

FORMATO			 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>Instituto Desarrollo Urbano</small>		
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>DIEGO ANDRES GARCIA GUERRERO</u>					
Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u>					
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: <u>49726</u>					
Fecha: <u>4-oct-21</u>					
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:					
<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 esté 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 FO-GP-18	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 2.0		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	<input checked="" type="checkbox"/>		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	<input checked="" type="checkbox"/>		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	<input checked="" type="checkbox"/>		
30	Número de pisos de la construcción.	<input checked="" type="checkbox"/>		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		<input checked="" type="checkbox"/>	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			<input checked="" type="checkbox"/>
33	Consideraciones para la estimación de valor.	<input checked="" type="checkbox"/>		
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.	<input checked="" type="checkbox"/>		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	<input checked="" type="checkbox"/>		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	<input checked="" type="checkbox"/>		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			<input checked="" type="checkbox"/>
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	<input checked="" type="checkbox"/>		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	<input checked="" type="checkbox"/>		
OBSERVACIONES				
El avalúo cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.				
Fecha solicitud revisión:	4/10/2021			
Fecha recibo revisión:	4/10/2021			
Fecha solicitud impugnación:				
Fecha recibo impugnación:				

FORMATO
REQUERIMIENTOS ATENCIÓN AL CIUDADANO

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



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	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No: Radicado ORFEO No: 20215261549132 	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR: 
---	---	---

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2021-09-20	Canal de Recepción	
Remitente	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL ()	Radicado Bogotá te Escucha	
Interesado		Documento de identidad	
Dirección de correspondencia	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./BOGOTA)	datos de contacto	
Dirección del requerimiento	-.-(/)	Barrio / Localidad	/
No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoria		Tipo de Requerimiento	
Criterio		Subcriterio	

Descripción del Requerimiento

CONTRATO 1547-2018 -RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACION DE AVALUO COMERCIAL RT 49726

Seguimiento

Objeto del contrato	Datos de Contacto del Punto IDU				
	Residente social				
	Dirección				
	Teléfono				
	Email				
	Horario de atención				

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	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. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atnciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.

Fwd: INFORME DE AVALÚO 2021-746 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

1 mensaje

Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

Para: 472sandraramos@gmail.com

20 de septiembre de 2021, 16:36

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

Date: lun, 20 de sep. de 2021 a la(s) 14:45

Subject: Fwd: INFORME DE AVALÚO 2021-746 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

Buenas tardes, reenvío para radicar.

Cordial saludo,

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

Date: lun, 20 sept 2021 a las 14:32

Subject: INFORME DE AVALÚO 2021-746 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- IDU

Adjunto nuevamente 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

3 archivos adjuntos 2021-746 AVALUO_INDEMNIZACION RT49726 F.pdf
428K

 **2021-746 INFORME_TECNICO RT49726.pdf**
13550K

 **OFICIO_APROBACION 2021-746 F.pdf**
142K

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 16-09-2021 18:34:09

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE35149 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 49726 Rad.UAECD.. Proyecto Avenida

OBS: Rad.20213250990111 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2021-746

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Avenida Carrera 68 Contrato 1547- 2018

Respetado(a) Doctor(a):

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

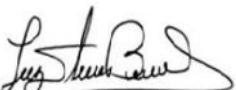
RT	Nº AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
49726	2021- 746	2021- 675936	AK 68 15 68 SUR	2021ER17640

Cordialmente,

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA

BARON CALDERON

LUZ STELLA BARON



11:24:07 05/09/2021
Subgerente Información Económica

ibaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 16-09-2021 18:34:09

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE35149 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 49726 Rad.UAECD.. Proyecto Avenida

OBS: Rad.20213250990111 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2021-746

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Avenida Carrera 68 Contrato 1547- 2018

Respetado(a) Doctor(a):

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

RT	Nº AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
49726	2021- 746	2021- 675936	AK 68 15 68 SUR	2021ER17640

Cordialmente,

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA

BARON CALDERON

LUZ STELLA BARON



11:24:07 05/09/2021
Subgerente Información Económica

ibaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574





2021 - 746

RT No 49726

**DIRECCIÓN INMUEBLE
AK 68 15 68 SUR**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2021 - 675936 del 07 de Julio de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0038SHKL
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: D17S T63 14
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004310 - PROVIVIENDA NORTE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 30/08/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

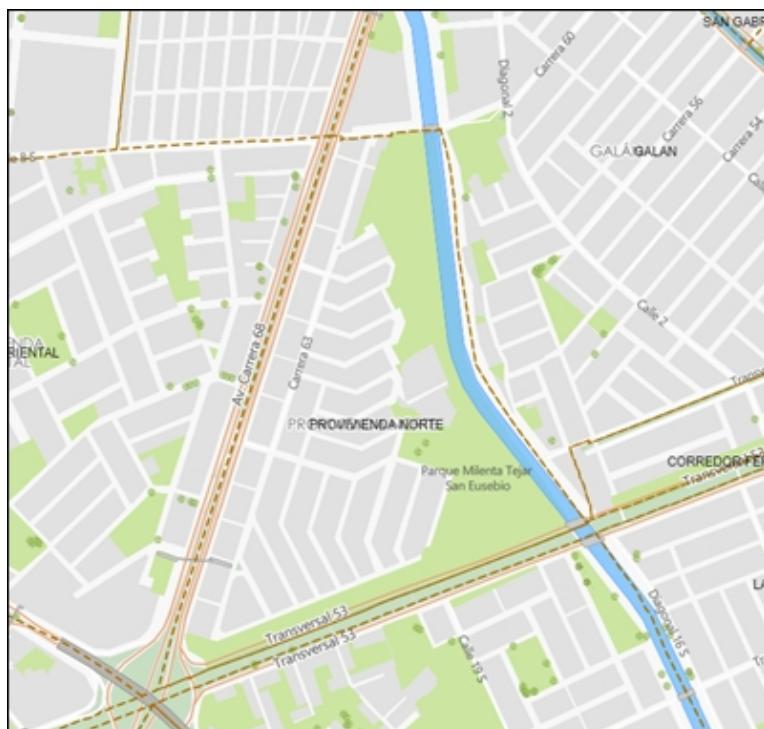
- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00250824

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 49726 de septiembre de 2018
AREAS	Registro topográfico No. 49726 de septiembre de 2018
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 675936

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización del sector Provienda Norte

4.1. DELIMITACIÓN

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25-90

AV. CARRERA 30 N. 25 -
Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B
Tel: 2347600 - Info: Línea 195

Tel: 234/600 - Info: Línea 19

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



El sector catastral Provivienda Norte, se encuentra ubicado en la localidad 16 Puente Aranda de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: Con la Calle 8 Sur que lo separa de los sectores Galán (004304) e Hipótecho Sur (004551).
- Por el oriente: Con la Diagonal 2 Sur, que lo separa de los sectores San Eusebio (004401), La Camelia (004309) y Galán (004304).
- Por el occidente Con la Avenida Carrera 68, que lo separa del sector Provivienda Oriental (004503).
- Por el sur: Con la Transversal 53, que lo separa del sector San Eusebio (004401).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial, con comercio local especialmente por los corredores de la Avenida Carrera 68, Carrera 63 y Calle 18 Sur. Igualmente encontramos establecimientos educativos a nivel jardín, primaria y bachillerato.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja, es un sector consolidado; se presentan algunas construcciones nuevas mediante el sistema unifamiliar por autoconstrucción.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00431020, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector y al predio se puede acceder por la Avenida Carrera 68 o Avenida del Congreso Eucarístico por donde circula transporte público y vehicular comunicándose con cualquier punto de la ciudad, es una vía arterial que atraviesa las localidades de Kennedy, Puente

Aranda, Fontibón, Teusaquillo, Engativá, Suba y Barrios Unidos. Se encuentra en regular estado de mantenimiento.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

El sistema de transporte es prestado por rutas tradicionales y Sistema de Transporte Integrado (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 274 de 2010 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda"
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	Urbanística
SECTOR NORMATIVO	I
SUBSECTOR USO	II
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	B



ALTURA MÁXIMA	4
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,85
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	3,5
ANTEJARDÍN	No se exige sobre la Avenida 68 (Nota C: En predios esquineros sobre el lado mayor se exige un antejardín mínimo de 2.0 m que se empatará con el antejardín del predio vecino en una longitud de fachada no mayor a 3.0 m. Las excepciones respecto del dimensionamiento de los antejardines son las contenidas en los planos definitivos de la Urbanización Milenta No. 600/4-9 y 600/4-10.
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige.

5.1. USOS PRINCIPALES

VIVIENDA

Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

USOS COMPLEMENTARIOS

EDUCATIVO (Escala Zonal y Vecinal)

CULTURAL (Escala Vecinal)

SALUD (Escala Zonal y Vecinal)

BIENESTAR SOCIAL (Escala Zonal)

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (Escala Zonal)

SERVICIOS

EMPRESARIALES: Servicios Financieros (Escala Zonal)

PERSONALES : Servicios Alimentarios (Escala Zonal)

SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS (Escala Zonal y Vecinal)

SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO (Escala Zonal y Vecinal)



COMERCIO

ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M2 DE ÁREAS DE VENTAS (Escala Zonal)

LOCALES CON ÁREAS DE VENTAS DE HASTA 500 M2 (Escala Vecinal A)

TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2 (Escala Vecinal B)

5.3. USOS RESTRINGIDOS

SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS: (Urbana)

SERVICIOS DE LOGÍSTICA : (Urbana)

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio de estudio hace parte de la Urbanización Milenta reglamentada mediante Resolución 167 del 14/05/1986 con plano 600/4-09.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

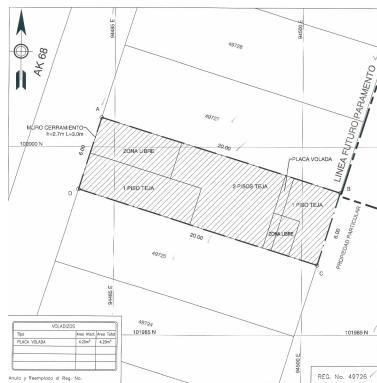
El predio se localiza sobre la Avenida Carrera 68 entre la Calle 14 Sur y la Calle 15 BIS Sur, es de ubicación medianero.



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

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

- Norte: 20,00 m con RT 49727.
- Sur: 20,00 m con RT 49725.
- Oriente: 6,00 con propiedad particular.
- Occidente: 6,00 con AK 68.



Fuente: Plano de RT suministrado por el IDU

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

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

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

6,00 con AK 68.

6.6. FONDO

20,00 metros.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	120.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	120.00

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

Construcción de dos (2) pisos destinada para el uso residencial.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Se presumen zapatas corridas.
ESTRUCTURA	Mampostería Estructural.
CUBIERTA	La mayoría de la construcción presenta cubierta en teja de fibrocemento y en las zonas libres tiene teja plástica.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete rústico (carraplast) y pintura.

MUROS	Pañetados, estucados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	Tableta de cemento rojo en zonas libres, tableta de caucho en zona interna y tapete en el segundo piso.
CIELO RASO	En el segundo piso en listones de madera. El acabado del techo del primer piso es en pañete y pintura.
COCINA	Muros y pisos enchapados en baldosa, mesón y lavaplatos en acero inoxidable y mueble superior e inferior en fórmica.
BAÑO	BAÑO DEL PRIMER PISO: Tres servicios, muros y pisos enchapados en baldosa. BAÑO DEL SEGUNDO PISO: Tres servicios, muros y pisos enchapados en baldosa.
PUERTAS INTERNAS	En madera y metal.
PUERTAS EXTERNAS	Portón metálico.
VENTANERIA	Perfiles metálicos con vidrios incoloros.
ENTREPISO	Placa en concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: 1 alcoba, 1 baño, 1 cocina, sala comedor, 1 garaje, 1 patio en la zona posterior y 1 patio o antejardín descubierto. Piso 2: 3 alcobas y 1 baño.
EDAD (Vetustez)	49 años.
REMODELACIONES	Ninguna reciente.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m ²)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN 2 PISOS	49	137.92	137.92	0	137.92

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA LIBRE	M2	26.48
MURO DE CERRAMIENTO	M2	8.10
PLACA VOLADA	M2	4.20

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del terreno en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

Para el efecto el artículo 1° de la resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

Método de Comparación o Mercado: Técnica valuaria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de Costo de Reposición. Técnica valuaria que establece el valor comercial del bien

objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente

fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien

objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente

fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

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

12



URBANO NO PROTEGIDO

Para la determinación del valor del terreno se analizó el mercado inmobiliario en el sector de Provienda Norte (004310), tanto en su parte interna como sobre el eje comercial de la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68). Sobre dicho corredor vial se encontró una oferta de mercado inmobiliario a la cual se le descontó el valor correspondiente a su construcción; tal dato arroja un valor por m² de terreno de \$3.860.000.

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²
1	AK 68 9 98 SUR	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$ 600.000.000	1,33%	\$ 592.000.000	120,00	\$ 3.860.000	140,00	\$ 920.000

Oferta en Provienda Norte sobre la AK 68.

Al interior del sector se encontraron seis predios en oferta, para los cuales el valor de terreno por m² oscila entre \$3.116.332 y \$3.568.787, con un valor unitario promedio de \$3.342.559.

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²
1	CL 12 SUR 56 80	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$780.000.000	5,64%	\$736.000.000	189	\$3.191.704	144	\$922.000
2	KR 63 22 45 SUR	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$630.000.000	3,17%	\$610.000.000	122	\$3.683.164	167	\$962.000
3	CL 18 SUR 56 A 28	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$550.000.000	3,64%	\$530.000.000	120	\$3.485.967	123	\$908.000
4	TV 53 A 18 97 SUR	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$480.000.000	5,21%	\$455.000.000	120	\$3.156.067	84	\$908.000
5	CL 13 SUR 56 65	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$530.000.000	4,53%	\$506.000.000	120	\$3.109.500	140	\$949.000
6	CL 18 SUR 56 A 34	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$560.000.000	2,68%	\$545.000.000	120	\$3.428.955	201,7	\$662.000

PROMEDIO	\$3.342.559
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$226.228
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,77%
LÍMITE SUPERIOR	\$3.568.787
LÍMITE INFERIOR	\$3.116.332

Ofertas internas de Provienda Norte.

Considerando la relación entre el valor de terreno de la oferta ubicada sobre la avenida (\$3.860.000) y el promedio de los valores unitarios de las ofertas localizadas al interior del sector (\$3.342.559), se obtiene una variación del 0,155.

A fin de confirmar la tendencia del valor de mercado para el terreno en Provienda Norte (004310) sobre el eje vial, se procedió a analizar de manera análoga la relación existente en el sector de Hipotecho Sur (004551) entre el valor de terreno de los inmuebles internos respecto de los ubicados sobre el corredor comercial de la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68). Lo anterior dadas las similitudes entre ambos barrios en términos de ubicación, normatividad vigente y usos actuales. Adicionalmente, en dichos sectores predomina la actividad residencial

con alguna presencia de comercio en sus partes internas, y predomina el uso comercial sobre el eje de la AK 68.

En el sector de Hipotecho Sur (004551) se encontró un predio en venta sobre la avenida, el cual presenta un valor por m² de terreno de \$2.938.714.

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²
1	AK 68 4 27 SUR	HIPOTECHO SUR	CASA	\$ 800.000.000	13,13%	\$ 695.000.000	105,00	\$ 2.938.714	312,08	\$ 884.000
									104,24	\$ 906.000
									60,93	\$ 204.000
									30,71	\$ 120.000

Oferta en Hipotecho Sur sobre la AK 68.

Por otro lado, al interior de dicho barrio se encontraron cuatro predios en venta. Al descontar el valor de sus construcciones se aprecia que el valor por m² de terreno oscila entre \$2.475.120 y \$2.562.943, con un valor promedio de \$2.519.031.

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²
1	CL 2 69 C 51	HIPOTECHO SUR	CASA	\$ 550.000.000	5,45%	\$ 520.000.000	116,30	\$ 2.479.600	333,75	\$ 694.000
2	CL 2 68 D 19	HIPOTECHO SUR	CASA	\$ 540.000.000	7,41%	\$ 500.000.000	105,40	\$ 2.577.344	316,71	\$ 721.000
3	CL 2 B 68 C 18	HIPOTECHO SUR	CASA	\$ 380.000.000	0,00%	\$ 380.000.000	82,8	\$ 2.491.546	225,00	\$ 723.000
4	KR 69 2 58	HIPOTECHO SUR	CASA	\$ 580.000.000	12,07%	\$ 510.000.000	113	\$ 2.527.635	21,00	\$ 525.000
									300,47	\$ 723.000
									56,20	\$ 127.000

PROMEDIO	\$2.519.031
DESVIACION ESTANDAR	\$43.912
COEFICIENTE DE VARIACION	1,74%
LIMITE SUPERIOR	\$2.562.943
LIMITE INFERIOR	\$2.475.120

Ofertas internas de Hipotecho Sur.

Por lo tanto, en el sector de Hipotecho Sur (004551) la relación entre el valor de terreno del inmueble en oferta sobre la avenida (\$2.938.714) y el valor promedio del terreno de los predios internos (\$2.519.031) es de 0,167.

Aplicando las relaciones resultantes al valor unitario promedio para la zona interna de Provienda Norte (004310), el cual es de \$3.342.559, es posible inferir que el valor por m² de terreno sobre el corredor comercial de la AK 68 oscila entre \$3.860.656 y \$3.900.767. A continuación, se presenta un resumen de los cálculos efectuados.

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

SECTOR CATASTRAL	ZONA	VALOR UNITARIO	RELACIÓN	VALOR x M2 INTERNO EN PROVIVIENDA NORTE	RANGO RESULTANTE
PROVIVIENDA NORTE	SOBRE AK 68	\$ 3.860.000	0,155	\$ 3.342.559	\$ 3.860.656
	INTERNA	\$ 3.342.559			
HIPOTECHO SUR	SOBRE AK 68	\$ 2.938.714	0,167	\$ 3.342.559	\$ 3.900.767
	INTERNA	\$ 2.519.031			

Resumen de cálculos.

Se debe tener presente que existen antecedentes de otros estudios de mercado inmobiliario empleados en avalúos comerciales del sector, que, al analizarlos junto con la investigación de mercado presentada en este informe, demuestran que se mantiene el comportamiento del valor del terreno. En tales antecedentes se adoptó el valor unitario de terreno de \$3.900.000.

CONCLUSIÓN: Se adopta como valor por m² de terreno \$3.900.000. Lo anterior considerando el estudio de mercado de los avalúos antecedentes en el sector y el comportamiento de las ofertas investigadas en Pro vivienda Norte (004310). Adicionalmente, se tiene en cuenta el análisis del mercado inmobiliario en el sector de Hipotecho Sur (004551), el cual es comparable en lo referente a ubicación, uso actual del suelo y la actividad económica al interior de cada uno de los barrios y sobre la Av. 68.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAED, estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONST. (m ²)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m ²)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m ²)	VALOR ADOPTADO (\$/m ²)
CONSTRUCCIÓN 2 PISOS	137.92	49	100	49.00%	3	48.00%	\$743,520.00	\$1,549,000.00	\$805,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para este caso se define la tipología de cada una de las otras construcciones con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de estado de conservación según Heidecke:

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA LIBRE	M2	2.5	8.09%	\$38,184.80	\$472,000.00	\$434,000.00
MURO DE CERRAMIENTO	M2	2.5	8.09%	\$20,791.30	\$257,000.00	\$236,000.00
PLACA VOLADA	M2	2.5	8.09%	\$36,243.20	\$448,000.00	\$412,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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

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



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

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

Las áreas de terreno y construcción fueron tomadas del Registro Topográfico suministrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, como parte de los insumos fundamentales anexos a la radicación de solicitud de avalúo comercial.

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

El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción.

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

El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, 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.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 15 68 SUR

CHIP: AAA0038SHKL

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	120.00	\$3,900,000	\$468,000,000
CONSTRUCCIÓN 2 PISOS	M2	137.92	\$805,000	\$111,025,600
ZONA LIBRE	M2	26.48	\$434,000	\$11,492,320
MURO DE CERRAMIENTO	M2	8.10	\$236,000	\$1,911,600
PLACA VOLADA	M2	4.20	\$412,000	\$1,730,400
AVALÚO TOTAL				\$594,159,920

SON: QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

FECHA: 14 de Septiembre de 2021

Elaboró:



Firmado digitalmente
por MARCO POLO
SANCHEZ BUSTOS

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79710046

ISABEL
QUINTERO
PINILLA

Firmado digitalmente por
ISABEL QUINTERO
PINILLA
Fecha: 2021.09.17
07:41:59 -05'00'

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

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-675936	Nomenclatura: AK 68 15 68 SUR	
Código Sector: 004310200400000000	Barrio: PROVIVIENDA NORTE	Fecha Visita: 30-AUG-21
Número Avalúo: 2021 - 746	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49726



Entorno



Fachada



Entorno



Fachada

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: 2021-675936	Nomenclatura: AK 68 15 68 SUR	
Código Sector: 004310200400000000	Barrio: PROVIVIENDA NORTE	Fecha Visita: 30-AUG-21
Número Avalúo: 2021 - 746	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49726



Muro Cerramiento



Patio



Alcoba



Patio

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: 2021-675936	Nomenclatura: AK 68 15 68 SUR	
Código Sector: 004310200400000000	Barrio: PROVIVIENDA NORTE	Fecha Visita: 30-AUG-21
Número Avalúo: 2021 - 746	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49726



Zona de ropa



Baño



Cocina



Sala comedor

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: 2021-675936	Nomenclatura: AK 68 15 68 SUR	
Código Sector: 004310200400000000	Barrio: PROVIVIENDA NORTE	Fecha Visita: 30-AUG-21
Número Avalúo: 2021 - 746	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49726



Sala



Escaleras



Alcoba



Alcoba

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: 2021-675936	Nomenclatura: AK 68 15 68 SUR	
Código Sector: 004310200400000000	Barrio: PROVIVIENDA NORTE	Fecha Visita: 30-AUG-21
Número Avalúo: 2021 - 746	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49726



Vista Interna



Baño



Alcoba



Garaje

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: 2021-675936	Nomenclatura: AK 68 15 68 SUR	
Código Sector: 004310200400000000	Barrio: PROVIVIENDA NORTE	Fecha Visita: 30-AUG-21
Número Avalúo: 2021 - 746	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49726



Fachada

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





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Estudio de Mercado

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²	VLR INTEGRAL /CONST. m ²	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AK 68 9 98 SUR	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$600.000.000	1,33%	\$592.000.000	120,00	\$3.860.000	140,00	\$920.000	\$4.228.571	3138157181	GERMÁN CASTRO	15/10/2020	CASA ESQUINERA DE DOS PISOS CON DOS LOCALES Y VIVIENDA.	

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





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Estudio de Mercado

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²	VLR INTEGRAL /CONST. m ²	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	CL 12 SUR 56 80	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$780.000.000	5,64%	\$736.000.000	189	\$3.191.704	144	\$922.000	\$5.111.111	3102782467	DORIS GUTIERREZ	15/10/2020	CASA DE DOS PLANTAS. POSEE 4 HABITACIONES, 3 BAÑOS Y UN PARQUEADERO. TIENE PISOS EN BALDOSA, COCINA INTEGRAL Y UN EXTERNO JARDIN.	
2	KR 63 22 45 SUR	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$630.000.000	3,17%	\$610.000.000	122	\$3.683.164	167	\$962.000	\$3.652.695	3153128082	ANA PARRA	15/10/2020	CASA DE DOS PLANTAS. ESTÁ COMPUSETA POR 5 ALCOBAS, 3 BAÑOS, SALA COMEDOR Y SALA DE ESTUDIO. CUENTA CON UN GARAJE CUBIERTO, COCINA INTEGRAL Y CALENTADOR A GAS. PISOS EN MARMOL Y LAMINADO.	
3	CL 18 SUR 56 A 28	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$550.000.000	3,64%	\$530.000.000	120	\$3.485.967	123	\$908.000	\$4.308.943	3125244333	DIEGO BENITEZ	15/10/2020	CASA DE DOS PISOS. CUENTA CON 3 HABITACIONES, SALA COMEDOR, BAÑO SOCIAL, COCINA, CUARTO DE SERVICIO Y ZONA DE LAVADO. TIENE GARAJE. PISOS EN BALDOSA Y MADERA.	
4	TV 53 A 18 97 SUR	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$480.000.000	5,21%	\$455.000.000	120	\$3.156.067	84	\$908.000	\$5.416.667	3187709939	DIANA SILVA	15/10/2020	CASA DE DOS PLANTAS UBICADA FRENTE A UNA ZONA VERDE. CUENTA CON 3 HABITACIONES, 3 BAÑOS, PORTÓN ELÉCTRICO Y ANTEJARDÍN.	
5	CL 13 SUR 56 65	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$530.000.000	4,53%	\$506.000.000	120	\$3.109.500	140	\$949.000	\$3.614.286	3144262325	INMOBILIARIA REALSTATE	15/10/2020	CUENTA CON 4 HABITACIONES, DOS BAÑOS, SALA COMEDOR, GARAJE DOBLE Y COCINA INTEGRAL.	
6	CL 18 SUR 56A 34	PROVIVIENDA NORTE	CASA	\$560.000.000	2,68%	\$545.000.000	120	\$3.428.955	201,7	\$662.000	\$2.702.033	3138686649	INGRID HERNÁNDEZ	15/10/2020	TIENE DOS GARAJES, COCINA AMPLIADA, COMEDOR AUXILIAR, CUARTO DE SERVICIO, PATIO CUBIERTO, SALA-COMEDOR, TRES ALCOBAS Y UN BAÑO. CUENTA CON UN APARTAMENTO ADICIONAL QUE CONSTA DE DOS ALCOBAS, SALA, COMEDOR, COCINA INTEGRAL, GARAJE Y LOCAL CON BAÑO.	

PROMEDIO	\$3.342.559
DESVIACION ESTANDAR	\$226.228
COEFICIENTE DE VARIACION	6,77%
LIMITE SUPERIOR	\$3.568.787
LIMITE INFERIOR	\$3.116.332

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





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Estudio de Mercado

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²	VLR INTEGRAL /CONST. m ²	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AK 68 4 27 SUR	HIPOTECHO SUR	CASA	\$800.000.000	13,13%	\$695.000.000	105,00	\$2.938.714	312,08	\$884.000	\$1.368.218	3114927203	ESPERANZA RODRÍGUEZ	15/10/2020	CONSTRUCCIÓN DE 5 PISOS. EN EL PRIMER PISO SE TIENE UN LOCAL COMERCIAL Y UN APARTAMENTO. EN EL SEGUNDO PISO SE TIENE UN APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, SALA-COMEDOR, COCINA Y UN BAÑO. EN LA TERCERA PLANTA SE UBICA UN APARTAMENTO CON 3 HABITACIONES, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. EL PISO CUARTO TIENE LA MISMA DISTRIBUCIÓN ANTERIOR PERO ESTÁ EN CONSTRUCCIÓN, AL IGUAL QUE EL QUINTO NIVEL.	

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





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Estudio de Mercado

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²	VLR INTEGRAL /CONST. m ²	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	CL 2 69 C 51	HIPOTECHO SUR	CASA	\$550.000.000	5,45%	\$520.000.000	116,30	\$2.479.600	333,75	\$694.000	\$1.558.052	3123618424	CARLOS CHINGATE	28/10/2020	LA CASA TIENE GARAJE Y 3 APARTAMENTOS, UNO POR PISO.	
2	CL 2 68 D 19	HIPOTECHO SUR	CASA	\$540.000.000	7,41%	\$500.000.000	105,40	\$2.577.344	316,71	\$721.000	\$1.578.731	3133661878	OVIDIO VELAZCO	28/10/2020	CASA CON LOCAL COMERCIAL, GARAJE Y TRES APARTAMENTOS COMPLETOS CON SALA COMEDOR, DOS ALCOBAS, COCINA Y BAÑO.	
3	CL 2 B 68 C 18	HIPOTECHO SUR	CASA	\$380.000.000	0,00%	\$380.000.000	82,80	\$2.491.546	225,00	\$723.000	\$1.544.715	3202364045	MISIÓN INMOBILIARIA - ZULMA SANDOVAL	28/10/2020	TRANSACCIÓN. CONSTRUCCIÓN CON 6 APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, DE TRES PISOS CON TERRAZA. CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS.	
4	KR 69 2 58	HIPOTECHO SUR	CASA	\$580.000.000	12,07%	\$510.000.000	113,00	\$2.527.635	300,47	\$723.000	\$1.429.893	3142321840	CÉSAR QUEVEDO	28/10/2020	CASA ESQUINERA. CUENTA CON TRES APARTAMENTOS POR PISO, Y PRESENTA LOCAL Y GARAJE.	

PROMEDIO	\$2.519.031
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$43.912
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,74%
LÍMITE SUPERIOR	\$2.562.943
LÍMITE INFERIOR	\$2.475.120

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 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Construcción de 2 pisos, con acabados tipo del sector, sistema portante en mampostería, muros con pañete estuco y la cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 11,294,919.62
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 12,801,901.60
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 34,056,532.85
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 28,918,169.85
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,857,219.62
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,199,386.80
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 15,305,991.37
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3,060,736.89
9	CUBIERTA	\$ 14,327,013.60
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 20,351,894.83
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 8,372,031.10
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 7,964,885.38
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 4,467,502.17
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 547,440.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 7,190,234.40
16	CERRAJERÍA	\$ 669,006.00
17	EXTERIORES	\$ 5,770,032.68
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,683,080.59
19	PERSONAL	\$ 77,357,055.00
COSTO DIRECTO		\$ 264,195,034.35
COSTO UNITARIO I		\$ 1,383,220.08
COSTO UNITARIO I		\$ 165,986.41
COSTO TOTAL		\$ 1,549,206.48
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 1,549,000.00

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 49,255.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 870,734.42
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 90,112.50
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3,945,686.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 90,112.50
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,238.94
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 5,050,139.36
COSTO UNITARIO I		\$ 229,551.79
COSTO UNITARIO I		\$ 27,546.21
COSTO TOTAL		\$ 257,098.00
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 257,000.00

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Placa voladizo

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 10,724.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 40,050.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 232,540.77
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 33,928.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 40,050.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 42,834.16
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 400,126.93
COSTO UNITARIO I		\$ 400,126.93
COSTO UNITARIO II		\$ 48,015.23
COSTO TOTAL		\$ 448,142.17
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 448,000.00

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura en concreto e=10/12 cm con enchape en tableta

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.912.200,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9.971.062,50
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55.016.675,00
5,00	MAMPSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 50.327.893,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 6.331.485,81
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 7.100.872,92
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 12.933.324,00
COSTO DIRECTO		\$ 147.593.513,22
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 421.695,75
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)	12%	\$ 50.603,49
COSTO TOTAL		\$ 472.299,24
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 472.000,00



PIN de Validación: af500a71

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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	08 Sep 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: af500a71

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
08 Sep 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
08 Sep 2017

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
08 Sep 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
08 Sep 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
08 Sep 2017

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

Fecha
08 Sep 2017

Regimen
Régimen



PIN de Validación: af500a71

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

Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 50B#64-43 INTERIOR 1 APARTAMENTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

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

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

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046.

El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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

af500a71

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: af500a71



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b0220a96

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	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	16 Jun 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: b0220a96

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 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
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
16 Jun 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
16 Jun 2017

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 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycanonvargas@hotmail.com



PIN de Validación: b0220a96

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

b0220a96

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b4880ab7

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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



PIN de Validación: b4880ab7

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
23 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
12 Feb 2019

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
12 Feb 2019

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
12 Feb 2019

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
12 Feb 2019

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

Fecha
23 Mar 2017

Regimen
Régimen



PIN de Validación: b4880ab7

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

Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

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

Teléfono: 3107853497

Correo Electrónico: ISQUIPI@YAHOO.COM

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

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

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b4880ab7

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b4880ab7



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	AK 68 15 68 SUR		
CHIP	AAA0038SHKL	Registro Topográfico	49726

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL					
Dirección	AK 68 15 68 SUR	CHIP	AAA0038SHKL		
Registro Topográfico	49726	Código Sector	004310 20 04 000 00000		
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S00250824		
2. DAÑO EMERGENTE					
ÍTEM	Subtotal (\$)				
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$20,850,698				
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$381,196				
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$908,526				
2.4 - Gastos de Publicidad	\$0				
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$0				
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	\$492,750				
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		\$22,633,170			
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	\$22,633,170				
SON: VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA 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 UAEC no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 14 de Septiembre de 2021

Elaboró:

Firmado
digitalmente
por Leidy M.
Cañon V.

LEIDY CAÑON VARGAS
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-53007687

ISABEL
QUINTERO
PINILLA

Firmado digitalmente
por ISABEL QUINTERO
PINILLA
Fecha: 2021.09.17
07:36:09 -05'00'

ISABEL QUINTERO PINILLA

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

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: catastroenlínea.catastrobogota.gov.co

1

05-01-FR-07
V.10





Dirección	AK 68 15 68 SUR		
CHIP	AAA0038SHKL	Registro Topográfico	49726

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$594,159,920
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$594,159,920
DAÑO EMERGENTE	\$22,633,170
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$22,633,170
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$616,793,090

SON: SEISCIENTOS DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVENTA PESOS M/CTE.

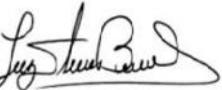
OBSERVACIONES:

FECHA: 14 de Septiembre de 2021

Firmado digitalmente por

LUZ STELLA BARON
CALDERON

Fecha: 2021.09.17 12:45


LUZ STELLA BARON
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

ISABEL
QUINTERO
PINILLA

Firmado digitalmente
por ISABEL QUINTERO
PINILLA
Fecha: 2021.09.17
07:37:02 -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

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	AK 68 15 68 SUR		
CHIP	AAA0038SHKL	Registro Topográfico	49726

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

Dirección	AK 68 15 68 SUR		
CHIP	AAA0038SHKL	Registro Topográfico	49726
Avalúo Comercial	\$594,159,920		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
ESCRITURA				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Retención de la Fuente (1%)	0%			\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%			\$1,782,480
IVA Gastos Notariales (19%)	19%			\$338,671
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				\$50,900
Gastos Escrituración				\$2,339,127
Porcentaje a aplicar	150%			\$3,508,691
Total Gastos de Escrituración				\$3,508,691
REGISTRO				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Gastos de registro	.924%			\$5,490,038
Sistematización y Conservación documental	2%			\$109,801
Porcentaje a aplicar	150%			\$8,399,758
Total Gastos Registro				\$8,399,758
BENEFICENCIA				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%			\$5,941,599
Porcentaje a aplicar	150%			\$8,912,399
Costos Administrativos	150%	\$19,900		\$29,850
Total Gastos Beneficencia				\$8,942,249
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
				\$20,850,698

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 15 68 SUR		
CHIP	AAA0038SHKL	Registro Topográfico	49726

CÁLCULO GASTOS DE DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$173,466	\$173,466
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.	1	\$207,730	\$207,730
TOTAL GASTOS DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$381,196

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 15 68 SUR		
CHIP	AAA0038SHKL	Registro Topográfico	49726

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	1	\$908,526	\$908,526
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$908,526

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$1,971,000	\$5,400	91.25	\$492,750
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$492,750

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de Julio hasta el 30 de Septiembre, se reconocerá el 25% del impuesto predial.

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

Fuente:

Nota:

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: catastroenlínea.catastrobogota.gov.co

Dirección	AK 68 15 68 SUR		
CHIP	AAA0038SHKL	Registro Topográfico	49726

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 15 68 SUR		
CHIP	AAA0038SHKL	Registro Topográfico	49726

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: