

882

Medellín, 11 de enero de 2023

Señor
Juzgado Primero Civil de Circuito de Ejecución de Sentencias
Calle 100 No. 100-100 Bogotá D.C.
Bogotá D.C.
E.S.D.

Referencia: Memorial
Asunto: Avalúo Comercial Total y otros
Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: Rogelio Ramírez Castro
Radicado: 11001310303620080034100

Cordial saludo,

Sebastián Cuartas Marín, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.039.454.686 expedida en Sabanaeta (Antioquia), vecino de la ciudad de Medellín, abogado en ejercicio, identificado con la Tarjeta Profesional No. 238.115 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la parte demandante, por medio del presente memorial, doy cumplimiento al requerimiento hecho por el Despacho mediante auto del cinco (5) de octubre de 2020 visto a folio 719 y auto con fecha del 07 de mayo de 2021 visto a folio 841, en atención a las siguientes:

i. Consideraciones

1. Quien funge como secuestre dentro del proceso de referencia (SITE SOLUTION S&C SAS), logró tramitar en integridad y con éxito el Despacho Comisorio No. 224 liberado con fecha del 11 de febrero de 2021, con vista a folio 827. Por lo que, a la fecha ya tiene la tenencia y acceso total al inmueble objeto de cautela del proceso que aquí nos convoca.
2. Por lo anterior, el pasado 06 de diciembre de 2022, el secuestre garantizó el acceso a la totalidad del pedio al perito evaluador, con el fin de que este último, mediante un informe exhaustivo y especializado, determinara el AVALÚO COMERCIAL TOTAL del bien inmueble objeto de cautela dentro del proceso de referencia, el cual quedó determinado en cuatro mil seiscientos ochenta y siete millones seiscientos noventa y seis mil doscientos veinte pesos moneda legal colombiana (COP\$4.687.696.220). Informe tal, que se allega en integridad al Despacho, adjunto al presente memorial; dando así, cabal cumplimiento al auto del

cinco (5) de octubre de 2020 visto a folio 719 y auto con fecha del 07 de mayo de 2021 visto a folio 84.

3. Así las cosas, en complementación a lo hasta ahora informado, al presente memorial se adjunta copia de la "Declaración del Impuesto Predial Unificado" correspondiente al año gravable 2023, donde se puede identificar que el avalúo catastral vigente del inmueble objeto de cautela dentro del proceso de referencia, está determinado en cuatro mil cincuenta millones trescientos cincuenta y siete mil pesos moneda legal colombiana (COP\$4.050.357.000).

ii. Solicitudes

En consideración de todo lo anterior, amablemente solicitamos al Despacho, lo siguiente:

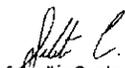
1. Que, en consideración de los numerales 4 y 1 del artículo 444 del Código General del Proceso, ordene dar trámite al avalúo comercial relacionado en la consideración número 2 del anterior apartado y allegado mediante el presente memorial, teniendo en cuenta ese avalúo para llevar a cabo el remate.
2. Fijar nueva fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate de conformidad a los reglamentos instruidos en el artículo 448 del Código General del Proceso, toda vez que la última diligencia fijada para el 12 de febrero de 2020, se declaró desierta.

iii. Anexos

Con el presente memorial, se presentan los siguientes anexos:

Informe avalúo comercial total con fecha del 14 de diciembre de 2022 con sus correspondientes anexos: Anexo 1: material fotográfico, Anexo 2: estudio de normas urbanísticas y Anexo 3: certificaciones.

Agradeciendo su función pública,


Sebastián Cuartas Marín
C.C. No. 1.039.454.686
T.P. No. 238.115

Posterior a esta línea los anexos



AV193-11-2022 - BODEGA QUIRIGUA ORIENTAL - BOGOTÁ D.C.



Bogotá D.C., diciembre 14 de 2022.

Señor
SEBASTIAN CUARTAS MARIN
Ciudad

Apreciado Señor:

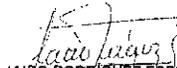
De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo comercial del inmueble ubicado en la Avenida Calle 80 No. 90 - 72, Barrio Quirigua Oriental, sector occidental de la ciudad de Bogotá D.C.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios

Sin otro particular reciba un cordial saludo,

Atentamente:


JAIRÓ RODRÍGUEZ ESPINEL
Gerente Nacional de Avalúos e Inventarios



AV193-11-2022 - BODEGA QUIRIGUA ORIENTAL - BOGOTÁ D.C.



AVALÚO COMERCIAL



INMUEBLE COMERCIAL (TERRENO Y CONSTRUCCION)
AVENIDA CALLE 80 N° 90 - 72
BARRIO QUIRIGUA ORIENTAL
LOCALIDAD DE ENGATIVA
BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
SEBASTIAN CUARTAS MARIN

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE DE 2022

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.
- III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.
- IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.
- V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
- VI. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.
- VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.
- VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
- IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).
- X. METODOLOGÍA VALUATORIA
- XI. AVALÚO COMERCIAL.

ANEXOS
REGISTRO FOTOGRÁFICO
CERTIFICACIONES

www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4

I. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
SEBASTIAN CUARTAS MARIN
- 1.2 LOCALIZACIÓN
El inmueble objeto de avalúo se ubica en el occidente de la ciudad, concretamente sobre el costado norte de la Avenida Calle 80 y costado sur de la Calle 80C entre las carreras 90 y 90A.



- 1.2.1 DIRECCION : Avenida Calle 80 # 90 - 72.
- 1.2.2 BARRIO : Quirigua Oriental.
- 1.2.3 LOCALIDAD : Engativá.
- 1.2.4 DISTRITO : Bogotá D.C.
- 1.3 TIPO DE BIEN INMUEBLE
El inmueble objeto de avalúo corresponde a una edificación con uso múltiple destinada a comercio, oficinas y vivienda, de tres (3) pisos de altura y terraza, levantada sobre un terreno medianero con dos frentes sobre vías vehiculares.

www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4

- 1.4 MAYOR Y MEJOR USO
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente corresponde a su mayor aprovechamiento posible en cuanto a uso y potencial constructivo, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.
- 1.5 ENCARGO VALUATORIO
Determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante los enfoques o métodos tradicionalmente aceptados en la norma internacional de valuación que se detallan en el capítulo respectivo.
- 1.6 BASES DE LA VALUACIÓN
El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.
- 1.7 ENFOQUES O MÉTODOS DE VALUACIÓN
De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiéndose como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración:
 - Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).
 - Enfoque del Costo. (Cost Approach).
 - Enfoque del ingreso. (Income Approach).

Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia las metodologías o enfoques más comunes han sido establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante la expedición del decreto 1420 de 1998, "Por el cual se reglamentan parcialmente el

www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4

- artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos y la resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual. Adicionalmente, estos enfoques o metodologías son reconocidos por las Normas Internacionales de Valuación
- No obstante, las normas valuatorias determinadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGA-, aplican para temas específicos de entidades oficiales y públicas, ha sido común su uso en temas de valuación tanto para entidades o empresas privadas como en particulares.
- 1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
 - Escritura pública número 2183 de fecha mayo 2 de 1996, protocolizada en la Notaría Segunda (2ª) del Circuito de Bogotá D.C.
 - Copia del certificado de tradición y libertad.
 - 1.9 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN
Diciembre 6 de 2022
 - 1.10 FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME
Diciembre 14 de 2022.
- Fin de página...

www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4

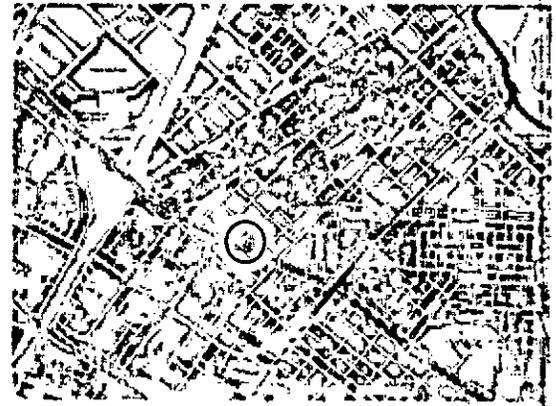
II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

- 2.1 PROPIETARIO
ROGELIO RAMIREZ CASTRO.
- 2.2 TÍTULO DE PROPIEDAD
Escritura Pública 2183 del 2 de mayo del 1996, otorgada por la Notaría Segunda (2ª) del círculo notarial de Bogotá D.C.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA
50C-1455463.
- 2.4 CÉDULA CATASTRAL
005617692600000000.
- 2.5 CHIP
AAA0064HHAF.
- 2.6 LICENCIA(S) DE CONSTRUCCIÓN
No fue presentada la respectiva licencia en el momento de la inspección.
- 2.7 OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio de títulos formal de los mismos.
- El área de terreno fue tomada de los documentos suministrados, y el área de construcción de los cálculos efectuados a partir de las medidas tomadas por el valuador durante la visita de inspección. Se aclara que dicha medición no corresponde a un levantamiento topográfico ni arquitectónico, razón por la cual, deben considerarse aproximadas.

Fin de página...

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR



3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR HOMOGÉNEO DE LOCALIZACIÓN

POR EL NORTE: Calle 90.
POR EL SUR: Avenida Calle 80.
POR EL ORIENTE: Carrera 90.
POR EL OCCIDENTE: Transversal 96.

3.2 USOS PREDOMINANTES

El sector denominado Quilgua Oriental, Jurisdicción del Distrito Capital de Bogotá, se caracteriza por ser una zona donde se mezclan los usos residenciales y comerciales.

El uso residencial se encuentra localizado hacia el interior de la zona, se caracteriza por estar conformado por casas unifamiliares edificadas por el sistema en serie, en la zona oriental el uso de vivienda es desarrollado mediante el sistema de autoconstrucción con alturas variables entre uno y tres pisos, así como de

manera aislada se presentan algunos edificios multifamiliares de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas.

El comercio se ubica a lo largo de los principales ejes viales del sector, se intensifica sobre la Avenida Calle 80 y carrera 92 en casas que originalmente eran para el uso residencial, dicho comercio está representado por gran variedad de almacenes de artículos para uso personal, almacenes de cadena, restaurantes, tabernas, discotecas, entidades bancarias.

La zona específica con el transcurrir del tiempo ha cambia el uso residencial unifamiliar a Industrial, en bodegas de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas.

3.3 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables en razón a que está servido por importantes vías arterias principales de la ciudad. A continuación, se relacionan las principales vías del sector

Avenida Boyacá

Eje vial principal de acceso a la zona de carácter metropolitano, que conecta el sector con el norte y sur de la capital, cuenta con cuatro calzadas de dos carriles cada una, el separador central es en concreto reforzado, cuenta con un estado de conservación y mantenimiento bueno.

Avenida Ciudad de Cali

Eje principal metropolitano, se sentido de circulación es de sur a norte y viceversa, se caracteriza por presentar dos calzadas de tres carriles cada una, con separador central en concreto reforzado, su estado de conservación y mantenimiento es bueno.

Avenida Calle 80

Eje vial de carácter metropolitano, también conocida como la Autopista a Medellín, su sentido de circulación oriente - occidente y viceversa. Consta de cuatro calzadas de tres y dos carriles cada una, hace parte del sistema de transporte masivo de Transmilenio, cuenta con separador central en concreto reforzado y su estado general es bueno.

3.4 ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO

Según el Decreto 551 de 2019 por el cual se reglamenta la Estratificación Socioeconómica para el Distrito Capital, el inmueble objeto de estudio no tiene asignado estrato por tener uso diferente de vivienda. El sector se encuentra clasificado como estrato tres (3), para inmuebles con uso residencial.

3.5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Mediante el Decreto 555 de 2021, se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptando las normas urbanísticas comunes aplicables a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Local (UPL).

El inmueble objeto del presente avalúo comercial hace parte de la Unidad de Planeamiento Local UPL 29 TABORA, y lo clasifica dentro del tratamiento de Consolidación Equipamientos, Área de Actividad Estructurante AAE - Receptora de Vivienda de Interés Social.

ASIGNACIÓN NORMATIVA: AAE Deficitaria (Receptora de actividades económicas) AAP Deficitaria (Receptora de soportes urbanos). En las todas las áreas de actividad se pueden localizar equipamientos colectivos, dado que el uso dotacional es un uso universal que puede estar presente en todo el territorio.

Ver estudio anexo de Normas Urbanísticas elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

3.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector posee redes de servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, telefonía y servicio de recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes empresas de servicios públicos.

El servicio de transporte público al sector es bueno, por las avenidas principales es atendido por buses, taxis, colectivos y por las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público SITP; la cobertura de los ejes que definen la malla vial arterial que pasa por la zona, permite la ubicación de rutas de servicio público que conectan la mayoría de los sectores de la ciudad. Sobre la Avenida Calle 80 transita el Sistema Masivo de Transporte Transmilenio

El sector posee la Infraestructura urbanística y de servicios necesaria para la destinación económica que en la actualidad se desarrolla. Dispone de amoblamiento urbano conformado por elementos como calzadas vehiculares pavimentadas, andenes y áreas de tránsito peatonal, sardineles y alumbrado público.

3.7 TOPOGRAFÍA

El sector presenta topografía plana.

881

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE
4.1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Específicamente el predio se localiza en el costado norte de la Avenida Calle 80 y costado sur de la Calle 80C entre las Carreras 80 y 90A, sector occidental de la ciudad, Localidad de Engativá, Bogotá D.C.

4.2 COORDENADAS

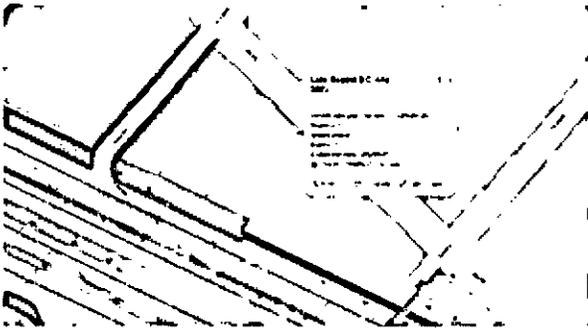
Latitud 4 705042° Norte. Longitud -74,104694° Oeste.

4.3 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Inmueble de uso múltiple, comercial, de oficinas y residencial, en terreno medianero o con dos frentes y la edificación en tres (3) pisos de altura y terraza cubierta.

4.4 USO ACTUAL

Comercial.

4.5 TERRENO


www.bienco.com.co
NIT 805.000.082-4

4.5.1 ÁREA

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Avenida Calle 80 N° 90 - 72	655,08

FUENTE: Cálculo de fracción y libertad suministrado por el solicitante

NOTA: El área del terreno fue confirmada con la medición aproximada realizada por el valuador al momento de la visita de inspección y la medida realizada en la imagen de Google Earth disponible al público

4.5.2 UBICACIÓN (DISPOSICIÓN)

Terreno con disposición medianera con dos frentes.

4.5.3 LINDEROS

Los linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública 2183 de fecha mayo 2 de 1996, protocolizada en la Notaría Segunda (2ª) del Circuito de Bogotá D.C.

4.5.4 FORMA

Lote de forma Irregular.

4.5.5 TOPOGRAFÍA

Terreno con topografía plana.

4.5.6 FRENTE SOBRE VÍAS PÚBLICAS

El predio posee frente directo de 18,00 metros sobre la Avenida Calle 80 y 20,30 metros hacia la calle 80C, los valores de los frentes son aproximados.

4.6 CONSTRUCCIÓN
4.6.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

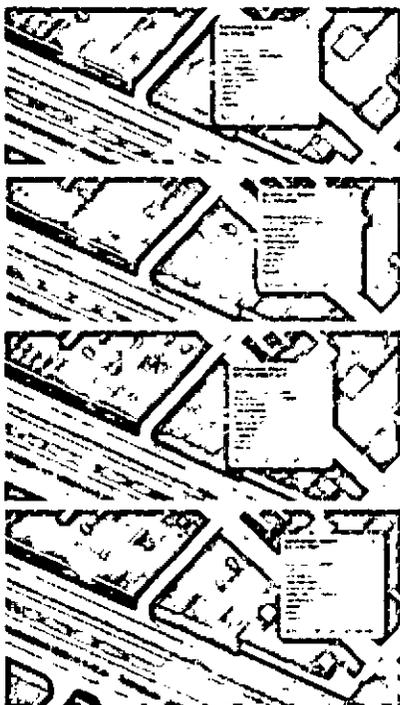
El inmueble se encuentra construido en tres pisos, adecuado en primer piso para local comercial y depósitos de materiales, en el segundo y tercer piso en parte oficinas y en parte vivienda.

4.6.2 AREAS DE CONSTRUCCION

DEPENDENCIA	AREA M2
OFICINAS	302,7
COMERCIO	600
BODEGA	775,1
VIVIENDA	178,9
TOTAL AREA CONSTRUIDA	1.854,70

Fuente: Página de Catastro Distrital

www.bienco.com.co
NIT 805.000.082-4



Fuente: Página de Catastro Distrital.

www.bienco.com.co
NIT 805.000.082-4

4.6.3 NÚMERO DE PISOS

Cuatro (4) pisos y Terraza cubierta.

4.6.4 DEPENDENCIAS

Piso 1: Local comercial, baño, depósito a altura sencilla, depósito a doble altura y escaleras con acceso independiente.

Piso 2: Hall de circulación, área libre, área de baño, área libre, baño y escaleras. por acceso independiente se accede a un estar, baño, área libre y dos cuartos.

Piso 3: Oficina, área libre de oficinas, dos baños, oficina con baño, baño, tres oficinas, una con baño, área libre, zona de lavadero, oficina con baño, baño, área libre, zona de cocina, cuarto baño y escaleras.

Piso 4: Área libre de oficinas, vestier, baño, cafetería y área libre.

4.6.5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS INTERIORES

Estructura	Vigas y columnas en concreto reforzado.
Cubierta	Teja ondulada de asbesto cemento.
Mampostería	Ladrillo.
Fachada	Pañete y pintura.
Ventanería	Perfiles metálicos, rejas de seguridad y vidrio plano.
Puertas	Principal en lámina metálica, internas en madera.
Pisos	Baldosa cerámica y tabletas de gres, precocida y cemento afinado.
Muros	Pañetados y pintados con enchapes en los baños y cocinas.
Cielo rasos	Pañete, estuco y pintura y cubierta a la vista.
Baños	Muros y pisos enchapados en tableta cerámica, con división en acrílico-aluminio, mobiliarios normales.

www.bienco.com.co
NIT 805.000.082-4

Cocina : Mesón en concreto enchapado, área de salpicadero enchapada a dos hiladas, piso en baldosa cerámica, poceta en acero inoxidable.

- 4.6.6 **VETUSTEZ**
Aproximadamente cuarenta y ocho (48) años, con adecuaciones posteriores.
- 4.6.7 **ESTADO DE CONSERVACIÓN**
La edificación en general posee buen estado de conservación.
- 4.6.8 **CONDICIONES DE ILUMINACIÓN**
El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación natural y artificial.
- 4.6.9 **CONDICIONES DE VENTILACIÓN**
El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de ventilación.
- 4.6.10 **EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS ESPECIALES**
No presenta.
- 4.6.11 **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**
El predio se encuentra conectado a las redes de energía eléctrica (6 acometidas), acueducto (2 acometidas), gas domiciliarios (2 acometidas), alcantarillado y red telefónica.

Fin de pagina...

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 5.1 **PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO**
De acuerdo con lo establecido por la Secretaría de Planeación el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni en zona de riesgo por remoción en masas.
- 5.2 **LEGALIDAD DE ÁREAS**
El área del terreno tenida en cuenta para el avalúo corresponde a la que aparece registrada en el certificado de tradición y libertad. En cuanto al área construida esta fue tomada de la medición realizada por el valuador el momento de la inspección al inmueble, razón por la cual debe considerarse aproximada. Vale aclarar que, según las normas urbanísticas del sector, dicha área calculada no sobrepasa los índices de ocupación y construcción permitidos y es legalizable.
- 5.3 **IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**
El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.
- 5.4 **SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**
Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.
- 5.5 **SEGURIDAD**
El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.
- 5.6 **PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**
El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.
- 5.7 **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**
Se observa una mediana oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial

- ✓ La localización general del inmueble en el sector occidental de la ciudad capital, Urbanización Quirigua Oriental, caracterizada por presentar una actividad múltiple que combina los usos residenciales (unifamiliares y multifamiliares), comerciales, industriales, de oficinas y dotacionales.
- ✓ La ubicación específica del inmueble objeto del presente avalúo comercial, sobre el costado norte de la Avenida Calle 80 y sur de la Calle 80C entre las Carreras 90 y 90A, vías del sector en buen estado de conservación y mantenimiento, sobre las cuales se aprecia el uso comercial de alto impacto.
- ✓ La disposición de importantes vías de acceso y desalojo que permiten la comunicación con diferentes puntos de la ciudad.
- ✓ La adecuada infraestructura urbanística del sector en relación con dotación de servicios públicos, transporte y amoblamiento urbano.
- ✓ La infraestructura de servicios que tiene la zona en relación con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas domiciliario
- ✓ La reglamentación urbanística vigente para los inmuebles, la cual permite el uso actual, acorde con las características del sector.
- ✓ Las características físicas del terreno como cabida superficial, linderos generales, dimensiones, forma, topografía y ubicación dentro de la manzana (medianero) y urbanización
- ✓ Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble objeto del presente avalúo comercial, en lo que tiene que ver con distribución interior, tipo de materiales, acabados interiores, diseño, iluminación natural, ventilación, vetustez de 5 años y estado general de conservación y mantenimiento.
- ✓ Los valores de terreno y construcción se presentan de forma separada cumpliendo con las normas valuatorias, pero éstos no pueden considerarse en forma separada por cuanto hacen parte del valor físico del conjunto que se analizó.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- El valor parcial asignado al terreno está relacionado con la cabida superficial consignada en los documentos públicos suministrados por el solicitante. El valor asignado a la construcción se relaciona directamente con el área construida descrita en el recibo de impuesto predial con año gravable 2019, documento suministrado por el solicitante.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por lo tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

X. METODOLOGÍA VALUATORIA

10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es evaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

10.2 DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 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 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valuación:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en realizar un análisis de ofertas de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables. Los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Con esta metodología se busca la aproximación al valor de las construcciones, a partir del costo de reposición nueva de una construcción de características similares, y se aplica la depreciación por edad y estado.

10.3 MEMORIA DE CÁLCULO

10.3.1 CÁLCULO DEL VALOR DE TERRENO

El enfoque utilizado para determinar el valor del terreno parte del método de comparación o de mercado ya definido.

Consiste en elaborar una matriz de ofertas en donde se determinan los valores totales de los inmuebles comparables ofrecidos en venta, a los cuales se les hace un ajuste por motivos de comercialización que corresponde al descuento que generalmente el propietario otorga en una transacción inmobiliaria.

Algunas veces dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el valuador como un porcentaje promedio que se estructura de acuerdo con los porcentajes del mismo estudio o por la experiencia del perito. La fórmula es la siguiente:

$VA = VT_o * (1 - \%C)$,

En donde,

- VA = Valor ajustado
- VT_o = Valor total de la oferta
- %C = Porcentaje de comercialización estimado o calculado.

Para el caso presente, los porcentajes de negociación fueron asignados tomando como base el estudio más reciente adelantado por AFYDI y MLS en diciembre de 2021, para inmuebles comerciales y residenciales. Los resultados del mencionado estudio en los cuales nos basamos son los siguientes:

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN RESUMEN						
INMUEBLES COMERCIALES			INMUEBLES RESIDENCIALES			
PERÍODO	VENTA	COMERCIO	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
2019	11,10%	11%	7019	8,70%	7,00%	7,00%
2020 I	10,9%	9%	2020 I	7,1%	8,7%	8,7%
2020 II	8,1%	13%	2020 II	7,8%	8,7%	8,7%
2020 III	8,0%	10%	2020 III	7,1%	7,4%	7,4%
2020 IV	9,8%	10%	2020 IV	7,2%	7,6%	7,6%
2021 I	11,1%	9%	2021 I	6,9%	7,2%	7,2%
2021 II	10,3%	11%	2021 II	6,2%	7,6%	7,6%
2021 III	10,5%	9%	2021 III	6,1%	6,9%	6,9%

En este caso los factores de negociación utilizados se mantuvieron por debajo del rango del uso residencial y el uso comercial según el cuadro anterior y que corresponde a los tipos de inmuebles afectados en épocas de la pandemia y postpandemia. Por esta razón, los porcentajes anteriores se han asumido como los máximos aplicables en la mayoría de los casos, pero teniendo presente la recuperación económica que en el último año han evidenciado las diferentes actividades y negocios inmobiliarios.

Una vez calculado el valor ajustado de los datos de la oferta, se les determinó un valor de construcción para poder distribuirlo en las proporciones componentes del valor del inmueble (Terreno y Construcción), así:

$VT = VA - VC$, Donde,

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la Construcción.

Se encontraron tres (3) ofertas de predios en el sector inmediato al predio objeto de avalúo. Se tomaron las más comparables en ubicación, área y estado normativo, es decir aquellas áreas útiles urbanizadas. Las ofertas tenidas en cuenta finalmente fueron las siguientes:

ITEM	EDAD	VR M2	VR M2 AJUSTADO	VR M2 AJUSTADO AL PESO
1	40	100	100	100
2	43	70	17,14%	117,14%

Para las ofertas de la tabla anterior se ha calculado para cada una el costo de la construcción de manera individual para obtener el valor del terreno por residuo. El cálculo fue el siguiente:

ITEM	EDAD	VR M2	VR M2 AJUSTADO	VR M2 AJUSTADO AL PESO
1	40	100	100	100
2	43	70	17,14%	117,14%

Los costos de referencia para estos cálculos fueron los siguientes:

EVOLUCIÓN DE COSTOS

BOGOTÁ

ITEM	EDAD	VR M2	VR M2 AJUSTADO	VR M2 AJUSTADO AL PESO
1	40	100	100	100
2	43	70	17,14%	117,14%

Fuente: Revista Constructora 204/2022

ITEM	EDAD	VR M2	VR M2 AJUSTADO	VR M2 AJUSTADO AL PESO
1	40	100	100	100
2	43	70	17,14%	117,14%

ITEM	EDAD	VR M2	VR M2 AJUSTADO	VR M2 AJUSTADO AL PESO
1	40	100	100	100
2	43	70	17,14%	117,14%

Fuente: Costos de Reparación Obras Para Metodologías Valuatorias UPRC

Con base en los anteriores cálculos se obtuvieron los siguientes resultados estadísticos:

PROMEDIO	\$ 3.904.854
DESVIACIÓN DATOS	\$ 155.277
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,98%
NÚMERO DE DATOS	3
RAÍZ N	1,732
T-STUDENT	1,996
LÍMITE SUPERIOR	\$ 4.083.748
LÍMITE INFERIOR	\$ 3.725.959
VR M2 ADOPTADO AJUSTADO AL PESO	\$ 4.084.000

De acuerdo con las ofertas, el valor promedio sobre el terreno que arrojan los datos es de \$3.904.854, con una desviación estándar de \$155.277 por m² y con un coeficiente de variación del 3,98%, que se encuentra por debajo del límite establecido por la Resolución 620/2008 del IGAC (7,5%), por lo tanto, los resultados se consideran confiables.

Con base en lo anterior, en razón a que el predio objeto de estudio tienen mejores características en cuanto a ubicación -predio con 2 frentes, sobre la Avenida Calle 80 y la Calle 80 C, se ha tomado el valor del límite superior del análisis estadístico. (ajustado al peso), a razón de \$4.084.000.

10.3.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Enfoque o Método del Costo de Reposición. Es el que busca establecer 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, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = (Ct - D) + Vt, donde,

- Vc = Valor comercial
- Ct = Costo total de la construcción
- D = Depreciación u Obsolescencia
- Vt = Valor del terreno

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.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo: Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fito y Corvini:

- Clase 1: Y = 0.0050 X² + 0.5001 X - 0.0071
- Clase 1.5: Y = 0.0050 X² + 0.4998 X + 0.0262
- Clase 2: Y = 0.0049 X² + 0.4861 X + 2.5407
- Clase 2.5: Y = 0.0046 X² + 0.4581 X + 8.1068
- Clase 3: Y = 0.0041 X² + 0.4092 X + 18.1041
- Clase 3.5: Y = 0.0033 X² + 0.3341 X + 33.1990
- Clase 4: Y = 0.0023 X² + 0.2400 X + 52.5274
- Clase 4.5: Y = 0.0012 X² + 0.1275 X + 75.1530

- X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.
- Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por obsolescencia, del valor nuevo calculado.

Además:

A = Vn - (Vn * Y) + Vt

En donde:

- A = Avalúo del bien
- Vn = Valor nuevo de la construcción.
- Vt = Valor del terreno.
- Y = Valor porcentual a descontar.

Descripción de las Clases:

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al entucimiento.
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetas.
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fito y Corvini.

Para la determinación del costo de reposición de la construcción, se utilizó como referencia el valor determinado por expertos constructores de edificaciones similares y las revistas especializadas como es el caso de Construdata y los costos de reposición establecidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

El valor de la construcción usada, parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de obsolescencia, el cual tiene en cuenta la depreciación física y el estado de conservación, basadas en las tablas de Fitto y Corvini, tal como lo señala la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, las cuales relacionan el porcentaje de depreciable según su edad efectiva, la vida útil y su estado de conservación y mantenimiento.

Para los cálculos hemos tomado una vida efectiva (Técnica) aproximada de acuerdo con la información suministrada. A continuación, se presenta la tabla con los resultados del método de costo de reposición y depreciación aplicado a la edificación.

A continuación, se presenta un cuadro con la aplicación del método de costo de reposición:

ITEM	AREA	ESPE	VAL UTIL	ESPE EN %	ESPE	VAL DE REPOSICION	VAL DE REPOSICION	VALOR DE REPOSICION					
ESTRUCTURA	18647	M	40	40	3	27795	11718	11718	11718	11718	11718	11718	11718
ACABADOS	172	M	40	40	3	27795	11718	11718	11718	11718	11718	11718	11718
REVESTIMIENTO	384	C	40	40	3	27795	11718	11718	11718	11718	11718	11718	11718
PUZOS	178	C	40	40	3	27795	11718	11718	11718	11718	11718	11718	11718
TOTAL	19331					11718	11718	11718	11718	11718	11718	11718	11718

Con base en el valor obtenido para el terreno y la construcción según los métodos presentados, a continuación, se presenta la conformación del valor del inmueble:

XI. AVALÚO COMERCIAL
INMUEBLE COMERCIAL (TERRENO Y CONSTRUCCION)
 AVENIDA CALLE 80 N° 90 - 72
 BARRIO QUIRIGUA ORIENTAL
 LOCALIDAD DE ENGATIVA
 BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	655,08	\$ 4.084.000	\$ 2.675.346.720
AREA CONSTRUCCION	1.854,70	\$ 1.085.000	\$ 2.012.349.500
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 4.687.696.220

SON: CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá D.C., diciembre 14 de 2022.

Atentamente,

JAIR RODRIGUEZ ESPINEL
 RAA 79367031 AVAL
 Gerente Nacional de Avalúos e Inventarios

CARLOS ARTURO CALLEJAS RUIZ
 RAA AVAL-79389011
 Perito Designado



ANEXO 1: MATERIAL FOTOGRAFICO

SPA		REGISTRO FOTOGRAFICO		AV 800193-11-22
BOGOTÁ D.C.		BOGOTÁ D.C.		14/12/2022

SOCIEDAD PRIVADA DE AVALUOS S.A.S. SPA SAS Bogotá D.C. - Lonja de Cali D.E. - Gerente: Carlos Callejas Ruiz
 Calle de Comercio 100-100, Bogotá D.C. - Teléfono: 805 000 082-4
 ASESORES A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ Y VALLE DEL CAUCA - Contribución con I.C.M. y I.P.T.R.

884

		REGISTRO FOTOGRAFICO SEBASTIAN CUARTAS MARI AVENIDA CALLE 80 N° 60 - 72 QUINDIA ORIENTAL	AV 800183-11-22 14/12/2022
BOGOTÁ D.C.		QUINDIA ORIENTAL	

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALOUJER S.A.S. - SPA SAS - Bogotá D.C. - Santiago de Cali D.E. - Medellín - Barranquilla - Bucaramanga
 Contacto: contacto@spaconnormas.com - Página web: spaconnormas.com
 AFILIADOS A LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ Y CALI Y VALLE DEL CAUCA - Certificados por R.A.A. y el R.N.A.

		REGISTRO FOTOGRAFICO SEBASTIAN CUARTAS MARI AVENIDA CALLE 80 N° 60 - 72 QUINDIA ORIENTAL	AV 800183-11-22 14/12/2022
BOGOTÁ D.C.		QUINDIA ORIENTAL	

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALOUJER S.A.S. - SPA SAS - Bogotá D.C. - Santiago de Cali D.E. - Medellín - Barranquilla - Bucaramanga
 Contacto: contacto@spaconnormas.com - Página web: spaconnormas.com
 AFILIADOS A LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ Y CALI Y VALLE DEL CAUCA - Certificados por R.A.A. y el R.N.A.



		REGISTRO FOTOGRAFICO SEBASTIAN CUARTAS MARI AVENIDA CALLE 80 N° 60 - 72 QUINDIA ORIENTAL	AV 800183-11-22 14/12/2022
BOGOTÁ D.C.		QUINDIA ORIENTAL	

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALOUJER S.A.S. - SPA SAS - Bogotá D.C. - Santiago de Cali D.E. - Medellín - Barranquilla - Bucaramanga
 Contacto: contacto@spaconnormas.com - Página web: spaconnormas.com
 AFILIADOS A LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ Y CALI Y VALLE DEL CAUCA - Certificados por R.A.A. y el R.N.A.



REGLAMENTACIÓN

Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC"

NORMATIVIDAD

UPL: 29. Tabora.
Tratamiento: Consolidación.
Área de Actividad: AAE. Estructurante.
Zona: Receptora de Vivienda de Interés Social.

USOS PRINCIPALES

ARTÍCULO 240. ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

1. **ÁREA DE ACTIVIDAD DE ESTRUCTURANTE.** Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Se compone de dos zonas:

A. ZONA RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla de hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

USO	ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE		
RESIDENCIAL	Unifamiliar	C	
	Bifamiliar*	MA 1 / MA 8	
	Multifamiliar colectiva*	C 1 / MU 2	
	Habitacionales con servicios*	MU 3	
		MA 1 / MA 8	
	Tipos por Área construida en el uso en m2 por predio		
USO	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4,000	TIPO 3 Mayor a 4,000

Figura 1 de 2

COMERCIO Y SERVICIOS	C		C / MU 1 / MU 3		C 6 / MU 1 / MU 2 / MU 3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
Comercio y Servicios Básicos	MA1	MA2	MA1	MA2	MA1	MA2
	MA8	MA3	MA8	MA3	MA8	MA3
		MA7		MA7		MA7
		MA8		MA8		MA8
Servicios de Oficinas y Hospedaje	C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
Servicios de Oficinas y Hospedaje	MA1	MA2	MA1	MA2	MA1	MA2
	MA8	MA3	MA8	MA3	MA8	MA3
		MA7		MA7		MA7
		MA8		MA8		MA8
Servicios de Automóvil	C		C / MU 1 / MU 3		C / MU 1 / MU 2 / MU 3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
Servicios de Automóvil	MA1	MA2	MA1	MA2	MA1	MA2
	MA8	MA3	MA8	MA3	MA8	MA3
		MA7		MA7		MA7
		MA8		MA8		MA8
Servicios Especiales	C 11		C 11 / MU 1 / MU 3		C 11 / MU 1 / MU 2 / MU 3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
Servicios Especiales	MA1	MA2	MA1	MA2	MA1	MA2
	MA8	MA3	MA8	MA3	MA8	MA3
		MA7		MA7		MA7
		MA8		MA8		MA8
Servicios Logísticos	C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
Servicios Logísticos	MA1	MA2	MA1	MA2	MA1	MA2
	MA8	MA3	MA8	MA3	MA8	MA3
		MA7		MA7		MA7
		MA8		MA8		MA8

Página 1 de 3

INDUSTRIAL	C 13		C 13 / MU 3		C 13 / MU 2 / MU 3	
	Producción artesanal	MA1	MA2	MA1	MA2	MA1
	MA3	MA6	MA3	MA6	MA3	MA6
	MA7	MA8	MA7	MA8	MA7	MA8
Industria liviana	C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3	
	MA1	MA2	MA1	MA2	MA1	MA2
	MA3	MA6	MA3	MA6	MA3	MA6
	MA7	MA8	MA7	MA8	MA7	MA8
Industria mediana	C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3	
	MA1	MA2	MA1	MA2	MA1	MA2
	MA3	MA4	MA3	MA4	MA3	MA4
	MA5	MA6	MA5	MA6	MA5	MA6
	MA7	MA8	MA7	MA8	MA7	MA8
	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES					
	TIPO 1	Ningún tipo de Mitigación Urbanística (MU)				
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8				
	TIPO 2	MU 1 / MU 3				
	Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8					
TIPO 3	MU 1 / MU 2 / MU 3					
	Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8					

Convenciones:
P: Uso Principal
C: Uso Complementario
R: Uso Restringido
1, 2, 3, 4... Condiciones
MU: Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

Figura 2 de 2

correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

CONDICIONES:

- Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
- De más de 4.000 m² y hasta 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones B de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que dan continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
- Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstas en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
- En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.

MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS:

MU1. ZONAS DE TRANSICIÓN: Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y la permanencia de peatones garantizando su conectividad con la estructura urbana con la ciudad.
MU2. ANDENES: Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).

Página 4 de 5

885



MU3. OPERACIÓN COMPLETA AL INTERIOR Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.

MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

MA1. CONTROL DE RUIDO: Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.

MA2. INSONORIZACIÓN INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla de uso de alto impacto.

NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.

MA3. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL. En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.

MA4. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Plan en relación con renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.

MA5. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL: La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.

MA6. CONTROL DE OLORES OFENSIVOS AL INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.

MA7. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL: En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan

MA8. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los usos que colindan con Estructura Ecológica Principal EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

EDIFICABILIDAD

UPL 29. Tabora. Consolidación. (C/3: C: Consolidación / 3: Altura del predio)

Tratamiento: Consolidación

Altura: 3 pisos.

Tipología edificatoria: Continua

Índices Ocupación: Resultantes a las normas volumétricas

Índice de construcción, Resultantes a las normas volumétricas.

Antejardín: No se determina en la cartografía.

Nota: Cuando en el mapa no se determine dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a la señalada en las normas vigentes antes de la adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial

Voladizo: Las dimensiones sobre los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto a obligación urbanística se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menos o igual a 10 metros	0.60	0.60
Mayor a 10 metros y hasta 15 metros	0.80	
Mayor a 15 metros hasta 22 metros	1.00	
Mayor a 22 metros y vías arterias	1.50	



Vías peatonales	No se permite
-----------------	---------------

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplican lo siguiente:

- a) Sobre las vías con perfil menor a 6,00 metros no se permite voladizo.
- b) Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.
- c) Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo
- d) . Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empuje de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo
- e) La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empuje.

Aislamiento Lateral:

No exige

Aislamiento Posterior:

La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

AISLAMIENTO POSTERIOR	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16

Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

Cordialmente,

Natalia Sánchez Robayo

Natalia Sánchez Robayo

Director departamento Técnico

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

FECHA DE EXPEDICIÓN: 15/12/ 2022

Nota: Este concepto se emite considerando:

El anterior concepto no corresponde a un estudio de títulos o estudio jurídico, sobre la propiedad del inmueble.

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ se exime de toda responsabilidad por la emisión de este concepto. Lo contenido en él es un mero dictamen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

Elaboró: Ariana Correa Cruz –Profesional Junior de Normas Urbanísticas

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AC 80 90 72 (AC 80 90 74, AC 80 90 76, CL 80C 90 65, CL 80C 90 67, CL 80C 90 73, CL 80C 90 57, CL 80C 90 61, CL 80C 90 63)

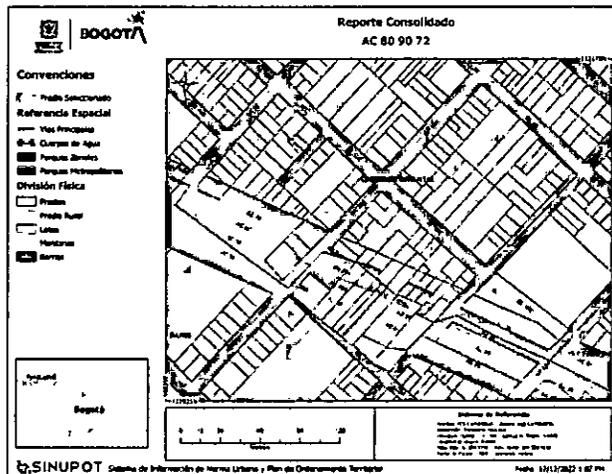
ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

AVISO



Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



BOGOTÁ Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Categoría: Urbano

Barrio: San Antonio

Manzana: 1000

Lote: 1000

Parcela: 1000

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

Norma Urbana

Ordenanza: 1000

Fecha: 10/01/2011

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

Resolución de la Secretaría Distrital de Planeación

Fecha: 10/01/2011

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

Plan Parcela

Fecha: 10/01/2011

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

Legislación

Fecha: 10/01/2011

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

BOGOTÁ Informe Consolidado de Localización del Predio

Urbanismo

Categoría: Urbano

Barrio: San Antonio

Manzana: 1000

Lote: 1000

Parcela: 1000

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

Zonas Antiguas y Conservadas

Fecha: 10/01/2011

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

Reserva Forestal

Fecha: 10/01/2011

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

Reserva Verde

Fecha: 10/01/2011

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

Estadificación

Fecha: 10/01/2011

El predio se encuentra en el sector urbano de Bogotá, específicamente en el barrio de San Antonio, manzana 1000, lote 1000, parcela 1000.

NOTA GENERAL: Consultar siempre con respecto a la información remanente a la fuente de la misma, según la temática.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AC 80 90 72 (AC 80 90 74, AC 80 90 76, CL 80C 90 65, CL 80C 90 67, CL 80C 90 73, CL 80C 90 57, CL 80C 90 61, CL 80C 90 63)

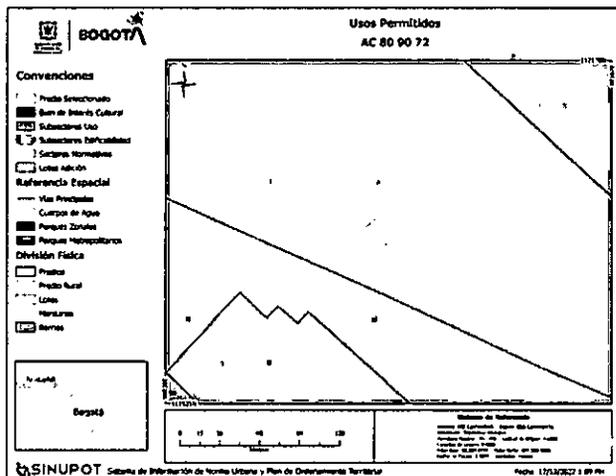
ASUNTO: Usos Permitted

De manera atenta se informa que el predio presenta la siguiente información asociada a los usos permitidos:

Tratamiento: CONSOLIDACION
 Modalidad: CON DENSIFICACION MODERADA
 Área de Actividad: COMERCIO Y SERVICIOS
 Zona: ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO
 No. Decreto: Dec 348 de 2002 Mod.-Res 221 de 2007, 044 de 2009 , Dec 368 de 2014, 603 de 2018
 Ficha: 6
 Localidad: 10 ENGATIVA
 UPTZ: 29 MINUTO DE DIOS
 Sector: 6 MINUTO DE DIOS
 Sector de Demanda: C

INVENTARIO GRATUITO

En las siguientes páginas se detalla la ubicación del predio y la información complementaria respecto a la norma urbana que afecta el predio.



Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



Para desarrollar usos estructurales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana en consecuencia los datos presentados en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con las Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

USOS PERMITIDOS

Identificación	Descripción	Área	Condición	Superficie	Observaciones
...
...
...
...
...

Identificación	Descripción	Área	Condición	Superficie	Observaciones
...
...
...
...
...



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) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL (identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367031, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79367031.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL 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 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 20 Oct 2022	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 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 20 Oct 2022	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 designados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición		
-------------------------------------	----------------------------------	--	--



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición		
-------------------------------------	----------------------------------	--	--

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 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición		
-------------------------------------	----------------------------------	--	--

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 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición		
-------------------------------------	----------------------------------	--	--

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, sorvidumbres, 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 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición		
-------------------------------------	----------------------------------	--	--

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:



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 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición		
-------------------------------------	----------------------------------	--	--

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición		
-------------------------------------	----------------------------------	--	--

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 numerados anteriores.

Fecha de inscripción 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 20 Oct 2022	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, electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor, vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiónetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción 02 Nov 2022	Regimen Régimen de Transición		
-------------------------------------	----------------------------------	--	--



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.A.A., en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0844, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.A.A., en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0254, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 95 # 42-41
Teléfono: 3204037815
Correo Electrónico: evaluarte.as@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367031.

El(la) señor(a) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL 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 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
a1870a9e

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



Plata Cuentas 007828



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

Firma: Alexandra Suarez Representante Legal

2023

Declaración Impuesto Predial Unificado

No. Referencia: 23010983511 101

Formulario Número: 2023001011809834751

OPCIÓN DE LIBRE DECLARACIÓN FISCAL

1. CIP: AAANDRHHAF 2. DIRECCIÓN: AC 80 80 72 3. MATRÍCULA DE VEHÍCULO: PSC001458463

4. DATOS DEL AVALUADOR

4. TIPO: 1	5. TIPO IDENTIFICATIVO	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. K. CORREGIMIENTO	8. VALOR	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. APELLIDO
CC: 9811028	ROSELIO RAMIREZ CASTRO		700	1844700	AC 80 72 28	ROSELIO RIZ

OTROS: 11

11. VALOR CATASTRAL: 4.050.357,000 12. INCREMENTO INDICADO: 6% COMERCIALES URBANOS 1 PU 13. VALOR: 4.292.375,000 14. VALOR DE LA TERRENO: 38.478.000 15. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 0 16. VALOR DE LA OBRERA: 0 17. VALOR DE LA OBRERA: 0 18. VALOR DE LA OBRERA: 0 19. VALOR DE LA OBRERA: 0 20. VALOR DE LA OBRERA: 0 21. VALOR DE LA OBRERA: 0 22. VALOR DE LA OBRERA: 0 23. VALOR DE LA OBRERA: 0 24. VALOR DE LA OBRERA: 0 25. VALOR DE LA OBRERA: 0 26. VALOR DE LA OBRERA: 0 27. VALOR DE LA OBRERA: 0 28. VALOR DE LA OBRERA: 0 29. VALOR DE LA OBRERA: 0 30. VALOR DE LA OBRERA: 0 31. VALOR DE LA OBRERA: 0 32. VALOR DE LA OBRERA: 0 33. VALOR DE LA OBRERA: 0 34. VALOR DE LA OBRERA: 0 35. VALOR DE LA OBRERA: 0 36. VALOR DE LA OBRERA: 0 37. VALOR DE LA OBRERA: 0 38. VALOR DE LA OBRERA: 0 39. VALOR DE LA OBRERA: 0 40. VALOR DE LA OBRERA: 0 41. VALOR DE LA OBRERA: 0 42. VALOR DE LA OBRERA: 0 43. VALOR DE LA OBRERA: 0 44. VALOR DE LA OBRERA: 0 45. VALOR DE LA OBRERA: 0 46. VALOR DE LA OBRERA: 0 47. VALOR DE LA OBRERA: 0 48. VALOR DE LA OBRERA: 0 49. VALOR DE LA OBRERA: 0 50. VALOR DE LA OBRERA: 0 51. VALOR DE LA OBRERA: 0 52. VALOR DE LA OBRERA: 0 53. VALOR DE LA OBRERA: 0 54. VALOR DE LA OBRERA: 0 55. VALOR DE LA OBRERA: 0 56. VALOR DE LA OBRERA: 0 57. VALOR DE LA OBRERA: 0 58. VALOR DE LA OBRERA: 0 59. VALOR DE LA OBRERA: 0 60. VALOR DE LA OBRERA: 0 61. VALOR DE LA OBRERA: 0 62. VALOR DE LA OBRERA: 0 63. VALOR DE LA OBRERA: 0 64. VALOR DE LA OBRERA: 0 65. VALOR DE LA OBRERA: 0 66. VALOR DE LA OBRERA: 0 67. VALOR DE LA OBRERA: 0 68. VALOR DE LA OBRERA: 0 69. VALOR DE LA OBRERA: 0 70. VALOR DE LA OBRERA: 0 71. VALOR DE LA OBRERA: 0 72. VALOR DE LA OBRERA: 0 73. VALOR DE LA OBRERA: 0 74. VALOR DE LA OBRERA: 0 75. VALOR DE LA OBRERA: 0 76. VALOR DE LA OBRERA: 0 77. VALOR DE LA OBRERA: 0 78. VALOR DE LA OBRERA: 0 79. VALOR DE LA OBRERA: 0 80. VALOR DE LA OBRERA: 0 81. VALOR DE LA OBRERA: 0 82. VALOR DE LA OBRERA: 0 83. VALOR DE LA OBRERA: 0 84. VALOR DE LA OBRERA: 0 85. VALOR DE LA OBRERA: 0 86. VALOR DE LA OBRERA: 0 87. VALOR DE LA OBRERA: 0 88. VALOR DE LA OBRERA: 0 89. VALOR DE LA OBRERA: 0 90. VALOR DE LA OBRERA: 0 91. VALOR DE LA OBRERA: 0 92. VALOR DE LA OBRERA: 0 93. VALOR DE LA OBRERA: 0 94. VALOR DE LA OBRERA: 0 95. VALOR DE LA OBRERA: 0 96. VALOR DE LA OBRERA: 0 97. VALOR DE LA OBRERA: 0 98. VALOR DE LA OBRERA: 0 99. VALOR DE LA OBRERA: 0 100. VALOR DE LA OBRERA: 0

SENA AUTOMÁTICO DE TRANSMISIÓN

SELO

2023

Declaración Impuesto Predial Unificado

No. Referencia: 23010983511 101

Formulario Número: 2023001011809834751

OPCIÓN DE LIBRE DECLARACIÓN FISCAL

1. CIP: AAANDRHHAF 2. DIRECCIÓN: AC 80 80 72 3. MATRÍCULA DE VEHÍCULO: PSC001458463

4. DATOS DEL AVALUADOR

4. TIPO: 1	5. TIPO IDENTIFICATIVO	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. K. CORREGIMIENTO	8. VALOR	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. APELLIDO
CC: 9811028	ROSELIO RAMIREZ CASTRO		700	1844700	AC 80 72 28	ROSELIO RIZ

OTROS: 11

11. VALOR CATASTRAL: 4.050.357,000 12. INCREMENTO INDICADO: 6% COMERCIALES URBANOS 1 PU 13. VALOR: 4.292.375,000 14. VALOR DE LA TERRENO: 38.478.000 15. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 0 16. VALOR DE LA OBRERA: 0 17. VALOR DE LA OBRERA: 0 18. VALOR DE LA OBRERA: 0 19. VALOR DE LA OBRERA: 0 20. VALOR DE LA OBRERA: 0 21. VALOR DE LA OBRERA: 0 22. VALOR DE LA OBRERA: 0 23. VALOR DE LA OBRERA: 0 24. VALOR DE LA OBRERA: 0 25. VALOR DE LA OBRERA: 0 26. VALOR DE LA OBRERA: 0 27. VALOR DE LA OBRERA: 0 28. VALOR DE LA OBRERA: 0 29. VALOR DE LA OBRERA: 0 30. VALOR DE LA OBRERA: 0 31. VALOR DE LA OBRERA: 0 32. VALOR DE LA OBRERA: 0 33. VALOR DE LA OBRERA: 0 34. VALOR DE LA OBRERA: 0 35. VALOR DE LA OBRERA: 0 36. VALOR DE LA OBRERA: 0 37. VALOR DE LA OBRERA: 0 38. VALOR DE LA OBRERA: 0 39. VALOR DE LA OBRERA: 0 40. VALOR DE LA OBRERA: 0 41. VALOR DE LA OBRERA: 0 42. VALOR DE LA OBRERA: 0 43. VALOR DE LA OBRERA: 0 44. VALOR DE LA OBRERA: 0 45. VALOR DE LA OBRERA: 0 46. VALOR DE LA OBRERA: 0 47. VALOR DE LA OBRERA: 0 48. VALOR DE LA OBRERA: 0 49. VALOR DE LA OBRERA: 0 50. VALOR DE LA OBRERA: 0 51. VALOR DE LA OBRERA: 0 52. VALOR DE LA OBRERA: 0 53. VALOR DE LA OBRERA: 0 54. VALOR DE LA OBRERA: 0 55. VALOR DE LA OBRERA: 0 56. VALOR DE LA OBRERA: 0 57. VALOR DE LA OBRERA: 0 58. VALOR DE LA OBRERA: 0 59. VALOR DE LA OBRERA: 0 60. VALOR DE LA OBRERA: 0 61. VALOR DE LA OBRERA: 0 62. VALOR DE LA OBRERA: 0 63. VALOR DE LA OBRERA: 0 64. VALOR DE LA OBRERA: 0 65. VALOR DE LA OBRERA: 0 66. VALOR DE LA OBRERA: 0 67. VALOR DE LA OBRERA: 0 68. VALOR DE LA OBRERA: 0 69. VALOR DE LA OBRERA: 0 70. VALOR DE LA OBRERA: 0 71. VALOR DE LA OBRERA: 0 72. VALOR DE LA OBRERA: 0 73. VALOR DE LA OBRERA: 0 74. VALOR DE LA OBRERA: 0 75. VALOR DE LA OBRERA: 0 76. VALOR DE LA OBRERA: 0 77. VALOR DE LA OBRERA: 0 78. VALOR DE LA OBRERA: 0 79. VALOR DE LA OBRERA: 0 80. VALOR DE LA OBRERA: 0 81. VALOR DE LA OBRERA: 0 82. VALOR DE LA OBRERA: 0 83. VALOR DE LA OBRERA: 0 84. VALOR DE LA OBRERA: 0 85. VALOR DE LA OBRERA: 0 86. VALOR DE LA OBRERA: 0 87. VALOR DE LA OBRERA: 0 88. VALOR DE LA OBRERA: 0 89. VALOR DE LA OBRERA: 0 90. VALOR DE LA OBRERA: 0 91. VALOR DE LA OBRERA: 0 92. VALOR DE LA OBRERA: 0 93. VALOR DE LA OBRERA: 0 94. VALOR DE LA OBRERA: 0 95. VALOR DE LA OBRERA: 0 96. VALOR DE LA OBRERA: 0 97. VALOR DE LA OBRERA: 0 98. VALOR DE LA OBRERA: 0 99. VALOR DE LA OBRERA: 0 100. VALOR DE LA OBRERA: 0

SENA AUTOMÁTICO DE TRANSMISIÓN

SELO