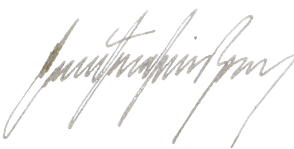


FORMATO			 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano	
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u>CATALINA RODRIGUEZ CARRASCO</u>				
Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u>				
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u>49236</u>				
Fecha: <u>3-may-21</u>				
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:				
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	x		
2	Nombre de(los) propietario(s)		x	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	x		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	x		
5	Solicitante del avalúo	x		
6	Cédula catastral	x		
7	Linderos	x		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	x		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		x	
10	Copia del plano de predio o predios	x		
11	Reglamentación urbanística	x		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	x		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	x		
14	Localización	x		
15	Topografía	x		
16	Forma del inmueble	x		
17	Método de avalúo según resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	x		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	x		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	x		
20	Estimación del coeficiente de asimetría		x	
21	Límites superior e inferior	x		
22	Dotación de infraestructura de servicios	x		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			x
24	Estratificación	x		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	x		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	x		

FORMATO			 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano	
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	x		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	x		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	x		
30	Número de pisos de la construcción.	x		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		x	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			x
33	Consideraciones para la estimación de valor.	x		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	x		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	x		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	x		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			x
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	x		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	x		
OBSERVACIONES				
El avalúo cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC. 				
Fecha solicitud revisión: _____ 3/05/2021 _____ Fecha recibo revisión: _____ 3/05/2021 _____ Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____				



Catalina Rodriguez Carrasco <catalina.rodriguez@idu.gov.co>

REVISIÓN AVALÚOS

2 mensajes

Liliana Rocio Alvarado Acosta <liliana.alvarado@idu.gov.co>

28 de abril de 2021, 18:21

Para: Nestor David Cruz Garcia <nestor.cruz@idu.gov.co>, Nestor Andres Villalobos Caro <nestor.villalobos@idu.gov.co>, Oswaldo De Jesus Saavedra <oswaldo.saavedra@idu.gov.co>, Catalina Rodriguez Carrasco <catalina.rodriguez@idu.gov.co>, Ingrid Zoraya Tenjo Reyes <ingrid.tenjo@idu.gov.co>, Leonardo Palacio Hernandez <leonardo.palacio@idu.gov.co>, Luis Eduardo Gomez Daza <eduardo.gomez@idu.gov.co>

No.	RT	RADICADO	No AVALÚO	PROYECTO	NOMBRE RESPONSABLE	FECHA DE REVISIÓN	OBSERVACIONES DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE
1	49157	20215260672822 DEL 26/04/2021 - 2021 EE13486	2021-351	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
2	49158	20215260672712 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13487	2021-352	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
3	49159	20215260675392 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13491	2021-353	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
4	49162	20215260674252 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13500	2021-355	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	NO APROBADO GASTOS NOTARIALES
5	49163	20215260674352 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13493	2021-356	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
6	49164	20215260674432 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13501	2021-357	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
7	49165	20215260674052 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13508	2021-358	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
8	49166	20215260674112 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13505	2021-359	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	NO APROBADO - LOS GASTOS DE REGISTRO NO CORRESPONDEN (VIENE POR MENOR VALOR \$101,927)
9	49167	20215260674132 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13502	2021-360	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	NO APROBADO - LOS GASTOS DE REGISTRO NO CORRESPONDEN (VIENE POR MENOR VALOR \$103,608)

10	49168	20215260674262 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13509	2021-361	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
11	49169	20215260674332 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13512	2021-361	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
12	49170	20215260674372 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13511	2021-363	METRO PRIORIDAD 2	ANA MATILDE GUTIERREZ	4/26/2021	APROBADO
13	49221	20215260674502 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13437	2021-363	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
14	49222	20215260673182 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13436	2021-176	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
15	49223	20215260679202 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13343	2021-333	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
16	49224	20215260679212 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13439	2021-334	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO LOS GASTOS NOTARIALES PRESENTAN UNA DIFERENCIA DE \$105.264 (VIENE POR MENOR VALOR)
17	49226	20215260678902 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13348	2021-336	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO NO SE PUDO VERIFICAR NO ESTA CARGADO EN EL ORFEO PARTE INDEMNIZATORIA
18	49227	20215260673532 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13442	2021-337	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
19	49228	20215260678692 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13445	2021-338	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
20	49229	20215260678782 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13446	2021-339	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
21	49230	20215260678832 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13441	2021-340	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO

22	49231	20215260673682 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13448	2021-341	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
23	49232	20215260674272 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13449	2021-342	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
24	49233	20215260674302 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13453	2021-343	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
25	49234	20215260674812 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13451	2021-344	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
26	49235	20215260674982 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13455	2021-345	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
27	49236	20215260675062 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13460	2021-346	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
28	49237	20215260675092 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13483	2021-347	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
29	49238	20215260675122 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13458	2021-348	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
30	49239	20215260675152 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13462	2021-349	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
31	49240	20215260675202 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13485	2021-350	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
33	49334	20215260673882 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13524	2021-137	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
34	49336	20215260674882 DEL 23/04/2021 - 2021 EE	2021-140	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
35	49337	20215260673912 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13527	2021-139	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
36	49338	20215260672672 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13065	2021-11	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL NO CORRESPONDE
37	49340	20215260672832 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13074	2020-607	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO NO INCLUYERON EL VALOR CORRESPONDIENTE AL IMPUESTO PREDIAL

38	49341	20215260673832 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13537	2021-0126	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO FALTAN INCLUIR LOS CONTRATOS 3,4,5 RELACIONADOS EN LA SOLICITUD DE TASACION.
40	49349	20215260673842 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13544	2021-0130	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
41	49350	20215260673992 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13539	2021-132	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
42	49352	20215260672622 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13072	2021-10	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL NO CORRESPONDE
43	49356	20215260673222 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13070	2021-0101	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	APROBADO
44	52914	20215260678382 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13523	2021-153	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO INCLUYERON GASTOS NOTARIALES PREDIO DE REEMPLAZO Y NO DEBEN LIQUIDAR DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS SEGÚN TASACION
45	52916	20215260678402 DEL 23/04/2021 - 2021 EE	2021-154	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO INCLUYE GASTOS NOTARIALES PREDIO DE REEMPLAZO
46	52917	20215260677982 DEL 23/04/2021 - 2021 EE13520	2021-155	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO INCLUYE GASTOS NOTARIALES PREDIO DE REEMPLAZO
47	52921	20215260678212 DEL 23/04/2021 - 2021 EE	2021-157	METRO PRIORIDAD 2	OLGA PATRICIA MORENO	4/26/2021	NO APROBADO INCLUYE GASTOS NOTARIALES

3/5/2021

Correo de IDU - REVISIÓN AVALÚOS

							PREDIO DE REEMPLAZO
--	--	--	--	--	--	--	------------------------

Oswaldo De Jesus Saavedra <oswaldo.saavedra@idu.gov.co>

3 de mayo de 2021, 10:14

Para: Catalina Rodriguez Carrasco <catalina.rodriguez@idu.gov.co>, Nestor Andres Villalobos Caro
<nestor.villalobos@idu.gov.co>

Buenos días, Reenvío para su conocimiento.

Cordialmente,

Arq. Oswaldo de Jesús Saavedra Cely.

Componente Avalúos - DTDP.

Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

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

De: **Oswaldo De Jesus Saavedra** <oswaldo.saavedra@idu.gov.co>

Date: vie, 30 abr 2021 a las 10:53

Subject: Re: REVISIÓN AVALÚOS

To: Liliana Rocio Alvarado Acosta <liliana.alvarado@idu.gov.co>, Ana Matilde Gutierrez Bolivar
<matilde.gutierrez@idu.gov.co>

Cc: Nestor David Cruz Garcia <nestor.cruz@idu.gov.co>, Nestor Andres Villalobos Caro <nestor.villalobos@idu.gov.co>

Buenos días, respecto a la revisión del avalúo con RT **49162**, se aprueba por Terreno y construcción, pero no por Daño Emergente, en este contexto la gestión del oficio de observaciones ante la UAECDD corresponde al grupo económico.

Cordialmente,

Arq. Oswaldo de Jesús Saavedra Cely.

Componente Avalúos - DTDP.

Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

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

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037		RADICADO IDU No 20215260675062 	
Fecha de Radicado:	2021-04-23	Canal de recepción:	Virtual
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL ()	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGO)	Teléfonos:	2347600
Nombre Ciudadano (a):	-.-	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	-.-	Teléfonos:	
Cta / Contrato / RQ:	2021EE13460	Sector:	
TRD:	//	Causal/Tipología:	/

Descripción del requerimiento: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACION DE AVALUO COMERCIAL - RT 49236- N AVALUO 2021-346 CONTRATO 1682-2020

Atendido por:	Punto de atención:
ALAS DE COLOMBIA - DIANA PAOLA VILLAMIZAR	

**Fwd: INFORME DE AVALUO 2021-346 (EMAIL CERTIFICADO de
avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)**

23 de abril de 2021 | 10:12 | 7,5 MB

De:

Alas De Colombia Express S.A.S <alas.express@idu.gov.co>

Para:

Diana Villamizar <Digitalizador3@alasdecolombia.net>

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

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>

Date: vie, 23 abr 2021 a las 7:30

Subject: Fwd: INFORME DE AVALUO 2021-346 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: Alas De Colombia Express S.A.S <alas.express@idu.gov.co>

Buenos días, reenvío para radicar.

Cordial saludo,

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

De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <412448@certificado.4-72.com.co>

Date: jue, 22 abr 2021 a las 20:02

Subject: INFORME DE AVALUO 2021-346 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: <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

"2013 TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS. La información contenida en este mensaje es propiedad de **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital** puede ser privilegiada o confidencial, por lo cual solo puede ser utilizada por la persona, entidad o compañía a la cual está dirigido. Por lo anterior, usar esta información y sus anexos para propósitos distintos a los autorizados por la **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**, divulgarla a personas a las cuales no se encuentre destinado este correo o reproducirla total o parcialmente, así como su distribución o difusión se encuentra prohibido en virtud de la legislación vigente. La entidad no asumirá responsabilidad sobre información, opiniones o criterios contenidos en este correo electrónico directamente relacionados con la **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**. Si usted no es el destinatario autorizado o por error recibe este mensaje, favor borrarlo inmediatamente."

**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

Archivos adjuntos:

[Descargar todos los archivos adjuntos](#)

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 21-04-2021 22:20:49

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE13460 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 49236 Rad.UAEC.D. . Proyecto IDU - P

OBS: Rad.20213250146601 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2021-346

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto IDU - Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) Contrato 1682-2020

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1682-2020 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
49236	2021-346	2021-61170	AC 13 14 29 LC 254	2021ER2305

Cordialmente,

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

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES

Revisó: JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Dirección	AC 13 14 29 LC 254		
CHIP	AAA0034JFBS	Registro Topográfico	49236

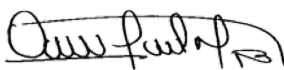
Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 13 14 29 LC 254	CHIP	AAA0034JFBS
Registro Topográfico	49236	Código Sector	004103 01 14 001 02053
Tipo Inmueble	LOCAL	Matrícula Inmobiliaria	050C01245816
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$1,345,589
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
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$1,345,589
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$1,345,589
SON: UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES:			

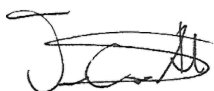
Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 20 de Abril de 2021

Elaboró:



OSCAR SAUL MUNEVAR BADILLO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79311293



JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No. AVAL-1032419164

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co

Dirección	AC 13 14 29 LC 254		
CHIP	AAA0034JFBS	Registro Topográfico	49236

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$98,196,810
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$98,196,810
DAÑO EMERGENTE	\$1,345,589
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$1,345,589
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$99,542,399
SON: NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 20 de Abril de 2021

Firmado digitalmente por
LUZ STELLA BARON
~~LUZ STELLA BARON~~



SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA



JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-1032419164

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

Dirección	AC 13 14 29 LC 254		
CHIP	AAA0034JFBS	Registro Topográfico	49236

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

Dirección	AC 13 14 29 LC 254		
CHIP	AAA0034JFBS	Registro Topográfico	49236
Avalúo Comercial	\$98,196,810		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$294,590
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$55,972
Copias (12 paginas)	12	\$3,800	\$45,600
IVA Copias (19%)	19%		\$8,664
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$162,792
Recaudo a Terceros			\$19,800
Gastos Escrituración			\$533,155
Porcentaje a aplicar	100%		\$533,155
Total Gastos de Escrituración			\$533,155
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.622%		\$610,784
Sistematización y Conservación documental	2%		\$12,216
Porcentaje a aplicar	50%		\$311,500
Total Gastos Registro			\$311,500
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$981,968
Porcentaje a aplicar 100%	50%		\$490,984
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$500,934
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$1,345,589

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

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

Dirección	AC 13 14 29 LC 254		
CHIP	AAA0034JFBS	Registro Topográfico	49236

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

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

Nota:

Dirección	AC 13 14 29 LC 254		
CHIP	AAA0034JFBS	Registro Topográfico	49236

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	\$0	182.5	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: Documento no suministrado por el IDU, según radicación DTDP 20213250146601 (2021ER2305)

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 13 14 29 LC 254		
CHIP	AAA0034JFBS	Registro Topográfico	49236

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 REMPLAZO				\$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	AC 13 14 29 LC 254		
CHIP	AAA0034JFBS	Registro Topográfico	49236

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:

2021 - 346

RT No 49236

DIRECCIÓN INMUEBLE

AC 13 14 29 LC 254



**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 - 61170 del 02 de Febrero de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOCAL
- 1.5. CHIP: AAA0034JFBS
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 12 14 24 106
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004103 - VOTO NACIONAL
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 24/02/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01245816

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 49236 de Noviembre de 2020.
AREAS	Registro topográfico No. 49236 de Noviembre de 2020.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Reglamento de Propiedad Horizontal
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 61170

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Voto Nacional, se ubica en la localidad décima cuarta Los Mártires, de Bogotá D.C, limita con:

- Por el norte: La Avenida Colón (AC 13), los sectores catastrales San Victorino (006105)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

y El Listón (006106).

- Por el oriente: La Avenida Caracas (AK 14), los sectores catastrales Santa Inés (003107) y La Capuchina (003108).

- Por el occidente La Carrera 19 (KR 19), los sectores catastrales La Pepita (004110) y La Sabana (004102).

- Por el sur: La Calle 8 (CL 8) y la Calle 8A (CL 8A), el sector catastral La Estanzuela (004104).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por ser una zona de actividad comercial con algunas zonas de uso residencial, el comercio principalmente se desarrolla sobre los ejes de la Avenida Calle 13, la Calle 10, Calle 11 y la Carrera 17, la Avenida Mariscal Sucre (KR 18) y Carrera 19 (KR 19), en ambos costados, se destacan principalmente la cercanía al San Andresito de San José, al comercio de San Victorino, Estación de Bomberos Mártires, Hospital de San José, las estaciones de Transmilenio de la Avenida Calle 13 y Jiménez. El Sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción, con edificaciones de diferentes tipologías y alturas 1, 2, 3 y 4 pisos de altura algunos de 5 pisos de altura.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, se presenta una actividad edificadora baja, en la que solo se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes principalmente para comercio.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Voto Nacional se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico tres (3), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, por donde circula el transporte público (SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE-TRANSMILENIO) y particular.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

La principal vía de acceso es la Avenida Caracas (AK 14) y la Avenida Colón (AC 13) que corresponden a la malla vial arterial, adicionalmente se accede al sector por la Carrera 17 y 18, en general estas vías se encuentran en regular estado de conservación y mantenimiento.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, Modificación excepcional del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial POT; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003". El inmueble objeto de avalúo se clasifica como suelo urbano, formando parte de la UPZ 102 La Sabana, con la siguiente zonificación:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 187 del 2002
ÁREA ACTIVIDAD	Comercio y Servicios
ZONA	de comercio cualificado
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
MODALIDAD	de reactivación
SECTOR NORMATIVO	4
SUBSECTOR USO	I
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	B
ALTURA MÁXIMA	Pedios con frente < a 30 metros, 5 pisos. Pedios con

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

	frente $\geq$ a 30 metros, libre.
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,70
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	Predios con frente < a 30 metros 3,5. Predios con frente $\geq$ a 30 metros, 4,5.
ANTEJARDÍN	No exige.
AISLAMIENTO LATERAL	No exige



Plano No. 2, Sectores Normativos UPZ 102 La Sabana

5.1. USOS PRINCIPALES

Comercio metropolitano y urbano Mediante Plan de Implantación. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Comercio zonal en almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 500 m2 hasta 2.000 m2 de área de ventas.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Dotacional: equipamientos colectivos educativo, cultural, salud bienestar social y culto.
 Dotacional: equipamientos deportivos recreativos. Dotacionales servicios urbanos básicos de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

defensa y justicia, servicios de la administración pública. Servicios empresariales financieros, logística, a empresas e inmobiliarios. Servicios personales de parqueadero, turísticos, alimentarios, profesionales y técnicos especializados. Vivienda multifamiliar.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Industria

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

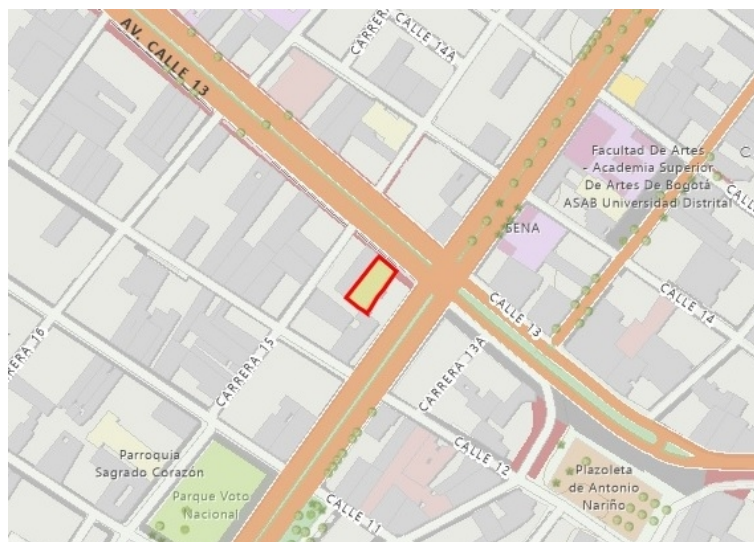
El predio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según escritura No. 3433 del 9 de agosto de 1990, protocolizada en la Notaria 7 del círculo de Bogotá.

Conto con las licencias de construcción No. 8582 del 5 de junio de 1990 y No. 9287 del 27 de junio de 1990, expedidas por la Secretaria de Obras Publicas de Bogotá.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El centro comercial Las Avenidas, se localiza sobre el costado sur de la Avenida Calle 13 entre Avenida Caracas y Carrera 15, tiene 2 pisos y un área de subnivel en la parte posterior. Cuenta con zonas comunales como son los parqueaderos (60-70 motos), administración, pasillos, área de aseo, subestación eléctrica, batería de baños para hombres y mujeres, shut de basura, ascensor y terraza.



Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

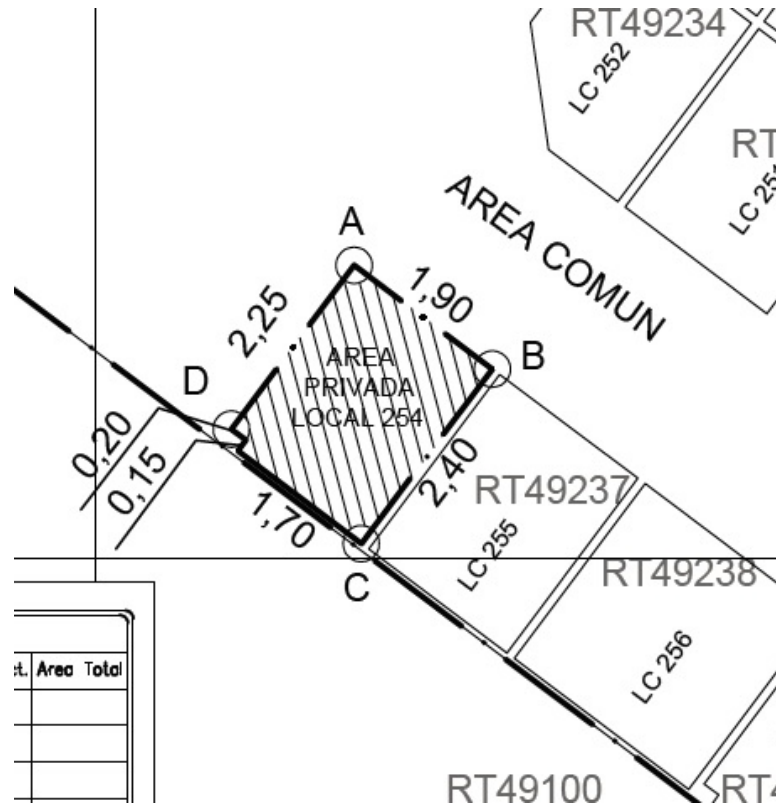
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 1,90 metros con área común del centro comercial.
- Sur: En distancias sucesivas de 1,70 metros, 0,15 metros y 0,20 metros con RT-49100 y columna.
- Oriente: En 2,40 metros con RT-49237.
- Occidente: En 2,25 metros con área común del centro comercial.

El centro comercial linda por el norte con la Avenida Calle 13 en veintidós metros con sesenta y un centímetros (21,61 m); Por el oriente en cuarenta y cinco metros con diez centímetros (45,10 m) con los lotes números 17 y 15 de la manzana 1; Por el occidente en cuarenta y seis metros cuadrados con setenta y cuatro centímetros (46,74 m), con el lote número 13 de la misma manzana y por el sur en veintidós metros con cincuenta centímetros (21,50 m), con los lotes números 2 y 10 de la misma manzana. (fuente: Reglamento de propiedad horizontal).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Fuente: RT-49236

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

21,61 metros.

6.6. FONDO

46,76 metros.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 5.60 m²

El área del terreno corresponde a la participación de la unidad privada sobre el área total del lote en el cual fue construido el centro comercial, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad definido en el reglamento de propiedad horizontal de 0,57%.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Local comercial No. 254, medianero, ubicado en zona interior, segundo piso del Centro Comercial Las Avenidas, con frente sobre corredor de circulación.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas corridas.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete liso y pintura.
MUROS	Pañete estuco y pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	En cerámica.
CIELO RASO	Pañete estuco y pintura.
COCINA	N/A.
BAÑO	El local no cuenta con baño, sin embargo, el Centro comercial tiene baterías de baño para hombres y mujeres en el primer piso de uso comunal.
PUERTAS INTERNAS	N/A.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

PUERTAS EXTERNAS	Cortina metálica.
VENTANERÍA	N/A.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Local con área en planta libre para atención al público.
EDAD (Vetustez)	31 años.
REMODELACIONES	Sin remodelación.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Area Privada Local 254	31	4.53	4.53

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

No aplica

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la aplicación del método mercado, se realizó investigación de ofertas de locales comerciales en venta en centros comerciales del sector y sectores de alguna manera comparables, sometidos a propiedad horizontal, teniendo en cuenta áreas entre 4,00 m² y 15,00 m², tipo de centro comercial y ubicación específica de las ofertas dentro de cada complejo comercial. Lo anterior, con el fin de determinar valores de área privada a nivel de primeros y segundos pisos.

De acuerdo con el análisis del estudio de mercado, se encontró de manera general que los valores por m² de área privada de local, se encuentra entre los \$21.676.234 y \$58.216.037, dependiendo del piso y ubicación dentro de cada nivel, presentándose los valores más altos sobre las entradas principales y los más bajos hacia las zonas interiores.

Dentro de este rango de valores, se determinaron 4 zonas, 3 zonas en el primer piso y 1 zona para el segundo piso del centro comercial Las Avenidas las cuales se describen a continuación:

PRIMER PISO:

Zona 1 primer piso: Corresponde al sector ubicado a la entrada del centro comercial, donde se presentan los mayores valores de acuerdo con la información de mercado analizada, la cual fluctúa entre \$51.030.757 por metros cuadrados y \$58.216.037 como se muestra en la siguiente

tabla:

No. Oferta	Tipo de Inmueble	Direccion	valor pedido venta	% Neg.	Valor depurado venta	Area Privada (m²)	Piso	V/r. m² Venta
1	LOCAL	CR 38 9 32 LC 1-171	\$ 220.000.000	5%	\$ 210.000.000	4,00	1	\$ 52.500.000
2	LOCAL	AK 14 9 48 LC 1136	\$ 710.000.000,00	3%	\$ 690.000.000	13,00	1	\$ 53.076.923
3	LOCAL	CR 10 9 37 LC PS 1	\$ 650.000.000,00	2%	\$ 635.000.000	12,00	1	\$ 52.916.667
4	LOCAL	KR 20 14 54 LC PS 1	\$ 260.000.000	8%	\$ 240.000.000	4,00	1	\$ 60.000.000
PROMEDIO								\$ 54.623.397,44
ACION ESTANDAR								\$ 3.592.639,91
IENTE VARIACION								6,58%
LIMITE SUPERIOR								\$ 58.216.037,35
LIMITE INFERIOR								\$ 51.030.757,52

Estudio de mercado zona 1, piso 1

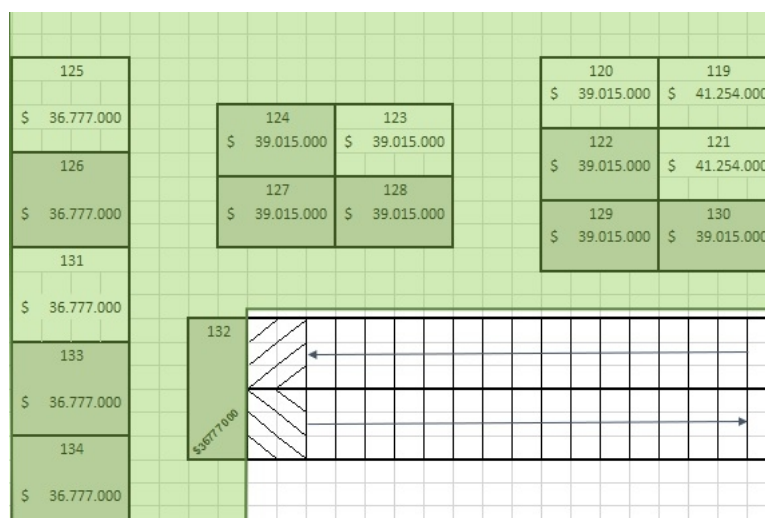
Para la asignación de valores de esta zona se tuvo en cuenta la vitrina de los locales sobre la Avenida Calle 13, sobre corredor principal a razón de \$54.623.00 el metro cuadrado, e interiores a razón de \$51.031.000, el metro cuadrado. Adicionalmente, también se tuvo en cuenta la ocupación dentro de la zona analizada, como se muestra en la siguiente grafica donde los recuadros sombreados son los locales que están actualmente desocupados:

105	104	103	102	101
\$ 54.623.000	\$ 54.623.000	\$ 54.623.000	\$ 54.623.000	\$ 54.623.000
106	107	108	109	110
\$ 51.031.000	\$ 51.031.000	\$ 54.623.000	\$ 54.623.000	\$ 54.623.000
115	114	113	112	111
\$ 51.031.000	\$ 51.031.000	\$ 54.623.000	\$ 54.623.000	\$ 54.623.000
116	117	118		
\$ 51.031.000	\$ 51.031.000	\$ 51.031.000		

Distribución de los locales zona 1 primer piso

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Distribución zona 2 primer piso

Zona 3 primer piso: Corresponde al sector posterior entre la rampa principal de acceso al segundo piso y el lindero sur del centro comercial. Los valores que se presentan de acuerdo con la información de mercado analizada, oscilan entre \$25.388.782 y \$29.187.319 por metro cuadrado, de acuerdo con la siguiente tabla:

No. Oferta	Tipo de inmueble	Direccion	valor pedido venta	% Neg.	Valor depurado venta	Area Privada (m²)	Piso	V/r. m² Venta
1	LOCAL	KR 21 9A 31 LC 134	\$ 324.963.762	2%	\$ 320.000.000	12,21	1	\$ 26.208.026
2	LOCAL	CR 20 8 53 Lc 169	\$ 115.731.420	5%	\$ 110.000.000	4,26	1	\$ 25.821.596
3	LOCAL	CR 20 8 53 LC 121	\$ 124.153.190	3%	\$ 120.000.000	4,57	1	\$ 26.258.206
4	LOCAL	KR 20 8 53 LC 104	\$ 120.960.000	5%	\$ 115.000.000	4	1	\$ 28.750.000
5	LOCAL	KR 20 8 53 LC 170	\$ 129.720.000,00	6%	\$ 122.000.000	4	1	\$ 30.500.000
6	LOCAL	KR 21 9A 31 LC 1198	\$ 450.000.000,00	2%	\$ 440.000.000	16,8	1	\$ 26.190.476
PROMEDIO								\$ 27.288.050,72
ACION ESTANDAR								\$ 1.899.268,61
IENTE VARIACION								6,96%
LIMITE SUPERIOR								\$ 29.187.319,33
LIMITE INFERIOR								\$ 25.388.782,12

Estudio de mercado zona 3 piso 1

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

206 \$ 21.677.000	205 \$ 23.188.000	204 \$ 23.188.000	202 \$ 23.188.000	201 \$ 23.188.000
207 \$ 21.677.000				
208 \$ 21.677.000	209 \$ 21.677.000	210 \$ 21.677.000	211 \$ 21.677.000	212 \$ 21.677.000
217 \$ 21.677.000	216 \$ 21.677.000	215 \$ 21.677.000	214 \$ 21.677.000	213 \$ 21.677.000
218 \$ 21.677.000	219 \$ 21.677.000	220 \$ 21.677.000	221 \$ 21.677.000	222 \$ 21.677.000
227 \$ 21.677.000	226 \$ 21.677.000	225 \$ 21.677.000	224 \$ 21.677.000	223 \$ 21.677.000
228 \$ 21.677.000				
229 \$ 21.677.000				
230 \$ 21.677.000				
231 \$ 21.677.000	232 \$ 21.677.000	233 \$ 21.677.000	234 \$ 21.677.000	235 \$ 21.677.000
242 \$ 21.677.000	241 \$ 21.677.000	240 \$ 21.677.000	239 \$ 21.677.000	238 \$ 21.677.000
243 \$ 21.677.000				
244 \$ 21.677.000	245 \$ 21.677.000	246 \$ 21.677.000	247 \$ 21.677.000	248 \$ 21.677.000
253 \$ 21.677.000	252 \$ 21.677.000	251 \$ 21.677.000	250 \$ 21.677.000	249 \$ 21.677.000
	254 \$ 21.677.000	255 \$ 21.677.000	256 \$ 21.677.000	257 \$ 21.677.000
				258 \$ 21.677.000

Distribución de los locales 2 piso

De acuerdo con lo anterior, por la ubicación del local en la zona posterior al segundo piso, se adopta el valor de \$21.677.000, cercano al límite inferior.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

[illegible]

Ubicación Local 254

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el propósito de la valuación se analizaron los siguientes factores:

La localización del inmueble en un sector con área de actividad comercial y de servicios y tratamiento urbanístico de renovación urbana, modalidad de reactivación, ubicado en zona céntrica de la ciudad de Bogotá D.C., en el sector catastral Voto Nacional y en cercanía a sitios de interés como San Victorino, La Iglesia del Voto nacional, Estación de la Sabana y San Andresito del San José entre otros.

La localización del centro comercial Las Avenidas, medianero sobre el costado sur de la Avenida Calle 13 entre Avenida Caracas y carrera 15.

La localización específica del local comercial No. 254, medianero, zona interior, segundo piso del centro comercial.

La destinación actual del inmueble, correspondiente a local comercial bajo el régimen de propiedad horizontal, en buen estado de conservación y mantenimiento.

La condición normativa vigente al predio, según el Decreto 190 de 2004 y Decreto 187 de 2002, UPZ 102 La sabana, definiéndolo en un sector de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación.

Las condiciones físicas del sector, las cuales son muy positivas debido a que cuenta con vías vehiculares principales como lo son la Avenida Calle 13 y la Avenida Caracas (AK 14), que permiten el acceso a diferentes rutas de transporte público de acceso y salida al sector y alrededores, que comunican el sector con el resto de la ciudad.

Las características físicas del terreno sobre el cual se construyó el centro comercial Las Avenidas, en cuanto a la forma geométrica regular, en un sector de topografía plana.

El espacio público y el entorno general del sector, donde se observan edificaciones con destinación comercial principalmente.

La edad, estado de conservación, así como la tipología propia de la construcción y sus materiales.

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 a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

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

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 13 14 29 LC 254

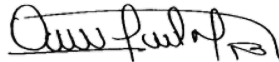
CHIP: AAA0034JFBS

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA PRIVADA LOCAL 254	M2	4.53	\$21,677,000	\$98,196,810
AVALÚO TOTAL				\$98,196,810

SON: NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

FECHA: 20 de Abril de 2021

Elaboró:



OSCAR SAUL MUNEVAR BADILLO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79311293



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. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-61170	Nomenclatura: AC 13 14 29 LC 254		
Código Sector: 004103011400102053	Barrio: VOTO NACIONAL	Fecha Visita: 24-FEB-21	
Número Avalúo: 2021 - 346	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	49236



Fachada



Entorno



Entorno



Placa Nomenclatura

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-61170	Nomenclatura: AC 13 14 29 LC 254		
Código Sector: 004103011400102053	Barrio: VOTO NACIONAL	Fecha Visita: 24-FEB-21	
Número Avalúo: 2021 - 346	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	49236



Local



Local



Número Local

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Estudio de Mercado

ESTUDIO MERCADO ZONA 1 PISO 1

No. Oferta	Tipo de inmueble	Direccion	valor pedido venta	% Neg.	Valor depurado venta	Area Privada (m²)	Piso	V/r. m² Venta	OBSERVACIONES	Nombre	Telefono	Fecha	FUENTE INTERNET	FOTO
1	LOCAL	CR 38 9 32 LC 1-171	\$ 220.000.000	4,55%	\$ 210.000.000	4,00	1	\$ 52.500.000	Se vende local comercial en el centro comercial caribe ubicado en el san Andresito la 38. Primer piso, en acceso principal.	HERNANDO LESMES	3158236998	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bogota/san_andresito-det-5882711.aspx	
2	LOCAL	AK 14 9 48 LC 1136	\$ 710.000.000,00	2,82%	\$ 690.000.000	13,00	1	\$ 53.076.923	Espectacular local ubicado en el centro comercial visto 1 pisos excelente ubicacion grandes marcas ubicadas a su alrededor ubicado en puertas principales de ingreso , todos los miercoles y sabados hay el conocido madrugon del centro , totalmente remodelado estilo boutique ropa, zona alta proyeccion urbanistica , metro de BOGOTA, sobre la caracas ¡ SE PERMUTA! ¡¡amamos	ROGER TORRES	3106735780-3115939656	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/detal.aspx?a=5696085	
3	LOCAL	CR 10 9 37 LC PS 1	\$ 650.000.000,00	2,31%	\$ 635.000.000	12,00	1	\$ 52.916.667	LOCAL UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL GRAN SAN, REJA METÁLICA, ILUMINACIÓN, PISO EN CERÁMICA, PRIMER PISO, BAÑOS COMUNALES. INFORMES: Cesar Reyes CELULAR: Tres Dieci Seis Cinco Veinti Ocho Sesenta y Cinco Cuarenta y Seis.	CESAR REYES	3165286546-5188777	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/detal.aspx?a=5544690	
4	LOCAL	KR 20 14 54 LC PS 1	\$ 260.000.000	7,69%	\$ 240.000.000	4,00	1	\$ 60.000.000	VENTA de local comercial ubicadisimo sobre la calle 13 con cra 20 BAHIA SAN ANDRESITO el local esta ubicado en el primer piso sobre la entrada principal El SAN ANDRESITO esta ubicado sobre la calle 13 diagonal al paradero San facon de transmlenio El local es de 4mts cuadrados y cuenta con bodega en la parte superior del mismo tamaño que el local		3144612835	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bogota/los_martires-det-6153382.aspx	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Estudio de Mercado

ESTUDIO MERCADO ZONA 2 PISO 1

No. Oferta	Tipo de inmueble	Direccion	valor pedido venta	% Neg.	Valor depurado venta	Area Privada (m²)	Piso	V/r. m² Venta	OBSERVACIONES	Nombre	Telefono	Fecha	FUENTE INTERNET	FOTO
1	LOCAL	CR 20 8-53 LC 152	\$ 148.000.000	4,05%	\$ 142.000.000	4,00	1	\$ 35.500.000	Terranova Inmobiliaria ofrece en venta local comercial de 4m2 ubicado en pasaje comercial, excelente ubicación, actualmente esta rentando \$1.200.000, se entrega con contrato de arriendo por un año. Centro comercial Los Angeles.	JUAN CARLOS ALCAZAR	3148695566-3176259401	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/detal.aspx?a=6114933	
2	LOCAL	CR 21 9 31 LC 1033	\$ 249.999.000	5,00%	\$ 237.500.000	6,00	1	\$ 39.583.333	GRAN OPORTUNIDAD. EXCELENTE LOCAL ESQUINERO, PRIMER PISO EN CENTRO COMERCIAL SAN VICENTE PLAZA EN EL SECTOR DE SANANDRESITO SAN JOSE. ALTURA 3.20. EL CENTRO COMERCIAL CUENTA CON ASCENSOR, BAÑOS, VIGILANCIA EN TODAS LAS ENTRADAS, SOBRE VÍA PRINCIPAL.	EMMA MORENO	3132864861-3154511487	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/detal.aspx?a=5561705	
3	LOCAL	CL 13 19 40 LC PS 1	\$ 240.000.000	4,17%	\$ 230.000.000	6,00	1	\$ 38.333.333	Excelente Local interior tipo de altura sencilla, tipo de luz trifasica, pisos en cerámica. El centro comercial cuenta con variedad de negocios, como celulares, computadores, juguetería, vestuario, audio, zona de restaurantes. Ubicado en la zona comercial con mayor afluencia de Bogotá el sector del centro, se caracteriza por llevar a centenares de comerciantes de todas las ciudades del país, el centro comercial puerto rico es un centro comercial nuevo sobre la calle 13 con 19 diagonal a la estación sabana de transmilenio precio negociable escuchamos ofertas llama ya... o envía un correo y te atendemos en cualquier momento. Es canon más administración..		3102875783-3214583587	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/detal.aspx?a=5215766	
4	LOCAL	AK 14 9 48 PS 1	\$ 565.000.000,00	5,13%	\$ 536.000.000	13,00	1	\$ 41.230.769	Local comercial en el centro comercial Visto, ubicación interior primer piso.	ROGER TORRES	3106735780-3115939656	15/03/2021		
5	LOCAL	CL 13 19 40 LC 167	\$ 298.000.000,00	5,03%	\$ 283.000.000	7,00	1	\$ 40.428.571	Excelente, ubicado en el nuevo centro comercial de la zona en san andresito, sobre la calle 13 llamado puerto rico, diagonal a la estacion sabana de transmilenio rodeado de las zonas de comercio mas afluentes de la ciudad de bogotá, el sector viene con un foco de crecimiento bastante bueno el cual permite que sea una excelente inversion para rentar o para trabajar en su propio negocio.		322 4583587	15/03/2021	http://viviendo.la/inmueble/888306/13/viviendo/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Estudio de Mercado

ESTUDIO MERCADO ZONA 3 PISO 1

No. Oferta	Tipo de inmueble	Direccion	valor pedido venta	% Neg.	Valor depurado venta	Area Privada (m²)	Piso	V/r. m² Venta	Observaciones	Nombre	Telefono	Fecha	Fuente internet	Foto
1	LOCAL	KR 21 9A 31 LC 134	\$ 324.963.762	2%	\$ 320.000.000	12,21	1	\$ 26.208.026	SUS CLIENTES MERECE LA MEJOR ATENCIÓN! LOCAL 134 UBICADO EN SAN ANDRESITO DE SAN JOSÉ. EN EL CENTRO COMERCIAL SAN JOSE PLAZA, TIENE UN AREA DE CONSTRUCCION DE 12 M2 APROXIMADAMENTE.	JULY OLAYA	3222504298	15/03/2021	https://www.cisa.gov.co/PortalCisa/inmuebles-y-muebles/venta-de-inmuebles/detalle-del-inmueble/?idp=1299&owner=sae&ids_aep=20662	
2	LOCAL	CR 20 8 53 LC 169	\$ 115.731.420	5%	\$ 110.000.000	4,26	1	\$ 25.821.596	GRAN OPORTUNIDAD DE INVERSION -EN EL SECTOR PRESENTA LA ACTIVIDAD COMERCIAL PRINCIPALMENTE, EL SECTOR TAMBIÉN PRESENTA EL USO INDUSTRIAL EN BODEGAS. EL SECTOR SE ENCUENTRA CATALOGADO COMO UNO DE LOS SECTORES COMERCIALES MÁS IMPORTANTES DE LA CIUDAD	JULY OLAYA	3222504298	15/03/2021	https://www.cisa.gov.co/PortalCisa/inmuebles-y-muebles/venta-de-inmuebles/detalle-del-inmueble/?idp=5477&owner=sae&ids_aep=23939	
3	LOCAL	CR 20 8 53 LC 121	\$ 124.153.190	3%	\$ 120.000.000	4,57	1	\$ 26.258.206	Local 121 en el cenro comercial Los Angeles Plaza, primer piso interno.	JULY OLAYA	3222504298	15/03/2021	https://www.cisa.gov.co/PortalCisa/inmuebles-y-muebles/venta-de-inmuebles/detalle-del-inmueble/?idp=5974&owner=sae&ids_aep=24623	
4	LOCAL	KR 20 8 53 LC 104	\$ 120.960.000	5%	\$ 115.000.000	4	1	\$ 28.750.000	1067 815-1067 DC Inmobiliarias S.A.S vende locales en el centro comercial los Angeles, san andresito de san jose en el primer piso. Cada uno cuenta con 4 m2. Local 170 y local 104 desde \$120.960.000 hasta \$129.720.000.		3203509888	15/03/2021	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-576815664-locales-en-venta-la-estanzuela-815-1067-JM#position=2&type=item&tracking_id=1a6bb282-40b8-419e-a5cc-fa7fae410d86	
5	LOCAL	KR 20 8 53 LC 170	\$ 129.720.000,00	6%	\$ 122.000.000	4	1	\$ 30.500.000	1067 815-1067 DC Inmobiliarias S.A.S vende locales en el centro comercial los Angeles, san andresito de san jose en el primer piso. Cada uno cuenta con 4 m2. Local 170 y local 104 desde \$120.960.000 hasta \$129.720.000.		3203509888	15/03/2021	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-576815664-locales-en-venta-la-estanzuela-815-1067-JM#position=2&type=item&tracking_id=1a6bb282-40b8-419e-a5cc-fa7fae410d86	
6	LOCAL	KR 21 9A 31 LC 1198	\$ 450.000.000,00	2%	\$ 440.000.000	16,8	1	\$ 26.190.476	Locales comerciales ubicados en el centro comercial San José plaza excelente trafico. Primer piso		3128506827-8089670	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bogota/los_martires-det-5932606.aspx	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Estudio de Mercado
ESTUDIO MERCADO PISO 2

No. Oferta	Tipo de inmueble	Direccion	valor pedido venta	% Neg.	Valor depurado venta	Area Privada (m²)	Piso	V/r. m² Venta	Observaciones	Nombre	Telefono	Fecha	Fuente internet	Foto
1	LOCAL	KR 13 13 30 LC PS 2	\$ 90.000.000	0%	\$ 90.000.000	4,00	2	\$ 22.500.000	Local comercial, excelente ubicación por la av. calle 13, frente a transmilenio de la Av. Jimenez, Centro comercial con gran variedad de artículos en locales, gran afluencia de personas, por quedar justo en frente de una de las principales estaciones de transmilenio en el centro. Ideal para inversionistas, rentabilidad cercana al 1%, se recibe vehiculo modelo reciente en parte de pago. Piso 2	JHON CASTRO	3152779496-3134743523-4408106	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=6017556	
2	LOCAL	AK 14 9 48 LC 3020	\$ 320.000.000,00	3%	\$ 310.000.000	14,00	3	\$ 22.142.857	LOCAL COMERCIAL EN CENTRO COMERCIAL VISTO CUENTA CON 15 MTS MAS MEZZANINE TODOS LOS MIÉRCOLES Y SÁBADOS HAY EL CONOCIDO MADRUGON DEL CENTRO, COMPLETAMENTE REMODELADO PARA UN ESTILO BOUTIQUE DE ROPA, QUEDA CERCA A LA ZONA DE COMIDA QUE TIENE GRAN AFLUENCIA DE PUBLICO, ZONA DE ALTA PROYECCIÓN URBANISTICA METRO DE BOGOTA, SOBRE TODA LA CARACAS	ROGER TORRES	3106735780-3115939656-3785979	15/03/2021	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bogota/san_victorino-det-5689099.aspx	
3	LOCAL	CL 10 22 04 LC A216	\$ 170.000.000,00	6%	\$ 160.000.000	6,42	2	\$ 24.922.118	Local en segundo piso ubicado en el Centro Comercial Puerta Grande San Jose.	FERNANDO GONZALEZ	3175879222	15/03/2021		

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





PIN de Validación: ba8e0b19



<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) OSCAR SAUL MUNEVAR BADILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79311293, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79311293.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR SAUL MUNEVAR BADILLO 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 16 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 16 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 16 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 16 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: ba8e0b19



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
16 Mar 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
23 Dic 2019

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
23 Dic 2019

Regimen
Régimen
Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158A # 12-24 INT 15 APTO 401

Teléfono: 3203022083

Correo Electrónico: oscarmunevar@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 Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



PIN de Validación: ba8e0b19



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR SAUL MUNEVAR BADILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79311293.

El(la) señor(a) OSCAR SAUL MUNEVAR BADILLO 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

ba8e0b19

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 cuatro (04) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal