) Construida(s)**	**Descripción**	**Área (m^2)**
	Área Bodega	3.337,38
	Área Local – punto de venta	171,60
	Área de descargue	93,75
	Total Construido Cubierto	**3.508,98 m2**

	Fuente: Planimetría suministrada por el propietario con visita técnica al lugar
4.7.3 Área(s) Anexo(s)	Ninguno.
4.7.4 Número De Pisos	Dos (02) pisos.
4.7.5 Vetustez	Las construcciones cuentan con una vetustez aproximada de veintiséis (26) años. *Fuente: SIIC- sistema integrado de información catastral*
4.7.6 Estado de Conservación	Bueno
4.7.7 Dependencias	Zona de bodegas y procesamiento, depósitos, zona de oficinas, zonas de servicios (baños y cocinetas), área de cargue y descargue.

NOTA 1: *La zona de bodega y administrativo se encuentra separada en dos alas bajo una misma cubierta, por lo tanto, se toma un área de construcción de bodega y el área de local de punto de venta separada, de acuerdo a la visita técnica realizada*

NOTA 2: *La zona de Bodega se encuentra en buen estado de conservación, la zona administrativa fue recientemente remodelada.*

4.7.8 Características Constructivas y Acabados Interiores

CONSTRUCCIÓN 1 - BODEGA

4.7.8.1 Cimentación	Convencional en concreto reforzado
4.7.8.2 Estructura	Vigas y columnas en concreto reforzado
4.7.8.3 Cubierta	Estructura metálica con cerchas y correas, teja Eternit trapezoidal termoacústica y tejas de la misma referencia incoloras.
4.7.8.4 Mampostería	Combinada en bloque y ladrillo a la vista y otras zonas con pañete y pintura de recubrimiento
4.7.8.5 Escaleras	En concreto y acabados en cerámica, escalera metálica
4.7.8.6 Fachada	Mampostería en ladrillo a la vista con zonas en graniplast de color gris
4.7.8.7 Ventanería	Aluminio y vidrio y ornamentación
4.7.8.8 Puertas	Metálicas exteriores e interior puerta en vidrio templado
4.7.8.9 Pisos	Cemento afinado en zonas de bodegas y enchape cerámica porcelanato combinado con madera laminada en zona administrativa, cerámica para la zona de baños.

4.7.8.10 Muros	Ladrillo a la vista, pañete, estuco y pintura
4.7.8.11 Cielorrasos	Cubierta en teja trapezoidal termoacústica y claraboyas - cielo raso en PVC con dilataciones metálicas y en Drywall
4.7.8.12 Baños	Enchape cerámica y Mobiliario sencillo en zona de bodegas, en zona administrativa baños con divisiones en vidrio, mesones en granito
4.7.8.13 Cocina	Enchape cerámica y pañete y pintura, cocineta básica zona de bodega y cocina integral en zona administrativa
4.7.8.14 Condiciones de Ventilación	Cuenta con ventilación natural y artificial
4.7.8.15 Equipamiento y servicios especiales	Presenta sistema de refrigeración para la zona de cuartos fríos

CONSTRUCCIÓN 2 – LOCAL – PUNTO DE VENTA

4.7.8.16 Cimentación	Convencional en concreto reforzado
4.7.8.17 Estructura	Vigas y columnas en concreto reforzado
4.7.8.18 Cubierta	Estructura metálica con cerchas y correas, teja en lamina de zinc.
4.7.8.19 Mampostería	Combinada en bloque y ladrillo a la vista y otras zonas con pañete y pintura de recubrimiento
4.7.8.20 Escaleras	En huellas de concreto
4.7.8.21 Fachada	Mampostería en ladrillo a la vista con zonas en graniplast de color gris
4.7.8.22 Ventanería	Aluminio y vidrio y ornamentación
4.7.8.23 Puertas	Metálicas exteriores
4.7.8.24 Pisos	Enchape cerámica para local y oficinas segundo piso
4.7.8.25 Muros	Ladrillo a la vista, pañete, estuco y pintura
4.7.8.26 Cielorrasos	Cubierta en teja de zinc - cielo raso en PVC con dilataciones metálicas y en Drywall
4.7.8.27 Baños	Enchape cerámica y Mobiliario sencillo
4.7.8.28 Cocina	Enchape cerámica y pañete y pintura
4.7.8.29 Condiciones de Ventilación	Cuenta con ventilación natural y artificial
4.7.8.30 Equipamiento y servicios especiales	NA

NOTA: *En el momento de la visita se visualiza que existe una bodega dividida en dos alas zona norte y zona sur, con estructuras en concreto y fachada y muros en ladrillo a la vista. Se evidencia cubiertas en teja trapezoidal termoacústica con bases en cerchas metálicas que hacen parte de la conformación estructural de las edificaciones, con cerramiento en muros de ladrillo en un costado y malla electrosoldada en la parte restante del predio. En el costado sur existe la planta de procesamiento con todas sus dependencias y en el costado norte la zona administrativa.*

V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 Problemas de estabilidad de suelo

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria Distrital de Planeación en el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINU-POT), disponible en la Web, el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni remoción en masa, se encuentra en zona de amenaza por encharcamiento baja, de acuerdo con los planos del Decreto 555 de 2021.

5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector corresponde a con cercanía a vías principales y alto flujo vehicular y de carga alto, lo cual puede generar niveles de contaminación atmosférica y auditiva considerables, cercano se encuentran zonas industriales que pueden generar condiciones de salubridad que pueden impactar negativamente el sector.

5.3 Servidumbres, cesiones y Afectaciones viales

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

5.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad alta que afecten significativamente su comercialización, en horas nocturnas hacia el cruce peatonal sobre el rio Fucha se pueden presentar algunos inconvenientes por falta de iluminación adecuada de los mismos.

5.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

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

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicado en un sector de uso industrial con actividades de comercio local, barrio Catastral Interindustrial de la Localidad de Fontibón.

- La ubicación del predio, genera la expectativa de valorización del terreno, ya que además de tener características de industrial, se está presentando dinámicas de construcciones de viviendas en altura con equipamientos de educación.

- El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles y redes de servicios públicos instalados, así como la intervención en vías en la actualidad adecuando andenes que estaban pendientes de mantenimiento.

- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías principales y zonales que hacen parte de la malla vial y de transporte de la ciudad, entre ellas la Calle 13 (Av. Centenario), Carrera 72 (Av. Boyacá), Carrera 86 (Av. Ciudad de Cali) y Calle 12 (Av. Guayacanes).

- Predio levantado sobre un terreno regular y de disposición medianera dentro de la manzana, con frente sobre la calle 16D

- Construcción con buen estado de conservación, zonas por intervenir por su alto flujo (bodegas y procesamiento) y zona administrativa remodelada recientemente.

- Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por la entidad, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores.

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

9.1 Enfoque o metodología valuatoria empleada

Método de comparación o 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.

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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

9.2 Justificación de la metodología

Calculo para determinación del valor del terreno

De acuerdo con lo establecido en la resolución 620 de 2008, se aplicó el método de comparación para establecer el valor del bien inmueble, y determinar así, el valor del terreno según las ofertas disponibles.

Para la referencia del mercado inmobiliario se procedió a tener ofertas de inmuebles con similares características, las cuales se encuentran localizadas en el mismo sector del barrio Interindustrial y Valladolid, encontrando ofertas de bodegas en la zona con el fin de obtener una muestra base para el presente avalúo.

Existen otros factores a tener en cuenta en la valoración del mercado, como los elementos propios de los predios como son: materiales, acabados, estado de conservación, distribución, estrato y uso, el cual es determinante debido a que el predio cuenta con tratamiento de renovación urbana y se encuentra clasificado de predio urbanizable no urbanizado y es parte de la actuación estratégica 15 – Eje Tintal.

Los valores resultantes por M2 de terreno se analizan según lo contemplado en la Resolución 620 de 2008, para así llegar al valor mas aproximado de terreno del predio objeto del estudio.

Depuración del mercado

En el análisis del sector y las ofertas encontradas, se cuentan trece (13) ofertas, de las cuales, se desarrollan en el mismo barrio Interindustrial y del sector colindante como lo es Valladolid, para así tener una base real ajustada. Esto permite que estas ofertas se depuren para evidenciar las mas concordantes de las cuales se toman seis ofertas, generando un mercado de inmuebles de 600 millones hasta los 9.000 millones de pesos para esta zona, estos valores comerciales finales sirven para el estudio de mercado y como resultado de la depuración se refleja en la tabla siguiente.

Calculo del terreno

Para la determinación del valor del terreno, se calcula el valor de las construcciones dependiendo de su estado de conservación, tamaño y localización, la cual se le resta el valor de la oferta para obtener así el valor del terreno de manera individual por cada una de las ofertas encontradas, por tal motivo no todas las ofertas encontradas son de aprovechamiento para el análisis del avalúo, se depuran las mismas para que se ajusten a parámetros comparables, obteniendo los siguientes resultados:

AVALUO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2332

ESTUDIO DE MERCADO												
No.	Nombre Sector	Telefono Fuente	No. Pisos	Edad	Disposición	Area Terreno M2	Area Construcción M2	Valor Pedido $	% Negociación	Valor Final $	Valor M2 Construcción $	Valor M2 Terreno $
1	Valladolit	601-805 06 26	2	35	medianero	276,00	276,0	$ 1.100.000.000,00	98,00%	$ 1.078.000.000	$ 1.800.000	**$ 2.105.797**
5	Vergel occidental	3203176882	2	15	esquinero	245,00	350,0	$ 1.450.000.000,00	95,00%	$ 1.377.500.000	$ 2.500.000	**$ 2.051.020**
8	Vergel occidental	3124085384	2	30	medianero	150,00	300,0	$ 800.000.000,00	95,00%	$ 760.000.000	$ 1.500.000	**$ 2.066.667**
10	Vision de Colombia	6017956798	2	8	medianero	500,00	710,0	$ 3.250.000.000,00	95,00%	$ 3.087.500.000	$ 2.800.000	**$ 2.199.000**
12	Vergel occidental	315116670	2	25	medianero	3.240,00	972,0	$ 9.000.000.000,00	95,00%	$ 8.550.000.000	$ 1.800.000	**$ 2.098.889**
13	Vergel occidental	3102402334	3	25	medianero	800,00	900,0	$ 3.500.000.000,00	95,00%	$ 3.325.000.000	$ 1.800.000	**$ 2.131.250**

De acuerdo con la oferta inmobiliaria, se analizaron ofertas de bodegas entre 500 metros y 3200 metros cuadrados y áreas de construcción entre los 300 y 1000 metros cuadrados con valores de venta entre 1.100 millones y 9.000 millones con lo que da un valor por metro cuadrado entre $2.071.201 y $2.146.340.

Al realizar el ejercicio estadístico se tiene un valor promedio de $2.108.771 con una desviación estándar de $37.570 y un coeficiente de variación de 1.78% concluyendo que, la muestra adoptada es adecuada para la determinación del valor del inmueble.

PROMEDIO	**$ 2.108.771**
DESVIACION ESTANDAR	**$ 37.570**
COEFICIENTE DE VARIACION	**1,78%**
LIMITE SUPERIOR	**$ 2.146.340**
LIMITE INFERIOR	**$ 2.071.201**
VALOR ADOPTADO	**$ 2.100.000**

Aunque el predio cuenta con unas condiciones similares y con un lugar cercano a vías principales, el mercado de la zona no es muy amplio y las ofertas existentes cuentan con mayor tiempo de estar disponibles, lo que supone que el mercado se encuentra en una dinámica estática, por lo cual se toma el valor más cercano al límite superior que redondeado queda en $2.140.000 si bien el valor catastral del terreno para el año 2025 se encuentra en $2.236.000, el valor del mercado en la zona actualmente para predios comerciales con uso de Bodega e Industria presenta poca demanda para estos usos, ofertas que llevan en promedio seis meses a un año en su comercialización y no presentan dinámicas para el uso industrial, con lo cual sumado a que si se desea obtener un mayor potencial edificatoria se debe acatar las condiciones del instrumento que reglamente el área de actuación No. 15 Eje Tintal.

Calculo para determinación del valor de la Construcción

Para hallar el valor de la construcción De acuerdo con lo establecido en la resolución 620 de 2008, se aplicó el método de costo de reposición para establecer el valor del bien inmueble con construcciones tipo bodega, con precios del mercado y con apoyo de la revista Construdata, para averiguar su valor a nuevo, para luego a este valor se le aplica su depreciación física y la depreciación por el estado de conservación de acuerdo a lo consignado en la Resolución 620 de 2008 , las cuales consignan el porcentaje de vida útil y el estado de conservación basadas en el cuadro de Fitto y Corvini.

Para la aplicación de este método se utilizó la siguiente fórmula:

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA UTIL	EDAD PROPOR %	CLASE	VR REPOSICION M2	VR REPOSICION	% dep	VALOR DEPRECIADO	VALOR AJUSTADO	VR COMERCIAL M2
BODEGA	26	100	26,00	2,5	$ 2.141.872,00	$7.148.240.775	23,14%	$495.629	$495.000	$1.646.872
PUNTO DE VENTA	26	100	26,00	2,5	$ 1.634.808,00	$280.533.053	23,14%	$378.295	$380.000	$1.254.808
AREA DESCARGUE	26	100	26,00	3	$ 1.634.808,00	$153.263.250	31,51%	$515.128	$515.000	$1.119.808

Para la bodega se toma un valor de $2.141.872 por metro cuadrado, el cual por metro cuadrado como valor de reposición al cual se le aplica la depreciación mediante el método de Fitto y Corvini se obtiene:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	BODEGA
EDAD	26
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	2.5
DEPRECIACIÓN	23.14%
VALOR DE REPOSICIÓN	$2.141.872
VALOR DEPRECIADO	$495.629
VALOR FINAL	$1.646.872
VALOR ADOPTADO	**$1.640.000**

Por lo anterior y para efectos del presente avalúo comercial, se adopta un valor por metro cuadrado para la BODEGA de $1.640.000

Para el Local – Punto de venta se toma un valor de $1.634.808 por metro cuadrado, el cual por metro cuadrado como valor de reposición al cual se le aplica la depreciación mediante el método de Fitto y Corvini se obtiene:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	PUNTO DE VENTA
EDAD	26
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	2.5
DEPRECIACIÓN	23.14%
VALOR DE REPOSICIÓN	$1.634.808
VALOR DEPRECIADO	$378.295
VALOR FINAL	$1.254.808
VALOR ADOPTADO	**$1.250.000**

Por lo anterior y para efectos del presente avalúo comercial, se adopta un valor por metro cuadrado para EL LOCAL – PUNTO DE VENTA de $1.250.000

Para la zona de descarga se toma un valor de $1.634.808 por metro cuadrado, el cual por metro cuadrado como valor de reposición al cual se le aplica la depreciación mediante el método de Fitto y Corvini se obtiene:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	PUNTO DE VENTA
EDAD	26
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	3
DEPRECIACIÓN	31.51%
VALOR DE REPOSICIÓN	$1.634.808
VALOR DEPRECIADO	$515.128
VALOR FINAL	$1.119.808
VALOR ADOPTADO	**$1.120.000**

Por lo anterior y para efectos del presente avalúo comercial, se adopta un valor por metro cuadrado para LA ZONA DE DESCARGA de $1.120.000

9.3 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una oferta baja en cuanto a bodegas y construcciones de similares características dentro del mismo sector inmediato de localización.

9.4 Perspectivas de valorización

Por tratarse de un sector de uso industrial con algunas viviendas y comercio local en el primer piso, se prevé una valorización positiva a mediano plazo de manera estable debido a cercanías a zonas francas y gran actividad industrial de la zona y municipios aledaños que la consolidaran en sectores productivos para la ciudad.

X. AVALÚO COMERCIAL
PREDIO CALLE 16D # 78G-76 – RUPI 2-2332
LOCALIDAD FONTIBÓN – UPL-30- SALITRE
BOGOTÁ D.C.

LIQUIDACION AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	2.666,50	$ 2.140.000	$ 5.706.310.000
CONSTRUCCIONES			$ 5.792.475.200
1. Area de Bodega	3.337,18	$ 1.640.000	$ 5.472.975.200
2. Area Local Punto de venta	171,60	$ 1.250.000	$ 214.500.000
3. Area de Descargue	93,75	$ 1.120.000	$ 105.000.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			**$ 11.498.785.200**

SON: ONCE MIL CUATRO9CIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($11.498.785.200,00).

VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá D.C., 20 de mayo de 2025

JAIRO FERNANDO RUBIO FORERO
C.C. 79.724.140
Arquitecto U.P.C. -Especialista SIG – Especialista Avalúos
Matricula profesional A25042004-79724140
Registro abierto de avaluadores
No. AVAL-79724140

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2332



VISTA EXTERIOR DE LA BODEGA



VISTA EXTERIOR DE LA BODEGA



VISTA EXTERIOR DEL LOCAL



CALLES ALEDAÑAS

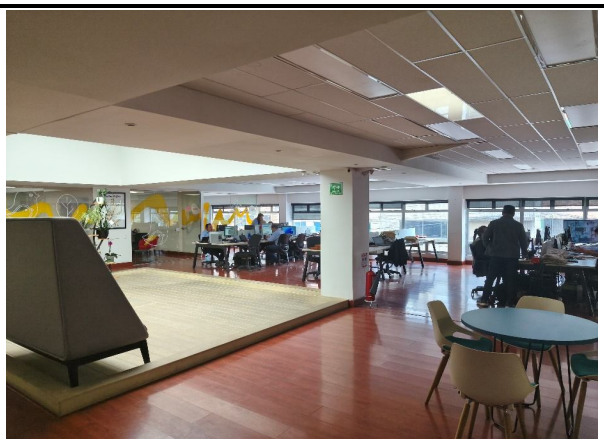


CALLES ALEDAÑAS

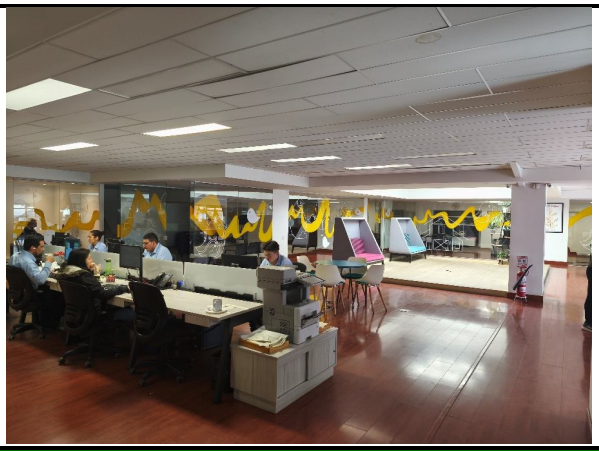


CALLES ALEDAÑAS

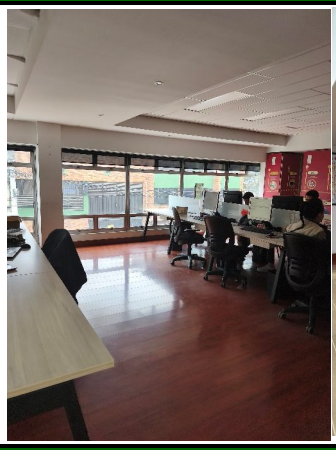
AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2332

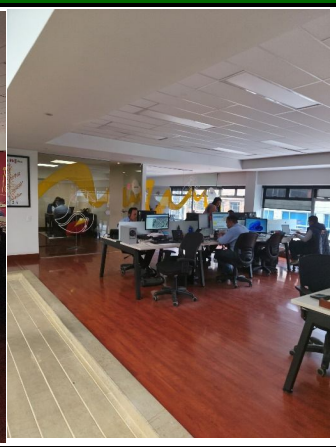


ZONA ADMINISTRATIVA

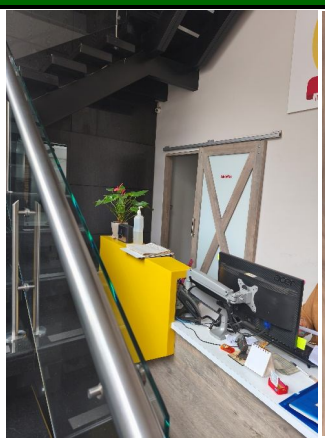


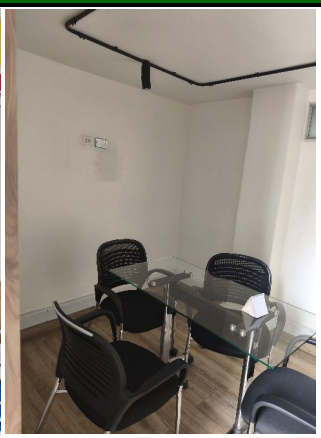
ZONA ADMINISTRATIVA



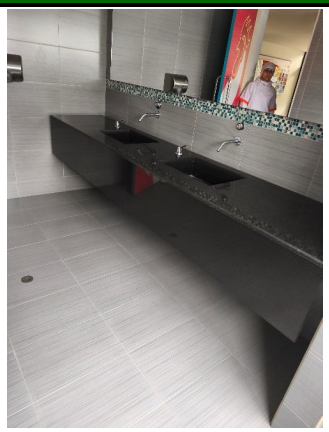


ZONA ADMINISTRATIVA



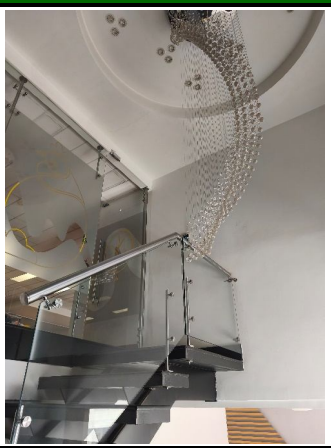


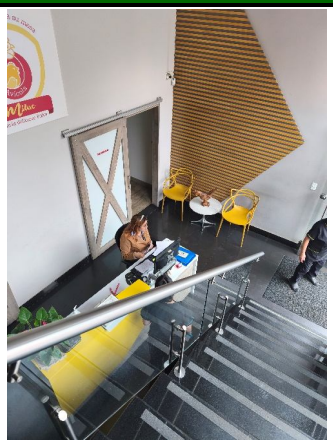
ZONA ADMINISTRATIVA





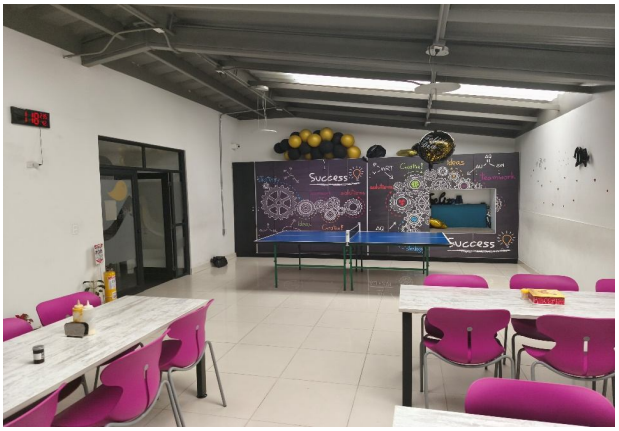
BAÑOS ZONA ADMINISTRATIVA





ACCESO Y RECEPCIÓN OFICINAS

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2332

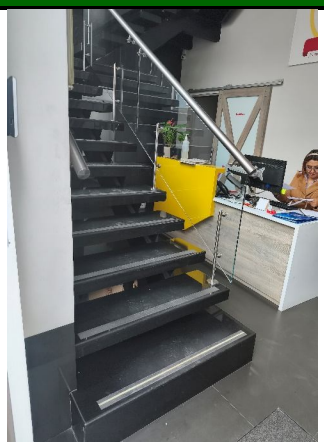


CASINO

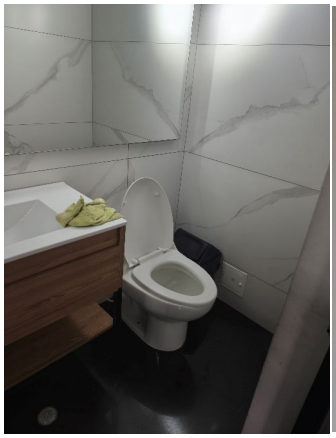


COCINA





COCINA Y ACCESO

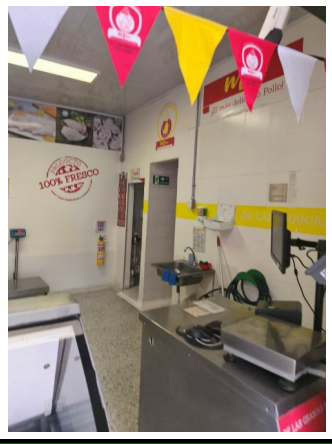




BAÑO RECEPCIÓN YT ACCESO AUXILIAR



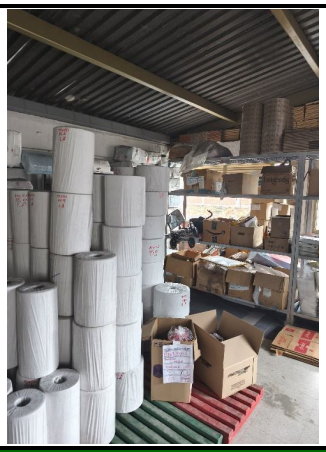
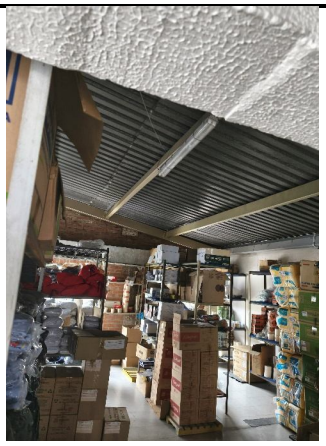
LOCAL COMERCIAL





LOCAL COMERCIAL

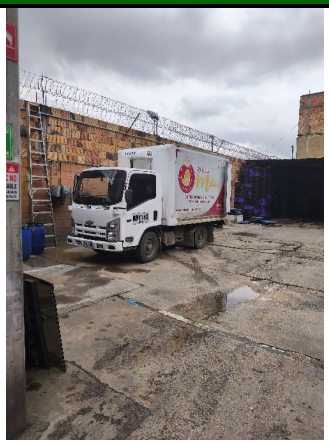
AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2332

ZONA DE BODEGA




ZONA DE BODEGA




ÁREA DE ESTACIONAMIENTO



ZONA DE BODEGA



ZONA DE BODEGA

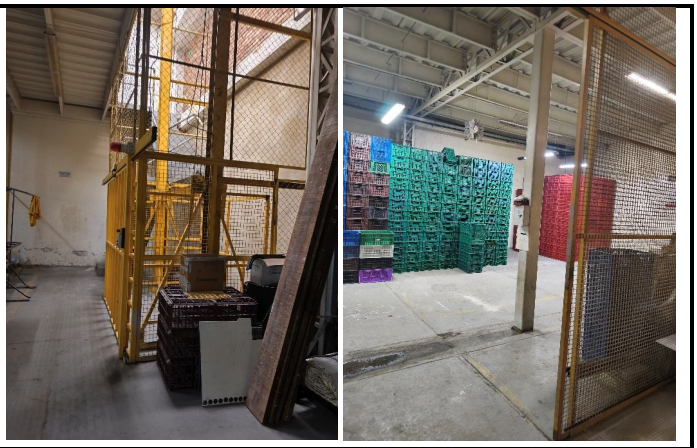


EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO Y ENFRIAMIENTO

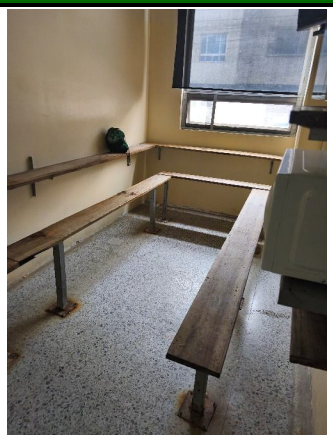
AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2332

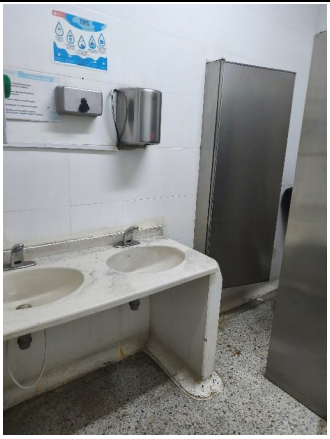


ZONA DE BODEGA

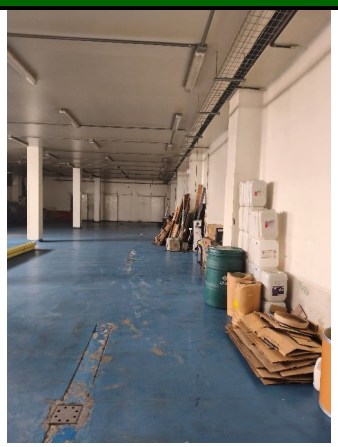


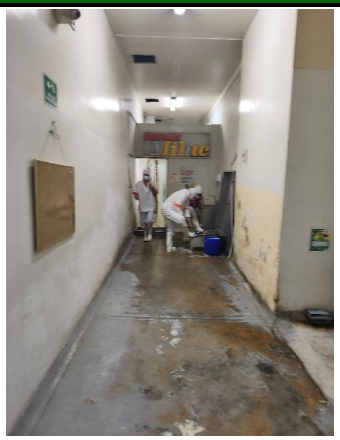
ZONA DE BODEGA



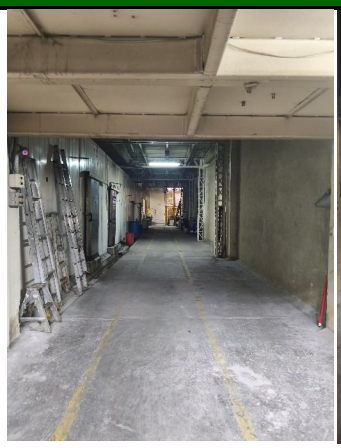


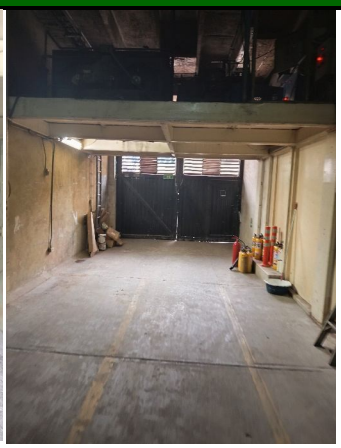
BAÑOS Y CASINO EMPLEADOS





ZONA DE FRIGORÍFICO





ZONA DE BODEGA





ZONA DE BODEGA

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 22/04/2025 **Hora:** 09:30 AM **No. Consulta:** 653937952

N° Matrícula Inmobiliaría: 50C-1309846 **Referencia Catastral:** AAA0148LAOE

Departamento: BOGOTA D.C. **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: FONTIBON **Cédula Catastral:** AAA0148LAOE

Vereda: FONTIBON **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CL 16D 78G 76 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:
CALLE 17 B 75A-10 LOTE 29

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 16/10/1992 **Tipo de Instrumento:** DOCUMENTO

Fecha de Instrumento: 13/10/1992

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50C-461521

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: SIN INFORMACION

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8001344974	NIT	AVICOLA MILUC S.A.S	

Complementaciones

INDUSTRIAS TODO EN ALIMENTOS PROCESADOS LTDA I.T.A.P LTDA: ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 7 CIVILDEL CTE TS-EP TS CSUIOP 22-09-90 REGISTRADA EL 03-04-91 AL FOLIO 050-0461521.

Cabidad y Linderos

LOTE N. 29 CON UNA SUPERFICIE DE 2.666,50 M.2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 2922 DE 05-08-92 NOTARIA 38 DE SANTAFE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DE 06-07-84

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO
0	1		18/08/2007	C2007-11357	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.
3	1				ANOTACION INCLUIDA VALE TC.292 CDG OGF
4	1	1996-5580	24/04/1996		NOMBRE Y NUMERO DE ANOTACION QUE CANCELA CORREGIDA VALE

					TC.96-5580 CDG GVA.
5	1	1996-5580	22/04/1996		ANOTACION INCLUIDA VALE T.C 96-5580 CDG GVA.
5	2	1996-5580	22/04/1996		ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE TC.96-5580 CDG GVA.
9	1		23/05/2012	C2012-8135	ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE.JSC.AUXDEL5.C2012-8135.-
10	1		23/05/2012	C2012-8135	ANOTACION INCLUIDA VALE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD.JSC.AUXDEL5.C2012-8135.-
22	1		08/08/2019	C2019-13958	SE CORRIGE PORCENTAJES DE PARTICIPACION,APELLIDOS Y NOMBRES PARA LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN LEY 1579 DE 2012 ART 59 AUXDE101 C2019-13958
22	2		17/10/2019	C2019-15060	EN EL CAMPO DE PERSNAS SE CORRIGE DE ACUERDO A LA PETICION DEL USUARIO VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2019-15060
22	3		11/12/2019	C2019-21742	EN EL CAMPO DE PERSONAS SE CORRIGE VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2019-21742
22	4		12/03/2021	C2021-4871	EN EL CAMPO DE PERSONA SE ADICIONA "BOGOTA D.C." A SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA - VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2021-4871

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 22/04/2025
Hora: 09:32 AM
No. Consulta: 653939437
No. Matricula Inmobiliaria: 50C-1309846
Referencia Catastral: AAA0148LAOE

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 16-12-1991 Radicación: 83091
Doc: ESCRITURA 2544 del 1991-12-05 00:00:00 NOTARIA 16 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INDUSTRIAS TODO EN ALIMENTOS PROCESADOS LTDA.ITAP LTDA. X
A: CORPORACION FINANCIERA DEL ORIENTE S.A.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 13-10-1992 Radicación: 69949
Doc: ESCRITURA 2922 del 1992-08-05 00:00:00 NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $30.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INDUSTRIAS TODO EN ALIMENTOS PROCESADOS CIA.LTDA.ITAP LTDA. NIT. 8605112095
A: CASTELLANOS PAEZ RAUL CC 17275777 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 12-11-1992 Radicación: 1992-78458
Doc: ESCRITURA 1923 del 1992-09-11 00:00:00 NOTARIA 16 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION MODIFICACION CLAUSULA DECIMA OCTAVA ESCRITURA 2544 DEL 05-12-92 NOTARIA 16 DE BOGOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INDUSTRIAS TODO EN ALIMENTOS PROCESADOS LTDA ITAP LTDA FINANCIERA DEL ORIENTE S.A.

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 17-02-1993 Radicación: 11893
Doc: ESCRITURA 226 del 1993-02-04 00:00:00 NOTARIA 45 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTELLANOS PAEZ RAUL CC 17275777 X
A: CORPORACION FINANCIERA GANADERA S.A.CORFIGAN

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 29-08-1995 Radicación: 1995-68564
Doc: ESCRITURA 1464 del 1995-07-14 00:00:00 NOTARIA 49 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 4
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPORACION FINANCIERA GANADERA S.A CORFIGAN
A: CASTELLANOS PAEZ RAUL CC 17275777 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 03-05-1996 Radicación: 1996-40261
Doc: ESCRITURA 2145 del 1996-05-02 00:00:00 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $900.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTELLANOS PAEZ RAUL CC 19275777
A: LEASING ALIADAS S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 08-11-1996 Radicación: 1996-101569
Doc: ESCRITURA 2755 del 1996-11-08 00:00:00 NOTARIA 16 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 1
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPORACION FINANCIERA DEL ORIENTE S.A.
A: INDUSTRIAS TODO EN ALIMENTOS PROCESADOS CIA. LTDA. I.T.A.P.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 14-09-2001 Radicación: 2001-63280
Doc: ESCRITURA 1846 del 2001-07-10 00:00:00 NOTARIA 25 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $260.844.888
ESPECIFICACION: 100 TRADICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INTERLEASING S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL (ANTES LEASING ALIADAS S.A. C.F.C.)
A: IFILEASING S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 14-09-2001 Radicación: 2001-63282
Doc: ESCRITURA 2399 del 2001-09-10 00:00:00 NOTARIA 25 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA 1846 DEL 10-06-2001-EN CUANTO LA CESION DEL CONTRATO DE LEASING INVOLUCRA LA TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS DE DOMINIO Y PROPIEDAD QUE LA EMPRESA CEDENTE EJERCIA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INTERLEASING S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL (ANTES LEASING ALIADAS S.A. C.F.C.)
A: IFILEASING S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 29-03-2012 Radicación: 2012-29023
Doc: ESCRITURA 82 del 2012-01-17 00:00:00 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $2.052.328.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO NIT. 8002253859 HOY LEASING BANCOLDEX S.A CIA.DE FINANCIAMIENTO
A: QUALITEAM CATERING S.A.S. NIT. 9003781360 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 15-06-2012 Radicación: 2012-54896
Doc: ESCRITURA 1581 del 2012-04-24 00:00:00 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: QUALITEAM CATERING S.A.S. NIT. 9003781360 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 17-08-2012 Radicación: 2012-75722
Doc: OFICIO 33933 del 2012-08-14 00:00:00 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA MEDIANTE RESOLUCION 0713 DE 12-06-2012 (LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA SECRETARIA DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-99274
Doc: OFICIO 2999 del 2012-09-27 00:00:00 JUZGADO 026 CIVIL MUNICIPAL DE B de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOLINO FLOR HUILA S.A.
A: QUALITEAM CATERING S.A.S.

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 28-05-2013 Radicación: 2013-46132
Doc: OFICIO 2580 del 2013-05-21 00:00:00 JUZGADO 040 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 13
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION DE EMBARGO (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOLINO FLOR HUILA S.A.
A: QUALITEAM CATERING S.A.S.

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 28-05-2013 Radicación: 2013-46132
Doc: OFICIO 2580 del 2013-05-21 00:00:00 JUZGADO 040 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA PROCESO NO. 2013-0274 (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
A: QUALITEAM CATERING S.A. ANTES QUALITEAM CATERING X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 26-09-2013 Radicación: 2013-90163
Doc: OFICIO 01C002821 del 2013-09-17 00:00:00 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 12
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA CANCELA EFECTO PLUSVALIA (CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 17-07-2014 Radicación: 2014-61611

Doc: OFICIO 316180 del 2014-07-04 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0433 EMBARGO EN ACUERDO DE REESTRUCTURACION (EMBARGO EN ACUERDO DE REESTRUCTURACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
A: QUALITEAM CATERING S.A.S. NIT. 9003781360

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 07-09-2018 Radicación: 2018-69062
Doc: OFICIO 18-394165 del 2018-08-31 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 17
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA (CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDECIA DE SOCIEDADES
A: QUALITEAM CATERING S.A.S. NIT. 9003781360

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 07-09-2018 Radicación: 2018-69062
Doc: OFICIO 18-394165 del 2018-08-31 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 15
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA EJECUTIVO MIXTO 2013-0274 (CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137
A: QUALITEAM CATERING S.A.S. NIT. 9003781360

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 07-09-2018 Radicación: 2018-69080
Doc: OFICIO 18-394197 del 2018-08-31 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 11
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA HIPOTECA (CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137
A: QUALITEAM CATERING S.A.S. NIT. 9003781360

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 07-09-2018 Radicación: 2018-69085
Doc: OFICIO 18394159 del 2018-08-31 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0181 ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006 (ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: GUTIERREZ PADILLA JOSE DEL ROSARIO CC 3753394 X 0.036716%
A: MELO SAZA VICTOR EDILSON CC 4223455 X 0.240088%
A: SILGADO DANIEL FLOREZ CC 9097921 X 0.032084%
A: SALAS FERIA ISRAEL ALBERTO CC 9302551 X 0.008660%
A: SILVA FORERO JORGE ALFREDO CC 13722491 X 0.063824%
A: NARANJO JOSE URIEL CC 14105424 X 0.032016%
A: NARANJO OSCAR ANDRES CC 14106880 X 0.024882%
A: OLARTE ALIRIO CC 19358010 X 0.005209%
A: HENRIQUEZ PATRICIA ELENA CC 22732405 X 1.157630%
A: RODAS VARGAS LEYDY CC 28553442 X 0.096019%
A: ACOSTA BLANCA RUBY CC 40381792 X 0.013072%
A: GUTIERREZ MERCADO ANGEL CC 73186893 X 0.004821%
A: GARCIA CAMELO JOSE CRISTOBAL CC 79128567 X 0.205807%
A: BERNAL CABRERA DANILO CC 79393276 X 0.128517%
A: ANGULO SANCHEZ LUIS EDUARDO CC 79463018 X 0.049148%
A: PINZON GOMEZ HERIBERTO CC 79851321 X 0.116461%
A: TORRES MEDINA JEAN PIERRE CC 79953469 X 0.102336%
A: LEYVA MANUEL FERNANDO CC 80060202 X 0.035395%
A: RAMIREZ SOCARRAS JORGE LUIS CC 84025799 X 0.061658%
A: GONZALEZ GONZALEZ CARLOS ANDRES CC 91477897 X 0.023690%

A: BONILLA NOPE WANDA YINETH CC 1030656323 X 0.020695%
A: QUI/ONEZ NILES ALBERTO CC 1087114168 X 0.002659%
A: CALDERON LUCILA CC 1121919466 X 0.002734%
A: GARCIA DURAN AIDA PATRICIA X 2.508768%
A: CARVAJAL GLORIA ELENA X 0.O18427%
A: RUIZ DE VILLALBA MARIA TERESA X 1.337695%
A: VELENCIA KISSY JULIETH X 0.006513%
A: GOMEZ CLARA INES X 0.139526%
A: MONTEROSA ARIAS DIANA TATIANA X 0.010124%
A: ARNEDO VIANA LINETH X 0.048248%
A: PERALTA DORIS JULIANA X 0.059467%
A: LADINO MARTHA ROSA X 0.036322%
A: GONZALEZ LIBIA ROSMIRA X 0.072873%
A: MAZATE ORTIZ SANDRA GEOVANA X 1.225456%
A: GUZMAN DANIEL EZQUIEL X 0.006176%
A: VILLALBA CARLOS EDUARDO X 1.248515%
A: MARTINEZ HERNANDEZ H DANIEL ENRIQUE X 0.002964%
A: CASTRO GUZMAN N FIDEL X 0.003742%
A: GONZALEZ BAENA JOHN DARIO X 0.002438%
A: GRACIA MILLAN CESAR AUGUSTO X 0.000328%
A: PADILLA SUAREZ LUIS CAROLOS X 0.882205%
A: MAURICIO CONTRERAS FAUSTO X 0.035395%
A: BERNAL DANIEL WALTER X 2.664542%
A: GAS NATURAL S.A ESP X 0.166354%
A: BARVAL COLOMBIA S.A X 0.593332%
A: EPS Y MDDICINA PREPAGADA SURAMERICANA S.A X 0.013825%
A: SEGUROS DE RIESGOS LABORALES SURAMERICANA S.A X 0.018194%
A: AVICOLA MILUC S.A.S. X 39.7555516%
A: COLEMNA SEGUROS X 0.000730%
A: DIRECTV COLOMBIA LTDA X 0.005125%
A: CRUZ BLANCA EPS S.A X 0.061447%
A: DETER RICO S.A.S X 0.384297%
A: ALIANSALUD EPS S.A X 0.036948%
A: COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A X 0.268889%
A: BANCO DAVIVIENDA X 29.632144%
A: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR X 0.141172%
A: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA X 0.330876%
A: BOGOTA - SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA X 5.810033%
A: EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTA S.A ESP X 0.046461%
A: ALIMENTOS PIPPO S.A X 1.334825%
A: E COMERCE GLOBAL LTDA X 0.665619%
A: BIODEGRADABLES ECOGREEN LTDA X 0.020148%
A: ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PESIONES- COLPENSIONES X 1.392160%
A: TRADING WORLD ELITE S.A.S X 0.848333%
A: COMERCIALIZADORA INDUSTRIAL L&D LTDA X 0.012991%
A: SAMPEDRO OLIVARES X 1.854152%
A: ALIMENTOS YERBABUENA S.A.S X 1.494666%
A: PEREZ SORANYI PEREZ X 0.011990%
A: PIRAGAUTA CINDY YULIETH X 0.003989%
A: JIMENEZ YEIMY ANDREA X 0.010016%
A: ALVARADO SAMUEL ENRIQUE X 0.004668%
A: PRADA DIANA MARCELA X 0.002775%
A: VIVEROS ARIAS JENNY PAOLA X 0.051108%
A: MORELOS YOELIS ARNEDO X 0.024513%
A: RENGIFO SULEINA RENGIFO X 0.000504%
A: UNION TEMPORAL BOLIVAR X 0.492275%
A: TAMBO VARGAS CAMILO ANDRES X 0.118424%
A: VENTAS INSTITUCIONALES NIT. 800198348 X 1.298456%
A: GRAN BODEGA MARINA S.A.S NIT. 900384892 X 1.232458%

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 20-06-2019 Radicación: 2019-48531

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 20-06-2019 Radicación: 2019-48581

Doc: OFICIO 19-230055 del 2019-06-04 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION QUE POR AUTO DE FECHA 400-011386 DEL 17 DE AGOSTO DE 2018, SE READJUDICIO ESTE INMUEBLE, PARA QUEDAR EN ESTA FORMA. (ACLARACION)

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: GUTIERREZ PADILLA JOSE DEL ROSARIO CC 3753394 X 0.036716%

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Certificación Catastral

Radicación No. W-404436
Fecha: 22/04/2025

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la resolución 1040 de 2023 Articulo 8.3 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	QUALITEAM CATERING S.A.S.	N	9003781360	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	82	2012-01-17	BOGOTA D.C.	19	050C01309846

Información Física

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

CL 16D 78G 76 - Código Postal: 110931.

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

CL 16D 78G 60
CL 16D 78G 66
CL 16D 78G 80
CL 16D 78G 94

Dirección(es) anterior(es):

CL 17B 75A 76, FECHA: 2004-11-29
CL 17B 75A 76, FECHA: 2001-02-14

Código de sector catastral: 006527 06 03 000 00000
Cedula(s) Catastra(es) 205110060300000000
CHIP: AAA0148LAOE
Número Predial Nal: 11001016509270006000300000000

Destino Catastral : 03 INDUSTRIAL
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
2,666.5	2,152.06

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	9,312,295,000	2025
1	8,384,887,000	2024
2	6,721,575,000	2023
3	6,051,608,000	2022
4	5,085,044,000	2021
5	5,047,691,000	2020
6	5,070,289,000	2019
7	4,759,547,000	2018
8	4,221,503,000	2017
9	3,801,109,000	2016

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 22 días del mes de Abril de 2025 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO

CERTIFICADO GRATUITO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **4DFA412DA621**.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

BOGOTÁ

Fecha: 22/04/2025 09:18:57 a. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 16D 78G 76
CHIP: AAA0148LAOE
Código Lote: 0065270603

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.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaria Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

DOCUMENTO GRATUITO

Cordialmente,

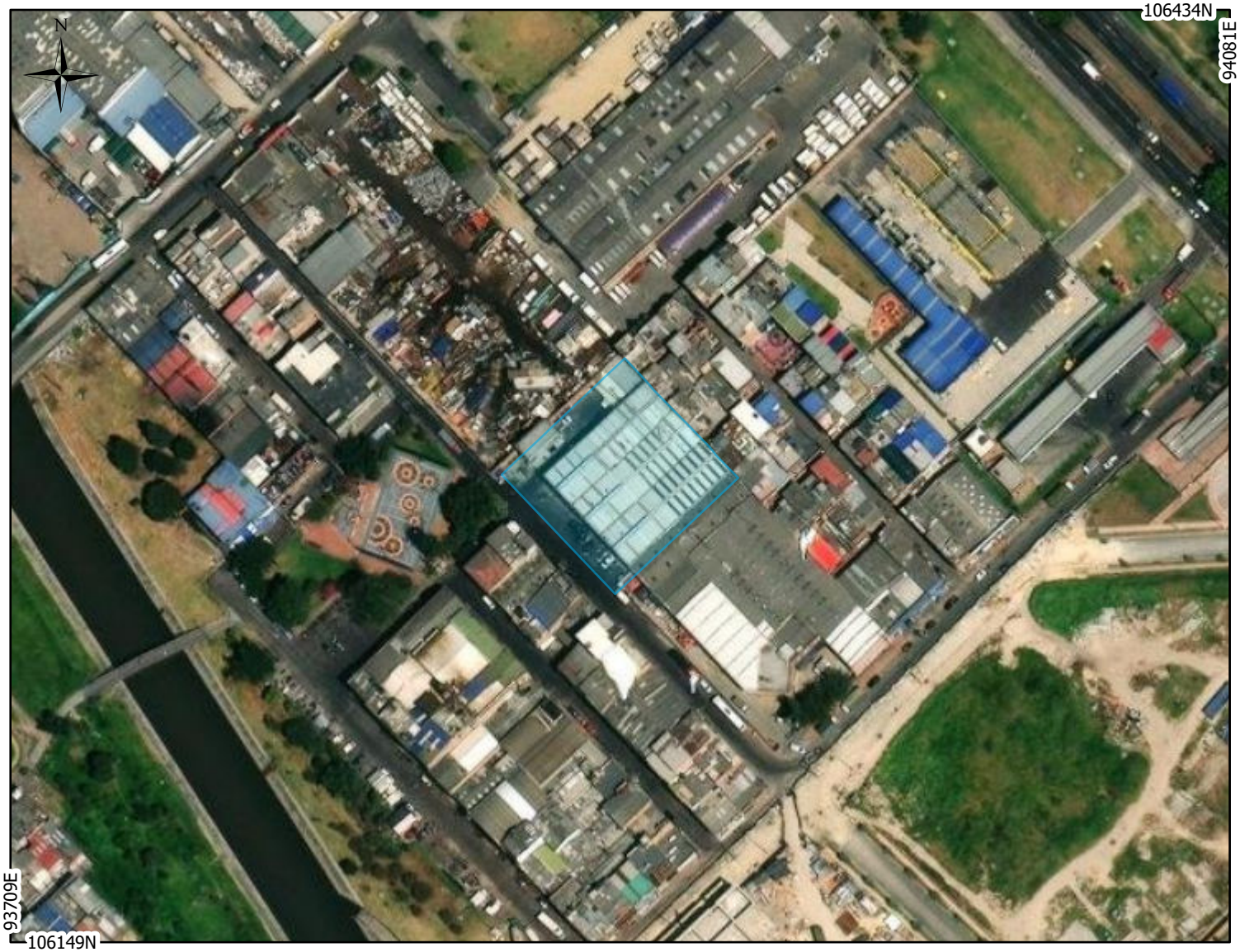
Secretaría Distrital de Planeación

Reporte Consolidado

CL 16D 78G 76

Convenciones

Predio Seleccionado





0 15 30 60 90 120

Metros

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

Localidad:	9 - FONTIBON
Barrio Catastral:	006527 - INTERINDUSTRIAL
Manzana Catastral:	00652706
Lote Catastral:	0065270603
UPZ:	112 - GRANJAS DE TECHO
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

UPL (POT 555):	UPL30 - Salitre
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Tratamiento (POT 555):	RENOVACION
Altura máxima (POT 555):	
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estrategica (POT 555):	Eje Tintal
UPZ (POT 190):	112 - GRANJAS DE TECHO
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 5 Sector Demanda: C Decreto: Dec 622 de 2006 Mod.=Res 624 de 2007, Dec 673 de 2017
Subsector Uso (POT 190):	UNICO
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	UNICO
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	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

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
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

Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización:	Nombre: PARAISO BAVARIA Estado: 1 Decreto:335 11/10/1999
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	090753B001
Topográfico:	090095A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

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

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundacion por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidad SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital areas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecólogica principal distrital (POT 555)

Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Secretaría Distriral de Planeción - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	Nivel Amenaza: baja
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:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atipicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 0 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.

EL EQUIPO CONTABLE DE LA SUBDIRECCIÓN DE REGISTRO INMOBILIARIO:

CERTIFICA

Que los bienes relacionados a continuación, se encuentran incorporados contablemente dentro del Inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital, con la siguiente información:

RUPI	INMUEBLE	TIPO_ACTIVO	INTENCIONES	FECHA_COSTO	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO	FECHA_DOCUMENTO	CUENTA	SALDO ACTUAL
2-2332	PREDIO	INVENTARIO	Comercializar	30/11/2021	AUTO	400-001081	27/06/2018	19300201	217.197.895,0
2-2332-1	CONSTRUCCI	INVENTARIO	Comercializar	30/11/2021	AUTO	400-001081	27/06/2018	19300202	175.292.105,0

Atentamente,

RODRIGO REALES MONTERO

PROFESIONAL UNIVERSITARIO 219-18

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ

PRECIO MINIMO DE VENTA

RUPI 2-2332	
Dirección	CL 65J SUR 77K 13
Descripción del Inmueble	Lote de terreno No29 y edificacion levantada, Avicola
Ubicación	Barrio Interindustrial, Localidad de Fontibon
Datos Áreas	Área de Terreno 2.666,5 m²
Datos Jurídicos	CHIP: AAA0148LAOE
Datos Áreas	Área de Terreno 2.666,5 m², Area de Bodega 3337,18m² Area Local 171,6m² Area descargue 93,75m²
Area Distrito	154,92 m²
% Propiedad Distrito	5,810033%
Valor Comercial	$ 11.498.785.200
Valor Propiedad del Distrito	$ 668.083.215

PMV **$ 667.760.534**

Angela Rocío Díaz Pinzón
Subdirectora de registro inmobiliario

Sebastian Salazar Salazar
Contratista SRI
Economista y Financiero

Tiempo Comercialización
12 meses

Tasa de descuento
9.94 %

Flujo de caja mensual
-$ 55.282,25



*** Este precio mínimo de venta se fija sopena del reglamento notarial de traspaso de bienes inmuebles para las entidades del Distrito según las Resoluciones 755 de 26-01-2022 y 2170 de 28-02-2022.**

Diciembre 01 de 2025