

2021 - 704

RT No 1192

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 61A 13A 05 AP 201

BOGOTÁ, D.C.



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 704

RT No 1192

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A
- 1.2. RADICACIÓN: 2021 - 597489 del 15 de Junio de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Avaluo Comercial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO
- 1.5. CHIP: AAA0091CFFZ
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 61 13 32 2
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 008213 - CHAPINERO CENTRAL
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 29/06/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: YASMINA ISABEL ROJAS DE CASTILLO Y JULIO ERNESTO ROJAS RINCON
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00791102

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

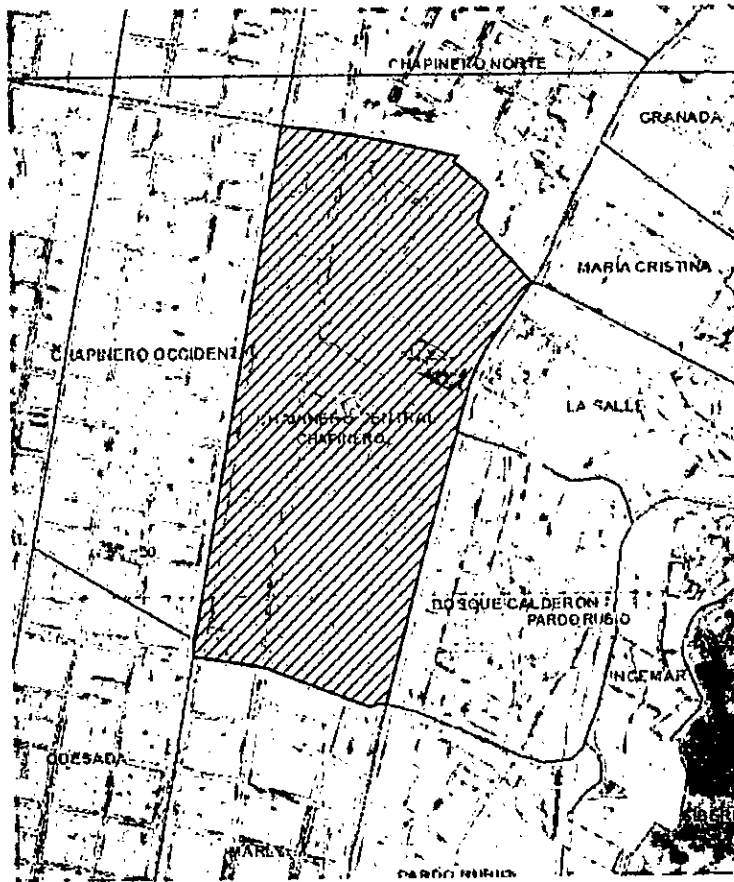
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: línea 195
www.catastro.bogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. LA-ES15A-1192-008213003010 de mayo de 2021
AREAS	Registro topográfico No. LA-ES15A-1192-008213003010 de mayo de 2021
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Escritura de reglamento de propiedad horizontal
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 597489

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

4.1. DELIMITACIÓN

El predio objeto de estudio se ubica en el sector catastral 008213 - Chapinero Central, en la ciudad de Bogotá D.C, y presenta la siguiente delimitación:

- Por el norte: Con la AC 63 y la Calle 62, que lo separan del sector catastral Chapinero Norte (008214).
- Por el oriente: Con la AK 7, que lo separa de los sectores catastrales Bosque Calderón (008207) y La Salle (008206).
- Por el occidente Con la AK 14, que lo separa del sector catastral Chapinero Occidental (007203).
- Por el sur: Con la AC 53, que lo separa del sector catastral Marly (008212).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Zona tradicional de uso y actividad comercial de gran dinámica, con influencia directa de las actividades comerciales de Chapinero. Al interior del sector se observan diversos usos a saber, se encuentra el uso comercial representado en locales comerciales, bodegas e inmuebles acondicionados para tal fin, así como en centros comerciales de escala vecinal, edificios y pasajes, los servicios representados principalmente por oficinas en edificios y en centros comerciales y el uso residencial en los predios antiguos del sector y en los pisos superiores de las edificaciones. Al interior del sector se presentan servicios de alto impacto.

En el sector se desarrolla la actividad comercial de ferreterías y venta de insumos eléctricos. También se encuentra el uso comercial de oficinas y el de vivienda en los pisos superiores de algunas edificaciones.

La actividad comercial de escala zonal se desarrolla principalmente sobre la Avenida Caracas (AK 14), Avenida Carrera Séptima (AK 7), Carrera 13 (KR 13), Avenida Calle 53 (AC 53), Avenida Calle 63 (AC 63) y Avenida Calle 68 (AC 68), que se desarrolla en construcciones diseñadas para el uso.

El uso dotacional cercano al sector está representado por el Estadio Nemesio Camacho El Campín, Alcaldía Local de Chapinero, Defensoría del Pueblo, Clínica Colsubsidio,

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





Universidad Santo Tomas, Universidad La Salle, entre otros.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Se aprecian pocos desarrollos de proyectos nuevos de vivienda, principalmente sobre la Avenida Caracas y al interior del sector de Chapinero entre las carreras 7 y 13. Es un sector consolidado y antiguo, por tanto, la actividad edificatoria es baja.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Chapinero Occidental, 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, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular, vías de dos carriles que en su mayoría se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento, que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el sur, occidente, centro y norte de la ciudad.

Las principales vía de acceso son la Avenida Caracas (KR 14), Avenida Carrera Séptima (AK 7), Carrera 13 (KR 13), Avenida Calle 53 (AC 53), Avenida Calle 63 (AC 63) y Avenida Calle 68 (AC 68), vías por las cuales circula el transporte público de acceso y salida al sector y alrededores, las cuales se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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.catastroenlinea.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



**UAECD**

Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 704**RT No 1192**

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 el nuevo Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta.

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto Distrital 468 de 2006 - UPZ 99 Chapinero
ÁREA ACTIVIDAD	Comercio y Servicios
ZONA	de comercio cualificado
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación Urbana
MODALIDAD	de reactivación
SECTOR NORMATIVO	2
SUBSECTOR USO	Único
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	4 pisos
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	0.7
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	2.5
ANTEJARDÍN	La determinación de la exigencia y dimensión de los antejardines se regula por el artículo séptimo del Decreto 468 de 2006.
AISLAMIENTO LATERAL	No aplica.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

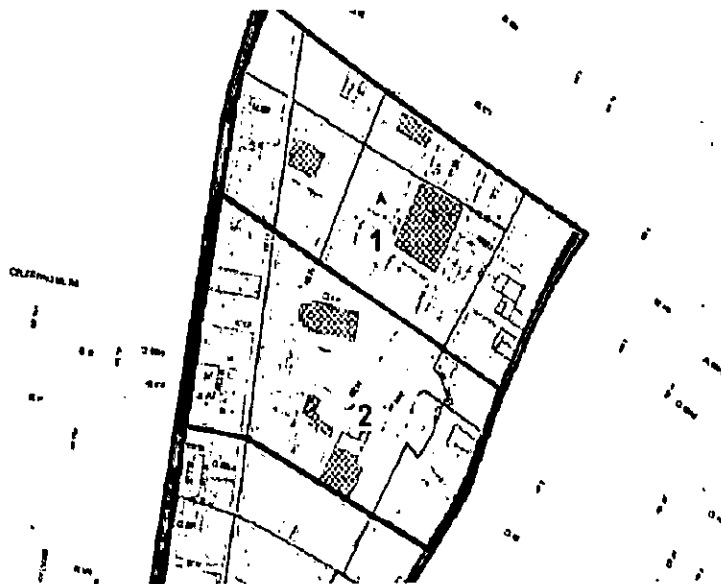
Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel. 2347600 - Info: línea 195

www.catastrobogota.gov.coTrámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Fuente: UPZ 99 - Chapinero

5.1. USOS PRINCIPALES

Comercio de escala metropolitana, urbana, zonal, vecinal A, vecinal B.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

- Vivienda Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

-Servicios empresariales: Servicios financieros de escala metropolitana, urbana y zonal, servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana, servicios de logística de escala urbana.

-Personales: Servicios de parqueadero de escala urbana, servicios de turismo de escala metropolitana y urbana, servicios alimentarios de escala zonal, servicios técnicos especializados de escala zonal y vecinal y servicios de comunicación masivos y entretenimiento de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.

-Equipamientos colectivos y recreativos: Educativo y cultural de escala urbana, zonal y vecinal. Salud de escala urbana y zonal, bienestar social de escala zonal y vecinal, bienestar social de escala zonal y vecinal, culto de escala urbana, zonal y vecinal; deportivo recreativo de escala vecinal.

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.catastro-bogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastro-bogota.gov.co

-Servicios urbanos básicos: Seguridad ciudadana de escala zonal, defensa y justicia de escala zonal, cementerios y servicios funerarios de escala zonal y servicios de la administración pública de escala zonal.

-Servicios empresariales: Servicios financieros de escala metropolitana, urbana y zonal, servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana, servicios de logística de escala urbana.

-Personales: Servicios de parqueadero de escala urbana, servicios de turismo de escala metropolitana y urbana, servicios alimentarios de escala zonal, servicios técnicos especializados de escala zonal y vecinal y servicios de comunicación masivos y entretenimiento de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.

-Equipamientos colectivos y recreativos: Educativo, cultural, salud y culto de escala metropolitana.

