

**FORMATO**
**REQUERIMIENTOS ATENCIÓN AL CIUDADANO**

| CÓDIGO   | PROCESO                                  | VERSIÓN |
|----------|--|---------|
| FO-SC-04 | Gestión Social y Participación Ciudadana | 4       |



|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO</b><br><a href="http://www.idu.gov.co">www.idu.gov.co</a><br>Correo electrónico:<br><a href="mailto:atnciudadano@idu.gov.co">atnciudadano@idu.gov.co</a><br>Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037 | <b>Requerimiento IDU No:</b><br><b>Radicado BTE No:</b><br><b>Radicado ORFEO No:</b> 20225261040202<br> | Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:<br> |
|---|---|---|

|   |   |                                   |   |
|---|---|-----------------------------------|---|
| <b>Fecha de Radicado AAAA/MM/DD</b>                       | 2022-06-07  | <b>Canal de Recepción</b>         |   |
| <b>Remitente</b>  | UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL ( )                    | <b>Radicado Bogotá te Escucha</b> |   |
| <b>Interesado</b>   |   | <b>Documento de identidad</b>     |   |
| <b>Dirección de correspondencia</b>                       | AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./BOGOTA) | <b>datos de contacto</b>          |   |
| <b>Dirección del requerimiento</b>                        | -.-(/)  | <b>Barrio / Localidad</b>         | / |
| <b>No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoria</b> |   | <b>Tipo de Requerimiento</b>      |   |
| <b>Criterio</b>   |   | <b>Subcriterio</b>                |   |

**Descripción del Requerimiento**

CONTRATO 1547-2018 - EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 51681

**Seguimiento**

| <b>Objeto del contrato</b> | <b>Datos de Contacto del Punto IDU</b> |  |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|--|--|
|                            | Residente social                       |  |  |  |  |
|                            | Dirección                              |  |  |  |  |
|                            | Teléfono                               |  |  |  |  |
|                            | Email                                  |  |  |  |  |
|                            | Horario de atención                    |  |  |  |  |

| <b>RECIBIO A SATISFACCIÓN</b> | <b>ATENDIÓ</b>                 | <b>APROBÓ</b>                    |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                               | 472 - SANDRA PATRICIA RAMOS    |                                  |
| CIUDADANO                     | Residente Social - CONTRATISTA | Residente Social - INTERVENTORIA |

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en [www.idu.gov.co](http://www.idu.gov.co). Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico [atnciudadano@idu.gov.co](mailto:atnciudadano@idu.gov.co). Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.

sandra ramos <[472sandraramos@gmail.com](mailto:472sandraramos@gmail.com)>

---

**Fwd: RESPUESTA REV. 2021-767 (EMAIL CERTIFICADO de [avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co](mailto:avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co))**

1 mensaje

**Servicios Postales Nacionales SA** <[servicios.472@idu.gov.co](mailto:servicios.472@idu.gov.co)>  
Para: sandra ramos <[472sandraramos@gmail.com](mailto:472sandraramos@gmail.com)>

7 de junio de 2022, 08:55

----- Forwarded message -----

De: **Correspondencia IDU** <[correspondencia@idu.gov.co](mailto:correspondencia@idu.gov.co)>

Date: mar, 7 jun 2022 a la(s) 08:43

Subject: Fwd: RESPUESTA REV. 2021-767 (EMAIL CERTIFICADO de [avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co](mailto:avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co))To: Servicios Postales Nacionales SA <[servicios.472@idu.gov.co](mailto:servicios.472@idu.gov.co)>

Buenos días, reenvío para radicar.

Cordial saludo,

----- Forwarded message -----

De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <[412448@certificado.4-72.com.co](mailto:412448@certificado.4-72.com.co)>

Date: mar, 7 jun 2022 a las 8:37

Subject: RESPUESTA REV. 2021-767 (EMAIL CERTIFICADO de [avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co](mailto:avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co))To: <[correspondencia@idu.gov.co](mailto:correspondencia@idu.gov.co)>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-IDU

Adjunto el informe de avalúo y/o revisión y/o complementación y/o DP solicitada, les solicitamos dar la respuesta con el radicado de recibido.

Cordial saludo

AVALUOS COMERCIALES

UAECD

---

--  
**CORRESPONDENCIA**

Subdirección Técnica de Recursos Físicos

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

**Calle 22 # 6 27 – CP: 110311**

Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147

[correspondencia@idu.gov.co](mailto:correspondencia@idu.gov.co)

--  
**Servicios Postales Nacionales 4-72**

**Contrato idu-1540-201**

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Teléfono: (57) (1) PBX 3445000-3386660

---

**3 archivos adjuntos**

 **2021-767 AVALUO\_INDEMNIZACION RT51681 F.pdf**  
445K

 **2021-767 INFORME\_TECNICO RT 51681.pdf**  
7271K

 **2021-767 RESPUESTA\_REVISION RT51681 F.pdf**  
210K

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 01-06-2022 14:23:39

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE35135 Fol:1 Anex:1

**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

**DESTINO:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

**ASUNTO:** RTA REVISION DE AV 2022-767 RAD.UAECD. 2022ER15164

**OBS:** RAD. 20223250798

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 Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2021-767 RT 51681  
Radicado Cliente 20223250798  
Radicado UAECD 2022ER15164

Referencia: Proyecto Avenida Carrera 68 Avenida Kra 7 y Autopista Sur - Contrato 1547-2018

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2021-767 del predio identificado con RT 51681, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

**EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 51681**

**SOLICITUD 1**

|  |  |
|--|--|
| Corrección técnica de fondo. Norma urbanística | Cambio POT, ver oficio anexo 20223250798511. |
|--|--|

RESPUESTA 1. De acuerdo con su solicitud, el informe de avalúo fue actualizado de acuerdo con el decreto 555 de 2021- nuevo POT de Bogotá.

Cordialmente,

Firmado digitalmente

por LUZ STELLA

**LUZ STELLA BARÓN**



Subgerente Información Económica

[lbaron@catastrobogota.gov.co](mailto:lbaron@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA

Revisó: ISABEL QUINTERO PINILLA

Anexo: 1 Carpeta

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**2021 - 767**

**RT No 51681**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**AK 68 8 05**

**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 - 62893 del 02 de Febrero de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: EDIFICIO
- 1.5. CHIP: NO APLICA
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 8 68A 17 1
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006509 - LUSITANIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Centro Comer
- 1.9. FECHA VISITA: 22/02/2021

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

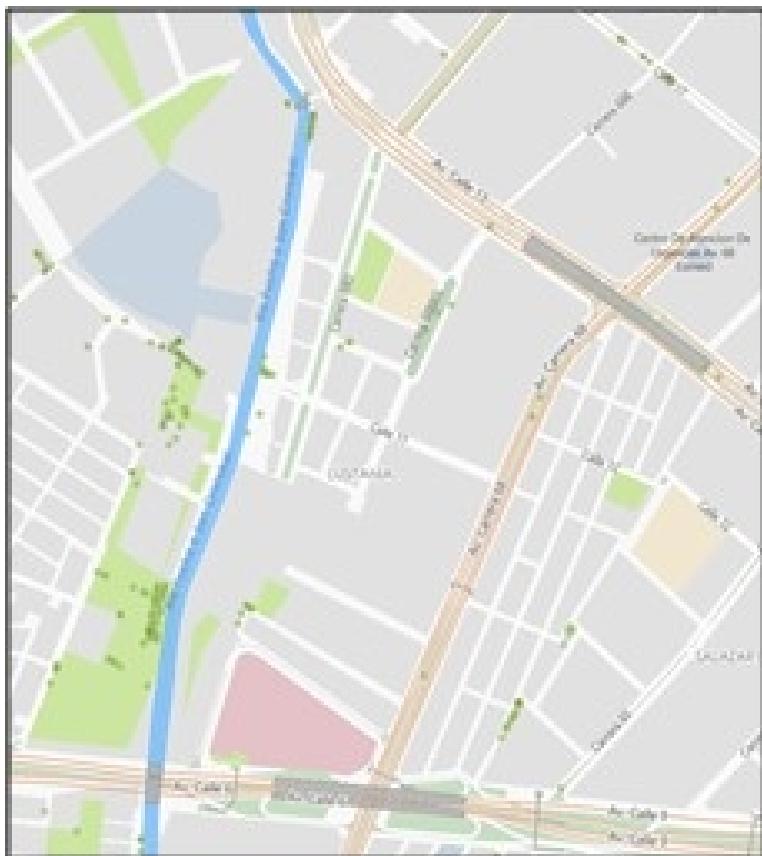
- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: NO APLICA

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

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

| DATO                       | FUENTE  |
|----------------------------|---|
| LINDEROS                   | Registro topográfico No. 51681 de junio de 2019 |
| AREAS                      | Registro topográfico No. 51681 de junio de 2019 |
| EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES | Visita Técnica                                  |
| AVALUO DE INDEMNIZACION    | Expediente con Radicación 2021 - 62893          |

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Mapas Bogotá

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral LUSITANIA (006509), localidad 8 de Kennedy, de la ciudad de Bogotá D.C, se encuentra embebido entre los sectores MONTEVIDEO, GRANJAS DE TECHO, SALAZAR GOMEZ, HIPOTECHO SUR y MARSELLA y limita con:

- Por el norte: Por el norte: Con la Avenida Calle 13 que lo separa de los sectores MONTEVIDEO (006307) y GRANJAS DE TECHO (006306).
- Por el oriente: Por el oriente: Con la Avenida carrera 68 que lo separa del sector SALAZAR GOMEZ (006212).
- Por el occidente Por el occidente Con la carrera 68 G y rio Fucha, que los separa del sector MARSELLA (006502).
- Por el sur: Por el sur: Con la Avenida de las Américas que lo separa del sector HIPOTECHO SUR (004551).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por encontrarse rodeado de sectores con fuerte influencia en la actividad industrial y comercial zonal, específicamente en este sector desarrolla usos industriales con actividades complementarias comerciales y dotacionales.

Adicionalmente, se presenta actividad comercial de escala zonal en la mayoría de los predios que destinan de manera parcial y total el área del mismo para tal fin, ubicados especialmente sobre la Avenida Centenario (AC 13) y en la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68). En la zona se ubican restaurantes, fábricas, almacenes, entidades bancarias, bodegas, entre otros. Existen dotacionales y sitios de interés como: Clínica de Nuestra Señora de la Paz, Coomeva EPS Tecnocentro Industrial, EPS Sanitas urgencias, Iglesia Centro Mundial de Avivamiento, Registraduría Distrital Puente Aranda, Compañía Nacional de Chocolates S.A., Centro Comercial Plaza Central, entre otros.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, en la actualidad, se observa una actividad edificadora baja, pues no se evidencian proyectos en ejecución, solo adecuaciones de las edificaciones existentes.

#### **4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

El predio objeto de estudio no tiene asignado estrato socioeconómico, se aclara que el estrato socioeconómico aplica exclusivamente si el inmueble es 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 de tipo arterial pavimentadas (Avenida Centenario), avenida Carrera 68, Avenida de las Américas, Carrera 68D (Avenida Constitución), por donde circula el transporte público y vehicular, vías de doble calzada con tres y cuatro carriles que en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento y que conecta el sector con vías de malla vial arterial y estas a su vez lo comunica con el sur, centro y norte de la ciudad.

#### **4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

### **5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

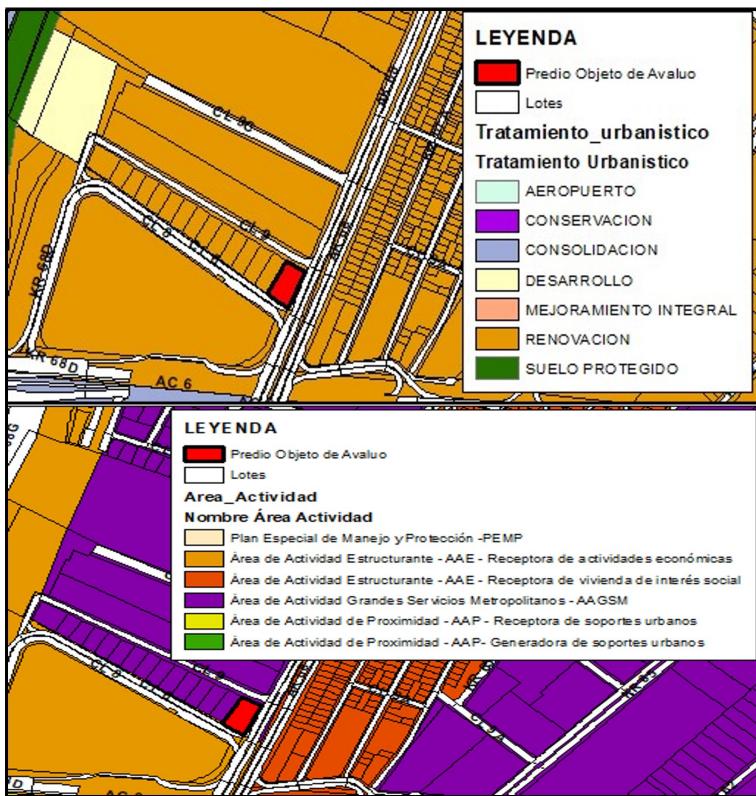
La reglamentación urbanística que rige la ciudad de Bogotá D.C., en general está contenida en el Decreto Distrital 555 de fecha 29 de diciembre de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina, conforme lo dispuesto por el POT, específicamente para el predio se tiene la siguiente reglamentación urbanística :

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| UNIDAD DE<br>PLANEAMIENTO LOCAL | 13 TINTAL   |
| ÁREA ACTIVIDAD                  | Area de actividad Grandes Servicios Metropolitanos -<br>AAGSM |



|                         |   |
|-------------------------|---|
| TRATAMIENTO URBANÍSTICO | Renovacion Urbana   |
| INDICE BASE             | Resultante  |
| NUMERO DE PISOS         | Resultante  |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN  | No Aplica   |
| ANTEJARDÍN              | <p>En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.</p> <p>En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.</p> |



Fuente: Decreto 555 de 2021 - Mapas POT de Bogotá

## 5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos, el cual se establecen los siguientes usos principales del suelo:

- Servicios de oficinas y Servicios de Hospedaje (según área construida).
- Servicios Logísticos (según área construida).
- Producción artesanal en todos los tipos (según área construida).
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).
- Industria mediana en todos los tipos (según área construida).

## 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos, en la cual se establecen los siguientes usos complementarios del suelo:

- Comercio y servicios básicos en todos los tipos (según área construida).
- Servicios al automóvil en todos los tipos (según área construida).
- Servicios especiales en todos los tipos (según área construida).

## 5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos, en la cual se establecen los siguientes usos restringidos del suelo:

- Residencial Unifamiliar - bifamiliar para cualquier intervalo de área construida.
- Residencia Multifamiliar colectiva para cualquier intervalo de área construida.
- Industria pesada para cualquier intervalo de área construida.

## 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

La norma específica para el lote de terreno del PH fue apropiada de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal protocolizado con escritura pública No 0608 de febrero 08 de 1979 de la notaría 5A del círculo de Bogotá, igualmente fue consultada Licencia de Construcción con Resolución No 79728 del 18 de diciembre de 1978 específica para el proyecto Centro Industrial Las Américas PH.

Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 23 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticas (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos

245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.4.1- Sistema de movilidad-Red del sistema de transporte público de pasajeros urbano, regional y regional (Artículo 92. Sistema de Movilidad- Dcto 555 de 2021), el predio no se encuentra en un área de integración multimodal.

De acuerdo con lo establecido en el plano CG-7-Actuaciones estratégicas (Artículo 478 del Dcto 555 de 2021)), el predio no se encuentra suscrito en la actuación estratégica número 14 Montevideo, la cual no se encuentra regulada por ningún decreto o resolución expedido hasta la fecha y según el Artículo 480. Priorización de Actuaciones Estratégicas, no se encuentra priorizado.

## **6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

### **6.1. UBICACIÓN**

El edificio donde se construyó el Centro Industrial de las Américas PH se localiza en la esquina que conforma la AK 68 (costado occidental) con las calles 8 y 9 de la actual nomenclatura de Bogotá, el lote de terreno es de configuración esquinera.

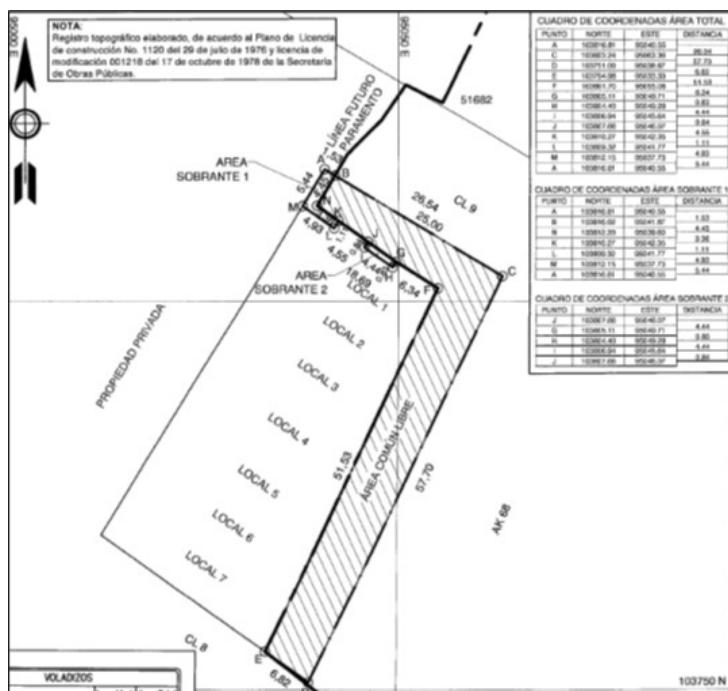


Fuente: Mapas Bogotá

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

- Norte: En 25,00 metros entre puntos B y C con Calle 9; y 18,69 metros entre los puntos N y F pasando por los puntos K, J y G.
- Sur: En 6,82 metros entre los puntos E y D con la calle 8.
- Oriente: En 57,70 metros entre los puntos D y C con la AK 68.
- Occidente: En 4,45 metros entre los puntos B y N con área restante del mismo predio; y en 51,53 metros entre los puntos F y E con área restante del mismo predio.

Fuente: Registro topográfico (RT 51681) de fecha junio de 2019 suministrado por el IDU.



Fuente: Registro topográfico suministrado por IDU

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

No aplica

### 6.6. FONDO

No aplica

## 6.7. ÁREA TERRENO

| ÍTEM              | ÁREA (m2)     |
|-------------------|---------------|
| ÁREA RESERVA VIAL | 483.60        |
| SOBRANTE          | 15.98         |
| <b>ÁREA TOTAL</b> | <b>499.58</b> |

## 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, teléfono.

# 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

## 7.1. DESCRIPCIÓN

El área adquirir corresponde a un área común libre de la copropiedad donde actualmente existen zonas duras utilizadas para el estacionamiento de vehículos y áreas de circulación peatonal.

La copropiedad en estudio corresponde al edificio donde se construyó el Centro Industrial de Las Américas PH, edificio de 5 pisos con locales comerciales en primer piso (con mezanine) y restante oficinas.

## 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

## 7.4. OTROS

No aplica

# 8. MÉTODO DE AVALÚO

## 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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co)

12



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 la determinación del valor comercial de del terreno en estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la Republica. Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de comparación o de mercado.

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.

#### 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

Inicialmente para realizar el planteamiento metodológico que permita determinar el valor de terreno del área en estudio se hacen las siguientes precisiones:

- El área de terreno parcial que es objeto de avalúo corresponde al área común de una propiedad horizontal que actualmente está vigente con su respectivo reglamento de propiedad horizontal y licencia de construcción aprobada.
- Las áreas incluidas en la Licencia de Construcción con Resolución No 79728 del 18 de

diciembre de 1978 y el respectivo reglamento de propiedad horizontal protocolizado con escritura pública No 0608 de febrero 08 de 1979 de la notaría 5A del círculo de Bogotá, la cuales son coincidentes en cuanto a la cantidad de unidades que componen el PH; áreas de terreno y construcción una vez realizado el análisis de la documentación aportada.

- Actualmente sobre el lote de terreno está construido la copropiedad denominada Centro Industrial Las Américas P.H. por siete (7) locales comerciales y diecisiete (17) oficinas. En total son 24 unidades jurídicamente independientes sometidas a régimen de propiedad horizontal.

Se consultaron las áreas privadas construidas con las que cuenta la copropiedad por cada uso (locales comerciales y oficinas) en la información descrita anteriormente, al igual que las áreas comunes construidas y de terreno. A continuación se presenta cuadro resumen con las áreas determinadas y finalmente calculadas:

| DESCRIPCIÓN                               | ÁREA PRIVADA<br>CONSTRUIDA M2 | ÁREA COMUN<br>CONSTRUIDA<br>M2 | ÁREA TOTAL<br>LIBRE COMUN<br>M2 |
|---|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES 1 PISO    | 992,97                        | 160,65                         | 499,58                          |
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES MEZANINNE | 471,79                        | 64,13                          | -                               |
| ÁREA PRIVADA OFICINAS 2 AL 4 PISO         | 2.320,77                      | 1.296,53                       | -                               |
| TOTAL ÁREAS PRIVADAS                      | 3.785,53                      | 1.521,31                       | 499,58                          |

*Fuente: Licencia de construcción*

## PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

A la fecha de elaboración del presente informe, sobre el lote de terreno se encuentra construido bajo reglamento de propiedad horizontal la copropiedad denominada "Centro Industrial las Américas P.H.", con uso principal de oficinas y uso complementario locales comerciales; de acuerdo con lo anterior, se puede concluir que el uso actual que presenta el inmueble está consolidado y corresponde con el mejor y mayor uso del lote de terreno.

Hechas las consideraciones anteriores y teniendo en cuenta que este avalúo pretende determinar el valor metro cuadrado de terreno de un área común (terreno), la metodología a aplicar en este caso, es determinar valores integrales comparables con el producto inmobiliario la copropiedad denominada Centro Industrial las Américas P.H. (tipo PH) para usos de oficinas y locales comerciales usados en el sector donde se ubica el inmueble en avalúo, los valores integrales planteados son calculados con estudios de mercado que tienen en cuenta variables como

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

14



ubicación, frente a vías principales, áreas privadas construidas, edad de las construcciones y uso actual.

Una vez determinado el valor total de las áreas privadas construidas por el método de comparación o de mercado (incluidas áreas privadas libres), se procede a descontar de este el valor aplicando el método de reposición, el valor comercial del total de la construcción (valor depreciado) aplicando la metodología de Fitto y Corvini, donde se parte del valor de reposición de la construcción y ésta se deprecia incluyendo las variables edad de la construcción y estado de conservación de la misma.

Una vez descontado del valor total de las áreas privadas (construidas y libres) el valor comercial (valor depreciado) de la construcción de la copropiedad (área total construida), obtenemos el valor total de terreno. Al dividir el valor total del terreno calculado entre el área del lote de la propiedad horizontal, obtenemos el valor unitario de terreno por metro cuadrado.

A continuación se presenta la aplicación de la metodología propuesta:

#### Oficinas

Sobre la copropiedad existen actualmente oficinas y locales comerciales, inicialmente se presenta el estudio de mercado que da soporte al valor de las oficinas y a las áreas de mezanine de los locales comerciales que actualmente presentan uso de almacenaje y/o área administrativa, los datos se localizan en el sector y sectores comparables con el objeto de avalúo; teniendo que las áreas privadas construidas de las oficinas están entre 102 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup> (aproximadamente):

| OFERTA | TIPO    | UBICACIÓN                                  | VALOR TOTAL    | VALOR NEGOCIADO | % NEGOCIACIÓN | VALOR ARRIENDO | ÁREA PRIVADA M <sup>2</sup> | VALOR M <sup>2</sup> ÁREA PRIVADA | VALOR ARRIENDO M <sup>2</sup> | TASA DE RENTA | CONTACTO   |
|--------|---------|--|----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|--|
| 1      | OFICINA | EDIFICIO PRO-ORIENTE<br>AK 68 17 90 OF 301 | \$ 980.000.000 | \$ 940.000.000  | 4,08%         | \$ 6.000.000   | 296,33                      | \$ 3.172.139                      | \$ 20.248                     | 0,64%         | NELSON FORERO<br>3506577408                                |
| 2      | OFICINA | EDIFICIO PRO-ORIENTE<br>AK 68 17 90 PISO 5 | \$ 880.000.000 | \$ 840.000.000  | 4,55%         | \$ 6.000.000   | 285,00                      | \$ 2.947.368                      | \$ 21.053                     | 0,71%         | HERNANDO<br>SUAREZ<br>3124270020                           |
| 3      | OFICINA | AK 68 44 08                                | \$ 450.000.000 | \$ 425.000.000  | 5,56%         | \$ -           | 138,62                      | \$ 3.066.015                      | \$ -                          | 0,00%         | tel: 3124270020<br>Código<br>Fincarizc.com.co<br>: 5493165 |

*Estudio de mercado de oficinas de mayo 2022*

Realizando el análisis estadístico reglamentado en la Resolución 620 de 2008:

#### 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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co)

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| <b>PROMEDIO</b>                | <b>\$ 3.061.841</b>    |
| <b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>     | <b>\$ 112.444</b>      |
| <b>COFICIENTE DE VARIACIÓN</b> | <b>3,67%</b>           |
| <b>LÍMITE SUPERIOR</b>         | <b>\$ 3.174.284</b>    |
| <b>LÍMITE INFERIOR</b>         | <b>\$ 2.949.397</b>    |
| <b>VALOR ADOPTADO</b>          | <b>\$ 3.062.000,00</b> |

Se adopta como valor más próximo para las oficinas del inmueble en estudio el promedio de los datos presentados, es decir, \$ 3.062.000 (valor redondeado). Se adopta el promedio estadístico del estudio entendiendo que los datos son comparables en cuanto a las variables ubicación, edad de la construcción, características del equipamiento comunal y características constructivas de la PH.

#### Locales

El estudio de mercado para determinar el valor integral de locales comerciales como los objeto de análisis se amplió a el sector y sectores comparables, sin embargo la oferta de este de inmuebles es limitada. Es importante tener en cuenta en este análisis, que las áreas privadas construidas de los locales comerciales que hacen parte del Centro Industrial Las Américas presentan áreas entre 100 M2 y 230 M2, esta variable fue fundamental al momento de recolectar los datos de mercado que a continuación se presentan:

| INVESTIGACIÓN ECONÓMICA LOCALES COMERCIALES INTERNOS |       |                         |                  |        |                  |                              |              |   |  |
|--|-------|-------------------------|------------------|--------|------------------|------------------------------|--------------|---|--|
| No.  | Tipo  | Ubicación               | Valor venta      | % Neg. | Valor Negociado  | Área privada construida (M2) | Valor m2     | Fuente  | Observación  |
| 1  | Local | AC 13 62 70             | \$ 1.200.000.000 | 3,92%  | \$ 1.153.000.000 | 183,00                       | \$ 6.300.546 | Alieth -Julio<br>Corredor<br>Inmobiliaria                               | Local rentando (\$7.500.000)<br>actualmente, sector muy<br>comercial, ubicado en el<br>centro empresarial puente<br>aranda   |
| 2  | Local | CL 20 68 21             | \$ 1.700.000.000 | 2,35%  | \$ 1.660.000.000 | 266,00                       | \$ 6.240.602 | Carlos Melo   | Local de tres pisos, 4<br>baños, cocina, estrato 1, 3<br>parqueaderos, zona<br>comercial, actualmente<br>con un restaurante<br>funcionando.  |
| 3  | Local | AC 17 65B 95<br>LC 107A | \$ 930.000.000   | 0,00%  | \$ 930.000.000   | 144,78                       | \$ 6.423.539 | Ana Rocio<br>Martinez AO<br>Finca Raiz<br>Expertos<br>Inmobiliario<br>s | Transacción comercial<br>realizada en febrero de<br>2022, cocineta 2 baños. 1<br>garaje. Barrio puente<br>Aranda. USO comercial. (no<br>restaurantes, si<br>cafeterías etc). Altura 3<br>mts |

*Estudio de mercado de locales comerciales*

El dato No 1 que se considera en este estudio como el más comparable teniendo en cuenta su ubicación sobre corredor comercial, y con intensidad comercial similar al corredor de la AK 68 punto de ubicación del predio en estudio, y aclarando que la unidad en oferta corresponde a local comercial que hace parte de centro empresarial denominado Puente Aranda y que cuenta con un área privada de 183 m2 y el uso actual comercial. Es importante aclarar que el dato en descripción hace parte de una copropiedad (tipo centro comercial pequeño) que está compuesta por oficinas y locales comerciales sobre corredor vial principal de la ciudad, lo anterior permite concluir que el valor integral calculado sobre la unidad es representativo para locales comerciales como los avaluados.

El dato No 2 corresponde a local comercial en granjas de techo sobre la Calle 20 con Avenida Carrera 68, con intensidad comercial similar al corredor de la AK 68 punto de ubicación del predio en estudio, y aclarando que la unidad en oferta corresponde a local comercial que cuenta con un área privada de 266 m2 y el uso actual comercial. Es importante aclarar que el dato en descripción hace parte de una copropiedad (Edificio dirección de impuestos y aduanas nacionales de Colombia -DIAN) que está compuesta por oficinas y locales comerciales sobre

**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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co)

corredor vial principal de la ciudad, lo anterior permite concluir que el valor integral calculado sobre la unidad es representativo para locales comerciales como los avaluados.

El dato No 3 corresponde a local comercial en centro empresarial sobre la Avenida Carrera 68 con Avenida Calle 17, hace parte de la copropiedad de Centro empresarial y comercial de la zona en estudio cuenta con área privada de 144,78 m<sup>2</sup> y el uso actual comercial sobre corredor comercial.

Sobre la zona en estudio y en sectores que se consideran comparables no fue posible encontrar mas datos de mercado contundentes para determinar el valor integral del predio en estudio, por esta razón, y entendiendo que igual los datos presentados son comparables en cuanto a ubicación, área privada construida, intensidad de uso comercial, acceso y norma de uso reglamentada, el valor adoptado como integral para los locales comerciales en estudio es de \$6.322.000 (redondeado), valor mas cercano al valor integral determinado por la oferta No 1 teniendo en cuenta lo previamente explicado.

#### Determinación del valor de la propiedad horizontal

El valor total de la propiedad horizontal con los soportes presentados se resume en el siguiente cuadro:

| ÍTEM                                      | CANTIDAD       | VALOR UNITARIO | TOTAL POR USO               |
|---|----------------|----------------|-----------------------------|
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES 1 PISO    | 992,97         | \$ 6.322.000   | \$ 6.277.556.340,00         |
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES MEZANINNE | 471,79         | \$ 3.062.000   | \$ 1.444.620.980,00         |
| ÁREA PRIVADA OFICINAS 2 AL 4 PISO         | 2320,77        | \$ 3.062.000   | \$ 7.106.197.740,00         |
| <b>VALOR TOTAL DE LA PH</b>               | <b>3785,53</b> |                | <b>\$ 14.828.375.060,00</b> |

*Cuadro valor total de la propiedad horizontal*

Una vez obtenido el valor total de la propiedad horizontal, se procede a descontar de este valor el valor comercial (valor depreciado) del área total construida que contiene la copropiedad, se aclara que el área total construida fue calculada con soporte en la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal y fue determinada como la sumatoria de áreas privadas construidas y áreas comunes construidas.

Área total construida: 4.719,19 M<sup>2</sup>

La edad de la construcción fue deducida de la licencia de construcción y reglamento de propiedad horizontal, y el estado de conservación de acuerdo con la visita técnica de inspección; el valor de reposición está soportado en presupuesto para edificio para oficinas y locales comerciales elaborado por la UAECD de similares características al objeto de avalúo (se adjunta), a continuación se detalla el cálculo del valor de la construcción aplicando la metodología del método costo de reposición:

| No. | ÁREA CONST M2 | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | TIPOLOGI A | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL     | VALOR ADOPTADO COMERCIAL | VALOR TOTAL      |
|-----|---------------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------------|------------------|
| 1   | 4719,12       | 44   | 100       | 0,44              | 2                      | 0,33         | Edificio   | \$ 1.911.000,00  | \$ 638.570,21    | \$ 1.272.429,80 | \$ 1.272.000             | \$ 6.002.720,640 |

Concluyendo con la aplicación metodológica, a continuación descontamos el valor total de la construcción depreciada al valor total de las unidades PH la copropiedad denominada Centro Industrial las Américas P.H. previamente determinadas y soportadas:

| DESCRIPCIÓN  | VALOR                  |
|--|------------------------|
| VALOR ESTIMADO DE ÁREAS PRIVADAS                   | \$ 14.828.375.060,00   |
| COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA          | \$ 6.002.720.640,00    |
| VALOR LOTE= VALOR TOTAL PH - COSTO DE CONSTRUCCIÓN | \$ 8.825.654.420,00    |
| ÁREA DEL LOTE DE TERRENO TOTAL                     | 1.653,20               |
| VALOR ME ÁREA DE LOTE                              | \$ 5.338.527,96        |
| <b>VALOR ADOPTADO</b>                              | <b>\$ 5.339.000,00</b> |

Finalmente, se concluye que el valor más aproximado por metro cuadrado para el lote de terreno en avalúo es de \$ 5.338.527,96 redondeado a \$ 5.339.000.

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

### 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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co)

No aplica

## **10. CONSIDERACIONES GENERALES**

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420/1998 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público Desarrollo Económico. El presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición.

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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 aplicación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permite fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas urbanísticas del sector al cual pertenecen 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 el 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 suministradas por el IDU.



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

Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicio de transporte y distancia otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

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

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 8 05

CHIP: NO APLICA

| ÍTEM                | UNID. | CANT.  | VLR. UNITARIO | SUBTOTAL               |
|---------------------|-------|--------|---------------|------------------------|
| TERRENO             | M2    | 483.60 | \$5,339,000   | \$2,581,940,400        |
| <b>AVALÚO TOTAL</b> |       |        |               | <b>\$2,581,940,400</b> |

**SON:** DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.

**FECHA:** 31 de Mayo de 2022

**OBSERVACIONES:** El presente informe aclara y reemplaza el informe del 19 de octubre de 2021, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 20223250798511 (2022ER15164).

Elaboró:



Firmado digitalmente  
por ANGEL ESTEYNER  
RODRIGUEZ VEGA  
Fecha: 2022.06.03  
15:34:30 -05'00'

**ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-79937759



Vo. Bo. Profesional control de calidad: **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**  
R.A.A. No. AVAL-1032419164

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Anexo Del Cálculo Valor Del Terreno
6. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

|                                   |                                  |                         |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Radicación: 2021-62893            | Nomenclatura: AK 68 8 05         |                         |
| Código Sector: 006509121700101001 | Barrio: LUSITANIA                | Fecha Visita: 22-FEB-21 |
| Número Avalúo: 2021 - 767         | Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL | RT: 51681               |



Entorno sobre Calle 8



Entorno sobre AK 68



Fachada



Entorno sobre Calle 9

**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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

|                                   |                                  |                         |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Radicación: 2021-62893            | Nomenclatura: AK 68 8 05         |                         |
| Código Sector: 006509121700101001 | Barrio: LUSITANIA                | Fecha Visita: 22-FEB-21 |
| Número Avalúo: 2021 - 767         | Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL | RT: 51681               |



Vista general área de adquisición



Vista general área de adquisición



Vista general área de adquisición



Vista general área de adquisición

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## ESTUDIO DE MERCADO PARA OFICINAS EN EL SECTOR

| OFERTA | TIPO    | UBICACIÓN                               | VALOR TOTAL    | VALOR NEGOCIADO | % NEGOCIACIÓN | VALOR ARRIENDO | ÁREA PRIVADA M <sup>2</sup> | VALOR M <sup>2</sup> ÁREA PRIVADA | VALOR ARRIENDO M <sup>2</sup> | TASA DE RENTA | CONTACTO  | OBSERVACIÓN  | FOTO  |
|--------|---------|---|----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|---|--|---|
| 1      | OFICINA | EDIFICIO PRO-ORIENTE AK 68 17 30 OF 301 | \$ 980.000.000 | \$ 940.000.000  | 4,08%         | \$ 6.000.000   | 296,33                      | \$ 3.172.139                      | \$ 20.248                     | 0,64%         | NELSON FORERO 3506577408                        | OFICINA EN VENTA Y ARRIENDO TERCER PISO. SE FIJA TASA CON ESTA OFERTA  |  |
| 2      | OFICINA | EDIFICIO PRO-ORIENTE AK 68 17 30 PISO 5 | \$ 880.000.000 | \$ 840.000.000  | 4,55%         | \$ 6.000.000   | 285,00                      | \$ 2.947.368                      | \$ 21.053                     | 0,71%         | HERNANDO SUAREZ 3124270020                      | OFICINA EN VENTA Y ARRIENDO QUINTO PISO. SE FIJA TASA CON ESTA OFERTA. DEL VALOR PEDIDO EN RENTA SE DESCUENTÓ EL VALOR DE LA ADMINISTRACIÓN    |  |
| 3      | OFICINA | AK 68 44 08                             | \$ 450.000.000 | \$ 425.000.000  | 5,56%         | \$ -           | 138,62                      | \$ 3.066.015                      | \$ -                          | 0,00%         | tel: 3124270020 Código Fincasia.com.co: 5493165 | Oficinas 150 Mts <sup>2</sup> , ubicación central, primer y segundo piso, espacios agradables. No paga cuota de administración. Un parqueadero |  |

## ESTUDIO DE MERCADO PARA LOCALES EN EL SECTOR

| No. | Tipo  | Ubicación               | Valor venta      | % Neg. | Valor Negociado  | Área privada construida (M2) | Parq. | Vr Parq. | Valor m2     | Fuente  | Tel. Fuente              | Fecha Oferta | Observación  | Foto |
|-----|-------|-------------------------|------------------|--------|------------------|------------------------------|-------|----------|--------------|---|--------------------------|--------------|--|------|
| 1   | Local | AC 13 62 70             | \$ 1.200.000.000 | 3,92%  | \$ 1.153.000.000 | 183,00                       | 0,00  | \$ 0     | \$ 6.300.546 | Alieth - Julio Corredor Inmobiliaria                          | 3114421447               | may-22       | Local rentando (\$7.500.00) actualmente, sector muy comercial, ubicado en el centro empresarial puente aranda  |      |
| 2   | Local | CL 20 68 21             | \$ 1.700.000.000 | 2,35%  | \$ 1.660.000.000 | 266,00                       | 0,00  | \$ 0     | \$ 6.240.602 | Carlos Melo   | 3187078098<br>6016337700 | may-22       | Local de 4 baños, cocina, estrato 3, parqueaderos, zona comercial, actualmente con un restaurante funcionando.   |      |
| 3   | Local | AC 17 65B 95<br>LC 107A | \$ 930.000.000   | 0,00%  | \$ 930.000.000   | 144,78                       | 1,00  | \$ 0     | \$ 6.423.539 | Ana Rocio Martinez<br>AO Finca Raiz<br>Expertos Inmobiliarios | 3044545610               | may-22       | Transacción comercial realizada en frebreo de 2022, cocina 2 baños. 1 garaje. Barrio puente Aranda. USO comercial. (no restaurantes, si cafeterías etc). Altura 3 mts. |      |

Edificio para OFICINAS 5 pisos, estructura Convencional.

| Presupuesto de Obra por Capítulos             |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Consecutivo                                   | Actividad                                 | Valor capítulo      |
| 1,00  | PRELIMINARES DE OBRA                      | \$ 61.841.576,33    |
| 2,00  | EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN                  | \$ 111.313.302,15   |
| 3,00  | INSTALACIONES SANITARIAS                  | \$ 26.934.762,69    |
| 4,00  | ESTRUCTURAS DE CONCRETO                   | \$ 472.478.030,61   |
| 5,00  | MAMPOSTERÍA Y PAÑETES                     | \$ 226.331.707,14   |
| 6,00  | INSTALACIONES HIDRÁULICAS                 | \$ 451.631.265,00   |
| 7,00  | INSTALACIONES ELÉCTRICAS                  | \$ 415.183.122,00   |
| 8,00  | INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO | \$ -                |
| 9,00  | CUBIERTAS                                 | \$ 50.170.584,80    |
| 10,00   | ENCHAPES Y PISOS                          | \$ 250.378.538,18   |
| 11,00   | ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES        | \$ 104.789.948,60   |
| 12,00   | MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA       | \$ 38.492.156,00    |
| 13,00   | CARPINTERÍA METÁLICA                      | \$ 32.055.342,89    |
| 14,00   | ESPEJOS Y VIDRIOS                         | \$ 824.158,00       |
| 15,00   | PINTURAS Y ESTUCO                         | \$ 153.840.286,21   |
| 16,00   | CERRAJERÍA                                | \$ 11.447.650,00    |
| 17,00   | EXTERIORES                                | \$ 33.318.262,50    |
| 18,00   | ASEO Y LIMPIEZA                           | \$ 136.821.997,17   |
| 19,00   | PERSONAL DE OBRA                          | \$ 168.616.816,00   |
| COSTO DIRECTO                                 |   | \$ 2.746.469.506,28 |
| COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> ) |   | \$ 1.705.881,68     |
| COSTO UNITARIO INDI                           | 12%                                       | \$ 204.705,80       |
| COSTO TOTAL                                   |   | \$ 1.910.587,48     |
| TOTAL REDONDEADO SUGERIDO                     |   | \$ 1.911.000,00     |

**DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA DE ÁREAS PRIVADAS Y COMUNES RT 51681**

|               |                                 |  |  |
|---------------|---------------------------------|--|--|
| LICENCIA      | RESOLUCION 79728 DEL 18/12/1978 |  |  |
| ÁREA DEL LOTE | 1653,2                          |  |  |

| DESCRIPCIÓN | NIVEL | ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 | ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2 | ÁREA TOTAL LIBRE COMUN |
|-------------|-------|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| LOCAL 8-67  | 1     | 227,92                     |                          |                        |
| LOCAL 8-71  | 1     | 147,71                     |                          |                        |
| LOCAL 8-75  | 1     | 142,84                     |                          |                        |
| LOCAL 8-79  | 1     | 137,96                     |                          |                        |
| LOCAL 8-83  | 1     | 133,08                     |                          |                        |
| LOCAL 8-87  | 1     | 101,23                     |                          |                        |
| LOCAL 8-89  | 1     | 102,23                     |                          |                        |
|             | 1     |                            | 160,65                   | 499,58                 |

| DESCRIPCIÓN | NIVEL    | ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 | ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2 | ÁREA TOTAL LIBRE COMUN |
|-------------|----------|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| LOCAL 8-67  | MEZANINE | 104,61                     |                          |                        |
| LOCAL 8-71  | MEZANINE | 67,86                      |                          |                        |
| LOCAL 8-75  | MEZANINE | 73,49                      |                          |                        |
| LOCAL 8-79  | MEZANINE | 70,18                      |                          |                        |
| LOCAL 8-83  | MEZANINE | 61,13                      |                          |                        |
| LOCAL 8-87  | MEZANINE | 49,69                      |                          |                        |
| LOCAL 8-89  | MEZANINE | 44,83                      |                          |                        |
|             | MEZANINE |                            | 64,13                    |                        |

| DESCRIPCIÓN                      | NIVEL | ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 | ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2 | ÁREA TOTAL LIBRE COMUN |
|----------------------------------|-------|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| OFICINA 201                      | 2     | 121,58                     |                          |                        |
| OFICINA 202                      | 2     | 201,69                     |                          |                        |
| OFICINA 203                      | 2     | 136,02                     |                          |                        |
| OFICINA 204                      | 2     | 118,82                     |                          |                        |
| OFICINA 205                      | 2     | 112,32                     |                          |                        |
| OFICINA 206                      | 2     | 140,35                     |                          |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN A | 2     |                            | 13,00                    |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN B | 2     |                            | 13,00                    |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN C | 2     |                            | 13,00                    |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN D | 2     |                            | 47,79                    |                        |
|                                  | 2     |                            | <b>290,80</b>            |                        |

| DESCRIPCIÓN                      | NIVEL | ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 | ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2 | ÁREA TOTAL LIBRE COMUN |
|----------------------------------|-------|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| OFICINA 301                      | 3     | 108,70                     |                          |                        |
| OFICINA 302                      | 3     | 185,48                     |                          |                        |
| OFICINA 303                      | 3     | 130,62                     |                          |                        |
| OFICINA 304                      | 3     | 108,62                     |                          |                        |
| OFICINA 305                      | 3     | 102,12                     |                          |                        |
| OFICINA 306                      | 3     | 117,70                     |                          |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN A | 3     |                            | 13,00                    |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN B | 3     |                            | 13,00                    |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN C | 3     |                            | 13,00                    |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN D | 3     |                            | 47,79                    |                        |
|                                  | 3     |                            | <b>72,14</b>             |                        |

| DESCRIPCIÓN                      | NIVEL | ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 | ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2 | ÁREA TOTAL LIBRE COMUN |
|----------------------------------|-------|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| OFICINA 401                      | 4     | 108,70                     |                          |                        |
| OFICINA 402                      | 4     | 299,61                     |                          |                        |
| OFICINA 403                      | 4     | 108,62                     |                          |                        |
| OFICINA 404                      | 4     | 102,12                     |                          |                        |
| OFICINA 405                      | 4     | 117,70                     |                          |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN A | 4     |                            | 13,00                    |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN B | 4     |                            | 13,00                    |                        |
| ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN C | 4     |                            | 47,79                    |                        |
|                                  | 4     |                            | <b>98,50</b>             |                        |
| <b>SUBTOTAL ÁREAS</b>            |       | <b>3785,53</b>             | 933,59                   | 499,58                 |

| ÍTEM                                      | CANTIDAD       | VALOR UNITARIO | TOTAL POR USO               |
|---|----------------|----------------|-----------------------------|
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES 1 PISO    | 992,97         | \$ 6.322.000   | \$ 6.277.556.340,00         |
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES MEZANINNE | 471,79         | \$ 3.062.000   | \$ 1.444.620.980,00         |
| ÁREA PRIVADA OFICINAS 2 AL 4 PISO         | 2320,77        | \$ 3.062.000   | \$ 7.106.197.740,00         |
| <b>VALOR TOTAL DE LA PH</b>               | <b>3785,53</b> |                | <b>\$ 14.828.375.060,00</b> |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CUBIERTA            | 4719,12        | \$ 1.272.000   | \$ 6.002.720.640,00         |
|   |                |                | \$ 8.825.654.420,00         |
| ÁREA LOTE                                 | 1653,2         |                | \$ 5.338.527,96             |

**Totales áreas y valores de la PH**

| DESCRIPCIÓN                              | ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 | ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2 | ÁREA TOTAL LIBRE COMUN M2 |
|--|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES 1 PISO   | 992,97                     | 160,65                   | 499,58                    |
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES MEZANINN | 471,79                     | 64,13                    | -                         |
| ÁREA PRIVADA OFICINAS 2 AL 4 PISO        | 2.320,77                   | 1.296,53                 | -                         |
| <b>TOTAL ÁREAS PRIVADAS</b>              | <b>3.785,53</b>            | <b>1.521,31</b>          | <b>499,58</b>             |

| DESCRIPCIÓN  | VALOR                  |
|--|------------------------|
| VALOR ESTIMADO DE ÁREAS PRIVADAS                   | \$ 14.828.375.060,00   |
| COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA          | \$ 6.002.720.640,00    |
| VALOR LOTE= VALOR TOTAL PH - COSTO DE CONSTRUCCIÓN | \$ 8.825.654.420,00    |
| ÁREA DEL LOTE DE TERRENO TOTAL                     | 1.653,20               |
| VALOR ME ÁREA DE LOTE                              | \$ 5.338.527,96        |
| <b>VALOR ADOPTADO</b>                              | <b>\$ 5.339.000,00</b> |

Descripción específica del cálculo del valor por metro cuadrado de terreno



PIN de Validación: b76a0aeb

### 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) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79937759, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79937759.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b76a0aeb

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b76a0aeb

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 75# 54-28

Teléfono: 3124796029

Correo Electrónico: angelest78@gmail.com

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

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

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79937759.

El(la) señor(a) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA 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



PIN de Validación: b76a0aeb



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

**b76a0aeb**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: ba9b0b37

**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) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-53007687.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ba9b0b37

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ba9b0b37



## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycanonvargas@hotmail.com

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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.

Especialista en Avaluos - 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) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687.

El(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS 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**

**ba9b0b37**



PIN de Validación: ba9b0b37



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: c3c20b78



<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) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419164, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1032419164.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c3c20b78

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c3c20b78

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 55 # 14 - 47 AP 202

Teléfono: +573212093026

Correo Electrónico: juanalvarado321@gmail.com

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

Ingeniero 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) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419164.

El(la) señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ 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**

**c3c20b78**



PIN de Validación: c3c20b78



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

|           |            |                      |       |
|-----------|------------|----------------------|-------|
| Dirección | AK 68 8 05 |                      |       |
| CHIP      | NO APLICA  | Registro Topográfico | 51681 |

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

| <b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>  |            |                        |                        |
|--|------------|------------------------|------------------------|
| Dirección  | AK 68 8 05 | CHIP                   | NO APLICA              |
| Registro Topográfico   | 51681      | Código Sector          | 006509 12 17 001 01001 |
| Tipo Inmueble  | EDIFICIO   | Matrícula Inmobiliaria | NO APLICA              |
| <b>2. DAÑO EMERGENTE</b>   |            |                        |                        |
| ÍTEM   |            | Subtotal (\$)          |                        |
| 2.1 - Gastos de Notariado y Registro   |            | \$34,539,491           |                        |
| 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  |            | \$0                    |                        |
| 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                    |                        |
| <b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>   |            | \$34,539,491           |                        |
| <b>3. LUCRO CESANTE</b>  |            |                        |                        |
| ÍTEM   |            | Subtotal (\$)          |                        |
| 3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)  |            | \$0                    |                        |
| 3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas   |            | \$0                    |                        |
| <b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>  |            | \$0                    |                        |
| <b>4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>   |            |                        |                        |
| <b>4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>  |            | \$34,539,491           |                        |
| SON: <b>TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE.</b> |            |                        |                        |

**OBSERVACIONES:** El presente informe, aclara el Avalúo de Indemnización elaborado el 19 de octubre de 2021 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTP 20223250798511, radicado UAECD 2022ER15164.

*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:** 31 de Mayo de 2022

Elaboró:

Firmado  
digitalmente  
por Leidy M.  
Cañon V.

**LEIDY CAÑON VARGAS**  
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-53007687

**ISABEL QUINTERO PINILLA**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52049522

Firmado digitalmente  
por ISABEL QUINTERO  
PINILLA  
Fecha: 2022.06.06  
0842:48 -05'00'

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

1

05-01-FR-07

V.12



|           |            |                      |       |
|-----------|------------|----------------------|-------|
| Dirección | AK 68 8 05 |                      |       |
| CHIP      | NO APLICA  | Registro Topográfico | 51681 |

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL**  
**LEY 1682 DE 2013**

| ÍTEM   | SUBTOTAL               |
|--|------------------------|
| AVALÚO INMUEBLE                              | \$2,581,940,400        |
| <b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b> | <b>\$2,581,940,400</b> |
| LUCRO CESANTE                                | \$0                    |
| DAÑO EMERGENTE                               | \$34,539,491           |
| <b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>            | <b>\$34,539,491</b>    |
| <b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>                | <b>\$2,616,479,891</b> |

SON: DOS MIL SEISCIENTOS DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE.

OBSERVACIONES: El presente informe, aclara el Avalúo de Indemnización elaborado el 19 de octubre de 2021 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTP 20223250798511, radicado UAECD 2022ER15164.

**FECHA:** 31 de Mayo de 2022

Firmado  
digitalmente por  
LUZ STELLA BARON   
LUZ STELLA BARON CALDERON  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

ISABEL QUINTERO PINILLA Firmado digitalmente  
por ISABEL QUINTERO PINILLA  
Fecha: 2022.06.06  
08:51:14 -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 avaluador correspondiente

|           |            |                      |       |
|-----------|------------|----------------------|-------|
| Dirección | AK 68 8 05 |                      |       |
| CHIP      | NO APLICA  | Registro Topográfico | 51681 |

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

|                  |                 |                      |       |
|------------------|-----------------|----------------------|-------|
| Dirección        | AK 68 8 05      |                      |       |
| CHIP             | NO APLICA       | Registro Topográfico | 51681 |
| Avalúo Comercial | \$2,581,940,400 |                      |       |

| CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO       |          |                |          |              |
|---|----------|----------------|----------|--------------|
| ESCRITURA                                 |          |                |          |              |
| ÍTEM                                      | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |              |
| Retención de la Fuente (1%)               | 0%       |                |          | \$0          |
| Gastos Notariales (3x1000)                | 3%       |                |          | \$7,745,821  |
| IVA Gastos Notariales (19%)               | 19%      |                |          | \$1,471,706  |
| Copias (12 paginas)                       | 12       | \$3,900        |          | \$46,800     |
| IVA Copias (19%)                          | 19%      |                |          | \$8,892      |
| No de Copias Escritura (Iva incluido)     | 3        |                |          | \$167,076    |
| Recaudo a Terceros                        |          |                |          | \$68,100     |
| Gastos Escrituración                      |          |                |          | \$9,452,703  |
| Porcentaje a aplicar                      | 100%     |                |          | \$9,452,703  |
| Total Gastos de Escrituración             |          |                |          | \$9,452,703  |
| REGISTRO                                  |          |                |          |              |
| ÍTEM                                      | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |              |
| Gastos de registro                        | .924%    |                |          | \$23,857,129 |
| Sistematización y Conservación documental | 2%       |                |          | \$477,143    |
| Porcentaje a aplicar                      | 50%      |                |          | \$12,167,136 |
| Total Gastos Registro                     |          |                |          | \$12,167,136 |
| BENEFICENCIA                              |          |                |          |              |
| ÍTEM                                      | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |              |
| Gastos de beneficencia (1,0%)             | 1%       |                |          | \$25,819,404 |
| Porcentaje a aplicar                      | 50%      |                |          | \$12,909,702 |
| Costos Administrativos                    | 50%      | \$19,900       |          | \$9,950      |
| Total Gastos Beneficencia                 |          |                |          | \$12,919,652 |
| TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO         |          |                |          |              |
|   |          |                |          | \$34,539,491 |

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 00536 del 22 enero de 2021 y 00545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19 de marzo de 2021)

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 | AK 68 8 05 |                      |       |
| CHIP      | NO APLICA  | Registro Topográfico | 51681 |

| CÁLCULO GASTOS DE DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS |  |          |                |          |
|---|--|----------|----------------|----------|
| Servicio Público                                  | Descripción  | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Energía - Codensa                                 | Retiro acometida y medidor conexión monofásica   | 0        | \$0            | \$0      |
| Energía - Codensa                                 | Retiro acometida y medidor conexión trifásica  | 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 anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden en concreto o tableta. | 0        | \$0            | \$0      |
| Gas Natural                                       | Suspensión definitiva  | 0        | \$0            | \$0      |
| TOTAL GASTOS DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS      |  |          |                | \$0      |

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - 2021  
 Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB  
 Gas Natural: Tarifas Vanti 2020

Nota:

|           |            |                      |       |
|-----------|------------|----------------------|-------|
| Dirección | AK 68 8 05 |                      |       |
| CHIP      | NO APLICA  | Registro Topográfico | 51681 |

**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                 |       |              |                        | \$0      |
| TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL |       |              |                        | \$0      |

Fuente:

Nota: Corresponde a una adquisición parcial del área del predio.

| 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:

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

|           |            |                      |       |
|-----------|------------|----------------------|-------|
| Dirección | AK 68 8 05 |                      |       |
| CHIP      | NO APLICA  | Registro Topográfico | 51681 |

**ANEXOC. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO, 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 REEMPLAZO   |             |          |                | \$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 | AK 68 8 05 |                      |       |
| CHIP      | NO APLICA  | Registro Topográfico | 51681 |

**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: