


| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|---|
| FORMATO | | |  |
| LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS | | | |
| CÓDIGO FO-GP-18 | PROCESO GESTIÓN PREDIAL | VERSIÓN 2.0 | |

Nombre del funcionario que realiza la verificación: Oswaldo de Jesús Saavedra C.

Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL


Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 52556


Fecha: 07-jul-21

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

| Nº | CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO | SI | NO | NO APLICA |
|----|--|----|----|-----------|
| 1 | Dirección del inmueble | X | | |
| 2 | Nombre de(los) propietario(s) | | X | |
| 3 | Matrícula(s) inmobiliaria(s) | X | | |
| 4 | CHIP (Código único de identificación predial). | X | | |
| 5 | Solicitante del avalúo | X | | |
| 6 | Cédula catastral | X | | |
| 7 | Linderos | X | | |
| 8 | Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble | X | | |
| 9 | Número de escritura, fecha, notaría y ciudad | | X | |
| 10 | Copia del plano de predio o predios | X | | |
| 11 | Reglamentación urbanística | X | | |
| 12 | Destinación económica (Uso actual del inmueble) | X | | |
| 13 | Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T. | X | | |
| 14 | Localización | X | | |
| 15 | Topografía | X | | |
| 16 | Forma del inmueble | X | | |
| 17 | Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual. | X | | |
| 18 | Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas. | X | | |
| 19 | Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5% | X | | |
| 20 | Estimación del coeficiente de asimetría | | X | |
| 21 | Limites superior e inferior | X | | |
| 22 | Dotación de infraestructura de servicios | X | | |
| 23 | Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural) | | | X |
| 24 | Estratificación | X | | |
| 25 | Sistema constructivo de la estructura del inmueble | X | | |
| 26 | Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales. | X | | |
| 27 | Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros) | X | | |
| 28 | Estado de conservación y mantenimiento. | X | | |
| 29 | Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido) | X | | |

| FORMATO | | |  | |
|--|--|---------|---|---|
| LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS | | | | |
| CÓDIGO | PROCESO | VERSIÓN | | |
| FO-GP-18 | GESTIÓN PREDIAL | 2.0 | | |
| 30 | Número de pisos de la construcción. | X | | |
| 31 | Funcionalidad del inmueble, después de la afectación. | | X | |
| 32 | Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.) | | | X |
| 33 | Consideraciones para la estimación de valor. | X | | |
| 34 | Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT. | X | | |
| 35 | Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T. | X | | |
| 36 | Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante) | X | | |
| 37 | Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso. | | | X |
| 38 | Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble. | X | | |
| 39 | Firma del representante legal y del evaluador actuante. | X | | |
| OBSERVACIONES | | | | |
| <p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</p> | | | | |
| <p>Fecha solicitud revisión: <u> N/A </u></p> <p>Fecha recibo revisión: _____</p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p> | | | | |

| | | | |
|----------------------------|--|-----------------------|--|
| CÓDIGO FO-AC-029 | FORMATO RECEPCIÓN DE REQUERIMIENTOS CIUDADANOS | VERSIÓN 2.0 |  |
|----------------------------|--|-----------------------|--|

| | |
|--|---|
| INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037 | RADICADO IDU No 20215261052792  |
|--|---|

| | | | |
|--------------------------------------|---|----------------------------|---------|
| Fecha de Radicado: | 2021-06-29 | Canal de recepción: | Virtual |
| Remitente: | UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DIS TRITAL () | C.C / NIT: | |
| Dirección de correspondencia: | AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TO RRE B PISO 2 (D.C./BOGOTA) | Teléfonos: | 2347600 |
| Nombre Ciudadano (a): | -.- | C.C / NIT: | |
| Dirección de correspondencia: | -.- | Teléfonos: | |
| Cta / Contrato / RQ: | 2021EE23414 | Sector: | |
| TRD: | // | Causal/Tipología: | / |

| |
|---|
| Descripción del requerimiento: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACION DE AVALUO COMERCIAL RT 52556 |
|---|

| | |
|--|---------------------------|
| Atendido por: ALAS DE COLOMBIA - MARY YENSI BARRAGAN | Punto de atención: |
|--|---------------------------|



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 25-06-2021 15:44:11

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE23414 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 52556 Rad.UAEC.D. . Proyecto Avenida

OBS: Rad.20213250542561 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2021-601

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Avenida Ciudad de Cali Contrato 1547-2018

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1547-2018 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

| RT | N° AVALÚO | RADICACIÓN | DIRECCIÓN | ER |
|-------|-----------|-------------|-------------------|-------------|
| 52556 | 2021-601 | 2021-359651 | CL 5B 86A 30 IN 2 | 2021ER10046 |

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por
LUZ STELLA BARON CALDERON
Subgerente Información Económica
lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES
Revisó: ISABEL QUINTERO PINILLA
Anexo: 1 Carpeta

2021 - 601

RT No 52556

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 5B 86A 30 IN 2



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2021 - 359651 del 23 de Abril de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0203TMLW
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 004564130900000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004564 - TAIRONA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Urbanizable No Urbanizado
- 1.9. FECHA VISITA: 03/05/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40240213

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

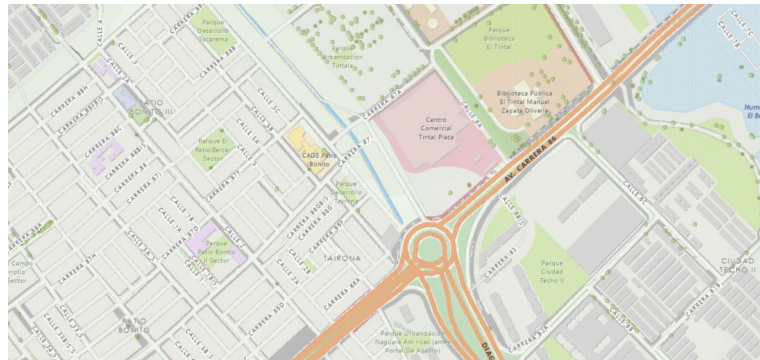
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

| DATO | FUENTE |
|----------------------------|--|
| AREAS | Registro topográfico No. 52556 de Marzo de 2021. |
| AVALUO DE INDEMNIZACION | Expediente con Radicación 2019 - 1144863 |
| EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES | Visita Técnica |
| LINDEROS | Registro topográfico No. 52556 de Marzo de 2021. |

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral TAIRONA (004564) se encuentra localizado en la localidad 8-Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C., enmarcado por los siguientes límites:

- Por el norte: Con la AC 6, que lo separa vialmente del sector Tintalá (006516).
- Por el oriente: Con la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) que lo separa vialmente de los sectores Ciudad Techo (006531) y María Paz (006517).
- Por el occidente Con la KR 86G, que lo separa vialmente del sector Patio Bonito (004554).
- Por el sur: Con la CL 2, que lo separa vialmente del sector Patio Bonito (004554).



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector en donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad residencial con presencia de actividad comercial sobre los ejes viales importantes; se observan viviendas de hasta cuatro niveles de altura desarrolladas por el sistema de autoconstrucción, con sencillas características constructivas especialmente en sus acabados.

Algunas de estas construcciones presentan usos comerciales de influencia local y zonal, como lo es el eje vial de la CL 2 y el eje vial de la AK 86, este tipo de comercio se ubica en su gran mayoría espacios adecuados de los primeros pisos de las viviendas.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector y en los sectores inmediatos, actualmente se observa una actividad edificadora baja, en la que se observa actividad destinada a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector Tairona se encuentra clasificado dentro del estrato dos (2), aplica exclusivamente para los inmuebles de uso residencial de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y privado, son vías en buen estado de conservación que conectan el sector con el resto de la ciudad.

Las principales vías de acceso son la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) y la Dg 3 (AV. Manuel Cepeda Vargas), las cuales son vías del sistema arterial de la ciudad por las cuales circula el transporte público y privado, dando acceso y salida al sector y a otros sectores.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente, cuenta con las redes de servicios

públicos domiciliarios complementarios de telefonía fija, gas natural, alumbrado público y sistema de recolección de basuras. El sistema de transporte público es prestado por rutas tradicionales, por Transmilenio y por el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, modificación excepcional del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial - POT por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para el predio reglamenta:

| | |
|--------------------------|--|
| NORMATIVA URBANÍSTICA | Decreto N° 398 del 15/12/2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 82, PATIO BONITO, ubicada en la Localidad de KENNEDY", y modificado por el Decreto N° 337 del 04/08/2009. |
| ÁREA ACTIVIDAD | Residencial |
| ZONA | Zona residencial con actividad económica en la vivienda |
| TRATAMIENTO URBANÍSTICO | Mejoramiento Integral |
| MODALIDAD | de intervención complementaria |
| SECTOR NORMATIVO | 4 |
| SUBSECTOR USO | Único |
| SUBSECTOR EDIFICABILIDAD | No aplica. |
| ALTURA MÁXIMA | Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN | Continua |
| ÍNDICE OCUPACIÓN | Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 |
| ÍNDICE CONSTRUCCIÓN | Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 |

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

| | |
|---------------------|---|
| ANTEJARDÍN | Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones". |
| AISLAMIENTO LATERAL | Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones". |

5.1. USOS PRINCIPALES

VIVIENDA: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (escala zonal, vecinal). Cultural (escala vecinal). Bienestar Social (escala zonal, vecinal). Deportivos y Recreativos (escala vecinal).

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: Defensa y Justicia (escala zonal).

COMERCIO VECINAL: Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m² (escala vecinal B).

SERVICIOS PERSONALES: Servicios alimentarios (escala zonal). Servicios profesionales técnicos especializados (escala vecinal). Servicios de comunicación y entretenimiento masivos (escala vecinal).

5.3. USOS RESTRINGIDOS

INDUSTRIA: Industria.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Culto (escala vecinal).

SERVICIOS PERSONALES: Servicios de parqueadero (escala urbana).

SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (escala zonal).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de estudio hace parte del Desarrollo "TAIRONA", reglamentada mediante la Resolución 281 del 30/06/1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: Tayrona", con plano F 346 / 4-00 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Los parámetros para el Tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad Complementaria se encuentran en el Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", en particular en su Capítulo V.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble se ubica en la dirección CL 5B 86A 30 IN 2



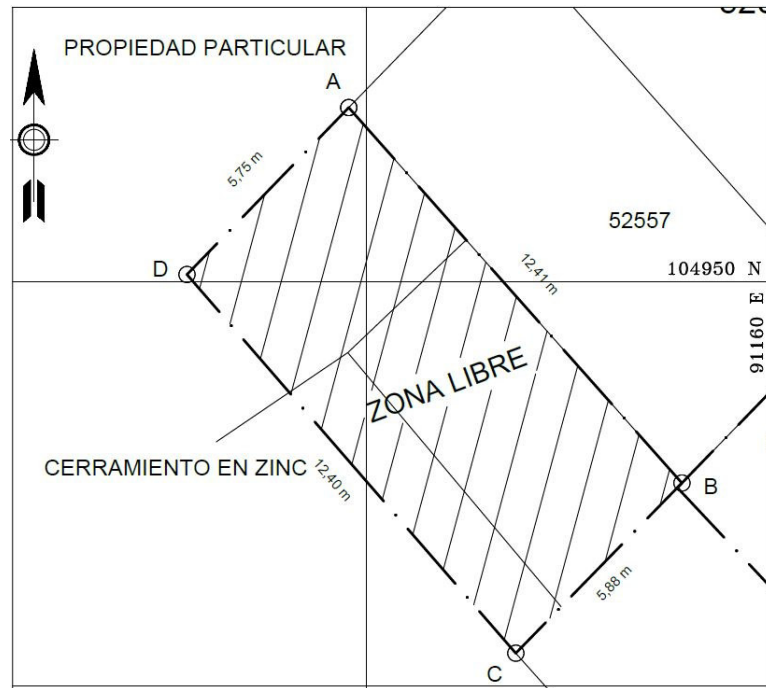
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: 12,41 metros con RT52557
- Sur: 12,40 metros con predio con código catastral 0045641329
- Oriente: 5,88 metros con RT52552

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

- Occidente: 5,75 metros con predio particular.



6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

6.5. FRENTE

5,75 metros

6.6. FONDO

12,4 metros

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.7. ÁREA TERRENO

| ÍTEM | ÁREA (m2) |
|-------------------|--------------|
| ÁREA RESERVA VIAL | 71.92 |
| SOBRANTE | 0.00 |
| ÁREA TOTAL | 71.92 |

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Se trata de un lote que hace parte de un parqueadero público, de ubicación medianera.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de 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".

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

METODOLOGÍA PREDIOS SOBRE LA AVENIDA CIUDAD DE CALI (AK 86)

Para la aplicación del método se ha llevado a cabo un barrido en el sector y en sectores aledaños con el propósito de obtener ofertas de inmuebles en venta localizados sobre los dos costados del eje vial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali), desde la DG 3 (Av. Manuel Cepeda Vargas) hasta la AC 43 Sur (Av. Ciudad de Villavicencio), los cuales tienen como principio que compartan características comparables con el predio objeto de avalúo, como ubicación, área superficial de terreno y uso.

De esta forma se consolidó un grupo de 7 predios en oferta situados sobre el eje vial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) con uso residencial y comercial, pero localizados en diferentes sectores de uso normativo. Por lo tanto, al no presentar las ofertas una norma de uso homogénea no es posible darles un tratamiento estadístico para obtener un valor de terreno promedio. No obstante, se les ha descontado el valor de la construcción para determinar sus valores unitarios de terreno y así analizar dichas cifras de acuerdo con su norma de uso sobre el eje vial (ver anexo No. 1).



| DATO | DIRECCIÓN | SECTOR | TIPO | VALOR OFERTA | % DE NEGOCIACIÓN | VALOR NEGOCIADO | ÁREA TERRENO M² | VALOR M² TERRENO | ÁREA CONST M² | VALOR M² CONST | FECHA |
|------|------------------|--------------------|-------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|----------------|------------|
| 1 | AK 86 40B 54 SUR | CHUCUA LA VACA III | BODEGA | \$ 900.000.000 | 7,78% | \$ 830.000.000 | 189,00 | \$ 3.138.032 | 272,00 | \$ 871.000 | 13/05/2021 |
| 2 | AK 86 40A 38 SUR | LLANO GRANDE | CASA-BODEGA | \$ 390.000.000 | 5,13% | \$ 370.000.000 | 73,20 | \$ 2.970.611 | 150,10 | \$ 682.000 | 13/05/2021 |
| | | | | | | | | | 76,85 | \$ 653.000 | |
| 3 | AK 86 37 04 SUR | SUCEDAL | CASA | \$ 500.000.000 | 14,00% | \$ 430.000.000 | 90,00 | \$ 3.034.889 | 230,00 | \$ 682.000 | 13/05/2021 |
| 4 | AK 86 37 09 SUR | PATIO BONITO | CASA-BODEGA | \$ 600.000.000 | 16,67% | \$ 500.000.000 | 90,00 | \$ 3.261.247 | 179,40 | \$ 811.000 | 13/05/2021 |
| | | | | | | | | | 70,27 | \$ 868.000 | |
| 5 | AK 86 38A 35 SUR | PATIO BONITO | CASA | \$ 650.000.000 | 12,31% | \$ 570.000.000 | 104,00 | \$ 2.922.743 | 323,25 | \$ 688.000 | 13/05/2021 |
| | | | | | | | | | 107,75 | \$ 405.000 | |
| 6 | AK 86 34A 56 SUR | SAUCEDAL | BODEGA | \$ 400.000.000 | 12,50% | \$ 350.000.000 | 90,00 | \$ 3.125.489 | 90,00 | \$ 583.000 | 13/05/2021 |
| | | | | | | | | | 36,00 | \$ 451.000 | |
| 7 | AK 86 39B 09 SUR | PATIO BONITO | CASA | \$ 680.000.000 | 11,76% | \$ 600.000.000 | 95,90 | \$ 3.017.433 | 362,46 | \$ 857.000 | 13/05/2021 |

| CORREDOR VIAL AV CIUDAD DE CALI | |
|---------------------------------|--------------|
| PROMEDIO OFERTAS | \$ 3.067.208 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | \$ 115.316 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 3,8% |
| LÍMITE SUPERIOR | \$ 3.182.522 |
| LÍMITE INFERIOR | \$ 2.951.890 |
| VALOR PROPUESTO | \$ 3.067.000 |

Mercado Ofertas sobre Avenida Cali

La oferta 1 con dirección AK 86 40B 54 SUR, corresponde a un predio de dos niveles de altura ubicado en el sector de Chucua de la Vaca III, en la UPZ 80, sector 6-III. Su tratamiento urbanístico es de Mejoramiento Integral en un sector Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente su uso principal es de vivienda, pero la reglamentación de la UPZ no contempla el desarrollo de usos comerciales. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$3.138.032.

La oferta 2 con dirección AK 86 40A 38 SUR, corresponde a un predio de tres niveles de altura ubicado en el sector de Llano Grande, en la UPZ 80, sector 4-IV. Su tratamiento urbanístico es de Mejoramiento Integral en un sector Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente su uso principal es de vivienda, pero la reglamentación de la UPZ no contempla el desarrollo de usos comerciales. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$2.970.611.

La oferta 3 con dirección AK 86 34B 04 SUR, corresponde a un predio de dos niveles de altura localizado en el sector de Saucedal, en la UPZ 80, sector 4-II. Su tratamiento urbanístico es de Renovación Urbana y su Área de Actividad es de Comercio Aglomerado. Normativamente su

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





uso principal es de comercio en escala urbana, zonal y vecinal A; adicionalmente, le es permitido desarrollar vivienda y comercio vecinal B. Presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.034.889.

La oferta 4 con dirección AK 86 37 09 SUR, corresponde a un predio de tres niveles de altura localizado en el sector de Patio Bonito, en la UPZ Patio Bonito, sector 4. Presenta tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral en una zona Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente tiene como uso principal vivienda y le es permitido desarrollar comercio vecinal B. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.261.247.

La oferta 5 con dirección AK 86 38A 35 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura localizado en el sector de Patio Bonito, en la UPZ Patio Bonito, sector 4. Presenta tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral en una zona Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente tiene como uso principal vivienda y le es permitido desarrollar comercio vecinal B. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$2.922.743.

La oferta 6 con dirección AK 86 34A 56 SUR, corresponde a un predio de dos niveles de altura localizado en el sector de Saucedal, en la UPZ 80, sector 4-II. Tiene tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en una zona de Comercio Aglomerado. Normativamente su uso principal es de comercio en escala urbana, zonal y vecinal A; adicionalmente, le es permitido desarrollar vivienda y comercio vecinal B. Esta oferta presenta un valor de \$3.125.489 por metro cuadrado de terreno.

La oferta 7 con dirección AK 86 39B 09 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura localizado en el sector de Patio Bonito, en la UPZ Patio Bonito, sector 4. Presenta tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral en una zona Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente tiene como uso principal vivienda y le es permitido desarrollar comercio vecinal B. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.017.433.

Como se puede observar, los valores de terreno convergen a cifras cercanas a \$3.067.000 por metro cuadrado. Así las cosas, para el predio objeto de estudio localizado sobre el eje comercial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) en donde el uso comercial independientemente de la escala es permitido, se adopta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.067.000.



METODOLOGÍA PREDIOS INTERNOS EN EL SECTOR TAIRONA

Para la determinación del valor comercial del componente terreno de los predios internos del sector Tairona, se han considerado los factores físicos, jurídicos y económicos propios de los mismos, dado que se trata de predios tipo del sector TAIRONA, para lo cual se considera pertinente la aplicación del método comparativo o de mercado:

Resolución 620 de 2008 IGAC ARTÍCULO 1o. 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.

Para la aplicación del método se ha llevado a cabo un barrido en el sector y en sectores aledaños con el propósito de obtener ofertas de inmuebles en venta, los cuales tienen como principio que compartan características comparables con el predio objeto de avalúo, como ubicación, área superficial de terreno, sobre vía vehicular pavimentada, características constructivas y uso.

| ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS INTERNOS SECTOR TAIRONA | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|--------|--------------|-------------|------------|----------------|-------------|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|
| No. | Tipo | Oferta | Dirección | CHIP | Cod Sector | Valor Pedido | % Neg.Venta | Valor de depurado Venta | Área Terreno (M2) | Área Constr. (M2) | Valor M2 constr. | Valor total constr. | Valor M2 Terreno |
| 1 | CASA | VENTA | CL 5B 86A 51 | AAA0052YIOM | 0045641022 | \$ 350.000.000 | 5,0000% | \$ 332.500.000 | 72,00 | 211,20 | \$ 629.130 | \$ 132.872.256 | \$ 2.772.608 |
| 2 | CASA | VENTA | KR 86F 4 13 | AAA0052YMRJ | 0045640134 | \$ 210.000.000 | 3,0000% | \$ 203.700.000 | 71,70 | 36,20 | \$ 96.490 | \$ 3.482.938 | \$ 2.792.288 |
| 3 | CASA | VENTA | KR 87I 2 20 | AAA0053CBSY | 0045661014 | \$ 470.000.000 | 5,0000% | \$ 446.500.000 | 84,00 | 72,42 | \$ 361.090 | \$ 233.910.933 | \$ 2.530.822 |
| | | | | | | | | | | 289,25 | \$ 713.270 | | |
| 4 | CASA | VENTA | KR 88 2A 40 | AAA0053BZEA | 0045660708 | \$ 450.000.000 | 6,0000% | \$ 423.000.000 | 72,00 | 289,80 | \$ 732.510 | \$ 212.281.398 | \$ 2.926.647 |
| PROMEDIO | | | | | | | | | | | \$ 2.755.591 | | |
| DESVIACIÓN ESTANDAR | | | | | | | | | | | \$ 164.740 | | |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | | | | | | | | | | | 5,98% | | |
| LIMITE SUPERIOR | | | | | | | | | | | \$ 2.920.331 | | |
| LIMITE INFERIOR | | | | | | | | | | | \$ 2.590.852 | | |
| VALOR ADOPTADO | | | | | | | | | | | \$ 2.756.000 | | |

Mercado Ofertas Internas Tairona

De esta forma se consolidó un grupo de 3 predios en oferta, los cuales luego de descontar el valor correspondiente a la construcción que estos presentan, arrojan valores de terreno por metro cuadrado que van desde \$2'590.582 hasta \$2;920.331.

El valor promedio de esta muestra equivale a \$2'755.591 por metro cuadrado de terreno, el cual, y dado que el coeficiente de variación se encuentra dentro del rango permitido por el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se adopta a manera de presentación en cifra redondeada un valor de \$2'756.000 por metro cuadrado de terreno con tendencia al promedio.

Al interior del sector TAIRONA, se evidencia un uso netamente residencial con algunos comercios de escala vecinal, mientras que la actividad comercial importante se desarrolla sobre los ejes viales de la CL 2 y de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

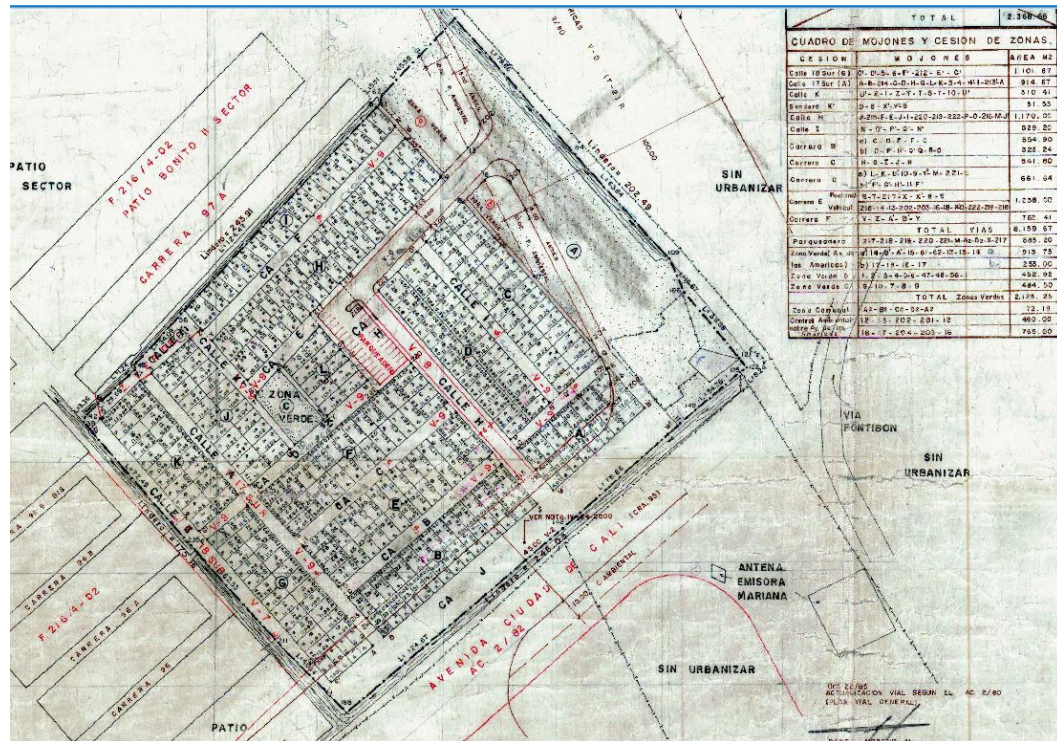


Por lo anterior, como se mencionó, se seleccionó esta muestra de 4 predios en oferta como los determinantes para la adopción del valor comercial de terreno por metro cuadrado para el predio objeto de estudio por ser las ofertas más comparables, debido a que demuestran el comportamiento del valor de terreno en predios que presentan una similar condición en cuanto a uso, a ubicación y a características urbanísticas; en conclusión, se adopta un valor de \$2'756.000 por metro cuadrado de terreno de predios internos. Ver en anexos "Estudio de mercado predios Tairona Internos".

METODOLOGÍA PARA ESTABLECER EL VALOR SOBRE AFECTACIÓN VIAL

De acuerdo con el plano F 346/4-00 reglamentado mediante la Resolución 281 del 3 de junio de 1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: Tairona", el predio objeto de avalúo se encuentra contenido dentro de un área de 7411,19m² que corresponde a la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas. Por lo anterior, sobre esta franja de terreno no es permitido el desarrollo de usos distintos a los que define la Resolución 281 del 3 de junio 1987, la cual estipula y reconoce el área precitada, dejándola destinada al desarrollo de la malla vial arterial de la ciudad, para el caso puntual de la Avenida de las Américas.

En el escenario actual, el sector Tairona corresponde a un barrio legalizado, es decir, se ha reconocido un proceso urbano consolidado, donde ya se han ejecutado obras como vías, parques, controles ambientales y redes de servicios públicos, que permiten en el sector el desarrollo de usos urbanos. Consecuencia de lo anterior se tiene que, una vez construidas las obras de urbanismo, se generaron lotes sobre los cuales se desarrollaron construcciones. Las áreas de estos lotes están contenidas en el plano F 346/4-00 como Área Útil (loteo) y se establece la identificación de los lotes por manzana.



Fragmento del plano F346/4-00

Ahora, el objetivo es poder definir un valor para el área establecida en el proceso de legalización para la construcción de la Avenida de las Américas. Para esto, en primer lugar, se debe resaltar que esta área es reconocida en el plano F 346/4-00 dentro del Área Bruta del desarrollo, pero no hace parte del Área Neta Urbanizable (ANU). Dentro del ANU, se definen las áreas útiles y las áreas que se destinaron a espacio público, siendo éstas últimas inherentes al proceso urbano que legaliza el plano. Por lo tanto, el Área para la construcción de la Avenida de las Américas, que corresponde a 12.480,85m² (incluyendo los 7411,19m² de la Avenida de las Américas) reconocida en la legalización, hace parte del área bruta del desarrollo legalizado y se destina para la construcción la Avenida sin posibilidad de desarrollar otros usos distintos en esta franja de terreno.

| CUADRO GENERAL DE AREAS | | |
|--|-----------|-------|
| C E S I O N | AREA M2 | % |
| Area Total | 45.311.19 | 100 |
| Area Afectación } Cesión 3.171.78 M2 Plan Vial } Negociable 9.309.07 M2 | 12.480.85 | 27.55 |
| Area Urbanizable | 32.830.34 | 72.46 |
| Area Util (Loteo) | 20.367.03 | 44.95 |
| Area Vias Locales | 8.159.67 | 18.02 |
| Area Zona Verde y Comunal | 2.195.44 | 4.84 |
| Area Control Ambiental (cesión) | 1.225.00 | 2.74 |
| Area Parqueadero | 883.20 | 1.9 |
| NUMERO DE LOTES | 308 | |

Cuadro de áreas, Fragmento del plano F346/4-00

Hoy en día, y como ya se evidenció en apartes anteriores, los lotes (Área Útil) señalados en el plano F 346/4-00 tiene un valor que está en función de su ubicación con respecto la Avenida Ciudad de Cali (AK 86). Los lotes que cuentan con frente o influencia directa por esta avenida, tienen un valor de \$3.067.000/m² y aquellos lotes que se encuentran al interior del sector, sin influencia directa por la avenida, se encuentran en un valor de \$2.756.000/m². Para llegar a estos valores, el sector tuvo que surtir un proceso de desarrollo urbano que hoy en día está legalizado, es decir se ejecutaron las obras señaladas en el plano, se dejaron los correspondientes lotes útiles y se previeron las áreas destinadas para la construcción de la malla vial arterial de la ciudad (entre estas la Avenida de la Américas).

Es así que en virtud de lo anterior, la metodología para determinar el valor de terreno para el predio objeto de avalúo, es el resultado de calcular el valor total que tienen los lotes útiles (pueden apropiarse usos y edificabilidad definida por la legalización) con un valor unitario definido por el mercado inmobiliario del sector de \$3.067.000/m² para los lotes sobre la Av.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Ciudad de Cali (suman un área de 2.020,45 m²) y a \$2.756.000/m² los lotes internos (suman un área de 18.346,58m²), y este valor total (\$56.759.895.003) se divide sobre el área bruta del desarrollo (45.311,19m²), quedando como resultado un valor de \$1.252.668/m². Por lo anterior, se adopta un valor de \$1.253.000/m² para la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas, y, en consecuencia, para el valor de terreno del inmueble objeto de avalúo. (ver anexo, cálculos).

Por último, es importante precisar que el predio nace a la vida jurídica por una subdivisión realizada posteriormente a la legalización del sector. Sin embargo, no se encontró licencia expedida por una Curaduría Urbana o por la Secretaría Distrital de Planeación que autorizara dicho loteo, lo cual ratifica que la norma urbanística vigente es la contenida en la resolución que legaliza el barrio, y que el predio objeto de avalúo se ubica sobre terreno para la construcción de la Avenida de las Américas, de acuerdo con plano aprobado F346/4-00 y legalizado mediante la Resolución 281 del 30 de junio de 1987.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, 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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que 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 similares del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Las áreas fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

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

Aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble como aspectos de tipo económico, físico, jurídico, y de normatividad urbana, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles de similares características del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Tairona al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 5B 86A 30 IN 2


CHIP: AAA0203TMLW

| ÍTEM | UNID. | CANT. | VLR. UNITARIO | SUBTOTAL |
|---------------------|-------|-------|---------------|---------------------|
| TERRENO | M2 | 71.92 | \$1,253,000 | \$90,115,760 |
| AVALÚO TOTAL | | | | \$90,115,760 |

SON: NOVENTA MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 23 de Junio de 2021

Elaboró:


OSWALDO JIMENEZ MESA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80227347

ISABEL
QUINTERO
PINILLA

Firmado digitalmente por
ISABEL QUINTERO PINILLA
Fecha: 2021.06.26 11:20:21
-05'00'

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **ISABEL QUINTERO PINILLA**
R.A.A. No. AVAL-52049522

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Anexos Metodología
6. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

| | | |
|--|--|--------------------------------|
| Radicación: 2021-359651 | Nomenclatura: CL 5B 86A 30 IN 2 | |
| Código Sector: 004564130900000000 | Barrio: TAIRONA | Fecha Visita: 03-MAY-21 |
| Número Avalúo: 2021 - 601 | Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL | RT: 52556 |



predio



entrada



Entorno



Entorno

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



CALCULOS

| ÍTEM | ÁREA M ² |
|---------------------------|---------------------|
| AREA TOTAL | 45311,19 |
| AREA AFECTACION PLAN VIAL | 12480,85 |
| AREA URBANIZABLE | 32830,34 |
| ARA UTIL (LOTEO) | 20367,03 |
| AREA VIAS LOCALES | 8159,67 |
| AREA ZONA VERDE Y COMUNAL | 2195,44 |
| AREA CONTROL AMBIENTAL | 1225,00 |
| AREA PARQUEADERO | 883,20 |

| ÍTEM | ÁREA M ² | VALOR M ² /UNITARIO | VALOR TOTAL TERRENO |
|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------|
| VENTA LOTES INTERNOS | 18346,5788 | \$ 2.756.000 | \$ 50.563.171.173 |
| VENTAS LOTES SOBRE LA AV. CALI | 2020,4512 | \$ 3.067.000 | \$ 6.196.723.830 |
| VALOR TOTAL VENTAL | | | \$ 56.759.895.003 |

| | |
|--|---------------------|
| VALOR DE M ² SOBRE ÁREA BRUTA | \$ 1.252.668 |
| VALOR ADOPTADO | \$ 1.253.000 |

| LOTES SOBRE LA CALI DE ACUERDO CON PLANO URBANISTICO | | | | |
|--|----------------|--------|-------|---------------------|
| MANZANA | NUMERO DE LOTE | FRENTE | FONDO | ÁREA M ² |
| G | 1 | 6,00 | 12,00 | 72,00 |
| | 2 | 6,00 | 12,00 | 72,00 |
| | 3 | 6,00 | 12,00 | 72,00 |
| | 4 | 5,99 | 12,00 | 71,88 |
| B | 1 | 5,96 | 12,00 | 71,52 |
| | 2 | 5,96 | 12,10 | 72,12 |
| | 5 | 6,00 | 11,94 | 71,64 |
| | 7 | 6,00 | 11,98 | 71,88 |
| | 9 | 6,00 | 11,98 | 71,88 |
| | 11 | 6,00 | 11,96 | 71,76 |
| | 13 | 6,00 | 11,96 | 71,76 |
| | 15 | 6,00 | 11,96 | 71,76 |
| | 17 | 6,00 | 11,97 | 71,82 |
| | 19 | 6,00 | 11,98 | 71,88 |
| | 21 | 6,00 | 11,99 | 71,94 |
| | 23 | 6,00 | 12,00 | 72,00 |
| | 25 | 6,00 | 12,01 | 72,06 |
| 27 | 6,00 | 12,01 | 72,06 | |
| 29 | 5,95 | 12,00 | 71,40 | |
| A | 1 | 6,01 | 12,00 | 72,12 |
| | 2 | 6,02 | 12,01 | 72,30 |
| | 5 | 6,00 | 12,07 | 72,42 |
| | 7 | 6,00 | 12,09 | 72,54 |
| | 9 | 6,02 | 12,11 | 72,90 |
| | 11 | 6,02 | 12,13 | 73,02 |
| | 13 | 6,02 | 12,15 | 73,14 |
| | 15 | 6,02 | 12,17 | 73,26 |
| 17 | 6,02 | 12,19 | 73,38 | |
| TOTAL | | | | 2020,4512 |

LO ANTERIOR CORRESPONDE A LA INFORMACIÓN ENCONTRADA EN EL PLANO F 346/4-00 REGLAMENTADO MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 281 DEL 03 DE JUNIO DE 1987 QUE LEGALIZA EL SECTOR TAIRONA





ESTUDIO DE MERCADO AV CIUDAD DE CALI (AV AMERICAS HASTA AV. VILLAVICENCIO)

| DATO | CODIGO O.BARRIO | CODIGO MANZANA | CODIGO O.PREZIO | CHIP | DIRECCION | SECTOR | TIPO | VALOR OFERTA | % DE NEGOCIACION | VALOR NEGOCIADO | AREA TERRENO M ² | VALOR TERRENO | AREA CONST.M ² | VALOR M ² CONST | TELEFONO CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | FECHA | OBSERVACIONES | FOTO |
|------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|------------|--|------|
| 1 | 004619 | 01 | 11 | AAA0149LKVWV | AK 86-40B 54 SUR | CHUCUALA VACA II | BODEGA | \$ 900.000.000 | 7,78% | \$ 830.000.000 | 189,00 | \$ 3.138.032 | 272,00 | \$ 871.000 | 3102219862 | Yojan Lozano | 13/05/2021 | Bodega (Tipo depósito cubierta en placa), depósito o vivienda, con barto económico con área hasta 350 m ² , armazón en concreto (Placa, Vigas y Columnas), muros en ladrillo bloque, una altura (con características constructivas Económica) | |
| 2 | 004562 | 19 | 5 | AAA0052XLMR | AK 86-40A 38 SUR | LLANO GRANDE | CASA-BODEGA | \$ 390.000.000 | 5,13% | \$ 370.000.000 | 73,20 | \$ 2.970.611 | 150,10 | \$ 682.000 | 3142247124 | John Cassa | 13/05/2021 | Casa-bodega de 3 pisos con cubierta en teja, 1º y 2º pisos bodega doble altura y local, 3º piso vivienda con 4 acabas en obra negra. | |
| 3 | 004560 | 03 | 10 | AAA0052WLHY | AK 86 37 04 SUR | SUCEDAL | CASA | \$ 500.000.000 | 14,00% | \$ 430.000.000 | 90,00 | \$ 3.034.889 | 230,00 | \$ 682.000 | 3134686980 7204793 | Rosalba de Triana | 13/05/2021 | Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio hasta 200 m ² , con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Parete estuco, de 4 habitaciones), cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), Ya Cubierta en teja. | |
| 4 | 004555 | 68 | 20 | AAA0052HNSY | AK 86 37 09 SUR | PATTO BONITO | CASA-BODEGA | \$ 600.000.000 | 16,67% | \$ 500.000.000 | 90,00 | \$ 3.261.247 | 179,40 | \$ 811.000 | 3923742 3163440083 | Martha Paez | 13/05/2021 | Casa-bodega de 3 pisos con cubierta en teja, 1º y 2º pisos bodega doble altura y apartamento, 3º piso vivienda con 2 acabas en obra negra. | |
| 5 | 004555 | 36 | 21 | AAA0052EXOE | AK 86-38A 35 SUR | PATTO BONITO | CASA | \$ 650.000.000 | 12,31% | \$ 570.000.000 | 104,00 | \$ 2.922.743 | 323,25 | \$ 688.000 | 3107933394 3017840315 | Camilo | 13/05/2021 | Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio hasta 200 m ² , con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Parete estuco, de 4 habitaciones), cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), Ya Cubierta en teja. | |
| 6 | 004560 | 01 | 04 | AAA0052WHYX | AK 86-34A 56 SUR | SAUCEDAL | BODEGA | \$ 400.000.000 | 12,50% | \$ 350.000.000 | 90,00 | \$ 3.125.489 | 90,00 | \$ 583.000 | 3133155978 | Hector | 13/05/2021 | Bodega Económica con área < 350 m ² , estructura en mampostería, cubierta en teja sobre cercha metálica liviana, piso en concreto alinado, muros en ladrillo bloque pintado sin panele, portón metálico, puntos eléctricos hidráulicos y sanitarios, con altura sencilla (Mínimo 2,9 Manual de calificación). | |
| 7 | 004555 | 01 | 01 | AAA0052DBRLX | AK 86-38B 09 SUR | PATTO BONITO | CASA | \$ 680.000.000 | 11,76% | \$ 600.000.000 | 95,90 | \$ 3.017.433 | 362,46 | \$ 857.000 | 3133155978 | Hector | 13/05/2021 | Casa esquinera de 4 pisos, estructura en concreto, con acabados, cubierta en placa (lerraza), con dos locales en primer piso y 4 apartamentos. | |

CORREDOR VIAL AV CIUDAD DE CALI

| | |
|--------------------------|--------------|
| PROMEDIO OFERTAS | \$ 3.067.206 |
| DESVIACION ESTANDAR | \$ 115.316 |
| COEFICIENTE DE VARIACION | 3,8% |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 3.182.522 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 2.951.890 |
| VALOR PROPUESTO | \$ 3.067.000 |

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS INTERNOS SECTOR TAIRONA

| No. | Tipo | Oferta | Dirección | CHIP | Cod Sector | Valor Pedido | % Neg.Venta | Valor de depurado Venta | Área Terreno (M2) | Área Constr. (M2) | Valor M2 constr. | Valor total constr. | Valor M2 Terreno | Fuente | contacto | Descripción | Fotografía |
|-----|------|--------|--------------|-------------|------------|----------------|-------------|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------------|------------------|-----------------|--|---|--|
| 1 | CASA | VENTA | CL 5B 86A 51 | AAA0052YYOM | 0045641022 | \$ 350.000.000 | 5,0000% | \$ 332.500.000 | 72,00 | 211,20 | \$ 629.130 | \$ 132.872.256 | \$ 2.772.608 | Lucia Salcedo | 3106483205 | Casa de tres pisos, 1er piso bodega, 2o y 3er dos aptos independientes |  |
| 2 | CASA | VENTA | KR 86F 4 13 | AAA0052YMRJ | 0045640134 | \$ 210.000.000 | 3,0000% | \$ 203.700.000 | 71,70 | 36,20 | \$ 96.490 | \$ 3.492.938 | \$ 2.792.288 | Terreno | 3208060186 | Casa lote, el precio según manifiesta el dueño es por el lote de terreno. La construcción existente es para demoler según el informante. |  |
| 3 | CASA | VENTA | KR 87I 2 20 | AAA0053CBSY | 0045661014 | \$ 470.000.000 | 5,0000% | \$ 446.500.000 | 84,00 | 72,42 | \$ 381.090 | \$ 233.910.933 | \$ 2.530.822 | Nidia Caballero | 3143871713 2825020 | Esquina parque los Soldaditos, casa comercial rentable, 6 aptos, dos locales. 1er piso local y apto, segundo piso dos aptos, 3er piso dos aptos, 4o piso un apto. |  |
| | | | | | | | | | | 289,25 | \$ 713.270 | | | | | | |
| 4 | CASA | VENTA | KR 88 2A 40 | AAA0053BZEA | 0045660708 | \$ 450.000.000 | 6,0000% | \$ 423.000.000 | 72,00 | 289,80 | \$ 732.510 | \$ 212.281.398 | \$ 2.926.647 | José Mendez | 3173512459 3125571758 3156092847 | Tres aptos uno en cada piso, un local en primer piso |  |
| | | | | | | | | | | | | PROMEDIO | \$ 2.755.591 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | DESVIACIÓN ESTANDAR | \$ 164.740 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 5,98% | | | | |
| | | | | | | | | | | | | LIMITE SUPERIOR | \$ 2.920.331 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | LIMITE INFERIOR | \$ 2.590.852 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | VALOR ADOPTADO | \$ 2.756.000 | | | | |



| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | VALOR INICIAL | % NEG. | VALOR NEGOCIADO | TERRENO | | CONSTRUCCION | | VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN | NOMBRE FUENTE | TELEFONO FUENTE | FECHA | OBSERVACIONES | FOTOGRAFIAS |
|-----|------------------|------------------------------|-------------------|--------|-------------------|------------|--------------|--------------|--------|--------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------|---|-------------|
| | | | | | | ÁREA EN M2 | V/M2 | ÁREA EN M2 | V/M2 | | | | | | |
| 1 | | Mosquera - El Diamantico | \$ 2,420,000,000 | 2.89% | \$ 2,350,000,000 | 70,400 | \$ 33,380.68 | 0.00 | 0 | \$ | Daniel González | 3106974405 | 14-JUL-20 | Finca con pastos, suelo apto para cultivo de fresas y hortalizas, ubicada en cerca a la vía que conduce de Mosquera a Bogotá, cercano a Corpoica. | |
| 2 | | Mosquera - El Diamantico | \$ 3,300,000,000 | 4.55% | \$ 3,150,000,000 | 96,000 | \$ 32,812.5 | 0.00 | 0 | \$ | Daniel González | 3103344878 | 14-JUL-20 | Finca con pastos, suelo apto para cultivo de fresas y hortalizas, ubicada en cerca a la vía que conduce de Mosquera a Bogotá, cercano a Corpoica. | |
| 3 | | Bojaca El Chircal | \$ 1,650,000,000 | 3.03% | \$ 1,600,000,000 | 50,000 | \$ 29,900 | 210.00 | 500000 | \$ 105,000,000 | ALEX VILLEGAS | 3102089990 | 11-JAN-21 | Sirve para cultivos de hortalizas, tiene dos casas, una de las casas cuenta con 3 habitaciones, 3 baños, cocina, la segunda casa con dos habitaciones, baño y cocina, cuenta con excelente vista y cerca a la vía principal. | |
| 4 | | Bojacá San Marino | \$ 10,500,000,000 | 2.38% | \$ 10,250,000,000 | 320,000 | \$ 31,849.06 | 110.00 | 530000 | \$ 58,300,000 | | 3102927757 | 11-JAN-21 | Sirve para el cultivo de flores bajo invernadero, pozo profundo de 330 m y capacidad de 6 litros por segundo, reservorio de agua, uso actual ganadería. | |
| 5 | | Bojacá vía Zipacon | \$ 1,100,000,000 | 2.73% | \$ 1,070,000,000 | 33,000 | \$ 30,833.33 | 150.00 | 350000 | \$ 52,500,000 | Castaño Peña & Asociados | 3118588887 | 11-JAN-21 | Finca con dos casas, pesebreras, ubicada en la vía Bojacá-Zipacon con una hermosa vista y excelente valorización. | |
| 6 | | Madrid Los Arboles | \$ 4,600,000,000 | 7.61% | \$ 4,250,000,000 | 128,000 | \$ 32,875 | 120.00 | 350000 | \$ 42,000,000 | BIENES Y PROYECTOS | 3145575956 | 11-JAN-21 | gran oportunidad de adquirir un inmueble para plasmar sus proyectos en el sector agro industrial o construir su finca a su gusto en la zona de alta valorización debido a los proyectos viales y de gran impacto que tiene el municipio de Madrid Cundinamarca , a tan solo 5 kilómetros de la vía principal zona de mucha tranquilidad | |
| 7 | | Madrid (cerca al Río Bojacá) | \$ 26,000,000,000 | 11.54% | \$ 23,000,000,000 | 691,200 | \$ 32,852.29 | 650.00 | 450000 | \$ 292,500,000 | LUIS | 3172262655 | 11-JAN-21 | VENDO FINCA DE PRODUCCIÓN EN MADRID, CUNDINAMARCA. 108 fanegadas planas, tractorables, colinda seiscientos metros con el río Bojacá, tres reservorios que suman cincuenta mil metros cúbicos, ganadera, agrícola | |

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
 Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | VALOR INICIAL | % NEG. | VALOR NEGOCIADO | TERRENO | | CONSTRUCCION | | VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN | NOMBRE FUENTE | TELEFONO FUENTE | FECHA | OBSERVACIONES | FOTOGRAFIAS |
|-----|------------------|-----------|---------------|--------|-----------------|------------|------|--------------|------|--------------------------------|---------------|-----------------|-------|--|-------------|
| | | | | | | ÁREA EN M2 | V/M2 | ÁREA EN M2 | V/M2 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | Cuenta con establos, tres casas, corrales, riego subterráneo y artificial (con catorce hidrantes estratégicamente conectados en pvc) para alimentar la finca y reservorios con agua del río, carretera interna, cultivos de papa, arveja, alfalfa entre otros. | |

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





PIN de Validación: b5db0adf



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80227347.

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

| | | | |
|---|--------------|-------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. | 30 Ene 2018 | Régimen Académico | |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | 30 Ene 2018 | Régimen Académico | |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. | 30 Ene 2018 | Régimen Académico | |
| Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. | 30 Ene 2018 | Régimen Académico | |



PIN de Validación: b5db0adf



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



| | | | |
|--|--|--------------|-------------------|
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. | | 30 Ene 2018 | Régimen Académico |
| Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. | | 30 Ene 2018 | Régimen Académico |
| Categoría 13 Intangibles Especiales | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. | | 30 Ene 2018 | Régimen Académico |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 144 # 13 - 62 INT. 11

Teléfono: 3015055650

Correo Electrónico: oswaldo.jimenez.mesa@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347.

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

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



PIN de Validación: b5db0adf



PIN DE VALIDACIÓN

b5db0adf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a4500a19



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52049522, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52049522.

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

| | | | |
|---|--------------|-------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. | 23 Mar 2017 | Régimen Académico | |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | 23 Mar 2017 | Régimen Académico | |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. | 23 Mar 2017 | Régimen Académico | |
| Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. | 12 Feb 2019 | Régimen Académico | |



| | | | |
|---|--------------|-------------------|--|
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. | 23 Mar 2017 | Régimen Académico | |
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. | 12 Feb 2019 | Régimen Académico | |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. | 12 Feb 2019 | Régimen Académico | |
| Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. | 12 Feb 2019 | Régimen Académico | |
| Categoría 12 Intangibles | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. | 12 Feb 2019 | Régimen Académico | |
| Categoría 13 Intangibles Especiales | | | |
| Alcance | Fecha | Regimen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos | 23 Mar 2017 | Régimen | |



PIN de Validación: a4500a19



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



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 12 C #71B-41 INT 5 APTO 601

Teléfono: 3107853497

Correo Electrónico: ISQUIPI@YAHOO.COM

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

Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52049522.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a4500a19

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a4500a19



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | | |
| CHIP | AAA0203TMLW | Registro Topográfico | 52556 |

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

| 1. INFORMACIÓN GENERAL | | | |
|--|-------------------|------------------------|------------------------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | CHIP | AAA0203TMLW |
| Registro Topográfico | 52556 | Código Sector | 004564 13 09 000 00000 |
| Tipo Inmueble | LOTE | Matrícula Inmobiliaria | 050S40240213 |
| 2. DAÑO EMERGENTE | | | |
| ÍTEM | | | Subtotal (\$) |
| 2.1 - Gastos de Notariado y Registro | | | \$2,995,640 |
| 2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos | | | \$0 |
| 2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | | | \$0 |
| 2.4 - Gastos de Publicidad | | | \$0 |
| 2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento | | | \$0 |
| 2.6 - Gastos por Impuesto Predial | | | \$740,500 |
| 2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías) | | | \$0 |
| 2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo | | | \$0 |
| 2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes | | | \$0 |
| 2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos | | | \$0 |
| AVALÚO DAÑO EMERGENTE | | | \$3,736,140 |
| 3. LUCRO CESANTE | | | |
| ÍTEM | | | Subtotal (\$) |
| 3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería) | | | \$0 |
| 3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas | | | \$0 |
| AVALÚO LUCRO CESANTE | | | \$0 |
| 4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN | | | |
| 4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN | | | \$3,736,140 |
| SON: TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA PESOS M/CTE. | | | |
| OBSERVACIONES: | | | |

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 25 de Junio de 2021

Elaboró:

OSWALDO JIMENEZ MESA
 PROFESIONAL AVALUADOR
 R.A.A. No. AVAL-80227347

ISABEL
 QUINTERO
 PINILLA
Firmado digitalmente
 por ISABEL QUINTERO
 PINILLA
 Fecha: 2021.06.26
 11:18:22 -05'00'

ISABEL QUINTERO PINILLA
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
 R.A.A. No. AVAL-52049522

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | | |
| CHIP | AAA0203TMLW | Registro Topográfico | 52556 |

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

| ÍTEM | SUBTOTAL |
|--|---------------------|
| AVALÚO INMUEBLE | \$90,115,760 |
| TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN) | \$90,115,760 |
| DAÑO EMERGENTE | \$3,736,140 |
| LUCRO CESANTE | \$0 |
| TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN | \$3,736,140 |
| TOTAL AVALÚO COMERCIAL | \$93,851,900 |
| SON: NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE. | |
| OBSERVACIONES: | |

FECHA: 25 de Junio de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
BARONCALDERON



SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

ISABEL
QUINTERO
PINILLA

Firmado digitalmente
por ISABEL QUINTERO
PINILLA
Fecha: 2021.06.26
11:18:39 -05'00'

ISABEL QUINTERO PINILLA

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52049522

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | | |
| CHIP | AAA0203TMLW | Registro Topográfico | 52556 |

**ANEXO A. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

| | | | |
|------------------|-------------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | | |
| CHIP | AAA0203TMLW | Registro Topográfico | 52556 |
| Avalúo Comercial | \$90,115,760 | | |

| CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO | | | |
|---|----------|----------------|--------------------|
| ESCRITURA | | | |
| ÍTEM | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Retención de la Fuente (1%) | 0% | | \$0 |
| Gastos Notariales (3x1000) | 3% | | \$270,347 |
| IVA Gastos Notariales (19%) | 19% | | \$51,366 |
| Copias (12 paginas) | 12 | \$3,800 | \$45,600 |
| IVA Copias (19%) | 19% | | \$8,664 |
| No de Copias Escritura (Iva incluido) | 3 | | \$162,792 |
| Recaudo a Terceros | | | \$19,800 |
| Gastos Escrituración | | | \$504,305 |
| Porcentaje a aplicar | 150% | | \$756,458 |
| Total Gastos de Escrituración | | | \$756,458 |
| REGISTRO | | | |
| ÍTEM | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Gastos de registro | .622% | | \$560,520 |
| Sistematización y Conservación documental | 2% | | \$11,210 |
| Porcentaje a aplicar | 150% | | \$857,596 |
| Total Gastos Registro | | | \$857,596 |
| BENEFICENCIA | | | |
| ÍTEM | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Gastos de beneficencia (1,0%) | 1% | | \$901,158 |
| Porcentaje a aplicar 100% | 150% | | \$1,351,736 |
| Costos Administrativos | 150% | \$19,900 | \$29,850 |
| Total Gastos Beneficencia | | | \$1,381,586 |
| TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO | | | \$2,995,640 |

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 1299 del 11 de febrero de 2020).

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | | |
| CHIP | AAA0203TMLW | Registro Topográfico | 52556 |

| CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS | | | | |
|--|--|----------|----------------|------------|
| Servicio Público | Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Energía - Codensa | Retiro acometida y medidor conexión monofásica | 0 | \$0 | \$0 |
| Acueducto - EAAB | Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta. | 0 | \$0 | \$0 |
| Gas Natural | Suspensión definitiva | 0 | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS | | | | \$0 |

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Abril 2020
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020.

Nota:

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | | |
| CHIP | AAA0203TMLW | Registro Topográfico | 52556 |

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP/CURADURÍA

| CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO | | | | |
|---|------------------|----------|----------------|------------|
| ÍTEM | Tipo de Vehículo | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Traslado | Camión 616 | | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO | | | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD | | | | |
|-----------------------------------|-------------|----------|----------------|------------|
| ÍTEM | Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Publicidad Existente | | | \$0 | \$0 |
| Publicidad Nueva | | | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD | | | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO | | | | |
|--|----------------|-------|----------------|------------|
| ÍTEM | Tipo de Bodega | Meses | Valor Unitario | Subtotal |
| Bodegaje | | | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO | | | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO | | | | |
|---|-------------|--------------|------------------------|------------------|
| ÍTEM | Total | Valor Diario | Periodo a cargo (días) | Subtotal |
| Impuesto Predial | \$1,481,000 | \$4,057.53 | 182.5 | \$740,500 |
| TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL | | | | \$740,500 |

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% del Impuesto Predial.

| CÁLCULO POR TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA) | | |
|---|-------------|------------|
| ÍTEM | Descripción | Subtotal |
| Factura SDP | | \$0 |
| Factura Curaduría | | \$0 |
| TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA) | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | | |
| CHIP | AAA0203TMLW | Registro Topográfico | 52556 |

ANEXOC. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

| CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REEMPLAZO | | | | |
|---|-------------|----------|----------------|------------|
| ÍTEM | Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Adecuacion Inmuebles | | | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO | | | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES | | | | |
|--|-------------|----------|----------------|------------|
| ÍTEM | Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Adecuación Areas | | | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES | | | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS | | |
|--|-------------|------------|
| ÍTEM | Descripción | Subtotal |
| Sanciones | | \$0 |
| Indemnizaciones | | \$0 |
| TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 5B 86A 30 IN 2 | | |
| CHIP | AAA0203TMLW | Registro Topográfico | 52556 |

ANEXO D: LUCRO CESANTE

| CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento) | | | |
|---|-------------------------------------|-----------|------------|
| Ingresos | | | |
| Descripción | Canon mensual de Arrendamiento (\$) | No. Meses | Subtotal |
| | \$0 | | \$0 |
| SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES | | | \$0 |
| Egresos | | | |
| Descripción | Valor Mensual | No. Meses | Subtotal |
| ... | \$0 | | \$0 |
| SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES | | | \$0 |
| TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA | | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS | | | |
|--|-------------------------|-----------|------------|
| Ingresos | | | |
| Descripción | Ingresos Mensuales (\$) | No. Meses | Subtotal |
| | \$0 | | \$0 |
| SUBTOTAL INGRESOS | | | \$0 |
| Egresos | | | |
| Descripción | Valor Mensual | No. Meses | Subtotal |
| | \$0 | | \$0 |
| SUBTOTAL EGRESOS | | | \$0 |
| TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES | | | \$0 |

Fuente:

Nota: