Asunto: Notificación por aviso  
Destino: Ramon Jimenez S  
Anexos: 31 folios  
Dep: Subgerencia de Gestión Pre  
RAD: EXTS22-0002107

Bogotá D.C., 07 de abril de 2022

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR RAMON JIMENEZ S.**

AK 14 43 13

Ciudad

CORREO CERTIFICADO

## NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa Metro de Bogotá S.A, expidió la Resolución No. 0176 del 22 de marzo del 2022 *“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091”*, dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la AK 14 43 13 de la ciudad de Bogotá D.C., y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-984272 correspondiente al predio ID LA-ES14D-1091-007102002025.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio No. EXTS22-0001664 de fecha 25 de marzo de 2022 a la dirección AK 14 43 13. Mediante el cual, se citó a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor RAMON JIMENEZ S. actual titular inscrito del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición, para ser notificados personalmente del contenido de la Resolución No. 0176 del 22 de marzo del 2022.

Ante la imposibilidad de notificar personalmente a los HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS del señor RAMON JIMENEZ S., dentro de los cinco (5) días contados desde la entrega de la citación, la Empresa Metro de Bogotá S.A. en aplicación de lo señalado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 procede a realizar notificación por AVISO de la RESOLUCIÓN No. 0176 del 22 de marzo del 2022 *“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091”*.

## AVISO

La Empresa Metro de Bogotá S.A., procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Resolución No. 0176 del 22 de marzo del 2022 *“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091”*, expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la AK 14 43 13, de la ciudad de Bogotá D.C.

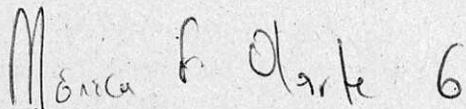
La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega de esta en la dirección: AK 14 43 13 de la ciudad de Bogotá. De conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Contra el acto administrativo objeto de notificación no procede recurso alguno, de acuerdo con el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9° de 1989

Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la Resolución No. 0176 del 22 de marzo del 2022, copia del Avalúo Comercial No. 2022-24 del 04 de marzo del 2022 elaborado por la Unidad Administrativa Especial – Catastro Distrital y ficha predial.

De no surtirse la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB de la Empresa Metro de Bogotá S.A., de la copia de este oficio, copia íntegra de la Resolución No. 0176 del 22 de marzo del 2022, copia del Avalúo Comercial No. 2022-24 del 04 de marzo del 2022 y ficha predial, por el término de cinco (5) días hábiles.

Atentamente,



**MÓNICA FRANCISCA OLARTE GAMARRA**  
Subgerente de Gestión Predial  
Empresa Metro de Bogotá S.A.

Anexos: Resolución de oferta 176 del 22-03-2022: cinco (05) folios  
Avalúo Comercial No. 2022-24 del 04-03-2022: 25 folios  
Ficha predial: un (1) folio  
Total, anexos: 31 folios

Proyectó: Adriana Stefania Hernández Vallejo – Subgerencia de Gestión Predial.  
Revisó: Brenda María Del Río González – Subgerencia de Gestión Predial. *REP*

RESOLUCIÓN No. 0176 DE 2022

22 MAR 2022

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091."*

**LA SUBGERENTE DE GESTION PREDIAL DE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**

En uso de la delegación conferida por la Resolución 1010 de 2021 *"Por medio de la cual se realizan unas delegaciones"*, y en representación de Empresa Metro de Bogotá S.A., conforme a las facultades legales y estatutarias conferidas a la Empresa por el numeral 3° del artículo 3° del Acuerdo Distrital 642 de 2016, el numeral 8° del artículo 7° y numeral 6° del artículo 47 de los Estatutos de la Empresa Metro de Bogotá S.A., el artículo 14 del Acuerdo 007 de 2021 de la Junta Directiva de la EMB, en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y la ley 1682 de 2013 modificada por las leyes 1742 del 2014 y 1882 de 2018, y demás disposiciones concordantes y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social"*. Y más adelante agrega que *"Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa..."*.
2. Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Formato GL-FR-012\_v5

Página 1 de 10

Carrera 5 No. 78-19 Piso 3 - 4  
Teléfono +57 1 559 33 33  
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 0176 DE 2012

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091."*

3. Que mediante la Ley 9º de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.
4. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura de transporte en concordancia con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.
5. Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, habilita a las empresas industriales y comerciales del estado para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de las actividades señaladas en el artículo 10 de la Ley 9º de 1989 siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades allí previstas.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, dispone la obligatoriedad de iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
7. *Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibidem, establecen que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la provisión de espacios públicos urbanos y ejecución de las obras de infraestructura vial y de sistemas de transportes masivos.*
8. Que conforme a los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados entendidos como

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091."*

- aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.
9. Que conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la entidad estatal que requiera adquirir predios para la ejecución de una obra de infraestructura de transporte podrá realizar la adquisición de estos, por sí misma o a través de terceros.
  10. Que el Acuerdo Distrital No. 642 de 2016, en su artículo 1º autorizó al Alcalde Mayor de Bogotá para participar conjuntamente con otras entidades descentralizadas del Orden Distrital en la constitución de la empresa Metro de Bogotá S.A., como una sociedad por acciones del orden Distrital, descentralizada, con personería jurídica, autona administrativa, financiera y presupuestal, patrimonio propio, vinculada a la Secretaría Distrital de Movilidad y con régimen jurídico de empresa industrial y comercial del Estado.
  11. Que conforme al artículo 2º del Acuerdo Distrital 642 de 2016, la empresa Metro de Bogotá S.A tiene como objeto "(...) realizar la planeación, estructuración, construcción, operación, explotación y mantenimiento de las líneas de metro que hacen parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, así como la adquisición, operación, explotación, mantenimiento y administración del material rodante. También hace parte del objeto social de la entidad liderar, promover, desarrollar y ejecutar proyectos urbanísticos, en especial de renovación urbana, así como la construcción y el mejoramiento del espacio público en las áreas de influencia de las líneas de metro, con criterio de sostenibilidad (...) en las condiciones que señalen las normas vigentes, las autoridades competentes y sus propios estatutos."
  12. Que el Acuerdo Distrital 642 de 2016 en concordancia con los estatutos sociales de la Empresa Metro de Bogotá S.A. asignó a la misma la competencia para anunciar, declarar la utilidad pública, las condiciones de urgencia y adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles requeridos para el cumplimiento de su objeto social, en los términos del artículo 3º.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 0176 DE 2022

*“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-057102002025 RT 1091.”*

13. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo No. 761 del 11 de junio 2020 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOCIAL AMBIENTAL Y DE OBRAS PÚBLICAS DEL DISTRITO CAPITAL 2020-2024 UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI” establece en el artículo 46 los Proyectos Estratégicos el Proósito 4: Hacer de Bogotá región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible, se estableció la conformación del Tramo I de la Primera Línea del Metro de Bogotá y la extensión de la Fase II hasta Suba y Engativá.
14. Que uno de los pilares estructurales del Acuerdo Distrital 645 de 2016 corresponde al de Democracia Urbana, dentro del cual se encuentra el programa Mejor Movilidad para Todos, que tiene como objetivo mejorar la calidad de la movilidad y de la accesibilidad que provee el Distrito para todas las usuarios: peatones ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado. El eje estructurador de este programa es el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Transmilenio y Metro. En lo relacionado con el subsistema Metro se construirá la Primera Línea del Metro.
15. Que el referido Acuerdo Distrital 645 del 9 de junio de 2016, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital Bogotá Mejor Para Todos – 2016 - 2020, incluyendo la obra: Primera línea del Metro de Bogotá.
16. Que por el Decreto Distrital No 318 del 16 de junio de 2017, modificado por el Decreto Distrital No. 634 del 21 de noviembre de 2017, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., anunció el proyecto y declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para la ejecución de la obra Primera Línea del Metro de Bogotá incluyendo los inmuebles para la construcción del patio taller y ramal técnico, Decretos adoptados por la Empresa Metro de Bogotá S.A. mediante la Resolución 172 de 2018.
17. Que la ejecución de las obras incluidas en el Decreto Distrital No 318 del 16 de junio de 2017, modificado por el Decreto Distrital No. 634 del 21 de noviembre de

Formato: GL-FR-012\_V5

Página 4 de 10

Carrera 2 No. 78-45 Piso 3-4  
Teléfono: +57 1 553 33 33  
www.metrobogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES14D-1091-007102902025 RT 1091."*

2017, pretende el desarrollo integral de los Sistemas de Movilidad y Espacio Público Construido, señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en concordancia con los objetivos propuestos en el Acuerdo Distrital 645 del 9 de junio de 2016.

18. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparado en el presupuesto de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 1956 del 09 de marzo de 2022.
19. Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
20. Que mediante resolución 1010 del 3 de marzo de 2021 *"Por medio de la cual se realizan unas delegaciones"*, el Gerente General de la Empresa Metro de Bogotá S.A., delegó al Subgerente de gestión predial (...) *"adelantar todo el procedimiento necesario para la suscripción de las ofertas, promesa de compraventa, escrituras públicas"* (...) (...) *"como producto de la gestión predial para la adquisición del suelo requerido en la construcción de las líneas del metro"* (...).

Que las razones consignadas anteriormente, permiten a la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. iniciar el trámite de la adquisición predial de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto **PRIMERA LINEA METRO BOGOTÁ**.

Que, en mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. – OFERTA.** Disponer mediante el presente acto administrativo la adquisición del (los) inmueble (s) ubicado (s) en la ciudad de Bogotá D.C. con destino al proyecto Primera línea del Metro, identificado (s) como se cita a

Formato GL-FR-012\_V5

Página 5 de 10

Carrera 9 No. 78-49 Pisos 3-4  
Teléfono: +57 1 555 33 33  
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 0176 DE 2022

*“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091.*

continuación; a través de la presente resolución de oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de negociación directa o enajenación voluntaria:

**PREDIO IDENTIFICADO:** LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091

**CHIP:** AAA0083BENDE

**FOLIO DE MATRÍCULA NO:** 50C-934272.

**NOMENCLATURA:** AK 14 43 13

**ÁREA:** 245.89M2

**LINDEROS: POR EL NORTE:** En una extensión de veinticuatro metros con ochenta centímetros (24 m 80 cmt) con terrenos de propiedad del señor Julio Vargas Grillo.  
**POR EL ORIENTE:** En una extensión de veinte (20) metros con la avenida del norte.  
**POR EL OCCIDENTE:** En igual extensión de veinte metros (20mts) con el solar número dieciséis (16) de la misma manzana número dos (2). **POR EL SUR:** En una extensión de veinticuatro metros ochenta centímetros (24.80) con la calle cuarenta y tres (43).

**TRADICIÓN:** El titular inscrito del derecho real de dominio es el señor **RAMON JIMENEZ S**, quien adquirió los derechos de dominio y propiedad sobre el inmueble por compraventa que le hiciera a **DAVILA HOLGUIN Y LIEVANO**, a través de la escritura pública 1376 de 03 de mayo de 1930 otorgada en la Notaría 2ª. del Circuito de Bogotá, actuación registrada en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-984272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro.

**ARTÍCULO SEGUNDO: TITULAR DE DERECHOS REALES.** La presente oferta de compra se dirige a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR RAMON JIMENEZ S**, de quien se desconoce su número de cédula de ciudadanía y/o identificación, en su calidad de titular inscrito del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO. – PRECIO INDEMNIZATORIO.** El precio indemnizatorio que presenta la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** es de **MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO DIEZ PESOS**

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091."*

**MONEDA CORRIENTE (\$1.441.096.110).** Cuyo valor comprende: a) La suma de MIL CUATROCIENTOS DOS MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.402.127.810) por concepto de avalúo comercial del inmueble terreno y construcción. b) La suma de TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$38.968.300) por concepto de indemnización de daño emergente y c) La suma de CERO PESOS (\$0) por concepto de indemnización de lucro cesante.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y artículo 37 Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial No. 2022-24 del 04 de marzo del 2022 elaborado por La Unidad Administrativa Especial - Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de que proceda la indemnización por lucro cesante y ésta no se haya incluido dentro del informe técnico de avalúo comercial que acompaña esta oferta de compra, dicho valor será establecido una vez el propietario y/o poseedor inscrito acredite en debida forma los documentos legales exigidos en los términos de las Resoluciones 0898 y 1044 de 2014 expedidas por el IGAC y la Empresa Metro de Bogotá S.A. elabore un informe técnico de avalúo comercial adicional. La indemnización por lucro cesante calculada en dicho informe se realizará a través de una modificación a la presente Resolución, o en la promesa de compraventa u otro sí, o con la expedición de un acto administrativo equivalente, según la etapa en que se encuentre el proceso de negociación del predio.

**ARTÍCULO CUARTO. - FORMA DE PAGO: LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.,** se obliga a cancelar el precio antes estipulado así:

1. Un monto no mayor al noventa por ciento (90%) del valor total será pagado en una o varias cuotas, siempre que el vendedor haya cumplido con la suscripción de la promesa de compraventa, la entrega material del inmueble a la EMB y la suscripción de la escritura pública de compraventa.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 0176 DE 2022

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091."*

2. El saldo restante el decir el diez por ciento (10%) se pagará una vez el propietario presente los paz y salvos de servicios públicos domiciliarios asociados al inmueble, y se haya inscrito la escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la presente oferta formal de compra, a favor de la empresa METRO DE BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La transferencia del derecho de dominio, la entrega material del inmueble y la forma de pago se llevará a cabo por parte de los titulares del derecho de dominio a la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa o contrato de compraventa a través de escritura pública.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Al momento de efectuar el pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de proceder la expropiación administrativa se descontará de la partida equivalente al Daño Emergente, el valor que tenga que asumir la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** por concepto de los pagos que haya realizado con motivo del traslado de acometidas o taponamientos de servicios públicos que hay necesidad de realizar en el predio objeto de la presente oferta, para el efecto desde ya el titular de derecho del dominio o el poseedor regular inscrito autoriza de manera expresa e irrevocable que se efectúe ese pago directamente a la Empresas de Servicios Públicos correspondiente.

**ARTÍCULO QUINTO.** Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito deberá dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea: aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, se concretará en un contrato de promesa de compraventa cuyas condiciones acordadas con el propietario atenderán las necesidades de las unidades sociales que residan o hagan uso del inmueble.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 0176 DE 2022

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091."*

**PARÁGRAFO.** Se advierte al actual titular de los derechos reales del bien inmueble señalado en el artículo anterior, que si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación de la oferta de compra no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública o suscrito aquel se incumpliere con cualquiera de sus estipulaciones contractuales, la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** ccn NIT No. 901.038.962-3, procederá a la expropiación por vía administrativa mediante acto administrativo según lo disponen la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO SEXTO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1956 del 09 de marzo del 2022.

**ARTICULO SÉPTIMO. -** Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y el artículo 61 de la ley 388 de 1997 hace parte de la presente resolución el anexo 1 que contiene las normas que regulan el procedimiento de Adquisición de Inmuebles.

**ARTÍCULO OCTAVO. -** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 10 de la Ley 1882 de 2018, solicítense al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, proceder a inscribir la presente resolución en el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) No. 50C-984272 del (los) inmueble (s) que se afectan con destino al proyecto metro y que se describe en el artículo primero de la presente resolución.

**PARÁGRAFO.** Notificada la oferta de compra del (los) inmueble (s) descrito en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, el (los) mismo (s) no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. El (Los) inmueble (s) así afectado (s) quedará (n) fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el (los) inmueble (s)

Formato GL-FR-012

Página 9 de 10  
Carrera 9 No. 78-48 Pisos 3 - 4  
Teléfono +57 1 553 33 33  
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 0176 DE 2022

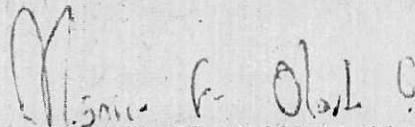
*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES14D-1091-007102002025 RT 1091."*

objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nula de pleno derecho.

**ARTÍCULO NOVENO.** - La presente resolución se notifica a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR RAMON JIMENEZ S** de quien se desconoce su número de cedula de ciudadanía y/o identificación, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º de artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y 4º del artículo 61 de la ley 2ª de 1997.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

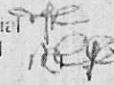
Dada en Bogotá D.C., a los **22 MAR 2022**



**MÓNICA FRANCISCA OLARTE GAMARRA  
SUBGERENTE DE GESTIÓN PREDIAL  
EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**

Proyectó:  
Revisó:

Maria Fernanda Granados Barreto- Abogado predial-Subgerencia de Gestión Predial  
Brenda María Del Río González -Abogado predial- Subgerencia de Gestión Predial



Doctor(a)

JOSÉ ANDRÉS RÍOS VEGA

Sugerente de Gestión de Suelo

EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)

Carrera 9 No. 76- 49 Pisos 3 - 4

Bogotá D.C.

Código postal: 110311



METRO DE BOGOTÁ S.A.

FECHA: 2022-03-08 11:48:19

SDQS:

FOLIOS: 1



Asunto: Respuesta a solicitud ela

Remite: Luz Stella Baron Calderon

Anexos: 48 Folios

Dep: Subgerencia de Gestión Pre

RAD: EXT22-0003177

Contenido sujeto a verificación

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto EMB SA - Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) Contrato 095-2021

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 095- 2021 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.), de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
1091	2022-24	2021-1368377	AK 14 43 13	2021ER34424

Cordialmente,

Firmado

digitalmente por

LUZ STELLA BARON

LUZ STELLA BARON

CALDERÓN

Subgerente Información Económica

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

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES

Revisó: ISABEL QUINTERO PINILLA

Anexo: 1 Carpeta

**2022 - 24**

**RT No 1091**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**AK 14 43 13**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

**BOGOTÁ, D.C.**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)
- 1.2. RADICACIÓN: 2021 - 1368377 del 17 de Diciembre de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0083BNDE
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 43 14 1
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 007102 - SANTA TERESITA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 30/12/2021

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: RAMON JIMENEZ SANCHEZ
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00984272

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

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 1091 de diciembre de 2018
AREAS	Registro topográfico No. 1091 de diciembre de 2018
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 1368377

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en el sector Santa Teresita (007102), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con el sector Palermo (007205) y con la Avenida Calle 45 (AC 45).
- Por el oriente: Con el sector Sucre (008112) y con la Avenida Caracas (AK 14).
- Por el occidente Con el sector La Soledad (007101) y con la Avenida Carrera 24 (AK 24).

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

- Por el sur: Con el sector La Soledad (007101) y con las Diagonales 42A y 40A (DG 42A y DG 40A).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial de condiciones socioeconómicas medias, con comercio local especialmente por los corredores viales principales como la Avenida Caracas (AK 14), la Avenida Calle 45 (AC 45) y la Carrera 19 (KR 19). En inmediaciones del sector se encuentran ubicados la Clínica Palermo, el Hospital Militar, El Parque Nacional, la Universidad Distrital, la Universidad Javeriana, Estación de Policía de Teusaquillo, entre otros.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificatoria se enfoca en la construcción de vivienda multifamiliar en edificios con alturas que superan los 10 pisos. Se observa principalmente la modificación de algunas de las construcciones ya existentes y desarrollo de nuevos proyectos de vivienda en sectores cercanos de renovación.

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00710202, a la cual se le asignó el estrato cuatro (4), 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

El sector cuenta con buenas vías de acceso, ya que se encuentra rodeado de ejes viales arteriales y complementarios, tales como la Avenida Caracas, Avenida Calle 45, Avenida Carrera 24; estas vías presentan en general buen estado y permiten el acceso y traslado mediante diferentes medios de transporte. Las vías internas del sector se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con cobertura completa de redes de servicios públicos domiciliarios

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

(Acueducto-Alcantarillado-Energía-Alumbrado Público-Gas Natural).

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

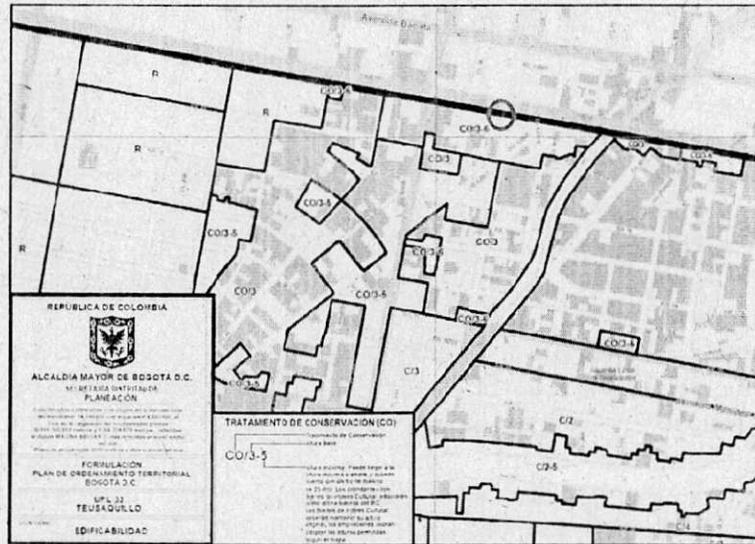
Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se "Adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" - POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	32 TEUSAQUILLO
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad de Proximidad - AAP - Generadora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
INDICE BASE	1.3
NUMERO DE PISOS	3 pisos. Para los casos en que el frente del predio sea mayor a 14 metros podrá alcanzar la altura de 6 pisos.
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Según plano CU 5.5_Dimensionamiento_antejardines no se exige.

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 2347600 - Info línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

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



Fuente: UPL 32 Teusaquillo

### 5.1. USOS PRINCIPALES

Residencial Unifamiliar - Bifamiliar y Residencial Multifamiliar Colectiva - habitacionales con servicios.

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos tipo 1 y tipo 2, Comercio y Servicios - Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje tipo 1, tipo 2 y tipo 3, Comercio y Servicios - Servicios al Automóvil tipo 1, Comercio y Servicios - Servicios Especiales tipo 1, Comercio y Servicios - Servicios Logísticos tipo 1. Industrial - Producción Artesanal tipo 1 y tipo 2, Industrial - Industria Liviana tipo 1. Dotacional tipo 1, tipo 2 y tipo 3.

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

No aplica.

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

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

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 80 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

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 1°. 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.

Adicionalmente, define el mencionado decreto en su artículo 2° el ámbito de aplicación, el

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

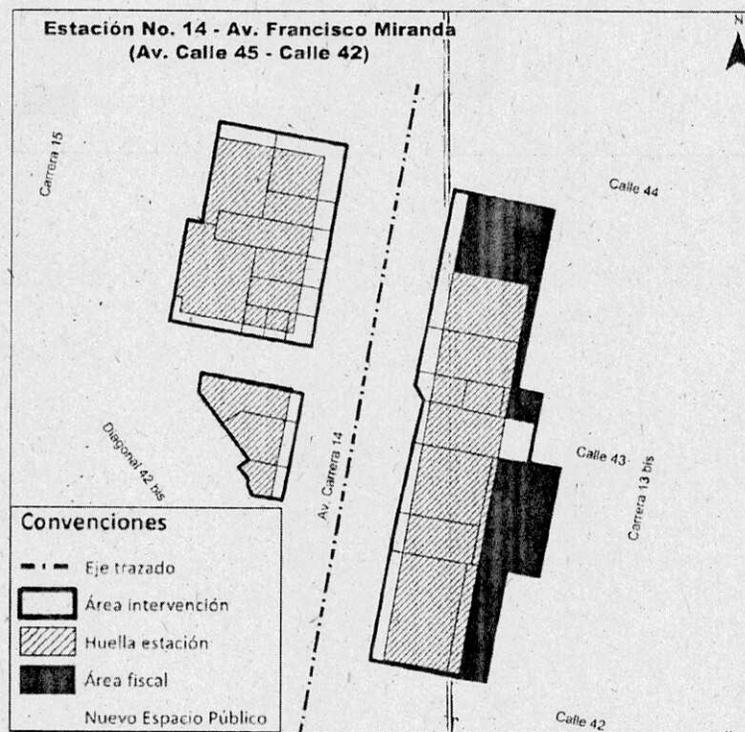
Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel. 2347600 - Info. Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



BOGOTÁ

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. 14 - Avenida Francisco Miranda (Avenida Calle 45 - Calle 42), delimitado en el Plano No. 14 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.

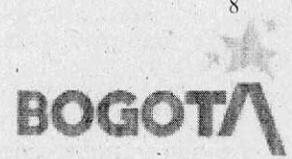


Fuente: Decreto 647 de 2019

Por otro lado, se debe resaltar que según lo estipulado en el Decreto 823 del 26 de Diciembre

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



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:

(...)

Por tanto, con base en lo anterior se puede concluir que para el predio objeto de avalúo y los predios ubicados 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.

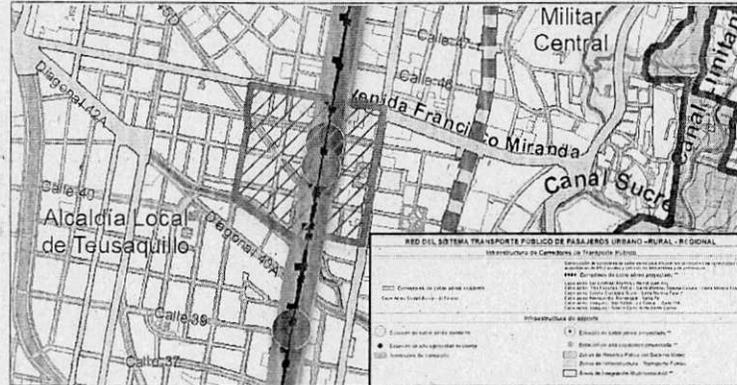
De esta manera, las normas urbanísticas de uso del suelo y edificabilidad son las establecidas en por el POT de Bogotá Decreto 555 de 2021, la Unidad de Planeamiento Local 32 Teusaquillo y demás reglamentaciones aplicables.

Adicionalmente, al consultar el plano CU-4.4.1 - Sistema de Movilidad - Red del Sistema de Transporte Público de Pasajeros Urbano - Rural - Regional, asociado al Plan 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se evidencia que el lote objeto de tasación se ubica en el Área de Integración Multimodal del Nodo Metro I y II - AC 45, sin embargo como esta no ha sido reglamentada le aplican las condiciones definidas para el tratamiento y área de actividad donde se localiza.



Fuente: Plano CU-4.4.1 - Sistema de Movilidad - Red del Sistema de Transporte Público de Pasajeros Urbano - Rural - Regional

El predio objeto de valoración hace parte de la "Urbanización Santa Teresita", incorporado al plano urbanístico 62/4-2 y aprobado mediante resolución 740 del 4 de octubre de 1967 y resolución 152 del 8 de abril de 1968.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede concluir que los parámetros normativos aplicables para su desarrollo corresponden a los estipulados en la UPL 32 TEUSAQUILLO, reglamentada mediante el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021. Adicionalmente se debe considerar lo definido mediante el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", específicamente lo establecido para el Sector CO/3-6 con Tratamiento de Conservación.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

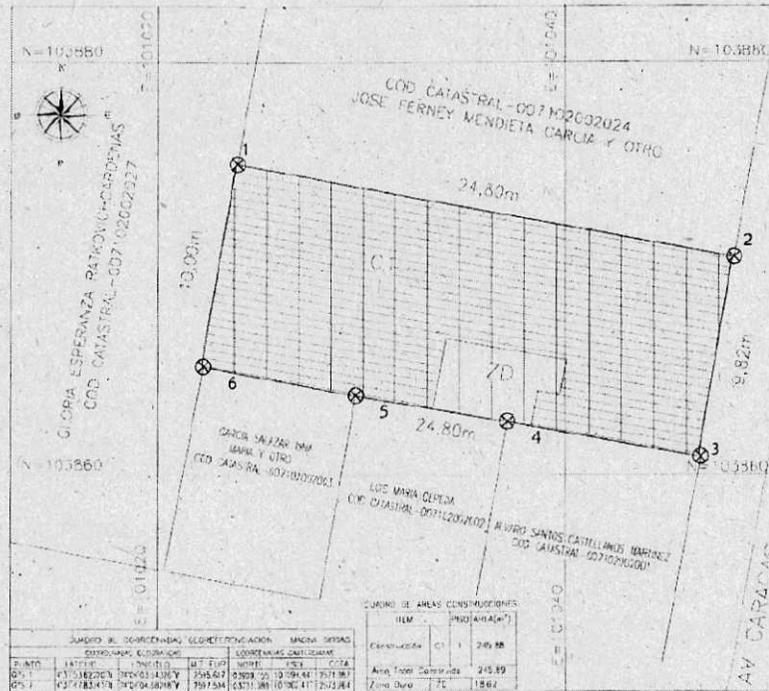
### 6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza y posee frente sobre la Avenida Caracas (AK 14), es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la CL 43 y la CL 44, vía vehicular.

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





Fuente: Plano de RT suministrado por Empresa Metro Bogota

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

9,82 m con Avenida Caracas.

### 6.6. FONDO

24,80 m.

## Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

## 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	245.89
SOBRANTE	0.00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>245.89</b>

## 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

Construcción de un (1) piso destinada para el uso mixto residencial y comercial.

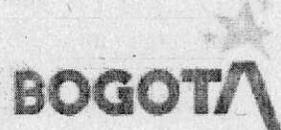
CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Sistema portante estructura en mampostería sobre ciclópeo.
CUBIERTA	Teja de arcilla sobre estructura en madera.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Pañete y granito pulido con diseño.
MUROS	Mampostería en ladrillo sobre ciclópeo, revestidos con pañete rústico enlucido con pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Baldosa de cemento y listón machihembrado.
CIELO RASO	Laminas de madera y esterilla.
COCINA	Cocina grande con poseta en acero con un mueble de madera anexo, pisos en baldosa de cemento y muros en pañete.
BAÑO	De tamaño pequeño, mobiliario en porcelana, dos servicios (sanitario, lavamanos) línea sencilla, pisos en cerámica y muros enchapados a media altura y pañete para cada uno de los 2 locales. De tamaño pequeño, mobiliario en porcelana, tres servicios (sanitario, lavamanos) línea sencilla, pisos en cerámica y muros enchapados en su totalidad.

13

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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



**BOGOTÁ**

PUERTAS INTERNAS	Madera.
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas.
VENTANERÍA	Metálica con vidrio plano y en madera con lamina diseñada.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Mala
DISTRIBUCIÓN	2 locales, hall, 6 alcobas, patio, zona de ropas, 2 baños y cocina.
EDAD (Vetustez)	62
REMODELACIONES	Ninguna
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

## 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN 1 PISO	62	227.26	227.26	0	227.26

## 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

## 7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	18.63

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

### 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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:  $V_c = \{C_t - D\} + V_t$

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = 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.

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

### 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:  $V_c = \{C_t - D\} + V_t$

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = 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.

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

#### URBANO NO PROTEGIDO

Para el presente avalúo se realizó el estudio de mercado con predios de similares características

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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



físicas en el mismo sector Santa Teresita y sectores aledaños a los que se les descontó el valor de la construcción y a los valores resultantes por m<sup>2</sup> de terreno se les aplicó el tratamiento estadístico, según lo contemplado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC. Con esta información económica se procedió a determinar el valor metro cuadrado de terreno del predio de la referencia.

El estudio de mercado está conformado por predios en oferta localizados sobre vías pavimentadas de la malla vial arterial ubicados en el mismo sector y sectores cercanos al predio objeto de estudio, se encontraron cuatro (4) ofertas de predios en venta con características similares en cuanto al uso, características constructivas y principalmente a su localización sobre corredor comercial consolidado de escala zonal, presentando alturas entre tres (3) y cinco (5) pisos con reglamentación de uso del suelo en cuanto a edificabilidad y usos permitidos similares a las del predio objeto de avalúo. Las cuatro (4) ofertas se seleccionaron como referentes para la determinación del valor de terreno a asignar para el predio objeto de estudio.

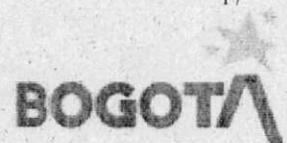
La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados:

De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 7,28%, el límite inferior es de \$4.909.674,39/m<sup>2</sup>, el límite superior es de \$5.681.101,56/m<sup>2</sup> y un valor promedio de \$5.295.387,97/m<sup>2</sup>. (Ver anexo Estudio de Mercado).

Por otro lado, todas las ofertas de la muestra se encuentran ubicadas en los corredores viales principales o con influencia de los mismos sobre los cuales se desarrollan usos mixtos de comercio, servicios y vivienda; ejes viales arteriales dentro de los que se encuentran la Avenida Caracas, la Avenida Calle 45 y la Carrera 19. Adicionalmente, con base en la muestra de mercado analizada, no se observó correlación entre el área de los predios y el valor unitario de 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



DATO	CODIGO BARRIO	CODIGO MANZANA	CODIGO PREDIO	.CHIP	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST
1	007102	01	03	AAA0083BHAW	CL 44 14 60 EDIFICIO WEISS	\$ 3.000.000.000	3,33%	\$ 2.900.000.000	391,50	\$ 4.913.381	1091,00	\$ 894.969
2	008108	04	08	AAA0087SYZE	CL 33 13A 97	\$ 4.600.000.000	11,09%	\$ 4.090.000.000	350,00	\$ 5.703.640	680,00	\$ 3.079.009
3	007101	01	25	AAA0082TBYX	AK 19 40 23 EDIFICIO RVS	\$ 3.795.000.000	6,19%	\$ 3.560.000.000	361,60	\$ 5.024.020	964,00	\$ 1.808.417
4	007205	27	06	AAA0084LFJH	AC 45 19 48	\$ 900.000.000	8,89%	\$ 820.000.000	118,80	\$ 5.540.511	414,96	\$ 389.887
PROMEDIO										\$ 5.295.387,97		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR										\$ 385.713,59		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										7,28%		
LÍMITE SUPERIOR										\$ 5.681.101,96		
LÍMITE INFERIOR										\$ 4.909.674,39		
VALOR PROPUESTO										\$ 5.295.000,00		

De acuerdo con lo anterior, se adopta como valor de terreno para el predio objeto de estudio \$5.295.000/m<sup>2</sup>; correspondiente a un valor cercano al promedio del procesamiento estadístico del mercado.

## 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 UAECD, 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 CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCIÓN 1 PISO	227.26	62	100	62.00%	3.5	66.60%	\$835,164.00	\$1,254,000.00	\$419,000.00

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 90 No. 25 - 90  
Codigo postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 - Info: línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

### 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	3.5	33.20%	\$131.140.00	\$395.000.00	\$264.000.00

ESTADOS[1]	CONDICIONES FISICAS	CLASIFICACION NORMAL	COEFIC. DEPREC. %
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O	00
		Muy bueno-MB	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	2,52
		Intermedio-I	8,09
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	18,10
		Deficiente-D	32,20
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	52,60
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	72,20
	Sin Valor = Valor de Demolicion	Demolicion-DM	100

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el

### 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: 2347000 - Info. Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

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

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

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

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

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

Las áreas fueron tomadas de la ficha predial suministrada por la empresa METRO DE BOGOTÁ.

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

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

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: 2947600 - info línea 195

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

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

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 14 43 13

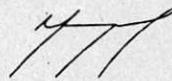
CHIP: AAA0083BNDE

ÍTEM.	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	245.89	\$5,295,000	\$1,301,987,550
CONSTRUCCIÓN 1 PISO	M2	227.26	\$419,000	\$95,221,940
ZONA DURA	M2	18.63	\$264,000	\$4,918,320
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$1,402,127,810</b>

**SON:** MIL CUATROCIENTOS DOS MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

**FECHA:** 03 de Marzo de 2022

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: 2022.03.07  
07:46:30 -0500

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 80 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

22

**BOGOTÁ**

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1368377	Nomenclatura: AK 14 43 13	
Código Sector: 007102022500000000	Barrio: SANTA TERESITA	Fecha Visita: 15-FEB-22
Número Avalúo: 2022 - 24	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 1091



Fachada



Entorno



Local



Baño

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: 2947600 - Info: línea 195

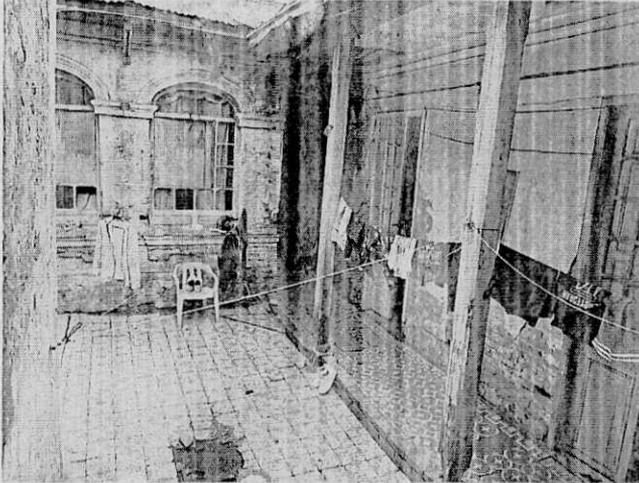
[www.catastro.gov.co](http://www.catastro.gov.co)

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

BOGOTÁ

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1368377	Nomenclatura: AK 14 43 13	
Código Sector: 007102022500000000	Barrio: SANTA TERESITA	Fecha Visita: 15-FEB-22
Número Avalúo: 2022 - 24	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 1091



Patio



Local



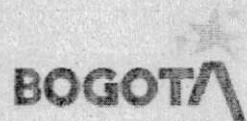
Baño



Hall

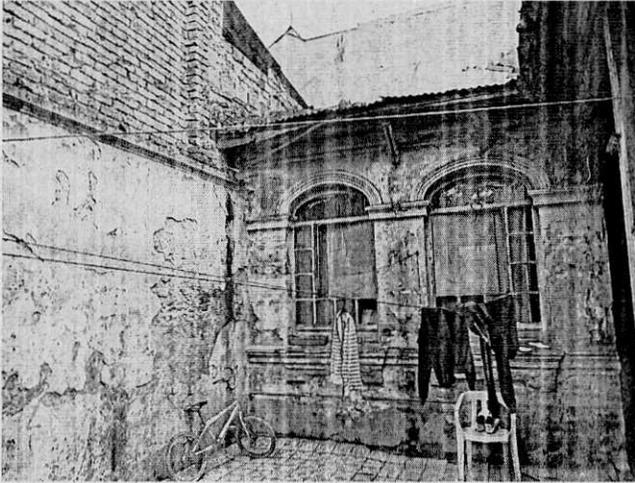
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1368377	Nomenclatura: AK 14 43 13	
Código Sector: 007102022500000000	Barrio: SANTA TERESITA	Fecha Visita: 15-FEB-22
Número Avalúo: 2022 - 24	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 1091



Patio



Alcoba



Alcoba



Zona de ropas

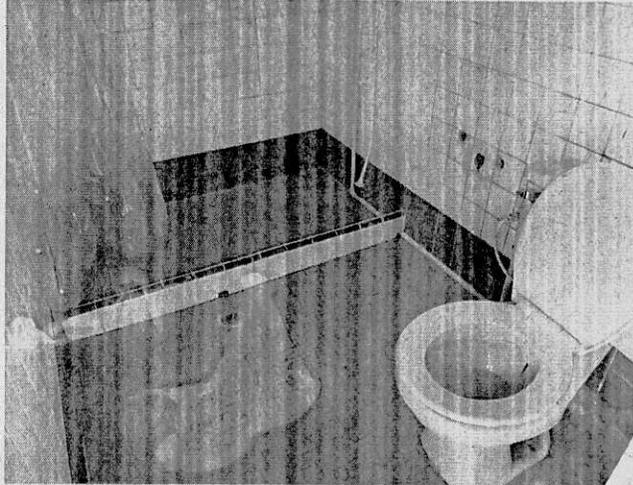
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

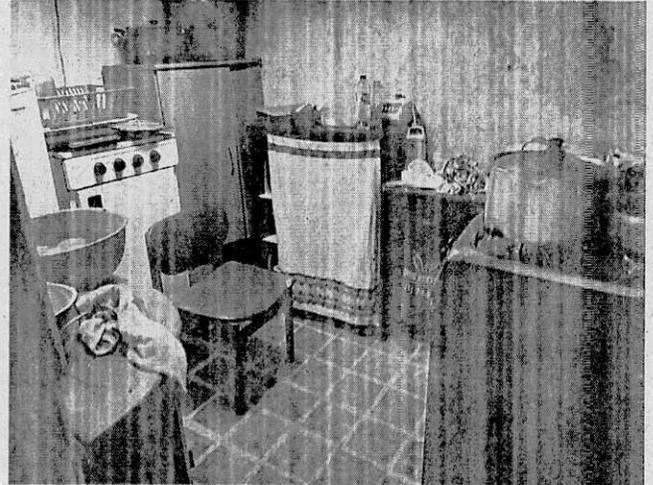
BOGOTÁ

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1368377	Nomenclatura: AK 14 43 13	
Código Sector: 007102022500000000	Barrio: SANTA TERESITA	Fecha Visita: 15-FEB-22
Número Avalúo: 2022 - 24	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 1091



Baño



Cocina



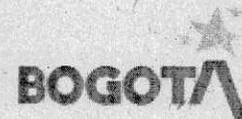
Alcoba

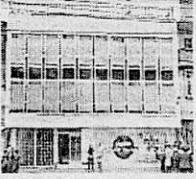
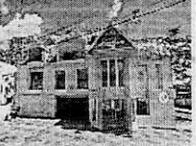


Alcoba

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



CODIGO BARRIO	CODIGO MANZANA	CODIGO PREDIO	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
007102	01	03	AAA0083BHAW	CL 44 14 60 EDIFICIO WEISS	SANTA TERESITA	EDIFICIO	\$ 3.000.000.000	3,33%	\$ 2.900.000.000	391,50	\$ 4.913.381	1091,00	\$ 894.969	3125329477	Carla Rojas Bivalo Inmobiliaria S.A.S	1/02/2002	Edificio Institucional con parqueadero cubierto para 8 vehículos, salón múltiple en el 1er piso, 2do piso con zona para comidas, 2 pisos con 2 o 3 salones en cada uno, baterías de baño hombres y mujeres en cada piso, zona de oficinas administrativas. El edificio corresponde a un PH con con 7 parqueaderos privados y 2 locales en primer piso, 8 apartamentos, 4 en el segundo piso, 3 en el tercer piso y 1 en el cuarto piso, sin embargo, venden el edificio como uno solo. Área construida y edad suministrada por el vendedor. <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-edificio-de-oficinas-bogota-santa-teresita/252-M2810861">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-edificio-de-oficinas-bogota-santa-teresita/252-M2810861</a>	
008108	04	08	AAA0087SYZE	CL 33 13A 97	SAMPER	CASA	\$ 4.600.000.000	11,09%	\$ 4.090.000.000	350,00	\$ 5.703.640	680,00	\$ 3.079.009	3112147057 3142995602	Jhon Chavez	1/02/2002	Casa comercial de 4 niveles adecuada en su totalidad para comercio. Construida 15 años y se encontraba funcionando una peluquería. Cuenta con planta eléctrica, 4 tanques de reserva de agua y espacio de parqueo para 10 vehículos. 100% remodelada, recepción, espacios abiertos, piso en mármol, cableado estructurado, luz trifásica y monofásica. <a href="https://www.goplacenet.com/inmueble/venta/casa/teusaquillo/8533842-venta-de-casa-centro?utm_source=Lifullconnect&amp;utm_medium=referrer">https://www.goplacenet.com/inmueble/venta/casa/teusaquillo/8533842-venta-de-casa-centro?utm_source=Lifullconnect&amp;utm_medium=referrer</a>	
007101	01	25	AAA0082TBYX	AK 19 40 23 EDIFICIO RVS	LA SOLEDAD	EDIFICIO	\$ 3.795.000.000	6,19%	\$ 3.560.000.000	361,00	\$ 5.024.020	964,00	\$ 1.808.417	3165279629	Cáceres & Ferro Finca Raiz	1/02/2002	Edificio de 4 pisos que corresponde a un PH con un local comercial y seis apartamentos de tres alcobas y dos baños, patio, terraza, dos garajes. <a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/edificio-en-venta-en-la-soledad-bogota-1145253">https://www.ciencuadras.com/inmueble/edificio-en-venta-en-la-soledad-bogota-1145253</a>	
007205	27	06	AAA0084LFJH	AC 45 19 48	PALERMO	CASA	\$ 900.000.000	8,89%	\$ 820.000.000	118,80	\$ 5.540.511	414,96	\$ 389.887	(1)8460470 3115737472 3115892792	Julio Almanza	1/02/2002	Casa comercial con 2 locales, 4 Salas, 4 Comedor, Cocina, 11 Alcobas, 7 Baños. <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-palermo-5-habitaciones-5-banes/VENT-04665601">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-palermo-5-habitaciones-5-banes/VENT-04665601</a>	

PROMEDIO	\$ 5.295.387,97
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 385.713,59
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,28%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 5.681.101,56
LÍMITE INFERIOR	\$ 4.909.674,39
VALOR PROPUESTO	\$ 5.295.000,00

## DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda , área construida de  $\pm$  300 m<sup>2</sup>, con acabados típicos del tipo 2, 1 piso, sistema portante estructura en mampostería sobre ciclopeo, revestidos con pañete rústico enlucido con pintura, 8 habitaciones, 3 baños, y 3 cocinas, cubierta en teja de arcilla tipo española.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 12.123.966,00
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 36.780.568,58
3,00	CONCRETO	\$ 13.495.453,00
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 138.081.614,50
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.772.975,00
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2.482.019,00
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 16.154.689,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 8.029.495,32
9,00	CUBIERTA	\$ 56.013.958,80
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 16.219.939,56
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 2.163.802,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 6.023.884,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.364.859,68
14,00	VIDRIOS	\$ 456.133,79
15,00	PINTURA	\$ 10.350.594,29
16,00	CERRAJERÍA	\$ 1.139.199,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3.166.825,81
19,00	PERSONAL	\$ 47.399.514,62
Total presupuesto		\$ 376.219.492,62
M2 costo directo		\$ 1.254.064,98
M2 costo indirecto 0%		\$ -
Valor total m2		\$ 1.254.064,98
Valor total m2 redondeado		\$ 1.254.000,00

## DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura en concreto e=10/12 cm con piso enchapado

## Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6.579.860,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 19.055.575,00
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 38.370.584,00
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 37.397.850,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERIA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 6.023.053,40
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.390.167,60
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 11.515.202,00
Valor total costo directo		\$ 123.332.292,00
Valor metro costo directo		\$ 352.377,98
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 42.285,36
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 394.663,33
Costo total redondeado sugerido		\$ 395.000,00



PIN de Validación: b8280af3

<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 de inscripción  
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 agropéculario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
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 de inscripción  
08 Sep 2017

Regimen  
Régimen Académico

21



PIN de Validación: b8280af3



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



Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia  
Calle 49 No. 54-31 Of. 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Teléfono: 342 55 88  
E-mail: [info@raa.org.co](mailto:info@raa.org.co)

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
08 Sep 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
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 de inscripción  
08 Sep 2017

Regimen  
Régimen Académico

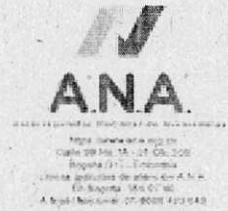
### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Sep 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8280at3

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

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
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 de inscripción  
08 Sep 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Sep 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: 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.



PIN de Validación: b8280af3



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



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

b8280af3

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: ba010af1

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

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
07 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

75



PIN de Validación: ba010af1

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

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Ago 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
08 Ago 2018

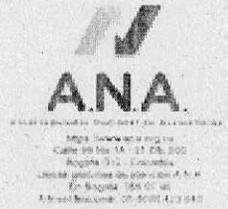
Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ba010ar1



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
08 Ago 2018

Regimen  
Régimen Académico

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: CL 55 # 14 - 47 AP 202  
 Teléfono: +573212093026  
 Correo Electrónico: juanalvarado321@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419164.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil y 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.





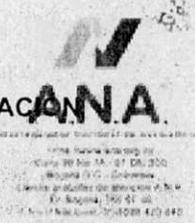
PIN de Validación: ba010af1



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

PIN DE VALIDACION

ba010af1



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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

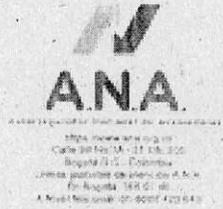
Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: ac880a35



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
23 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
23 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
23 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

25



PIN de Validación: ac880a35

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

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- ♦ Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
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 de inscripción  
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 de inscripción  
12 Feb 2019

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ac880a35



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



### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
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 de inscripción  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mar 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 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.



PIN de Validación: ac880a35



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



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

ac880a35

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Dirección	AK 14 43 13		
CHIP	AAA0083BNDE	Registro Topográfico	1091

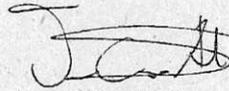
**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 14 43 13	CHIP	AAA0083BNDE
Registro Topográfico	1091	Código Sector	007102 02 25 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050C00984272
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$32,878,468
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$346,332
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			\$5,743,500
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$38,968,300
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			\$38,968,300
SON:	TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS 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. (EMB S.A.), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 04 de Marzo de 2022

Elaboró:



**JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**  
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-1032419164

ISABEL  
QUINTERO  
PINILLA

Firmado digitalmente por ISABEL QUINTERO PINILLA  
Fecha: 2022.03.07 07:45:12 -05'00'

**ISABEL QUINTERO PINILLA**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52049522

Dirección	AK 14 43 13		
CHIP	AAA0083BNDE	Registro Topográfico	1091

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$1,402,127,810
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$1,402,127,810</b>
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$38,968,300
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$38,968,300</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$1,441,096,110</b>
SON: MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO DIEZ PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 04 de Marzo de 2022

Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA

**BARON CALDERON**

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

ISABEL  
QUINTERO  
PINILLA

Firmado digitalmente  
por ISABEL QUINTERO  
PINILLA  
Fecha: 2022.03.07  
07:45:34 -05'00'

**ISABEL QUINTERO PINILLA**

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

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

Dirección	AK 14 43 13		
CHIP	AAA0083BNDE	Registro Topográfico	1091

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

Dirección	AK 14 43 13		
CHIP	AAA0083BNDE	Registro Topográfico	1091
Avalúo Comercial	\$1.402,127,810		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$4,206,383
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$799,213
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			\$60,000
Gastos Escrituración			\$5,622,516
Porcentaje a aplicar	100%		\$5,622,516
Total Gastos de Escrituración			\$5,622,516
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.924%		\$12,955,661
Sistematización y Conservación documental	.2%		\$259,113
Porcentaje a aplicar	100%		\$13,214,774
Total Gastos Registro			\$13,214,774
BENEFICIENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%		\$14,021,278
Porcentaje a aplicar	100%		\$14,021,278
Costos Administrativos	100%	\$19,900	\$19,900
Total Gastos Beneficiencia			\$14,041,178
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$32,878,468</b>

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, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficiencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

Dirección	AK 14 43 13		
CHIP	AAA0083BNDE	Registro Topográfico	1091

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	2	\$173,166	\$346,332
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$346,332</b>

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: Documento suministrado por la EMB, según radicación EXTS21- 0006022 (2021ER34424)

Dirección	AK 14 43 13		
CHIP	AAA0083BNDE	Registro Topográfico	1091

**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
<b>TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$7,658,000	\$20,980.82	273.75	\$5,743,500
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$5,743,500</b>

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial. Para la vigencia 2022 el predio no tiene factura registrada en el Sistema de Información Tributaria, se hace reconocimiento con la liquidación del impuesto sugerida por el sistema.

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 14 43 13		
CHIP	AAA0083BNDE	Registro Topográfico	1091

**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
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuación Areas			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 14 43 13		
CHIP	AAA0083BNDE	Registro Topográfico	1091

**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:



PROCESO: ADQUISICIÓN PREDIAL

FICHA PREDIAL

CODIGO: AP-FR-002

FECHA VIGENCIA: 12-07-2018

VERSIÓN: 02



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INFORMACIÓN GENERAL

ANUNCIO DEL PROYECTO: DECRETO 318 DE 2017  
 OBRA RELACIONADA: PRIMERA LINEA DE METRO DE BOGOTÁ - TRAMO 1  
 CONTRATO No.: 141 DE 2018

PROYECTO RELACIONADO: ESTACION CALLE 45  
 PREDIO No.: LA-ES14D-1091-007102002025

IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

DIRECCIÓN DEL PREDIO: AK 14 43 13  
 CEDULA CATASTRAL: 43 14 1  
 CONDICIÓN DE USO CATASTRAL: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS CORREDOR COMERCIAL  
 CHIP: AAA0063BND  
 CÓDIGO DE LOTE: 007102002025

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-984272  
 TIPO DE AFECTACIÓN: TOTAL  
 DESTINACIÓN: COMERCIO

PROPIETARIO(S): JIMENEZ SANCHEZ RAMON VIAMARTHA

CÉDULA / NIT: Sin información  
 TELEFONO: 6595091  
 DIRECCIÓN DEL CORRESPONDENCIA: AK 14 43 13

BARRIO: SANTA TERESITA  
 LOCALIDAD: TEUSAQUILLO  
 MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PUBLICA: 1376  
 NOTARIA: 2 DE BOGOTÁ  
 SENTENCIA: Sin información  
 FECHA: 05/03/1930  
 AREA TITULO: Sin información

LINDEROS: LONGITUD COLINDANTES  
 NORTE: 24,80 m 007102002024-JOSE FERNEY MENDIETA GARCIA Y OTRO  
 SUR: 24,80 m 7,62m 007102002003-LINA MARIA GARCIA SALAZAR Y OTRO 7,59m 007102002002-LUIS MARIA CEPEDA 9,59m 007102002001-ALVARO SANTOS CASTELLANOS MARTINEZ  
 ORIENTE: 9,82 m AVENIDA CARACAS  
 OCCIDENTE: 10,00 m 007102002027-GLORIA ESPERANZÁ RATKOVICH CARDENAS

No.	TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES
C1	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN DE UN PISO, COBERTURA DE ZONA Y PISOS Y PUERTAS DE MADERA CON CIELO RASO EN GUADUA PAÑETADA, ESTRUCTURA EN MAMPOSTERIA CON MUROS DE CARGA EN LADRILLO, PAÑETADOS Y PINTADOS, VENTANAS INTERIORES EN MADERA Y METALICAS, PUERTAS INTERIORES EN MADERA, PUERTAS EXTERIORES EN MADERA Y METALICAS, PISOS EN BALDOSIN Y MADERA, FACHADA EN LADRILLO CON ACABADOS EN GRANITO PINTADO, CON DOS REJAS TIPO CORTINA METALICAS, CON PUERTA METALICA DE INGRESO, COCINA PEQUEÑA ENCHAPADA, BAÑO PEQUEÑO CON MOBILIARIO SENCILLO, DISTRIBUCION, 1 COCINA, 3 BAÑOS, 6 HABITACIONES Y 2 LOCALES, POCETA EN CONCRETO DE 1,50*1,50*0,80 m.
ZD	ZONA DURA	ZONA DURA EN TABLETA GRES Y PISO EN TIERRA

CANTIDAD	UN
227,26	m <sup>2</sup>
18,63	m <sup>2</sup>

CUADRO DE COORDENADAS DEL PLANO TOPOGRAFICO

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	101023,90	103875,08	24,80
2	101048,28	103870,52	9,82
3	101046,64	103860,85	24,80
6	101022,24	103865,22	10,00
1	101023,90	103875,08	

FECHA DE ELABORACIÓN: 06/12/2018

Elaboró: *[Firma]*  
 AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S  
 WALTER ALTURO TAPIERO TP.01-2519CPNT

Revisó: *[Firma]*  
 ING. DIEGO FERNANDO BELTRAN RINCON  
 SUBGERENTE DE GESTION DE SUELO

Aprobó: *[Firma]*  
 ARO MARIA CAROLINA CAYCEDO GONZALEZ  
 SUBGERENTE DE GESTION DE SUELO

AREA TOTAL TERRENO: 245,89 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA: 245,89 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE: 0,00 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL CONSTRUIDA: 227,26 m<sup>2</sup>

Cuenta con licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?

Aplica informe de análisis de área remanente

El inmueble se encuentra en propiedad Horizontal

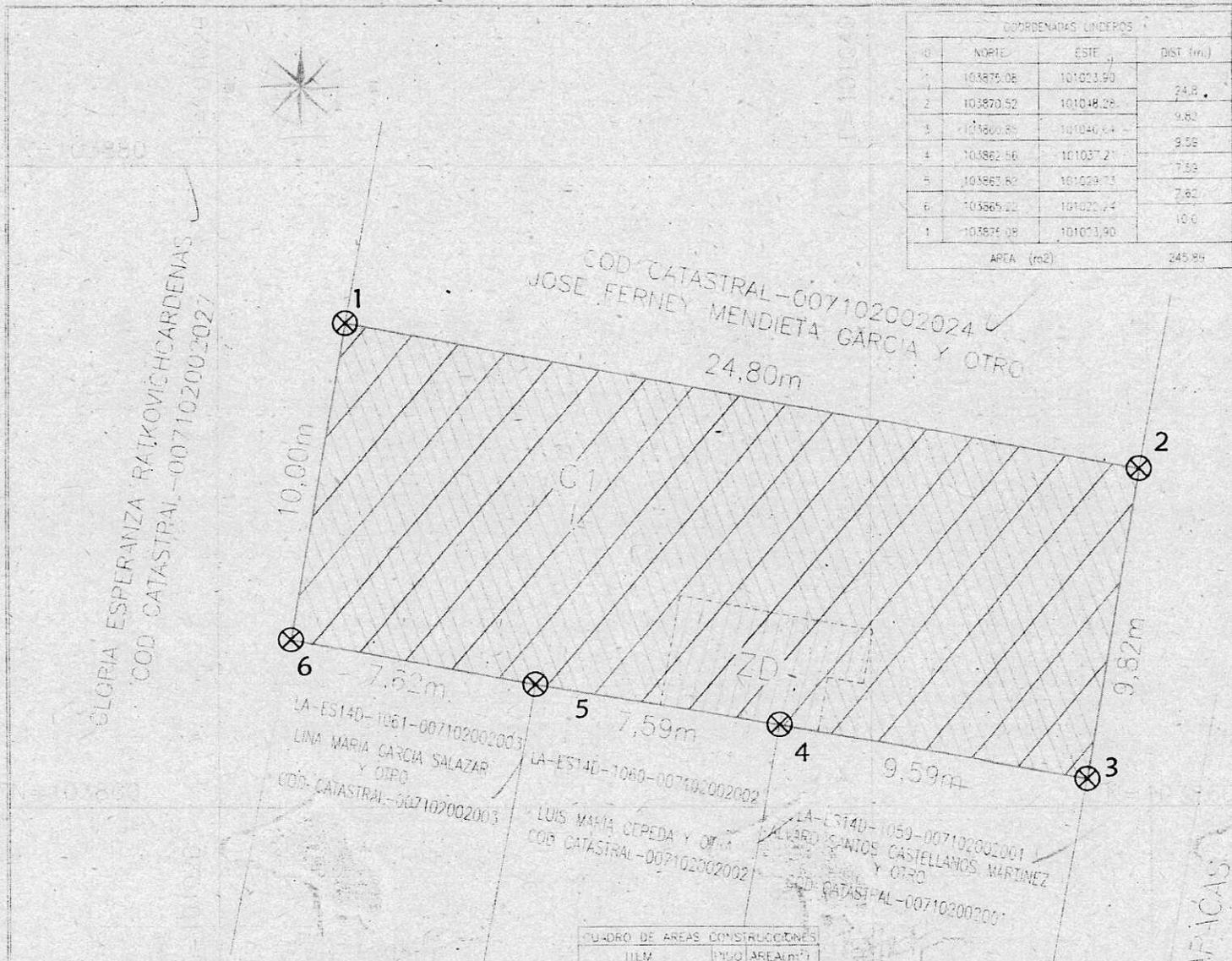
OBSERVACIONES:  
 LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EN RUINAS

SI/NO

SI

NO

NO



COORDENADAS LINEALES			
ID	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	103875.08	101023.90	24.8
2	103870.52	101048.28	9.82
3	103860.87	101040.64	9.59
4	103862.56	101037.21	7.59
5	103863.82	101029.73	7.62
6	103865.22	101022.24	10.0
1	103875.08	101023.90	
AREA (m2)		245.84	

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
METRO DE BOGOTÁ S.A.

CONTRATO No. 141

OSRA RELACIONADA PRIMERA LINEA DE METRO DE BOGOTÁ TSM 1  
PROYECTO RELACIONADO: ESTACION CALLE 45

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Departamento: BOGOTÁ D.C.  
Municipal: BOGOTÁ D.C.  
Nombre, Dirección: AK 14 43 13

Predio No. LA-ES140-1061-007102002003  
Cédula Catastral: 23 14 1  
Metrícula Inmobiliaria: 900-484275  
Escritura Pública No. 1376 de 05-02-1937 Notaría 3 de Bogotá  
Promotora(s): Arquitecto JIMÉNEZ SANCHEZ RAMÓN Y VARIETA

LOCALIZACIÓN

CONVENCIONES

Área Requerida		Línea (línea)
Construcción		Línea sin cercar
Construcción Anexa		Via
Cercado - Señalada		Servicio
Encomienda		Metro
Vasado - cercar		Tanque
OTRO		

PLANTEO

Se ha elaborado este planimetría de un predio de 23 14 1 metros cuadrados, con un área construida de 227.26 m<sup>2</sup>.

FECHA: 06 DICIEMBRE DE 2018

ESCALA 1 : 200

Revisado: ALVARO SANTOS CASTELLANOS MARTINEZ  
Autor: ALVARO SANTOS CASTELLANOS MARTINEZ  
DISEÑO: ALVARO SANTOS CASTELLANOS MARTINEZ  
SUPERVISOR: ALVARO SANTOS CASTELLANOS MARTINEZ  
METRO: ALVARO SANTOS CASTELLANOS MARTINEZ  
Escriba: ALVARO SANTOS CASTELLANOS MARTINEZ  
Métrico: ALVARO SANTOS CASTELLANOS MARTINEZ

AV CARICAS

CUADRO DE COORDENADAS GEOREFERENCIACION - MAGNA SIRGAS

PUNTO	COORDENADAS GEOGRAFICAS			COORDENADAS CARTESIANAS		
	LATITUD	LONGITUD	ALT. EIP.	NORTE	ESTE	DOTA
CPS 1	4°37'53.622220" N	74°04'03.84328"	2596.617	103605.155	101094.441	2571.987
CPS 2	4°37'47.83741" N	74°04'04.68248" W	2597.594	103911.389	101682.417	2573.664

CUADRO DE AREAS CONSTRUCCIONES

ITEM	USO	AREA (m <sup>2</sup> )
Construcción	C1	227.26
Area Total Construida		227.26
Zona Buro	D	4.63