-Servicios urbanos básicos: Seguridad ciudadana de escala urbana y servicios de la administración pública de escala metropolitana y urbana.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Servicios de alto impacto: servicios de llenado de combustible de escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado dentro del Sector Antiguo Consolidado de Chapinero Central, aprobado mediante Resolución 2133 del 28 de diciembre de 2017 "por la cual se adoptan los Sectores Antiguos y Consolidados de Bogotá D.C., se delimitan cartográficamente los predios urbanos de la ciudad en los que procede la aplicación excepcional del plano de la Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones". Razón por la cual su situación urbanística se encuentra formalizada.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede concluir que los parámetros normativos aplicables para su desarrollo corresponden a los estipulados en la UPZ 99 CHAPINERO, reglamentada mediante el Decreto 468 de 2006. Adicionalmente se debe considerar lo definido mediante el Decreto 080 de 2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las

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.catastroenlinea.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", específicamente lo definido para el Sector Normativo 2 con Tratamiento de Renovación.

Se debe considerar además, que el proyecto de la primera línea del Metro de Bogotá fue anunciado en los términos de los artículos 2.2.5.4.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante el Decreto Distrital 318 de 2017 "Por medio del cual se modifican los Decretos Distritales 577 de 2013, 425 de 2014 de Anuncio del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá D.C., se deroga el Decreto Distrital 136 de 2015, se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios necesarios para la ejecución del proyecto, y se dictan otras disposiciones", modificado por medio del Decreto Distrital 634 de 2017 "Por medio del cual se modifica el Decreto 318 de 2017, con el objeto de integrar al anuncio del Proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá, la implementación del Ramal Técnico de Conexión y la localización del Patio Taller."

En consideración de lo anterior, el Decreto Número 647 del 29 de Octubre de 2019 "Por el cual se establecen las directrices para la implantación de los proyectos de infraestructura de transporte de la primera línea del Metro de Bogotá en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. y se dictan otras disposiciones", decreta.

ARTÍCULO 1º. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto establecer las directrices para la implantación de los proyectos de infraestructura de Transporte de la Primera Línea del Metro de Bogotá - PLMB, en las áreas definidas en los planos anexos del presente acto administrativo.

Para la correcta aplicación de la planimetría anexa al presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

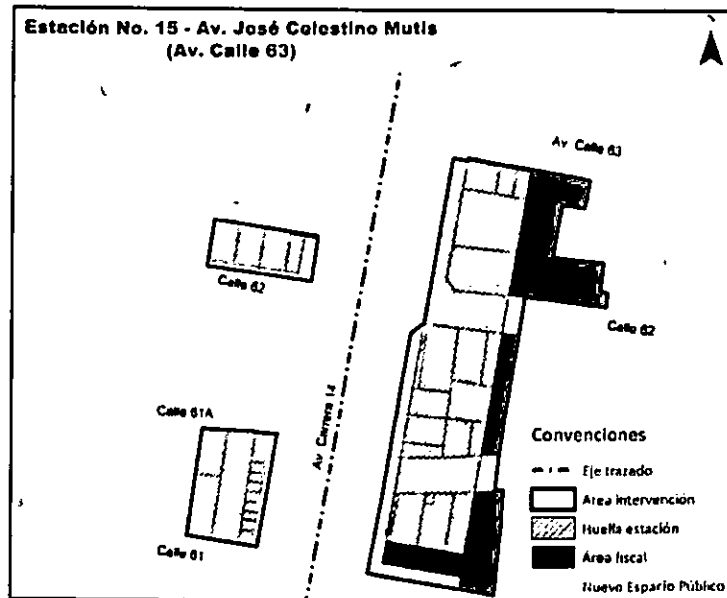
1.1. Área de intervención: Es el perímetro de intervención requerida para la implantación de la estación del metro y su espacio urbano circundante.

1.2. Área fiscal: Es el área adquirida por la Empresa Metro de Bogotá S.A. para ser destinada a terrenos fiscales que podrán ser objeto de desarrollo urbanístico por parte de la Empresa Metro de Bogotá S.A. Este espacio podrá ser usado de manera transitoria como áreas privadas afectas al uso público, con el objetivo de permitir el adecuado funcionamiento de la estación y la relación urbana con su entorno.

1.3. Huella estación: Corresponde al área destinada a la construcción de la estación

correspondiente a la PLMB.

1.4. Nuevo espacio público: Son los predios adquiridos por la Empresa Metro de Bogotá S.A. y que serán destinados a espacio público en el marco de la ejecución de la PLMB.



Fuente: Decreto 647 de 2019

Adicionalmente, define el mencionado decreto en su artículo 2° el ámbito de aplicación, el cual corresponde a los sectores delimitados en los planos anexos al mismo, conforme a los diseños del proyecto PLMB. De esta manera se puede identificar que el predio objeto de avalúo se encuentra dentro del área de intervención del sector denominado Estación No. 15 - Av. José Celestino Mutis (Av. Calle 63), delimitado en el Plano No. 15 del Decreto.

ARTÍCULO 4°. Condiciones urbanísticas para el desarrollo de proyectos de infraestructura de Transporte Público Masivo de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Para el desarrollo de obras asociadas a la infraestructura de transporte público masivo de la Primera Línea del Metro de Bogotá, el área debe corresponder a los predios requeridos para la implantación de la infraestructura, para la generación y/o adecuación del espacio público, de las áreas privadas afectas al uso público y de las áreas fiscales necesarias para el adecuado funcionamiento del proyecto de infraestructura, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo tercero del presente Decreto.

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.catastro.bogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Por otro lado, se debe resaltar que según lo estipulado en el Decreto 823 del 26 de Diciembre de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones" establece en el parágrafo de su artículo primero que.

Artículo 1º- ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto incorpora zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y reglamenta las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo. El ámbito de aplicación se encuentra definido en los Planos No. 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 denominados "Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá", los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

Parágrafo.- Los predios se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en el presente Decreto, de lo contrario, aplican las disposiciones establecidas en el Capítulo IV del presente Decreto.

Artículo 33º- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LOS PREDIOS QUE NO ACCEDAN A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Las normas urbanísticas de los predios que no accedan a la edificabilidad adicional son las siguientes:

33.1. Los predios que soliciten una Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y/o Demolición Total y Cerramiento, tendrán las siguientes condiciones para su desarrollo constructivo:

(...)

33.1.4. Las demás normas urbanísticas de uso del suelo y edificabilidad son las establecidas en el Decreto Distrital 080 de 2016 y en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal.

Por tanto, con base en lo anterior se puede concluir que para el predio objeto de avalúo y los predios ubicados en dentro del área de intervención (que incluye la huella estación, el área fiscal y el nuevo espacio público), no se configura ninguna actuación urbanística ya que serán demolidos y utilizados para la implantación de la estación del metro y su espacio urbano circundante. Es así que para este predio no es posible obtener un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención.

De esta manera, las normas urbanísticas de uso del suelo y edificabilidad son las establecidas

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111511
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

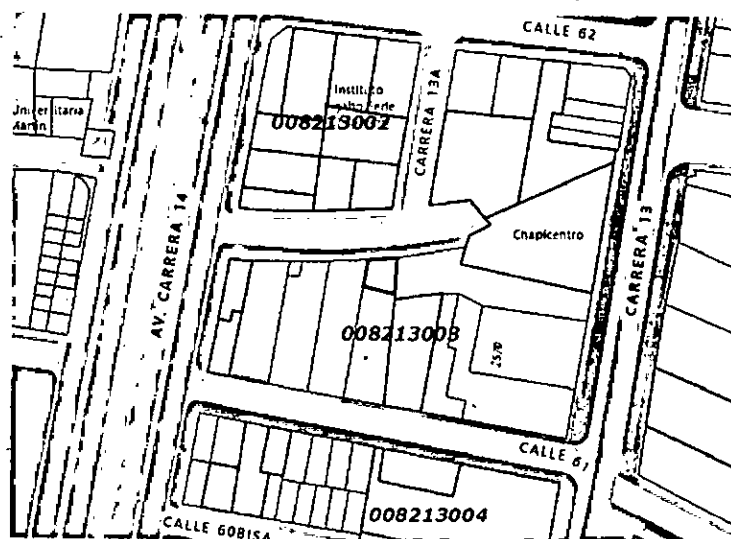


en la Unidad de Planeamiento Zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición de los mencionados Decretos.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El Edificio Chautre en el cual se ubica el apartamento 201 se localiza y posee frente sobre la Calle 61A, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la AK 14 y la KR 13A, vía vehicular.



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

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

- Norte: En 7,55 m, con vacío sobre la calle 61-A.
- Sur: En 9,40 m, con vacío común sobre el patio del apartamento 101 y con propiedad que es o fue del señor Andrés Vargas.
- Oriente: En 6,30 m, con propiedad que es o fue del señor Sebastián Ureña.
- Occidente: En 9,35 m, con vacío sobre patio común, con escalera común, con hall común de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

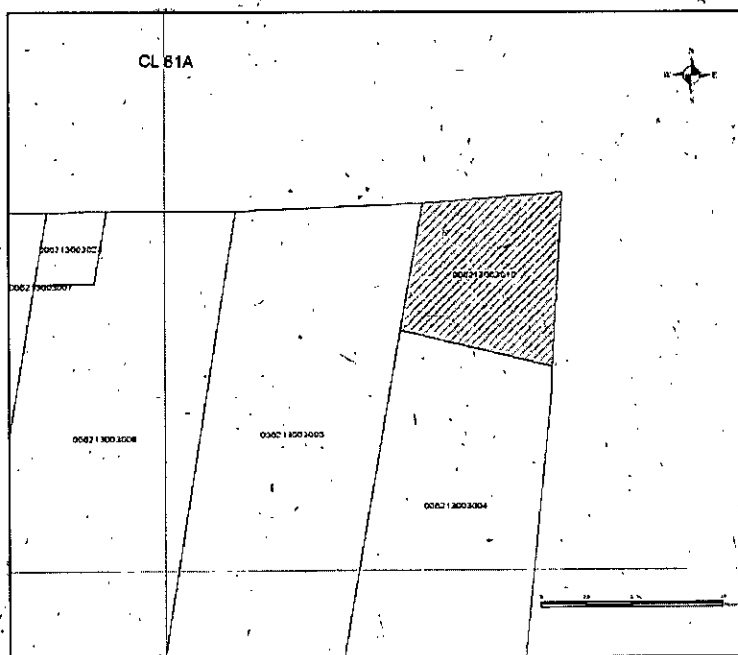
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel 2347600 - Info Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

propiedad que es o fue del señor Camil Sanchez.



Fuente: Plano de RT suministrado por Empresa Metro Bogotá

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

No aplica.

6.6. FONDO

No aplica.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111511

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: 13.30 m²

Área tomada con base al coeficiente de propiedad horizontal.

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

Corresponde al apartamento 201 el cual se ubica en el segundo nivel del Edificio Chaustre.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo y piedra natural a la vista.
MUROS	Muros pañetados, estucados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	Tableta cerámica.
CIELO RASO	No tiene. El acabado interior del techo es en pañete estuco y pintura.
COCINA	De tamaño pequeño con mesón en acero inoxidable con estufa empotrada y poceta en aluminio. Muebles inferiores y superiores en madera. Muros enchapados en baldosín unicolor a media altura. Pisos en tableta cerámica.
BAÑO	De tamaño pequeño, mobiliario sencillo, tres servicios (sanitarios, lavamanos y zona húmeda), pisos en tableta cerámica y muros enchapados en baldosín unicolor. Con división en lámina de acrílico y perfil de aluminio.
PUERTAS INTERNAS	Madera con marco en madera.
PUERTAS	Metálicas.

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.catastro.bogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

EXTERNAS	
VENTANERÍA	Metálica.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	2 alcobas, 1 baño, sala comedor y cocina, de acuerdo a lo que está incluido en el reglamento de propiedad horizontal. Según lo identificado en la visita hay 1 alcoba y 1 baño adicionales. Sin embargo, el área adicional que no se encuentra contemplada como área privada dentro del reglamento de propiedad horizontal no se incluye dentro de la estimación del avalúo.
EDAD (Vetustez)	64 años
REMODELACIONES	Ninguna reciente.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	Porterías

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
APARTAMENTO 201 ÁREA PRIVADA	64	48.06	48.06

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

Porterías

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.

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

No aplica

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

ARTÍCULO 18. AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

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

16
BOGOTÁ



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 determinación del valor de venta del apartamento objeto de estudio se analizó el mercado inmobiliario de este tipo de inmuebles en el sector y en sectores aledaños, en donde se encontró información disponible para apartamentos ubicados en edificios de hasta 5 pisos de altura sometidos a régimen de propiedad horizontal que no cuentan con parqueadero (ni privado ni comunal). Se encontraron cinco (5) ofertas de apartamentos en venta.

Las ofertas encontradas presentan una tendencia de valor integral para los apartamentos de \$3.985.000 por m²:

La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados:

De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 7,46%, el límite inferior es de \$3.687.948,18 /m², el límite superior es de \$4.282.313,62 /m² y un valor promedio de \$3.985.130,90 /m². (Ver anexo Estudio de Mercado).

Adicionalmente con base en la muestra de mercado analizada, se observó que la diferencia de valor se da principalmente por el nivel de acabados con los que cuentan los apartamentos en venta, es decir, se presenta principalmente una leve diferenciación de valores por metro cuadrado dependiendo de la remodelación que se haya realizado en los acabados de cada uno de los inmuebles; acabados que incluyen puntualmente pisos, acabados de muros y cielo rasos, baño y cocina.

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.catastro.bogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 704

RT No 1192

RA	CODIGO BARRIO	CODIGO MANZANA	CODIGO QUINCE	CODIGO D. CONSTRUCCION	CODIGO RESTO	CHP	DIRECCION	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIVADA PARA PI	VALOR INTEGRAL
1	005213	30	05	001	03001	AAAC001SYNUZ	KR 13A 004 32 AP 301 E-3P C/O HUMACION Y	\$ 220.000.000	12,80%	\$ 245.000.000	58,43	\$ 4.043.071,63
2	005213	30	05	001	03002	AAAC001SYVPP	KR 13A 004 32 AP 302 E-3P C/O HUMACION Y	\$ 215.000.000	13,40%	\$ 180.000.000	45,13	\$ 4.124.108,51
3	005213	05	01	001	03002	AAAC001DALE	KR 13A 00 13 OF 202 C/O C/O EL PEAR	\$ 270.000.000	12,80%	\$ 235.000.000	58,13	\$ 3.978.311,34
4	005211	21	00	001	03001	AAAC002B DYN	KR 13A 00 13 AP 301 E-3P C/O PROSECCO ROSS	\$ 215.000.000	9,30%	\$ 190.000.000	78,42	\$ 3.917.388,12
5	001306	14	01	001	03001	AAAC001SAAM	KR 13 63 15 AP 301 E-3P C/O MACRAGAL	\$ 210.000.000	6,50%	\$ 235.000.000	86,50	\$ 3.643.834,00

PROMEDIO	\$ 3.985.130,00
EL VALOR ESTIMADO	\$ 297.187,72
COEFICIENTE DE	1,405
LÍMITE SUPERIOR	\$ 4.292.533,02
LÍMITE INFERIOR	\$ 3.677.618,18
VALOR ADOPTADO	\$ 3.688.000,00

De acuerdo con lo anterior, se adopta como valor integral para el predio objeto de estudio \$3.688.000/m², que corresponde al límite inferior del procesamiento estadístico del mercado, teniendo en cuenta la mayor vetustez, además del tipo y el estado de conservación de los acabados existentes que en su mayoría corresponden a los acabados originales del apartamento y requieren remodelación.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con

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: 2347500 - Info. Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

18



inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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

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

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

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

Las áreas fueron tomadas de la ficha predial suministrada por la empresa METRO DE BOGOTÁ y el Certificado de Tradición y Libertad.

El predio cuenta con un área adicional que no se encuentra contemplada dentro del área privada definida por el reglamento de propiedad horizontal y el Certificado de Tradición y Libertad, razón por la cual de acuerdo a lo definido en el artículo 18 de la resolución 620 de 2018 no se tiene en cuenta en la estimación del avalúo.

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

El nivel de consolidación residencial del sector de ubicación del predio en avalúo, en especial de los predios localizados sobre el eje vial de la AK 14 (Avenida Caracas) o con influencia del mismo.

Los datos de área de las ofertas utilizadas para el presente avalúo comercial fueron tomados de la base catastral SIIC, y cotejadas con las suministradas por el oferente, así mismo, las características físicas propias de los inmuebles corresponden a las aportadas por el oferente.

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.

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: catastroentines.catastrobogota.gov.co



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 -704

RT No 1192

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 avalúado 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.

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

20





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 704
RT No 1192

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 61A 13A-05 AP 201

CHIP: AAA0091CFFZ

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
APARTAMENTO 201 ÁREA PRIVADA	M2	48.06	\$3,688,000	\$177,245,280
AVALÚO TOTAL				\$177,245,280

SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 30 de Julio de 2021

Elaboró:

Firmado digitalmente
por MARCO POLO
SANCHEZ BUSTOS

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

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA**
R.A.A. No. AVAL-52368882



Anexos:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-597489	Nomenclatura: CL 61A 13A 05 AP 201		
Código Sector: 008213031000102001	Barrio: CHAPINERO CENTRAL	Fecha Visita: 29-JUN-21	
Número Avalúo: 2021 - 704	Tipo Avalúo: AVALUO COMERCIAL	RT:	1192



Entorno



Fachada



Placa



Escaleras

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: 2347800 - info. línea 195

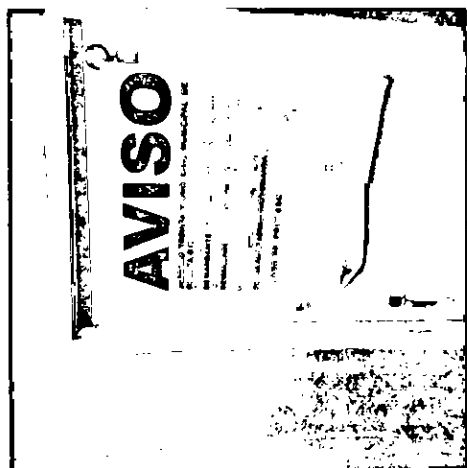
BOGOTÁ - COLOMBIA

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

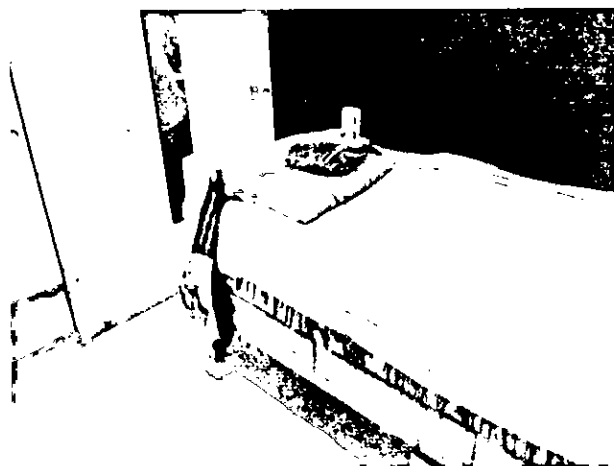
BOGOTÁ

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-597489	Nomenclatura: CL 61A 13A 05 AP 201	
Código Sector: 008213031000102001	Barrio: CHAPINERO CENTRAL	Fecha Visita: 29-JUN-21
Número Avalúo: 2021 - 704	Tipo Avalúo: AVALUO COMERCIAL	RT: 1192



Acceso



Alcoba



Alcoba



Sala comedor

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90
 Código postal 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel. 2547600 - Info. Línea 195
 e-mail: Catastro@uec.catastrobogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-597489	Nomenclatura: CL 61A 13A 05 AP 201		
Código Sector: 008213031000102001	Barrio: CHAPINERO CENTRAL	Fecha Visita: 29-JUN-21	
Número Avalúo: 2021 - 704	Tipo Avalúo: AVALUO COMERCIAL	RT:	1192



Sala comedor



Baño



Cocina



Cocina

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.catastro.bogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-597489	Nomenclatura: CL 61A 13A 05 AP 201		
Código Sector: 008213031000102001	Barrio: CHAPINERO CENTRAL	Fecha Visita: 29-JUN-21	
Número Avalúo: 2021 - 704	Tipo Avalúo: AVALUO COMERCIAL	RT:	1192



Zona de ropas



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 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



No.	CODIGO_BARRIO	CODIGO_MANZANA	CODIGO_PRECIO	CODIGO_CONSTRUCCION	CODIGO_RESTO	CHIP	DIRECCION	BARRIO	TIPO OFERTA	TIPO INMUEBLE	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIVADA PARA PIA	VALOR INTEGRAL	CONTACTO	NÚMERO CONTACTO	FOTO	OBSERVACIONES
1	008213	39	05	001	03001	AAA0091SYUZ	KR 13A 59A 33 AP 301 EDIFICIO FUNDACION J-Y	CHAPINERO CENTRAL	Venta	Apartamento	\$ 280.000.000	12,50%	\$ 245.000.000	56,40	\$ 4.343.971,63	Luigi	3143253901 3178452043		Edificio esquinero de 5 pisos, consta de 1 alcoba con closet, 1 estudio, 2 baños enchapados, cocina semi-integral, salacomedor, pisos en madera y cerámica 53 años
2	008213	39	05	001	02002	AAA0091SYPP	KR 13A 59A 33 AP 202 EDIFICIO FUNDACION J-Y	CHAPINERO CENTRAL	Venta	Apartamento	\$ 215.000.000	13,49%	\$ 186.000.000	45,10	\$ 4.124.168,51	Luigi	3109942194 3178452043		Edificio esquinero de 5 pisos, consta de 1 alcoba con closet, 1 estudio, 1 baño enchapado, cocina semi-integral, salacomedor, pisos en madera y cerámica 53 años
3	008213	05	01	001	02002	AAA0091DALF	KR 13A 60 13 OF 202 EDIFICIO EL PINAR	CHAPINERO CENTRAL	Venta	Apartamento	\$ 270.000.000	12,96%	\$ 235.000.000	59,10	\$ 3.976.311,34	Century 21 Valor Inmobiliario SAS	3009120703		Edificio El Pinar de 3 pisos 55 años, Apartamento consta de 3 alcobas, 1 baño, cocina integral, salacomedor, pisos en madera laminada.
4	008214	24	09	001	03001	AAA0092BDYN	KR 9 62 44 AP 301 EDIFICIO PROSEGUROS S	CHAPINERO NORTE	Venta	Apartamento	\$ 215.000.000	9,30%	\$ 195.000.000	49,40	\$ 3.947.368,42	Jonathan Camacho	3108291792		Edificio Proseguros 5 pisos 48 años, Apartamento consta de 1 alcoba, 1 baño, cocina integral, salacomedor, pisos en madera.
5	007305	17	01	001	03001	AAA0085SAAW	KR 15 63 15 AP 301 EDIFICIO MADRIGAL	LA ESPERANZA	Venta	Apartamento	\$ 250.000.000	6,00%	\$ 235.000.000	66,50	\$ 3.533.834,59		3005696600		Apartamento en piso 3 en Edificio Madrigal 50 años. Consta de 3 habitaciones una de ellas con baño privado, 2 closets, cocina tradicional, lavadero independiente, sala comedor amplia, estudio 3, pisos en madera (Látón).

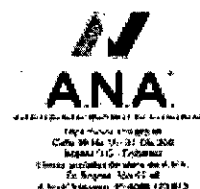
PROMEDIO	\$ 3.985.130,90
DESVIACION ESTANDAR	\$ 297.182,72
COEFICIENTE DE	7,46%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.282.313,62
LIMITE INFERIOR	\$ 3.687.948,18
VALOR ADOPTADO	\$ 3.688.000,00



PIN de Validación: b6600b20



<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) 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:

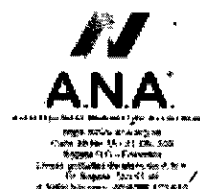
Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 08 Sep 2017	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 08 Sep 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 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b6600b20



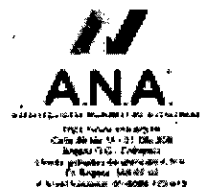
<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	08 Sep 2017	Régimen	



PIN de Validación: b6600b20



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

b6600b20

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



PIN de Validación: b6600b20



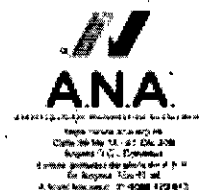
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b7640afb



<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) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52368882, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52368882.

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

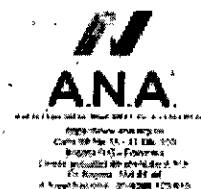
Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 17 Jul 2017	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 17 Jul 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 17 Jul 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 17 Jul 2017	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b7640afb



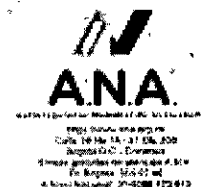
<https://www.raa.org.co>



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 17 Jul 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 17 Jul 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 17 Jul 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 17 Jul 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 17 Jul 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	Fecha 17 Jul 2017	Regimen Régimen	



PIN de Validación: b7640afb



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 64 # 52-53 TORRE 2 AP 1104

Teléfono: 3163659736

Correo Electrónico: julymarcela.mustafa@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52368882.

El(la) señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA 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

b7640afb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b7640afb



Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 704
RT N° 1192

Dirección	CL 61A 13A 05 AP 201		
CHIP	AAA0091CFFZ	Registro Topográfico	1192

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 61A 13A 05 AP 201	CHIP	AAA0091CFFZ
Registro Topográfico	1192	Código Sector	008213 03 10 001 02001
Tipo Inmueble	APARTAMENTO	Matrícula Inmobiliaria	050C00791102
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$4.410.447
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$380.896
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			\$95.250
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			\$4.886.593
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			\$4.886.593
SON:	CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES 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) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 02 de Agosto de 2021

Elaboró:

Firmado digitalmente
por MARCO POLO
SANCHEZ BUSTOS

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-79710046

JULY MARCELA
RODRIGUEZ MUSTAFA
Firmado digitalmente por JULY
MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Fecha: 2021.08.06 13:28:18 -0500
JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No. AVAL-52368882

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

05-01-FR-07
V.10



Dirección	CL 61A 13A-05 AP 201		
CHIP	AAA009ICFFZ	Registro Topográfico	1192

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$177,245,280
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$177,245,280
DAÑO EMERGENTE	\$4,886,593
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$4,886,593
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$182,131,873
SON: CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 02 de Agosto de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
BARON CALDERON
LUZ STELLA BARÓN CALDERON

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

JULY MARCELA
RODRIGUEZ MUSTAFA
JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No.AVAL-52368882Firmado digitalmente por JULY
MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Fecha: 2021.08.06 13:28:44 -0500

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

Dirección	CL 61A 13A 05 AP 201		
CHIP	AAA0091CFFZ	Registro Topográfico	1192

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

Dirección	CL 61A 13A 05 AP 201		
CHIP	AAA0091CFFZ	Registro Topográfico	1192
Avalúo Comercial	\$177.245.280		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$531.736
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$101.030
Copias (40 páginas)	40	\$3.900	\$156.000
IVA Copias (19%)	19%		\$29.640
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$556,920
Recaudo a Terceros			\$30.900
Gastos Escrituración			\$1.220.586
Porcentaje a aplicar	100%		\$1.220.586
Total Gastos de Escrituración			\$1.220.586
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.773%		\$1,370.106
Sistematización y Conservación documental	2%		\$27.402
Porcentaje a aplicar	100%		\$1.397.508
Total Gastos Registro			\$1.397.508
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1.0%)	1%		\$1.772.453
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$1.772.453
Costos Administrativos	100%	\$19.900	\$19.900
Total Gastos Beneficencia			\$1.792.353
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$4,410,447

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111511
 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



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 704
RT N° 1192

Dirección	CL 61A 13A 05 AP 201		
CHIP	AAA0091CFFZ	Registro Topográfico	1192

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$173,166	\$173,166
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.	1	\$207,730	\$207,730
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$380,896

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:

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.catastro.bogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.10



Dirección	CL 61A 13A 05 AP 201		
CHIP	AAA0091CFFZ	Registro Topográfico	1192

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 (dias)	Subtotal
Impuesto Predial	\$381.000	\$1.043.84	91.25	\$95.250
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$95,250

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: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Dirección	CL 61A 13A 05 AP 201		
CHIP	AAA0091CFFZ	Registro Topográfico	1192

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
Adecuación 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 Áreas			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$0

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 61A 13A 05 AP 201		
CHIP	AAA0091CFFZ	Registro Topográfico	1192

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: