

2901



**INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE
URBANO**

**KR 7 # 17 – 52
KR 7 # 17 – 64 LC 103
KR 7 # 17 – 64 LC 104
VERACRUZ
BOGOTA D.C.
CUNDINAMARCA**

**FECHA DE LA VALUACION
13/06/2022**



2902

Bogotá, D.C., 13 de junio de 2022

Señores

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

**REF: PROCESO CONCORDATO No 11001-31-03-021-1984-09039
ALFONSO SAAVEDRA CARDENAS contra ACREEDORES**

Apreciados señores

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de ALFONSO SAAVEDRA CARDENAS, ubicado en la KR 7 #17 – 52, KR 7 # 17 – 64 LC 103KR 7 # 17 – 64 LC 104 Barrio VERACRUZ, Sector LA VERACRUZ, en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$5.873.449.400,00).**

Atentamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta

Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND

Registro Abierto de Avaluadores

RAA - AVAL-79758643

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Registro # 200-053



2903

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El Avalúo se elabora sobre la Base del Valor de Mercado del activo

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción" (NIV 1).

VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

VIDA UTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

1.2. PROPOSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble de un predio urbano destinado a comercial, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL SOLICITANTE: JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49)
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA



2904

ED-1565

1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL DESTINATARIO: JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49)
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para conocer el valor del activo debidamente actualizado .

1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Edificio con locales comerciales y área de oficinas

1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Comercial

1.8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Se trata de un lote de terreno junto con la construcción sobre él levantada, consistente en predio de 3 niveles, medianero, sobre vía peatonal de alta presencia de comercio.

1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:

DIRECCION CATASTRAL: KR 7 #17 – 52
KR 7 # 17 – 64 LC 103
KR 7 # 17 – 64 LC 104

1.9.1. BARRIO: VERACRUZ

1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

1.9.3. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

1.9.4. COORDENADAS GEOGRAFICAS:

LATITUD: 4° 36' 14.3"

LONGITUD: -74° 04' 19.4"



9906

ED-1565

1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario inmediato está conformado por edificios entre 4 y 5 pisos consolidadas para usos residenciales y comerciales.

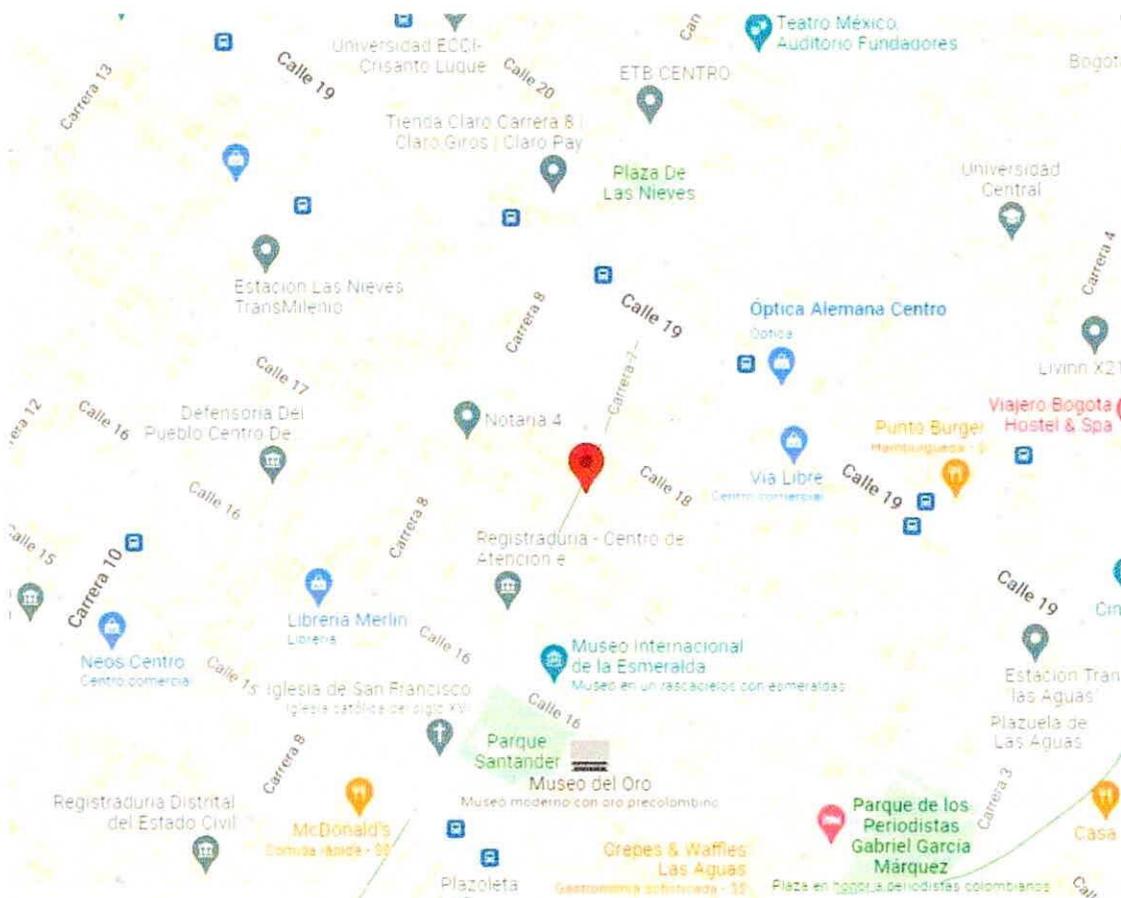
El uso residencial se localiza en toda la zona, en edificaciones unifamiliares de baja y mediana altura, así como edificios individuales de 4 y 5 pisos para uso residencial.

El uso comercial y de servicios se acentúa predominantemente sobre los ejes viales principales de la zona, en edificaciones adecuadas para dichos usos.

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

La zona cuenta con toda la infraestructura urbanística apropiada para su adecuado funcionamiento y equipamiento comunal público conformado por vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, parques, zonas verdes y arborización.

1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:



2907

VÍAS PRINCIPALES:

- Carrera 10
- Calle 19
- Carrera 7

VIAS SECUNDARIAS:

- Carrera 8
- Calle 13
- Carrera 5
- Calle 19

1.14. SERVICIOS PUBLICOS:

1.14.1. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

ACUEDUCTO:	Si tiene
ALCANTARILLADO:	Si tiene
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Si tiene
TELÉFONO:	Si tiene
GAS DOMICILIARIO:	Si tiene

1.14.2. SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:

ACUEDUCTO:	Instalado
ALCANTARILLADO:	Instalado
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Instalado
GAS DOMICILIARIO:	Instalado

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

Comercial (0)

NOTA: Ver anexo, CONSOLIDADO

1.16. FECHA DE LA VISITA:

09 de mayo de 2022



ED-1565

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad No. 50C-489407, impreso el 10 de Marzo de 2020.
- Certificado de tradición y libertad No. 50C-489408, impreso el 10 de Marzo de 2020.
- Certificado de tradición y libertad No. 50C-223331, impreso el 10 de Marzo de 2020.

3. ASPECTO JURIDICO

3.1. KR 7 # 17 – 52

PROPIETARIO ALFONSO SAAVEDRA CARDENAS.
TITULO DE PROPIEDAD: Escritura 2971 del 09 de Mayo de 1974 de la Notaria 4 de Bogotá.
MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-223331
CHIP: AAA0031UFBS

3.2. KR 7 # 17 – 64 LC 103

PROPIETARIO ALFONSO SAAVEDRA CARDENAS.
TITULO DE PROPIEDAD: Escritura 508 del 05 de Marzo de 1979 de la Notaria 13 de Bogotá.
MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-489407
CHIP: AAA0031UFEP

3.3. KR 7 # 17 – 64 LC 104

PROPIETARIO ALFONSO SAAVEDRA CARDENAS.
TITULO DE PROPIEDAD: Escritura 508 del 05 de Marzo de 1979 de la Notaria 13 de Bogotá.
MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-489408
CHIP: AAA0031UFFZ

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.



2909

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 17 64

TRATAMIENTO: RENOVACION URBANA	MODALIDAD: REDESARROLLO O REACTIVACION	FICHA: 8
AREA DE ACTIVIDAD: AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	ZONA: ZONA CENTRO TRADICIONAL	LOCALIDAD: 3 SANTA FE
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 492 de 2007 Mod =Dec 486 de 20	UPZ: 93 LAS NIEVES
		SECTOR: 8 La Veracruz
		Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



NOTA: Ver anexo, USOS PERMITIDOS

TRATAMIENTO: Renovación Urbana
AREA DE ACTIVIDAD: Área de Actividad Central
MODALIDAD: Redesarrollo o Reactivación
ZONA: Zona Centro Tradicional
No. DE DECRETO: 492 de 2007

FICHA: 8
LOCALIDAD: 3 Santa Fe
UPZ: 93 Las Nieves
SECTOR: 8 La Veracruz

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1. FORMA GEOMETRICA: Irregular.

5.2. TOPOGRAFIA: 0 % - 3 % : Plano.



29/11

ED-1565

5.4. AREA DE TERRENO:

5.4.1. KR 7 # 17 – 52

AREA DE TERRENO: 200,00 M²

004 CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNID PI	
Total área de terreno(m2)	Total área de construcción (m2)
200.00	563.16

FUENTE: Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

5.4.2. KR 7 # 17 – 64 LC 103

PREDIO SOMETIDO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 6,50 %

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-01-1979 Radicación: 6417
 Doc: ESCRITURA 4325 del 29-12-1978 NOTARIA 13 de BOGOTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 A INVERSIONES MARGOTH MOANACH Y CIA. S EN C. X

AREA DE TERRENO: 7,91 M²

FUENTE: Certificado de tradición y libertad No. 50C-489407, impreso el 10 de Marzo de 2020..

5.4.3. KR 7 # 17 – 64 LC 104

PREDIO SOMETIDO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 6,00 %

AREA DE TERRENO: 51,56 M²

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-01-1979 Radicación: 6417
 Doc: ESCRITURA 4325 del 29-12-1978 NOTARIA 13 de BOGOTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 A SOCIEDAD CAMILO A.K.L. E HIJOS LTDA. NIT# 60055443 X
 A INVERSIONES MARGOTH MOANACK Y CIA. S EN C.

FUENTE: Certificado de tradición y libertad No. 50C-489408, impreso el 10 de Marzo de 2020..



29/12

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

El predio posee acabados diferenciales en área de locales en primer nivel se encuentran con recubrimiento de acabados de especificaciones buenas y en buen estado de conservación y mantenimiento.

El área de segundo se encuentra en regular estado de conservación y mantenimientos y el tercer nivel se encuentran en mal estado de conservación y sin ningún tipo de mantenimiento.

6.1. CONSTRUCCION PRINCIPAL

- 6.1.1. TIPO DE CONSTRUCCION: Edificio
- 6.1.2. RANGO DE CONSTRUCCION: Antes de 1963
- 6.1.3. VIDA UTIL: 100
- 6.1.4. EDAD APROXIMADA: 60 Años
- 6.1.5. VIDA REMANENTE: 40 Años
- 6.1.6. NUMERO DE PISOS: 3
- 6.1.7. NUMERO DE SOTANOS: 0
- 6.1.8. ESTADO DE CONSERVACION: Bueno en Primer nivel
Regular en segundo nivel
Malo en tercer nivel
- 6.1.9. CALIDAD DE LOS ACABADOS: Normal
- 6.1.10. IRREGULARIDAD EN PLANTA: Sin irregularidad
- 6.1.11. IRREGULARIDAD EN ALTURA: Sin irregularidad
- 6.1.12. DAÑOS PREVIOS: Con daños
- 6.1.13. REPARADOS: No reparados
- 6.1.14. ESTRUCTURA REFORZADA: No disponible
- 6.1.15. DEPENDENCIAS:



ED-1565

Página 13 de 66

PRIMER PISO:	2 Locales, vestier, baño.
SEGUNDO PISO:	Restaurante, área comercial con locales con divisiones modulares.
TERCER PISO:	Área de Oficinas, bodega, baño.

**6.1.16.1. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS EDIFICIO
SEGUNDO Y TERCER NIVEL**

- **ESTRUCTURA:** Concreto
- **TIPO DE ESTRUCTURA:** Muros
- **CUBIERTA:** Teja canaleta

6.1.16.1.1. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

- **FACHADA:** Pañete y pintura
- **ESCALERA:** Concreto
- **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
- **PISOS:** Tableta
- **CIELO RASO:** Pañete rustico
- **PUERTAS EXTERIORES:** Metálica
- **PUERTAS INTERIORES:** Madera
- **VENTANERÍA:** Metálica

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento, presenta problemas de humedades en cubierta, techos y muros, agrietamientos, toda la carpintería de puertas y marcos en mal estado.

6.1.16.1.2. ACABADOS DE BAÑOS:

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAMANOS:** Empotrado
- **MUEBLES:** Sin mueble
- **SANITARIOS:** Normal
- **DIVISIONES:** Sin división



ED-1565

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento.

6.1.16.1.3. ACABADOS DE COCINA:

- **PISOS:** Tableta
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAPLATOS:** En tableta cerámica
- **MUEBLES:** Acero inoxidable

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento.

6.1.16.2. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS LOCALES

6.1.16.2.1. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

- **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
- **PISOS:** Tableta de cerámica
- **CIELO RASO:** Plafones
- **PUERTAS EXTERIORES:** Metálica
- **PUERTAS INTERIORES:** Madera
- **VENTANERÍA:** Metálica

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en buen estado de conservación y mantenimiento.

6.1.16.2.2. ACABADOS DE BAÑOS:

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAMANOS:** Empotrado
- **MUEBLES:** Sin mueble
- **SANITARIOS:** Normal
- **DIVISIONES:** Sin división



29/15

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en buen estado de conservación y mantenimiento.

6.1.16.2.3. ACABADOS DE COCINA: No posee

6.3. AREA DE LA CONSTRUCCION:

6.3.1. KR 7 # 17 – 52

AREA CONSTRUIDA: 563,16 M²

004 CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNID PH	
Total área de terreno(m2)	Total área de construcción (m2)
200.00	563.16

FUENTE: Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

6.3.2. KR 7 # 17 – 64 LC 103

AREA CONSTRUIDA: 282,30 M²

PREDIO SOMETIDO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

040 CORREDOR COMERCIAL PH	
Total área de terreno(m2)	Total área de construcción (m2)
7.91	282.30

FUENTE: Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

- De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, párrafo tercero "Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."
- Y a la resolución 620 del igac, en su artículo 18. "avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. **El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan**, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."



29/16

6.3.3. KR 7 # 17 – 64 LC 104

AREA CONSTRUIDA: 281,44 M²

PREDIO SOMETIDO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

040	CORREDOR COMERCIAL PH	
Total área de terreno(m2)	Total área de construcción (m2)	
51.56	281.40	

FUENTE: Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

- De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, párrafo tercero "Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."
- Y a la resolución 620 del igac, en su artículo 18. "avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. **El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan**, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.



ED-1565
SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes

8. ASPECTO ECONOMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos

COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA:

En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION:

6 meses

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Buenas

ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron los siguientes:

- Usos permitidos para el inmueble.
- El predio se encuentra sobre vía peatonal de alta presencia de comercio.

ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Dentro de los aspectos desvalorizantes se encontraron los siguientes:



El sector no presenta elementos urbanos que afecten positivamente el normal comportamiento de valorización.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble se encuentra arrendado
Su mayor y mejor uso es comercial

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona en la que se desarrollan actividades residenciales y comerciales.
- El vecindario inmediato, conformado por edificaciones de baja a gran altura, consolidadas para vivienda y comercio.
- La facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales.
- La infraestructura de servicios públicos de la zona.
- La normatividad urbanística vigente
- Los precios de oferta de inmuebles relativamente comparables.



29/19

- La infraestructura de servicios públicos de la zona.
- La topografía del terreno, sin problemas de erosión, inundación o inestabilidad que afecten la seguridad de la construcción, su uso o habitabilidad.
- Nivel Socio – Económico de los usuarios, clientes, y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor asignado por GIA GESTIÓN INMOBILIARIA Y AVALÚOS, 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 un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado.

A continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO:

El enfoque por Comparación de mercado permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.



2320

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

ENFOQUE DEL COSTO:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CRD):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la técnica basada en el método de comparación de mercado y reposición.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

- El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.
- Para hallar el valor de las construcciones se utilizó la metodología del enfoque del Costo de Reposición Depreciado, tomando el Costo de Reposición y depreciándolo por edad, estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las Tablas de Fitto Corvini.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

VER ANEXOS

- Enfoque de Mercado (Valor de terreno)
- Costo de reposición (Valor de Construcción)
- Enfoque de Mercado (Valor Integral para los inmuebles en RPH)



14. VALOR DE MERCADO:

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
KR 7 # 17 - 52			
TERRENO			
TERRENO	200,00 M ²	\$ 9.190.000,00	\$ 1.838.000.000,00
TOTAL VALOR TERRENO			\$ 1.838.000.000,00
CONSTRUCCIONES			
AREA CONSTRUIDA	563,16 M ²	\$ 640.000,00	\$ 360.422.400,00
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 360.422.400,00
VALOR TOTAL DE MERCADO - KR 7 # 17 - 52			\$ 2.198.422.400,00
KR 7 # 17 - 64 LC 103			
CONSTRUCCIONES			
AREA CONSTRUIDA	282,30 M ²	\$ 6.190.000,00	\$ 1.747.437.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 1.747.437.000,00
VALOR TOTAL DE MERCADO - KR 7 # 17 - 64 LC 103			\$ 1.747.437.000,00
KR 7 # 17 - 64 LC 104			
CONSTRUCCIONES			
AREA CONSTRUIDA	281,40 M ²	\$ 6.850.000,00	\$ 1.927.590.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 1.927.590.000,00
VALOR TOTAL DE MERCADO - KR 7 # 17 - 64 LC 104			\$ 1.927.590.000,00
VALOR TOTAL DE MERCADO			\$ 5.873.449.400,00

SON: CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$5.873.449.400,00).

OBSERVACIONES:

- De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, párrafo tercero "Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."
- Y a la resolución 620 del igac, en su artículo 18. "avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. **El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan**, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."



2921

ED-1565

NOTA 1: Para la visita técnica de inspección al inmueble objeto del presente avalúo comercial se ha cumplido con todos los protocolos de bioseguridad ante el COVID-19, de conformidad a las últimas regulaciones emitidas por parte del Gobierno Nacional.

NOTA 2: Debido a la actual incertidumbre con respecto al aspecto económico del país que se ha generado por el COVID-19, en nuestro concepto se recomienda para el presente avalúo comercial, hacer revisiones periódicas trimestrales, para establecer si hay o no cambios en los valores comerciales conceptuados en este informe.

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.

15. FIRMA DEL AVALUADOR



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro



ED-1565

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando



2924

ED-1565

Página 24 de 66

- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. ANEXOS

- Registro fotográfico
- Memorias de calculo
- Reportes de Usos permitidos y Consolidado.



29/25

REGISTRO FOTOGRAFICO



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



NOMENCLATURA



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



2926

REGISTRO FOTOGRAFICO



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



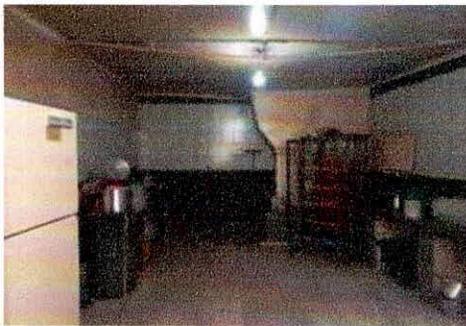
LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



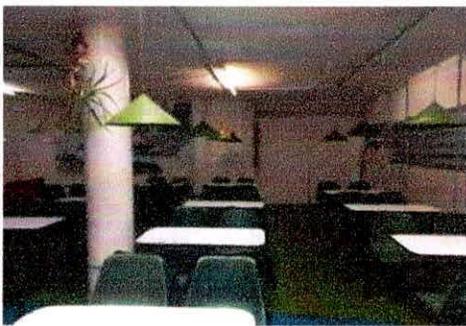
RESTAURANTE - 2P



RESTAURANTE - 2P



RESTAURANTE - 2P



RESTAURANTE - 2P



2927

REGISTRO FOTOGRAFICO



LOCALES - 2P



LOCALES - 2P



LOCALES - 2P



LOCALES - 2P



BODEGA - 3P



BODEGA - 3P



BODEGA - 3P



BODEGA - 3P

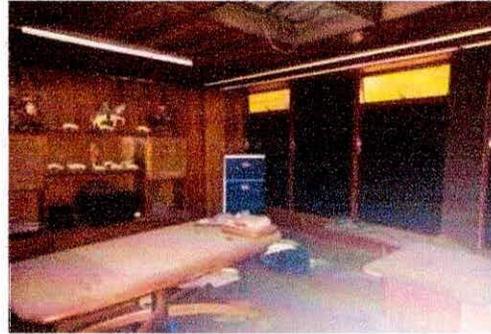


2928

REGISTRO FOTOGRAFICO



OFICINA - 3P



OFICINA - 3P



OFICINA - 3P



OFICINA - 3P



2929

MEMORIA DE CALCULO																						
INVESTICION DE MERCADO																						
Item	Tipo - Direccion	Valor oferta	Factor Oferta	Valor oferta ajustada	Fuente	Area Termino M ²	Area construida M ²	Valor Construcion M ²	Valor Construcion	Valor Total sin Construcion	Valor Termino M ²	Factor Termino	Factor Ubicacion	Total Factores	VALOR LOTE HOMOGENEADO							
1	PRECIO - SECTOR	\$ 8.000.000.000,00	1,00	\$ 8.000.000.000,00	31255,7562	470,00	2.660,00	\$ 1.580,000	\$ 4.174.150.000	\$ 3.615.850.000	\$ 8.140.100	1,00	1,00	1,00	\$ 6.547.111,70							
2	PRECIO - SECTOR	\$ 15.000.000.000,00	1,00	\$ 15.000.000.000,00	32275,7656	470,00	4.650,00	\$ 2.000,000	\$ 9.200.000.000	\$ 4.820.000.000	\$ 9.354.979	1,00	1,00	1,00	\$ 8.22.760,85							
3	PRECIO - SECTOR	\$ 11.000.000.000,00	1,00	\$ 11.000.000.000,00	37537,7672	598,00	3.911,00	\$ 1.500,000	\$ 5.868.500.000	\$ 4.113.500.000	\$ 6.760.219	1,00	2,01	1,00	\$ 9.186.250,95							
<table border="1"> <tr> <td>VALOR ADOPTADO POR M²</td> <td>\$</td> <td>9.190.000,00</td> </tr> <tr> <td>AREA TERMINO M²</td> <td>\$</td> <td>200,00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TERMINO</td> <td>\$</td> <td>1.838.000.000,00</td> </tr> </table>														VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	9.190.000,00	AREA TERMINO M ²	\$	200,00	VALOR TERMINO	\$	1.838.000.000,00
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	9.190.000,00																				
AREA TERMINO M ²	\$	200,00																				
VALOR TERMINO	\$	1.838.000.000,00																				
<table border="1"> <tr> <td>PROMEDIO</td> <td>\$</td> <td>9.189.314,40</td> </tr> <tr> <td>DESVIACION ESTANDAR</td> <td>\$</td> <td>6.57.817,83</td> </tr> <tr> <td>CORRIENTE DE VARIACION</td> <td>\$</td> <td>7,34%</td> </tr> </table>														PROMEDIO	\$	9.189.314,40	DESVIACION ESTANDAR	\$	6.57.817,83	CORRIENTE DE VARIACION	\$	7,34%
PROMEDIO	\$	9.189.314,40																				
DESVIACION ESTANDAR	\$	6.57.817,83																				
CORRIENTE DE VARIACION	\$	7,34%																				



2930

		CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA			563,16
COSTOS DIRECTOS	\$	2.057.072,80	
COSTOS INDIRECTOS	\$	514.268,20	
COSTOS TOTALES (CT)	\$	2.571.341,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$	-	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	2.571.341,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$	1.448.076.397,56	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$	-	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	1.448.076.397,56	\$ 2.571.341,00

Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS		100
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS		60
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS		40
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR			60,00%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5		4
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$	1.089.060.608,62
			75,21%

Determinación valor actual de la Construcción		\$	1.089.060.608,62
TOTAL REPOSICIÓN		\$	1.448.076.397,56
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$	1.089.060.608,62
SUBTOTAL		\$	359.015.788,94
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$	\$ 0
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$	359.015.788,94
VALOR 1º PISO	100%	\$	359.015.788,94
VALOR PISOS RESTANTES		\$	-
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$	360.000.000,00
COEFICIENTE DE MERCADO			1,0
VALOR POR M ²		\$	637.502,29
VALOR ADOPTADO POR M ²		\$	640.000,00

BOGOTÁ	EDICIÓN 199 MAYO - JUNIO 2017		EDICIÓN 200 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017		EDICIÓN 201 DICIEMBRE 2017 - FEBRERO 2018		EDICIÓN 202 MAYO - JUNIO 2018	
	INDICE	TOTAL	INDICE	TOTAL	INDICE	TOTAL	INDICE	TOTAL
VALOR PROMEDIO m ² UNIFAMILIAR	1.638.705	1.884.511	1.670.078	1.928.178	1.624.112	1.847.356	1.701.517	1.935.763
VALOR PROMEDIO m ² MULTIFAMILIAR	1.668.631	1.918.025	1.681.371	1.933.577	1.686.987	1.940.035	1.884.582	2.187.278
VALOR PROMEDIO m ² ESTRUCTURA	504.757	560.470	500.065	585.424	511.439	588.155	577.275	663.868



9931

MEMORIA DE CALCULO											
INVESTIGACION DE MERCADO											
LOCAL 103											
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M ²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Acabados	Factor Ubicación	Resultados	
1	LOCAL - MISMO SECTOR	\$ 870.000.000,00	\$ 6.632.614,16	3182152607	131,17 M ²	1,00	1,00	1,00	0,90	\$ 5.969.352,75	
2	LOCAL - MISMO SECTOR	\$ 600.000.000,00	\$ 6.067.347,56	3202778157	96,89 M ²	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 6.067.347,56	
3	LOCAL - MISMO SECTOR	\$ 358.000.000,00	\$ 7.617.021,28	3102136604	47,00 M ²	0,95	1,00	1,00	0,90	\$ 6.512.553,19	
										Limite Inferior M ²	\$ 5.893.579,82
										Limite Superior M ²	\$ 6.472.599,18
										Promedio M ²	\$ 6.183.084,50
										Desv. Standar	\$ 289.504,68
										Coef. De Variación	4,68%
Limite Inferior		\$ 1.663.757.582,82									
Limite Superior		\$ 1.827.211.926,46									
Promedio		\$ 1.745.484.754,14									
VALOR ADOPTADO POR M ²		\$ 6.190.000,00		ÁREA DEL PREDIO		282,30 M ²					

NOTAS	
FACTOR OFERTA	
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.	
FACTOR ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACION	
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición del inmueble, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.	
FACTOR TAMAÑO	
"No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)	
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu tamaño.	
RANGO TAMAÑO	
TAMAÑO	FACTOR
1 - 2 VECES	1,00
2 - 4 VECES	0,95
4 - 8 VECES	0,90
6 - 8 VECES	0,85
8 - 10 VECES	0,80
10 - 15 VECES	0,75
15 VECES O MAS	0,70
FACTOR UBICACION	
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato	



3932

MEMORIA DE CALCULO																						
INVESTIGACION DE MERCADO																						
LOCAL 104																						
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M ²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Acabados	Factor Ubicación	Resultados												
1	LOCAL - MISMO SECTOR	\$ 870.000.000,00	\$ 6.832.614,16	3182152807	131,17 M ²	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 6.832.614,16												
2	LOCAL - MISMO SECTOR	\$ 900.000.000,00	\$ 6.087.347,56	3202778157	98,89 M ²	1,00	1,00	1,00	1,10	\$ 6.674.082,31												
3	LOCAL - MISMO SECTOR	\$ 358.000.000,00	\$ 7.517.021,28	3102136604	47,00 M ²	0,95	1,00	1,00	1,00	\$ 7.236.170,21												
										Limite Inferior M ²	\$ 6.510.491,61											
										Limite Superior M ²	\$ 7.184.752,85											
										Promedio M ²	\$ 6.847.622,23											
										Desv. Standard	\$ 337.130,62											
										Coef. De Variación	4,92%											
<table border="1"> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>\$ 1.832.312.759,74</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>\$ 2.022.078.841,32</td> </tr> <tr> <td>Promedio</td> <td>\$ 1.927.194.800,53</td> </tr> </table>		Limite Inferior	\$ 1.832.312.759,74	Limite Superior	\$ 2.022.078.841,32	Promedio	\$ 1.927.194.800,53	<table border="1"> <tr> <td>VALOR ADOPTADO POR M²</td> <td>\$ 6.850.000,00</td> </tr> </table>		VALOR ADOPTADO POR M ²	\$ 6.850.000,00	<table border="1"> <tr> <td>ÁREA DEL PREDIO</td> <td>281,44 M2</td> </tr> </table>		ÁREA DEL PREDIO	281,44 M2							
Limite Inferior	\$ 1.832.312.759,74																					
Limite Superior	\$ 2.022.078.841,32																					
Promedio	\$ 1.927.194.800,53																					
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$ 6.850.000,00																					
ÁREA DEL PREDIO	281,44 M2																					

NOTAS										
FACTOR OFERTA										
Se realiza un análisis a criterio del avaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.										
FACTOR ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACION										
Se realiza un análisis a criterio del avaluador y se determina la condición del inmueble, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.										
FACTOR TAMAÑO										
"No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero) Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu mañano.										
RANGO TAMAÑO										
TAMAÑO					FACTOR					
1 - 2 VECES					1,00		1,00		%	
2 - 4 VECES					0,95		1,05		%	
4 - 6 VECES					0,90		1,10		%	
6 - 8 VECES					0,85		1,15		%	
8 - 10 VECES					0,80		1,20		%	
10 - 15 VECES					0,75		1,25		%	
15 VECES O MAS					0,70		1,30		%	
FACTOR UBICACIÓN										
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato.										



8933

ED-1565



Página 33 de 66

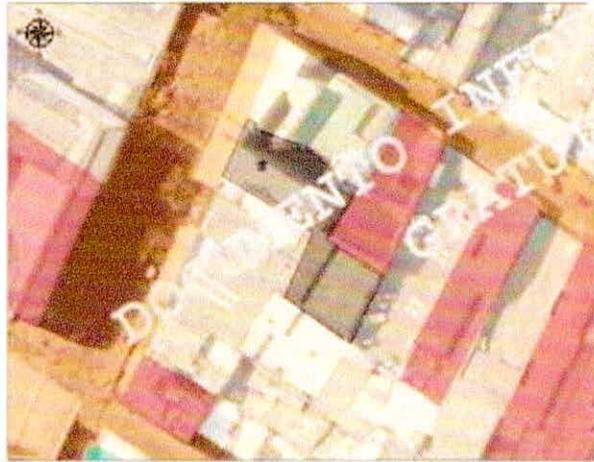


ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 17 64

TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA	MODALIDAD:	REDESARROLLO O REACTIVACION	FICHA:	0
AREA DE ACTIVIDAD:	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	ZONA:	ZONA CENTRO TRADICIONAL	LOCALIDAD:	3 SANTA FE
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 492 de 2007 Mod +Dec 488 de 21	U.T.B.	03 LAS NEVES
				SECTOR:	5 LA VIGORZA
Sector de Demanda: C					

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO.



Para desarrollar como delineaciones permitidas, 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 normas urbanas, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son solamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores institucionales de la ciudad.

Fecha: 2022-05-10

Página 1 de 16



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

2926



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64**

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciona	Privados	Visitantes	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	polígrafos y planos, estudios y laboratorios fotográficos, consultas médicas y odontológicas, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (incluyendo dentales), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, uñas, etc.	vecinal		No se exige	No se exige	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS. Peluquería, salón de belleza, tatuajes, estética, agencias de publicidad y de impresiones, reparación de artículos electrónicos, fotocopiadoras, remanufactura de calidad: impresoras, cámaras, celulares, grabadoras de video, etc.	vecinal		No aplica	No aplica	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO	Chambre, lobby en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	zonal		1 x 100 m2	1 x 100 m2	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO	Alquiler de videos, servicios de Internet, Servicios de telefonía, Escuelas de baile, Bingo, Billares, Socos, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, Juegos socializados de suerte y azar (Bingo, videobingo, esteródomos y máquinas tragamonedas)	zonal		1 x 100 m2	1 x 100 m2	
Categoría:	Complementario						
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
DOTACIONAL EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Plantales de educación preescolar, básica y media, de más de 1500 alumnos, Centros de formación religiosa (Seminarios y conventos), Centros tecnológicos y Microscop	urbano		1 x 80 m2	1 x 200 m2	

Para desarrollar sus deliberaciones permitidas, 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 zona urbana, en consecuencia los datos contenidos en este informe son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.



2937

ED-1565



Página 37 de 66



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 17 64

Uso - Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARKINGUEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
	EDUCATIVO	Y educación no formal hasta 1500 alumnos. Centros de capacitación especial de ocupación, artística y de adultos. Plantales educación preescolar, básica y media hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zona			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Bibliotecas superiores a 200 puestos de lectura. Galerias y salas de exposicion, centros cívicos, culturales, centros de artefactos, museos, salas de exposicion, teatros, en predios hasta 10.000 m2.	urbano			1 x 100 m2	1 x 200 m2
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 200 puestos de lectura. Galerias y salas de exposicion, centros cívicos, culturales, centros de artefactos, museos, teatros, en predios hasta 10.000 m2.	zona			1 x 80 m2	1 x 200 m2
	CULTURAL	Saberes populares. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	SALUD	Nivel 1. Centro de atención médica integrada CAMI, unidad básica de atención en salud, UBA, unidad primaria de atención en salud, UPA, centro de atención ambulatoria, CAA, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.	zona			1 x 80 m2	1 x 350 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Saludarias, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal			1 x 80 m2	No se exige
	CULTO	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 200 y 750 personas y/o 1500 m2 de construcción como máximo.	urbano			1 x 500 m2	1 x 200 m2
DOTACIONAL - SERVICIOS	SEGURIDAD CIUDADANA	Subestaciones de policía, Estaciones de Bomberos.	zona			1 x 200 m2	1 x 300 m2

Para determinar unos dotacionales permitidos, se deberá consultar el diagnóstico Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de campo urbano, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son solamente informativos y su aplicación debe ser consultada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores rectoriales de la ciudad.

Fecha: 2022-05-10

Página 5 de 16



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gio Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
aestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

2938



ED-1565

Página 38 de 66



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64**

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		
				Condiciones		
				PARQUEADEROS		
				Privados	Visitantes	
URBANOS BÁSICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Unidad Operativa Cruz Roja Sedes principales de entidades públicas y sedes administrativas de servicios públicos, centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales Sedes Administrativas Militares y Policiales, Representaciones Diplomáticas, Organismos de Cooperación Internacional e Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes Administrativas Principales en salud EPS y ARS	metropolitano		1 x 25 m ²	1 x 100 m ²
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Sedes de la administración pública para la implementación de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía.	urbano		1 x 25 m ²	1 x 100 m ²
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE OIVERSION Y ESPARCIMIENTO	EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTACULOS EN PREDIOS PRIVADOS, Ferias temporales.	metropolitano		1 x 200 m ²	1 x 20 m ²
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE Bancos, Corporaciones, Balsa, Crédito Seguros, Cooperativas, Casas de cambio	urbano		1 x 60 m ²	1 x 80 m ²
	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zona		No se exige	No se exige
	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	OFINAS ESPECIALIZADAS DE Finanzas, emprendimientos informales, consultoría, publicidad, mercadeo, asesorías, auditoría, contabilidad, cobranza y agencias de empleo, laboratorios de revisión y copias	urbano		1 x 60 m ²	1 x 80 m ²
	SERVICIOS DE LOGISTICA	OFINAS Y AGENCIAS DE ATENCION AL CLIENTE, Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, limpieza, fumigación	urbano		1 x 60 m ²	1 x 80 m ²
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (300 o más pisos) o subterráneos	urbano		No se exige	No se exige

Para determinar si un desarrollo permitido, 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser combinada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022 05 10

Página 6 de 55



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

2939



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64**

Uso Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
VIVIENDA VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica			1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas
		VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica			1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas
Categoría: Restringido							
Uso Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Museos, centros culturales y artísticos, centro de investigación e innovación tecnológica, consistorio, auditorios, planetarios, centros generativos científicos y artísticos, salas de exposición (exotic)	metropolitano			1 x 100 m ²	1 x 200 m ²
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Juicios y Tribunales, Cortes de Justicia, Unidad de Fianzas, Unidad de Defensorías, Constatorias, Penitenciarías, Concursos, consejos superiores, Defensorías del pueblo	metropolitano			1 x 40 m ²	1 x 80 m ²
		Unidad Permanente de Justicia UPJ, Casas de Justicia	urbano			1 x 40 m ²	1 x 100 m ²
		Comunas de familia, Unidad de Mediación y Conciliación	zonal			1 x 60 m ²	1 x 100 m ²
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	ENTENIDO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y NO HORARIO NOCTURNO, Discotecas, tabernas y bares.	urbano			1 x 200 m ²	1 x 20 m ²
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	CASAS MATRICES DE Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fidejas, Creditos, Seguros, Cooperativas	metropolitano			1 x 60 m ²	1 x 80 m ²
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS TURISTICOS	Hoteles de más de 70 y/o servicios complementarios	metropolitano			1 x 100 m ²	1 x 70 m ²
		Hoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios	metropolitano			1 x 100 m ²	1 x 70 m ²
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO							

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

Fecha: 2022-09-10

Página 7 de 16



2940



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64**

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTE: Mayor a 20 mts. -Reactivacion

<p>Altura Máxima Permitida-Altura Adicional o Torre-Asentamiento Posterior</p>	4	<p>RESULTANTE</p> <p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empate escrito con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos, existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colinden con un bien de interés cultural el cual presente un asentamiento o retocoso lateral, el predio colindante debe plantear un retocoso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuatras (o en fachadas áreas libres patios o asentamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>2. Para alcanzar la altura total de la edificación (base plataforma más altura adicional torre), los englobes o proyectos que planten esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empalen con la altura del bien de interés cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad.</p>
<p>Arqueación (Alteira)</p>	0	<p>RESULTANTE</p> <p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empate escrito con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos, existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colinden con un bien de interés cultural el cual presente un asentamiento o retocoso lateral, el predio colindante debe plantear un retocoso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuatras (o en fachadas áreas libres patios o asentamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>2. Para alcanzar la altura total de la edificación (base plataforma más altura adicional torre), los englobes o proyectos que planten esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empalen con la altura del bien de interés cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad.</p>
<p>Altura Máxima Permitida-Plataforma o Altura Básica-Altura Base (Pisos)</p>	4	<p>RESULTANTE</p> <p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empate escrito con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos, existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colinden con un bien de interés cultural el cual presente un asentamiento o retocoso lateral, el predio colindante debe plantear un retocoso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuatras (o en fachadas áreas libres patios o asentamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p>

Para desarrollar usos de edificaciones permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, actualización y ajuste de la ordenación de zonas urbanas, en consecuencia los datos contenidos en este informe son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022 05 10

Página 8 de 18



994/1

ED-1565



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64

		<p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>2. Para aumentar la altura total de la edificación (base plataforma más altura adicional torre), los englobes o proyectos que planten esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empareje con la altura del bien de interés cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad.</p>
Altura Máxima Permisita- Plataforma o Altura Básica Tipología Edificatoria	CONT#2JA	<p>RESULTANTE</p> <p>1. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empareje estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colinden con un bien de interés cultural el cual presente un asentamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cutanías (ni en fachadas áreas libres patios o asentamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 1561 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>2. Para aumentar la altura total de la edificación (base plataforma más altura adicional torre), los englobes o proyectos que planten esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empareje con la altura del bien de interés cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad.</p>
Índice de Construcción	0	<p>RESULTANTE</p> <p>1. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empareje estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colinden con un bien de interés cultural el cual presente un asentamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cutanías (ni en fachadas áreas libres patios o asentamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 1561 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>2. Para aumentar la altura total de la edificación (base plataforma más altura adicional torre), los englobes o proyectos que planten esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empareje con la altura del bien de interés cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad.</p>
Índice de Ocupación	0.7	<p>RESULTANTE</p>

Para desarrollar usos adicionales 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son únicamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022-05-10

Página 3 de 16



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
aestioninmobiliariavavaluos@gmail.com

29942



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64**

<p>Subsección Mirra (Mirros) 0</p>	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empalme estriado con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuartos (o en fachadas áreas libres patios o aislamiento) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>2. Para alcanzar la altura total de la edificación (base plataforma más altura adicional torre), los edificios o proyectos que planten esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empalme con la altura del bien de interés cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad.</p> <p>RESULTANTE</p>
<p>Vozaltes (Metros) 0</p>	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empalme estriado con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuartos (o en fachadas áreas libres patios o aislamiento) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p> <p>2. Para alcanzar la altura total de la edificación (base plataforma más altura adicional torre), los edificios o proyectos que planten esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empalme con la altura del bien de interés cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad.</p> <p>RESULTANTE</p>

Para desarrollar usos distancionados 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son solamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 05 10

Página 42 de 66



2943

ED-1565



Página 43 de 66



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 17 64

2. Para permitir la altura total de la edificación (base plataforma más altura adicional torres), los encargados o proyectistas que planteen esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empalme con la altura del bien de interés cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad.

TIPO FRENTE: Menor o igual a 20 lets - Reactivación

<p>Altura Máxima Permitida-Altura Adicional o Torre-Asiámetro Posterior</p>	<p>2</p>	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empalme estrito con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culebras (ni en fachadas, áreas libres puros o asiámetros) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>
<p>Antepecho (Muro)</p>	<p>0</p>	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empalme estrito con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culebras (ni en fachadas, áreas libres puros o asiámetros) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>
<p>Altura Máxima Permitida-Plataforma o Altura Base-Altura Base (Pisos)</p>	<p>2</p>	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empalme estrito con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culebras (ni en fachadas, áreas libres puros o asiámetros) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>
<p>Altura Máxima Permitida-Plataforma o Altura Base- Tipología Edificatoria</p>	<p>CONTINUA</p>	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empalme estrito con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar culebras (ni en fachadas, áreas libres puros o asiámetros) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>

Para desarrollar usos dictaminados 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 nombre urbano, en consecuencia los datos registrados en este informe son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores reactivados de la ciudad.

Fecha: 2022 05 10

Página 11 de 16



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
aestioninmobiliariavavaluos@gmail.com

29/04

ED-1565



Página 44 de 66



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 17 64

		<p>un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuitas (ni en fachadas áreas libres patios o anexamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>
Índice de Construcción	0	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando ensaite estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los arbolados existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un anejamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuitas (ni en fachadas áreas libres patios o anexamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>
Índice de Ocupación	0.73	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando ensaite estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los arbolados existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un anejamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuitas (ni en fachadas áreas libres patios o anexamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>
Substitución Mínima (Metros)	0	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando ensaite estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los arbolados existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un anejamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuitas (ni en fachadas áreas libres patios o anexamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>

Para determinar usos, dotaciones, permisos, 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborado con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores rectoriales de la ciudad.

Fecha: 26/02/05/16

Página 12 de 16



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

29/4/22



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64**

<p>Voladizo (Metros)</p> <p>D</p>		<p>5. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empuje estriado con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un adosamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuartos ni en fachadas, áreas libres patios o anexamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 159 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>NO SE EXIGE</p>
<p>TIPO FRENTE: Todos los predios - Redesarrollo/Reactivación</p>		
<p>Altura Máxima Permitida-Altura Adicional o Torre-Asiámetro Portico</p> <p>D</p>		<p>5. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empuje estriado con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un adosamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuartos ni en fachadas, áreas libres patios o anexamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 159 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p>
<p>Altura Máxima Permitida-Plataforma o Altura Baseo-Altura Base (Pisos)</p> <p>D</p>		<p>5. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empuje estriado con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antepechos existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un adosamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuartos ni en fachadas, áreas libres patios o anexamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 159 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>PLAN PARCIAL</p>

Para desarrollar usos adicionales 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022 05 10

Página 13 de 16



9946

ED-1565



Página 46 de 66



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 17 64

		PLAN PARCIAL
		PLAN PARCIAL
		PLAN PARCIAL
Actua Máxima Permitida: Plataforma o Actua Básica- Topología Edificatoria	CONTINUA	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empate estético con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines, existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar colinas (ni en fachadas, áreas libres patios o aislamiento) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p>
Índice de Construcción	0	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empate estético con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines, existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar colinas (ni en fachadas, áreas libres patios o aislamiento) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p>
Índice de Ocupación	0	<p>3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empate estético con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros. Sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines, existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar colinas (ni en fachadas, áreas libres patios o aislamiento) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 156 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabados de la fachada.</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p>

Para desarrollar usos de los usos 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de las diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 05 10

Página 14 de 16



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gin Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

2947

ED-1565



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64

	<p>un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuatras (ni en fachadas, áreas libres patios o asientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 150 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p>
<p>Subsección Mínima (Metros):</p> <p>C</p>	<p>3 Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 2 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los anteojeros, existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuatras (ni en fachadas, áreas libres patios o asientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 150 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>PLAN PARCIAL</p>
<p>Voladizo (Metros):</p> <p>C</p>	<p>3 Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como la posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 2 metros. Sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los anteojeros, existentes y respetando las áreas libres de los predios colindantes. Para predios que colindan con un bien de interés cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común. En ningún caso se pueden generar cuatras (ni en fachadas, áreas libres patios o asientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del decreto 150 del 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada</p> <p>SE PERMITE</p> <p>NO SE PERMITE</p> <p>PLAN PARCIAL</p>

Para desarrollar usos de carácter permanente, 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son solamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.



2948

ED-1565



Página 48 de 66



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 17 64

	PLAN PARCIAL
	PLAN PARCIAL
	PLAN PARCIAL

Para determinar usos diferenciales 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022 05 18

Página 16 de 16



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@amail.com

2949

ED-1565

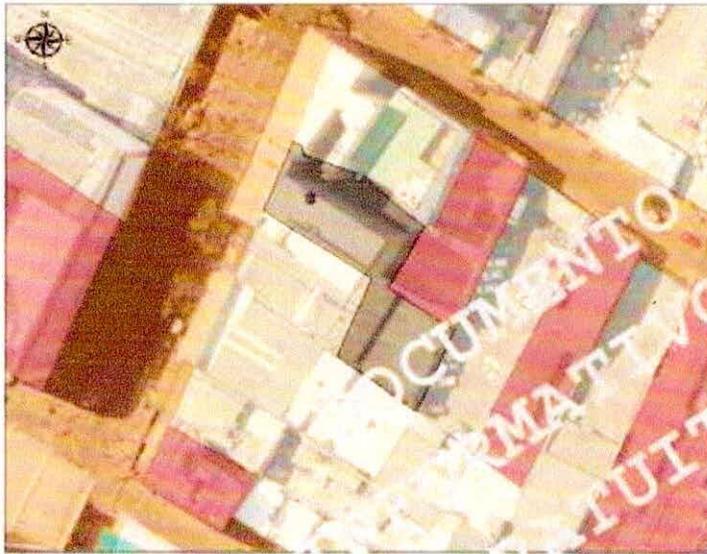


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 7 17 64

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.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



Localización

Localidad	3-SANTA FE
Barrio Catastral	003109-VERACRUZ

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 meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad. Fecha 2022 05 10



29/10

ED-1565



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 7 17 64

Manzana Catastral	00310917
Lote Catastral	0031091716
UPZ	93-LAS NIEVES

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital ¿ IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 8 Sector Demanda: C Decreto: Dec 492 de 2007 Mod.=Dec 486 de 2017. 791 de 2017. 485 de 2018
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: Tratamiento6: Decretos: 1042 de 1987 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	UNICO

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------------	---

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---

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 Fecha 2022 05 10 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.



2951



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 7 17 64

Topográfico El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa Nivel Amenaza: media

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional El predio no se encuentra en esta zona.

Área Forestal Distrital El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



ED-1565

COMPLEMENTACIÓN AVALÚO, ARTÍCULO 226.

FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES identificado como aparece después de mi firma, en mi calidad de perito evaluador y teniendo en cuenta su providencia del día 21 de Octubre de la anualidad en el cual se me solicita complementar el dictamen pericial presentado conforme a lo normado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito adicionarlo así:

1. **Numeral 3:**

Profesión

Ingeniero Catastral y Geodesta.

Matricula Profesional

25222-357689 CND

Expedida por COPNIA

RAA

Registro Abierto de Avaluadores

AVAL-79758643

Certificado de registro en:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Expedida por Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

Registro Lonja SCdA 3734

Expedida por la Sociedad Colombiana de Avaluadores

Soy Ingeniero Catastral y Geodesta de profesión, con más de 15 años de experiencia con destreza en el manejo de las ciencias valuatorias. Realización de avalúos de inmuebles a nivel nacional ceñidos a las normas nacionales e internacionales de valuación, con informes presentados a instituciones financieras, crediticias, instancias judiciales y fiscales, y para ser utilizados como base de negociación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de informes de inmuebles rurales y urbanos a nivel nacional bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de



29/03



ED-1565

informes maquinaria y equipo bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Elaboración de avalúos a nivel nacional para la presentación de informe financieros bajo Normas NIIF incluida la medición de los activos por componentes de acuerdo con la NIC 16 (propiedad, planta y equipos).

Gracias a mis estudios adicionales y al nivel adquirido en la Universidad en el área de Catastro y Geodesia, puedo considerarme como un profesional vanguardista, moderno y de gran habilidad en las áreas anteriormente mencionadas.

- **TALLER DE AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO**
Lonja de Propiedad raíz de Bogotá. Bogotá, D.C
- **CERTIFICADO DE COMPETENCIA LABORAL**
Proceso de valuación teniendo en cuenta normas técnicas, tecnologías y legislación vigente. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. Bogotá, D.C
- **SEMINARIO: PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **SEMINARIO INTERNACIONAL: SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **SEMINARIO: SISTEMAS CATASTRALES.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **III SIMPOSIO: HERRAMIENTAS CIENTÍFICAS PARA LA PLANEACIÓN Y EL DESARROLLO.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C

Asi mismo he estado vinculado laboralmente a varias compañías del sector valuatorio:

- **TINSA COLOMBIA S.A.**
FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Bancolombia, BBVA, Colpatría), Fondo Nacional del Ahorro y Particulares.
CARGO: Ingeniero Avaluador.
7 46 00 37
Bogotá D.C.
- **ISA INMOBILIARIA LTDA.**
FUNCIONES: Revisión y elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Banco de Bogotá, Banco Av Villas,



29/2

Corpbanca, Bancolombia y Banco Popular, entre otras), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.

CARGO: Profesional de revisión técnica de Avalúos y Avaluador.

Enero de 2014 – Marzo de 2017

314 295 83 94 – 3 23 04 50 Ext 209

Bogotá D.C.

• **CONSTRUYE INVERSIONES LTDA**

FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (AV Villas, Colmena, Caja Social, Davivienda), Central de Inversiones, Corporación Social de Cundinamarca y Particulares.

CARGO: Ingeniero Avaluador.

Marzo de 2004 – Diciembre de 2013

3 17 02 11 – 3 17 02 13

Bogotá D.C.

• **SALAZAR MORALES ARQUITECTOS**

FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (BBVA y Banco Popular), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.

CARGO: Ingeniero Avaluador.

Octubre de 2005 – Diciembre de 2013

2 48 40 28 – 3 47 12 40

Bogotá D.C.

• **GEOSISTEMAS S.A.**

Operador de GPS, manejo de información.

Bogotá D.C.

Asistente de GPS, trabajo de campo.

Bogotá D.C.

• **INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTÍN CODAZZI"**

Elaboración de la Plusvalía para el municipio de Sopo.

Auxiliar de Ingeniería.

Sopo, Cundinamarca.

2. **Numeral 4:** No he realizado hasta el momento ningún tipo de publicación (es) respecto a la materia de peritaje, pero que próximamente estaré publicando, libro el cual está en etapa de revisión por parte de la editorial.



29/5

3. **Numeral 5:** A la fecha he elaborado más 1.200 avalúos, en su gran mayoría para el sector bancario (*Davivienda, Grupo Aval entre otros*) los cuales han servido para estudio de títulos en el otorgamiento de créditos hipotecarios. Para el sector Judicial he fungido como perito en los últimos cuatro años, en los siguientes procesos:

JUZGADO	No Radicado	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
29 CC	2018-0063	RAFAEL EMILIO LOPEZ	CORFIAMERICA	JENNIFER FARIGUA
4ECC (26)	2001-116	DAVIVIENDA	PAOLA MERCADO Y OTROS	MARIELA LEAL
8CM	2012-285	DAVIVIENDA	HIPOLITO ROJAS Y OTRO	ANNE CAROLINA VASQUEZ
39 CM	2012-1012	DAVIVIENDA	JONH ALEJANDRO CARRANZA	MARIA DEL PILAR SANCHEZ
2ECC (39)	2013-788	TITULARIZADORA	LUIS CARLOS PINZON OLIVEROS	CLAUDIA PATRICA MONTERO
32 CC	2015-939	ZENON CRUZ	PERSONAS INDETERMINADAS	MARIA LUCRECIA RIAÑO

4. **Numeral 6:** No he sido designado como perito evaluador en procesos anteriores o en curso en los cuales tengan que ver las partes del proceso de la referencia y/o sus apoderados.
5. **Numeral 7:** No me encuentro en curso, de ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
6. **Numeral 8 y 9:** Manifiesto que: **a)** En el avalúo realizado y presentado dentro del proceso referenciado, obre con diligencia y responsabilidad en la labor tratada, de acuerdo con los factores e indicadores técnicos, científicos y comerciales comparativos o de referencia, los conocimientos dentro de los mismos órdenes que mi experiencia, destreza y habilidades personales permiten al tenor de las disposiciones pertinentes y que los métodos e investigaciones son similares a los utilizados en otros peritajes practicados sobre la materia y son los que utilizo regularmente en el ejercicio de mi profesión; **b)** Este Informe Técnico de Avalúo, es producto de métodos científicos, esencialmente objetivos, comunes y universalmente aceptados; **c)** No he sido influido por intención, sentimiento personal algunos que



29/1/16

podiesen alterar los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones; **d)** Como Avaluador, no tengo interés directo o indirecto, presente ni futuro, ni lazos familiares de ninguna índole con el solicitante, cliente o propietario del inmueble; **e)** He sido contratado para la realización de este avalúo y el respectivo Informe Técnico, únicamente en mi condición de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades; **f)** Las descripciones y hechos presentados en el Informe Técnico, son correctos y veraces en la medida de mi alcance y conocimiento; se fundamentan en la buena fe del solicitante o gestores y las personas que por su conducto han suministrado información o documentos que soportan las observaciones, consideraciones y concepto final sobre el valor comercial asignado a la propiedad; **g)** No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del avalúo e Informe Técnico; **h)** No he condicionado mis honorarios profesionales a dar un valor predeterminado, o a un valor orientado a favorecer la causa de las partes intervinientes, solicitantes, gestores o destinatarios del experticio como tampoco a obtener un resultado supeditado a un posible acontecimiento subsiguiente; **i)** He inspeccionado personalmente el bien objeto de este Informe Técnico de Avalúo por conducto del señor secuestre del inmueble quien me permitió el acceso al mismo; **j)** La valuación se llevó a cabo conforme a los cánones de Ética y normas de conducta sobre la materia; **k)** No he recibido asistencia profesional significativa para la elaboración de este Informe Técnico; **l)** Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien objeto de este trabajo; **m)** En ningún caso podrá entenderse que este avalúo garantiza el cumplimiento o satisfacción de expectativas, propósitos u objetivos del propietario del bien, solicitante o destinatario del Informe Técnico, para efectos de crédito hipotecario o cualquier tipo de negociación; **n)** La importancia de hacer énfasis sobre la diferencia que puede surgir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de la negociación interfieren múltiples factores subjetivos y entre otras circunstancias imprevisibles, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador; todos los cuales sumados, pueden distorsionar hacia arriba o hacia abajo, el valor comercial de los inmuebles; **ñ)** El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, siempre y cuando no surjan circunstancias o cambios

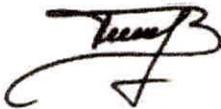


inesperados de índole jurídico, técnico, económico o normativo que afecten o modifiquen los criterios analizados; o) Dentro de los límites y fuero profesional del Avaluador que no permiten su requerimiento testimonial ni su llamamiento a juicio por el estimativo dado a la propiedad objeto, legalidad y tradición; estoy a disposición de los destinatarios de la información, para confirmar, aclarar o complementar cualquier aspecto que consideren necesario.

7. **Numeral 10:** Los documentos utilizados para realizar el citado dictamen pericial fueron, además de la visita técnica al inmueble fue el presupuesto de obra, Tablas de Fitto y Corvini e Índice De Precios Al Consumidor (IPC).

Las anteriores declaraciones las rindo bajo la gravedad del juramento.

Respetuosamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES
C.C. 79.758.643 de Bogotá
Cra 53 # 104 B – 35, Of 214
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053



39/08



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) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79758643.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES** 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 situadas 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: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen de Transición

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: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen de Transición

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: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen de Transición

Página 1 de 4



9959



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen de Transición

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, campers, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonetas, motorizados, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navés, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, telégrafos y cualquier medio de transporte diferente del anterior descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 11 Abr 2018 | Régimen: Régimen de Transición



2560



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
11 Abr 2016

Regimen
Regimen 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
11 Abr 2016

Regimen
Regimen de Transición

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
11 Abr 2016

Regimen
Regimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0742, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, 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.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0494, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, 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



2961



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: CARRERA 53 N° 104B -35 OF 612
 Teléfono: 3197767756
 Correo Electrónico: barriosfreddy@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Catastral y Geodesta - La 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) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES**, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 79758643. El(la) señor(a) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES** 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 pueda 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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a31c09d7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
 Alejandra Suarez
 Representante Legal



2962



CERTIFICADO DE VIGENCIA Y ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
Nº E2018VEN00068256

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE
INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que BARRIOS MENESES FREDDY ARLEY identificado (a) con Cédula de Ciudadanía Nº 79758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, como INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA con Matrícula Profesional Nº 25222-357689 CND desde el (los) veintiocho (28) día(s) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017).
2. Que la (el) Matrícula Profesional es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que la (el) referida (o) Matrícula Profesional se encuentra vigente, por lo cual el profesional certificado actualmente NO está impedido para ejercer la profesión.
4. Que el profesional NO tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación tiene una validez de seis (6) meses y se expide en Bogotá, D.C., a los seis (6) días del mes (abril) del año dos mil dieciocho (2018).



RUBÉN DARÍO OCHOA ARBELÁEZ

Firma del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web <http://igdocumental.copnia.gov.co/investeCSV> indicado el código que se encuentra en el costado izquierdo de este documento.
Calle 78 Nº 9 - 57 Piso 13 - Bogotá D.C. Pbx: 3220102 - Correo-e: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 Nº 9 - 57 Teléfono: 322 0191 Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co



Documento firmado por: CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA, N.º de serie: 123103894675937606960322119183060538850.
 Emisor del certificado: AC TEST TIME CERTICAMAR S.A. fecha de emisión de la firma: 08/04/2018 10:26:02.
 Código Seguro de Verificación (CSV): <http://igdocumental.copnia.gov.co/investeCSV>
 Página 1 de un total de 1 página(s)



2963



REPUBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Carrera Profesional Nacional de Ingeniería

Matricula Profesional No.
25222-357689 CND
Fecha de Expedición: 28/04/2017

Nombre:
**FREDDY ARLEY
BARRIOS MENESES**

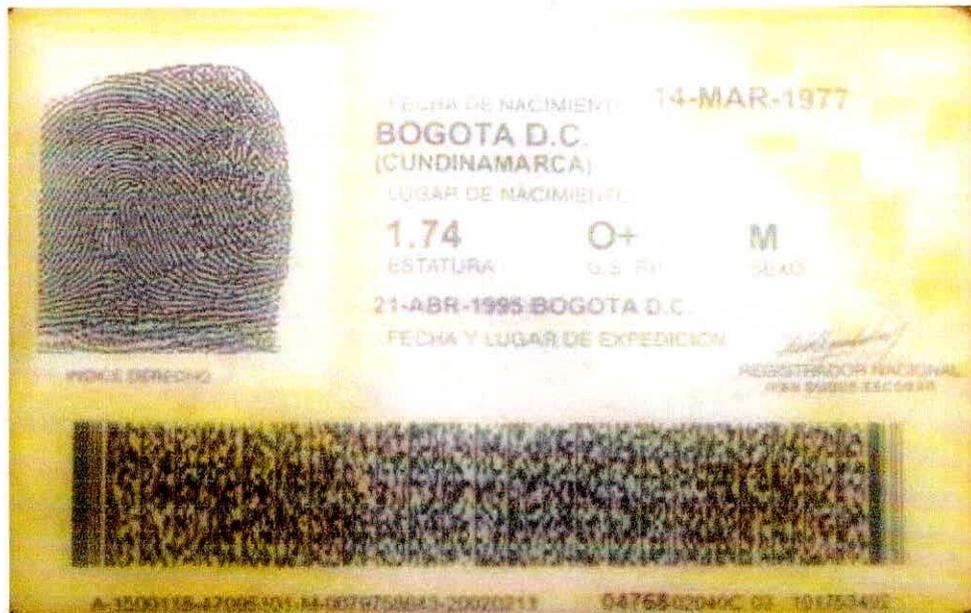
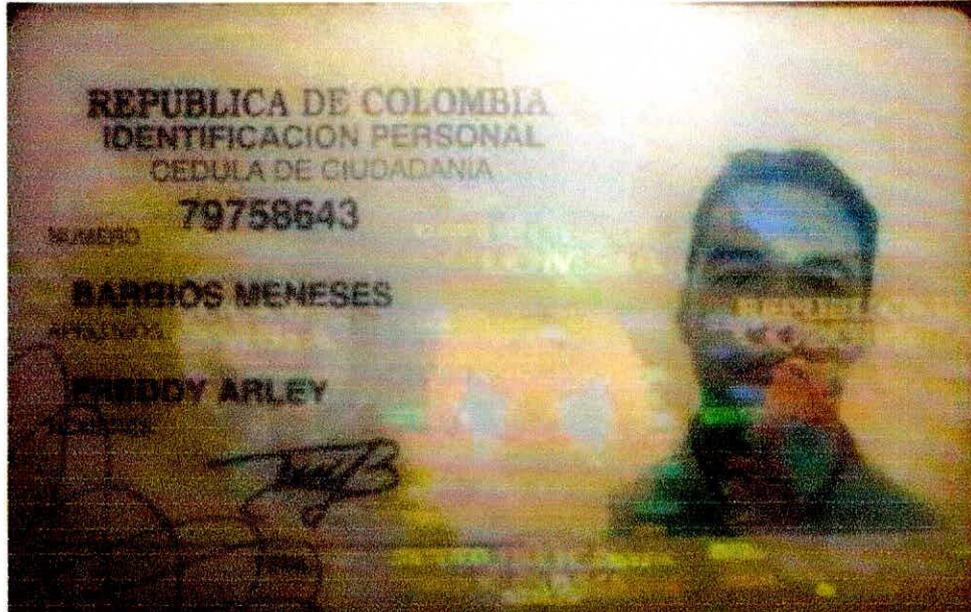
Identificación:
C.C. 79758643

Profesión:
**INGENIERO CATASTRAL Y
GEODESTA**

Institución:
**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSE DE CALDAS**



2964



39/16



SCdA 3734

Pereira, 23 de Noviembre de 2016

CERTIFICACIÓN

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Respetados Señores:

Con la presente hacemos constar que el Ingeniero Catastral Geodesta **FREDDY BARRIOS MENESES**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.758.643 de la Ciudad de Bogotá es miembro activo afiliado a esta Corporación como **avaluador**.

Que el citado señor tiene el Registro # 200-053 de La Sociedad Colombiana de valuadores Seccional Eje Cafetero que lo acredita para realizar **avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo** desde el día 01 de Noviembre de 2016

Expide la presente Certificación la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, a solicitud del interesado a los **veintitrés (23) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis (2016)**.

Rainer Ramiro Ortiz Zapata
Presidente
Sociedad Colombiana de Valuadores
Seccional Eje Cafetero

Edificio Banco Unión Colombiano, Carrera 8ª # 20-67, oficina 402 Pereira,
Teléfono 3243389



2966



Management Business School

Escuela de Negocios y Administración Empresarial

Certifica Que:

FREDY ADLEY BARRIOS MENESES

IDENTIFICADO CON C.C. NO. 79.758.643 DE BOGOTÁ

Asistió al Curso de:

Avalúos Rurales

CON UNA INTENSIDAD DE 24 HORAS DURANTE EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 25 DE FEBRERO AL 4 DE MARZO DE 2016

En Constancia Firma:

Diana Lombana

Directora de Capacitación
Ing. Diana P. Lombana Castellanos



Director General
J. Alexander Bernal Sánchez



29/6/22



**INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE
URBANO**

**KR 7 # 21 – 20
LAS NIEVES
BOGOTA D.C.
CUNDINAMARCA**

**FECHA DE LA VALUACION
13/06/2022**



2968

Bogotá, D.C., 13 de junio de 2022

Señores

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

REF: PROCESO CONCORDATO No 11001-31-03-021-1984-09039
ALFONSO SAAVEDRA CARDENAS contra ACREEDORES

Apreciados señores

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de ALFONSO SAAVEDRA CARDENAS, ubicado en la KR 7 #21 – 20 Barrio LAS NIEVES, Sector LAS NIEVES COMERCIAL, en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. departamento de CUNDINAMARCA.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$5.862.988.600,00).**

Atentamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053



2969

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El Avalúo se elabora sobre la Base del Valor de Mercado del activo

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción" (NIV 1).

VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

VIDA UTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

1.2. PROPOSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble de un predio urbano destinado a comercial, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL SOLICITANTE: JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49)
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA



2970



ED-1564

Página 4 de 53

1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

NOMBRE DEL DESTINATARIO: JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49)
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para conocer el valor del activo debidamente actualizado .

1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Edificio de habitaciones – Con locales comerciales en primer nivel.

1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial y Comercial

1.8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Se trata de un lote de terreno junto con la construcción sobre él levantada, consistente en predio de 5 niveles, medianero, sobre vía peatonal de alta presencia de comercio.

1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:

DIRECCION CATASTRAL: KR 7 #21 – 20

1.9.1. BARRIO: LAS NIEVES

1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

1.9.3. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

1.9.4. COORDENADAS GEOGRAFICAS:

LATITUD: 4° 36' 25.5"

LONGITUD: -74° 04' 15.5"



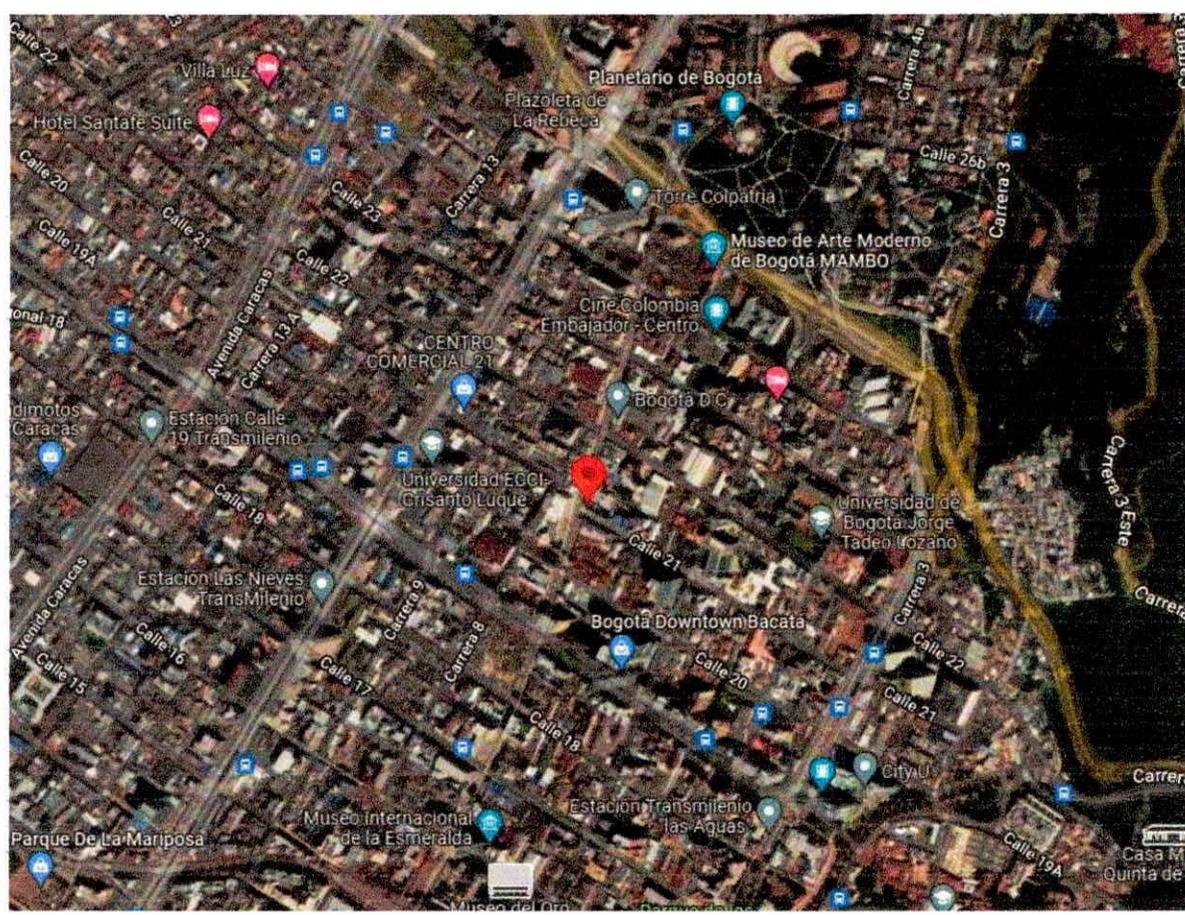
2971



4°36'25.5"N 74°04'15.5"W
AEROTRIL 74 070918



1.10. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:



El barrio Las nieves, es de uso comercial, institucional y residencial, en este sector predomina la presencia de estrato 3, es destacable el fácil acceso desde cualquier latitud de la ciudad debido que posee una de las redes viales más completas de la ciudad: la Carrera 10, Av Caracas, Cra 7, Av Calle 26 y la Calle 19 hacen parte de esta.

La concentración de colegios, bancos, corporaciones y supermercados en el sector ofrecen un buen nivel de vida a sus habitantes.



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
aestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

2972

1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario inmediato está conformado por edificios entre 4 y 5 pisos consolidadas para usos comerciales e institucionales

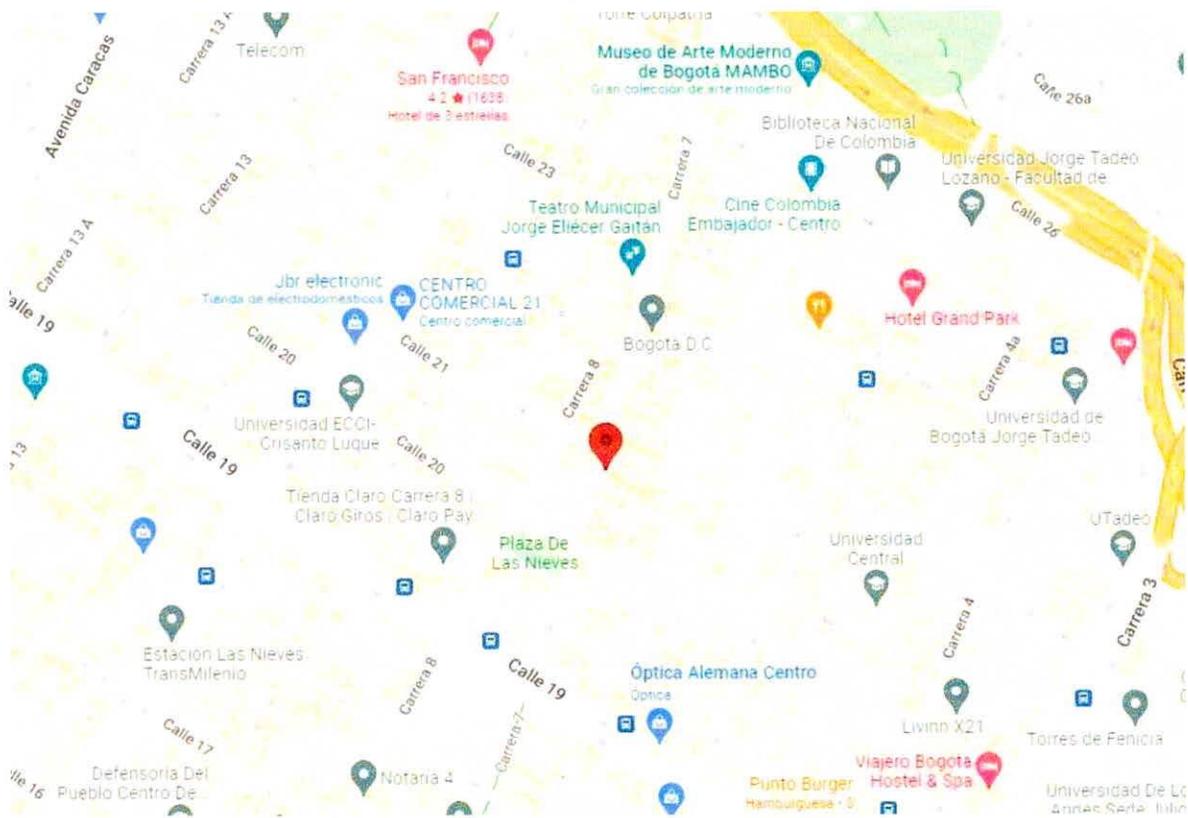
El uso residencial se localiza en toda la zona, en edificaciones unifamiliares de baja y mediana altura, así como edificios individuales de 4 hasta 12 pisos para uso residencial.

El uso comercial y de servicios se acentúa predominantemente sobre los ejes viales principales de la zona, en edificaciones adecuadas para dichos usos.

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

La zona cuenta con toda la infraestructura urbanística apropiada para su adecuado funcionamiento y equipamiento comunal público conformado por vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, parques, zonas verdes y arborización.

1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:



2973

ED-1564

VÍAS PRINCIPALES:

- Carrera 10
- Calle 19
- Carrera 7

VIAS SECUNDARIAS:

- Carrera 8
- Calle 20
- Carrera 5
- Calle 22

1.14. SERVICIOS PUBLICOS:

1.14.1. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

ACUEDUCTO:	Si tiene
ALCANTARILLADO:	Si tiene
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Si tiene
TELÉFONO:	Si tiene
GAS DOMICILIARIO:	Si tiene

1.14.2. SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:

ACUEDUCTO:	Instalado
ALCANTARILLADO:	Instalado
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Instalado
GAS DOMICILIARIO:	Instalado

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

Comercial (0)

NOTA: Ver anexo, CONSOLIDADO

1.16. FECHA DE LA VISITA:

09 de mayo de 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad No. 50C-109853, impreso el 10 de Marzo de 2020.



29-34

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO: ALFONSO SAAVEDRA CARDENAS.
TITULO DE PROPIEDAD: Escritura 5457 del 21 de Diciembre de 1978 de la Notaria 10 de Bogotá.
MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-109853
CHIP: AAA0029YCDE

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 21 20

(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

TRATAMIENTO: RENOVACION URBANA	MODALIDAD: REDESARROLLO O REACTIVACION	FICHA: 6
AREA DE ACTIVIDAD: AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	ZONA: ZONA CENTRO TRADICIONAL	LOCALIDAD: 3 SANTA FE
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 492 de 2007 Mod.=Dec 486 de 2007	UBI: 93 LAS NIEVES
		SECTOR: 6 Las Nieves Comercial y de Servicios
Sector de Demanda: C		

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



NOTA: Ver anexo, USOS PERMITIDOS

TRATAMIENTO: Renovación Urbana
AREA DE ACTIVIDAD: Área de Actividad Central
MODALIDAD: Redesarrollo o Reactivación
ZONA: Zona Centro Tradicional
No. DE DECRETO: 492 de 2007



6371651 - 3197767756
 gestioninmobiliariayavaluos
 Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
 gia.avaluos@gmail.com
 gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

2975

ED-1564
FICHA: 6
LOCALIDAD: 3 Santa Fe
UPZ: 93 Las Nieves
SECTOR: 6 Las Nieves Comercial

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1. FORMA GEOMETRICA: Regular.
5.2. TOPOGRAFIA: 0 % - 3 % : Plano.
5.3. LINDEROS:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EDIFICIO 7-72 Y SUS LOCALES #7-72B Y 7-72-A- HOY MARCADO CON LOS #21-101/14 Y EL PORTON DE ENTRADA DE LOS PISOS 2 Y 3. CON FI # 21-101/14 Y CON 752.34 VARAS CUADRADAS. Y LINDA: OCCIDENTE, CON LA CALZADA DELA CARRERA Y NORTE, CON PROPIEDAD QUE FUE DE CLARA SIERRA Y BANCO CENTRL HIPOTECARIO. DE BOGOTA HOY EDIFICIO 21-24/40 DE MARCO GRADNI, ORIENTE, CON LA CALZADA QUE FUE DE FRAY FRANCISCO OSPINA, HOY EDIFICIO 6-34/36 DE PROPIEDAD DE MARTIN ROSEMBERG Y SUR, CON PROPIEDAD QUE FUE DE JOSE MARIA GOMEZ HOY DE NARIZINO NVO ACU/A Y OTRO (SIC)
COMPLEMENTACION:

DEPENDENCIA DE NOTARIADO

FUENTE: Certificado de tradición y libertad No. 50C-109853, impreso el 10 de Marzo de 2020.

5.4. AREA DE TERRENO:

AREA DE TERRENO: 466,50 M²

FUENTE: Certificado de tradición y libertad No. 50C-109853, impreso el 10 de Marzo de 2020..

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

6.1. CONSTRUCCION PRINCIPAL

6.1.1. TIPO DE CONSTRUCCION: Edificio
6.1.2. RANGO DE CONSTRUCCION: 1963 - 1977
6.1.3. VIDA UTIL: 100
6.1.4. EDAD APROXIMADA: 58 Años
6.1.5. VIDA REMANENTE: 12 Años
6.1.6. NUMERO DE PISOS: 5
6.1.7. NUMERO DE SOTANOS: 0
6.1.8. ESTADO DE CONSERVACION: Malo



2976

ED-1564

- 6.1.9. CALIDAD DE LOS ACABADOS:** Sencillo
- 6.1.10. IRREGULARIDAD EN PLANTA:** Sin irregularidad
- 6.1.11. IRREGULARIDAD EN ALTURA:** Sin irregularidad
- 6.1.12. DAÑOS PREVIOS:** Con daños
- 6.1.13. REPARADOS:** No reparados
- 6.1.14. ESTRUCTURA REFORZADA:** No disponible

6.1.15. DEPENDENCIAS:

- PRIMER PISO:** 3 Locales (Local 1: local, cocina, baño; Local 2: local, bodega, baño; Local 3: Local, baño).
- SEGUNDO PISO:** Cocina, comedor, oficina con baño, 2 habitaciones con baño, bar, lavandería.
- TERCER PISO:** 19 habitaciones con baño, patio.
- CUARTO PISO:** 19 habitaciones con baño.
- QUINTO PISO:** 15 habitaciones con baño, cubierta.

6.1.16. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

El predio posee acabados diferenciales en área de locales y área interna del edificio.

Las áreas de locales se encuentran con recubrimiento de acabados de especificaciones buenas y en buen estado de conservación y mantenimiento.

El área interna de edificio, así como los pisos superiores, se encuentran en mal estado de conservación y sin ningún tipo de mantenimiento.

6.1.16.1. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS EDIFICIO

- **ESTRUCTURA:** Concreto
- **TIPO DE ESTRUCTURA:** Muros
- **CUBIERTA:** Teja canaleta



2977

6.1.16.1.1. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

- **FACHADA:** Vidrio
- **ESCALERA:** Concreto
- **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
- **PISOS:** Alfombra sobre concreto afinado
- **CIELO RASO:** Pañete liso
- **PUERTAS EXTERIORES:** Metálica
- **PUERTAS INTERIORES:** Madera
- **VENTANERÍA:** Metálica

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento, presenta problemas de humedades en cubierta, techos y muros, agrietamientos, toda la carpintería de puertas y marcos en mal estado, Alfombra en pésimo estado.

6.1.16.1.2. ACABADOS DE BAÑOS:

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAMANOS:** Empotrado
- **MUEBLES:** Sin mueble
- **SANITARIOS:** Normal
- **DIVISIONES:** Sin división

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento.

6.1.16.1.3. ACABADOS DE COCINA:

Corriente

- **PISOS:** Cemento
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAPLATOS:** En tableta cerámica
- **MUEBLES:** Sin mueble

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en mal estado de conservación y mantenimiento.



2978

6.1.16.2. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS LOCALES

6.1.16.2.1. REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

- **MUROS:** Pañete, estuco y pintura
- **PISOS:** Porcelanato y cerámica
- **CIELO RASO:** Pañete liso y DryWall
- **PUERTAS EXTERIORES:** Metálica
- **PUERTAS INTERIORES:** Madera
- **VENTANERÍA:** Metálica

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en buen estado de conservación y mantenimiento.

6.1.16.2.2. ACABADOS DE BAÑOS:

- **PISOS:** Tableta cerámica
- **MUROS:** Enchape corriente
- **MESÓN – LAVAMANOS:** Empotrado
- **MUEBLES:** Sin mueble
- **SANITARIOS:** Normal
- **DIVISIONES:** Sin división

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en buen estado de conservación y mantenimiento.

6.1.16.2.3. ACABADOS DE COCINA:

- **PISOS:** Corriente
- **MUROS:** Cemento
- **MESÓN – LAVAPLATOS:** Enchape corriente
- **MUEBLES:** En tableta cerámica
- **MUEBLES:** Sin mueble

Observaciones:

Acabados acordes con la edad del inmueble; en general en buen estado de conservación y mantenimiento.



2979

6.3. AREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

- **AREA TOTAL CONSTRUIDA: 2.145,92 M²**

004 CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNID PE	
Total área de terreno(m2)	Total área de construcción (m2)
466.50	2145.92

FUENTE: Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.



2980



ED-1564

PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes

8. ASPECTO ECONOMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos

COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA:

En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION:

6 meses

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Buenas

ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron los siguientes:

- Usos permitidos para el inmueble.
- El predio se encuentra sobre vía peatonal de alta presencia de comercio.

ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Dentro de los aspectos desvalorizantes se encontraron los siguientes:

El sector no presenta elementos urbanos que afecten positivamente el normal comportamiento de valorización.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble se encuentra habitado



2981

Su mayor y mejor uso es comercial y residencial

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona en la que se desarrollan actividades residenciales y comerciales.
- El vecindario inmediato, conformado por edificaciones de baja a gran altura, consolidadas para vivienda y comercio.
- La facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales.
- La infraestructura de servicios públicos de la zona.
- La normatividad urbanística vigente
- Los precios de oferta de inmuebles relativamente comparables.
- La infraestructura de servicios públicos de la zona.
- La topografía del terreno, sin problemas de erosión, inundación o inestabilidad que afecten la seguridad de la construcción, su uso o habitabilidad.



2982

- Nivel Socio – Económico de los usuarios, clientes, y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor asignado por GIA GESTIÓN INMOBILIARIA Y AVALÚOS, 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 un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado.

A continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO:

El enfoque por Comparación de mercado permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han



ED-1564

comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

ENFOQUE DEL COSTO:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CRD):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la técnica basada en el método de comparación de mercado y reposición.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

- El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.
- Para hallar el valor de las construcciones se utilizó la metodología del enfoque del Costo de Reposición Depreciado, tomando el Costo de Reposición y depreciándolo por edad, estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las Tablas de Fitto Corvini.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

VER ANEXOS

- Enfoque de Mercado (Valor de terreno)
- Costo de reposición (Valor de Construcción)



14. VALOR DE MERCADO:

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACIÓN	AREA	VALOR	VALOR PARCIAL
TERRENO			
TERRENO	466,50 M ²	\$ 8.750.000,00	\$ 4.081.875.000,00
TOTAL VALOR TERRENO			\$ 4.081.875.000,00
CONSTRUCCIONES			
AREA CONSTRUIDA	2.145,92 M ²	\$ 830.000,00	\$ 1.781.113.600,00
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 1.781.113.600,00
VALOR TOTAL DE MERCADO			\$ 5.862.988.600,00

SON: CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$5.862.988.600,00).

NOTA 1: Para la visita técnica de inspección al inmueble objeto del presente avalúo comercial se ha cumplido con todos los protocolos de bioseguridad ante el COVID-19, de conformidad a las últimas regulaciones emitidas por parte del Gobierno Nacional.

NOTA 2: Debido a la actual incertidumbre con respecto al aspecto económico del país que se ha generado por el COVID-19, en nuestro concepto se recomienda para el presente avalúo comercial, hacer revisiones periódicas trimestrales, para establecer si hay o no cambios en los valores comerciales conceptuados en este informe.

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.

15. FIRMA DEL AVALUADOR



FREDDY A. BARRIOS MENESES

Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
RAA - AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053



2984

ED-1564

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.



9986
2986

ED-1564

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. ANEXOS

- Registro fotográfico
- Memorias de calculo
- Reportes de Usos permitidos y Consolidado.



2987

REGISTRO FOTOGRAFICO



ENTORNO



FACHADA



NOMENCLATURA



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



COCINA - 1P

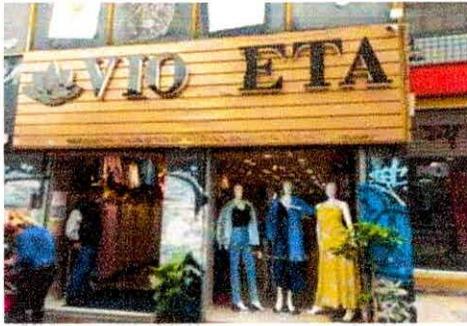


COCINA - 1P



2988

REGISTRO FOTOGRAFICO



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



LOCAL - 1P



BODEGA - 1P



BAÑO - 1P



LOCAL - 1P



BAÑO - 1P



2989

REGISTRO FOTOGRAFICO



COCINA - 2P



COMEDOR - 2P



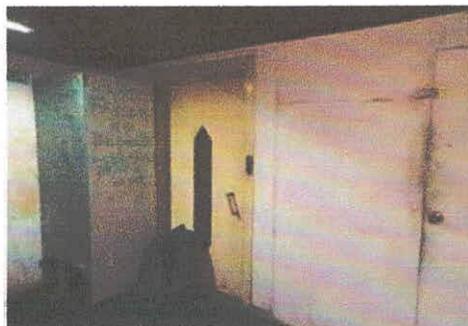
COMEDOR - 2P



BAR - 2P



OFICINA - 2P



HALL - 2P



BAÑO - 2P



ESCALERAS



2970

REGISTRO FOTOGRAFICO



HABITACION - 3P



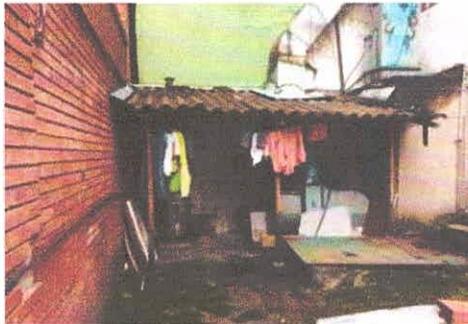
HABITACION - 3P



HALL - 3P



HALL - 3P



PATIO - 3P



PATIO - 3P



HABITACION - 4P



HALL - 4P



2951

REGISTRO FOTOGRAFICO



HABITACION - 5P



HABITACION - 5P



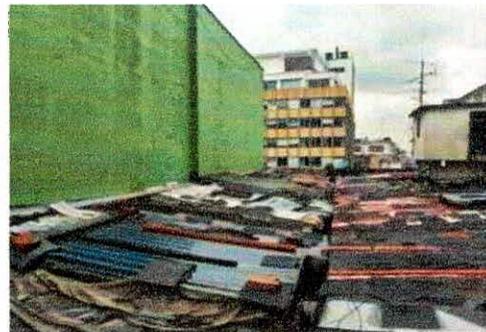
CUBIERTA



CUBIERTA



CUBIERTA



CUBIERTA



2992

MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACION DE MERCADO															
Item	Type - Direccion	Valor oferta	Factor Oferta	Valor oferta ajustada	Fuente	Area Terreno MC	Area construida MC	Valor Construcion MC	Valor Construcion	Valor Total sin Construcion	Valor Terreno M ²	Factor Tamaño	Factor Ubicacion	Total Factores	VALOR LOTE HOMOGENEIZADO
1	PRECIO - SECTOR	\$ 8.000.000.000,00	1,00	\$ 8.000.000.000,00	312.051.758,2	470,00	2.683,00	\$ 1.550.000,00	\$ 4.174.150.000,00	\$ 3.625.450.000,00	\$ 9.142.104,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.140.106,38
2	PRECIO - SECTOR	\$ 15.000.000.000,00	1,00	\$ 15.000.000.000,00	322.753.656,6	420,00	4.450,00	\$ 2.000.000,00	\$ 9.200.000.000,00	\$ 5.800.000.000,00	\$ 9.354.639,00	1,00	1,00	1,00	\$ 9.354.639,71
3	PRECIO - SECTOR	\$ 11.000.000.000,00	1,00	\$ 11.000.000.000,00	318.521.487,2	468,00	3.917,00	\$ 1.500.000,00	\$ 5.868.500.000,00	\$ 5.133.500.000,00	\$ 8.790.229,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.100.238,91
VALOR ADOPTADO POR M ²		\$		\$	8.750.000,00										\$ 8.150.128,00
AREA TERRENO MC		\$		\$	488,50										\$ 657.410,82
VALOR TERRENO		\$		\$	4.281.275.000,00										\$ 6.141,00
PROMEDIO														\$ 8.150.128,00	
DESVIACION ESTANDAR														\$ 657.410,82	
COEFICIENTE DE VARIACION														6,141	



2593



		CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA			2145,92
COSTOS DIRECTOS	\$	1.485.748,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$	371.437,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$	1.857.185,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$	-	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	1.857.185,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$	3.985.370.435,20	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$	-	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	3.985.370.435,20	\$ 1.857.185,00

Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS		100
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS		58
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS		42
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR			58,00%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5		3
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 2.217.065.558,47	55,63%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 2.217.065.558,47	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 3.985.370.435,20	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 2.217.065.558,47	
SUBTOTAL		\$ 1.768.304.876,73	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 1.768.304.876,73	\$ 824.031,13
VALOR 1º PISO	100%	\$ 1.768.304.876,73	\$ -
VALOR PISOS RESTANTES		\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 1.769.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO			1,0
VALOR POR M²		\$ 824.031,13	
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 830.000,00	

BOGOTÁ	EDICIÓN 199 FEBRERO 2007		EDICIÓN 200 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2007		EDICIÓN 201 DICIEMBRE 2007 - FEBRERO 2007		EDICIÓN 202 MARZO - SEPTIEMBRE 2007	
	DIREC TO	TOTAL	DIREC TO	TOTAL	DIREC TO	TOTAL	DIREC TO	TOTAL
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.638.705	1.884.511	1.670.078	1.928.178	1.624.112	1.847.356	1.701.517	1.935.768
VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR	1.668.631	1.918.925	1.681.371	1.933.577	1.686.987	1.940.035	1.884.582	2.167.278
VALOR PROMEDIO m² ESTRUCTURA	504.757	580.470	509.085	585.424	511.439	588.155	577.275	683.888



2954

ED-1564



Página 28 de 53



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría Distrital de PLANEACION

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 7 21 20

(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA	MODALIDAD:	REDESARROLLO O REACTIVACION	FICHA:	6
AREA DE ACTIVIDAD:	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	ZONA:	ZONA CENTRO TRADICIONAL	LOCALIDAD:	3 SANTA FE
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 492 de 2007 Mod.=Dec 486 de 20	CORZ:	93 LAS NIEVES
				SECTOR:	6 Las Nieves Comercial y de Cr

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



Para determinar usos adicionales 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 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 ordenamientos normativos de la ciudad.

Fecha: 2022 05 05

Página 1 de 8



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

27/11



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 21 20**

(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: UNICO							
Categoría: Principal							
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO URBANO	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE AREAS DE VENTA.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, calzamientos, ópticas, lamparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetes, anticuarios, producción y venta de artesanales, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, lácteos, carnes salasamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, librerías, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y botillería para automotores, juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, estepodromos y máquinas tragamonedas y casinos)	urbano		1 x 202 m2	1 x 35 m2	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salasamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.	vecinal		1 x 250 m2	1 x 30 m2	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 50 M2	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos,	vecinal B		No se exige	No se exige	

Para decretar usos adicionales 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 norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 05 05

Página 2 de 8



2996



ED-1564

Página 30 de 53



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 21 20**

(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
		carnes, salami, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.				
COMERCIO - COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzados, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos electrónicos, ferreterías, cachameras, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéreos, mates y piedras preciosas, cristalería, juguetes, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y complementos de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salami, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, floretería, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, masillas, autopartes, repuestos, lupos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar, (Bingos, videobingos, estereocromos y máquinas tragamonedas y casinos), Compraventas o casas de empeño.	zonal		1 x 250 m2	1 x 35 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS TURISTICOS	Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	urbano		1 x 100 m2	1 x 80 m2
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal		1 x 80 m2	1 x 80 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TECNICOS ESPECIALIZADOS	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales,	zonal		1 x 80 m2	1 x 80 m2

Para desarrollar usos adicionales 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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 05 09

Página 3 de 8



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gin Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

2999

ED-1564



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 21 20**
(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	vecinal		No se exige	No se exige	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peruquería, saunas de belleza, tatuajes, salerías, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzados, marquerías, venterías, floristerías, confiterías, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	zonal		1 x 100 m2	1 x 100 m2	
		Alquiler de videos, servicios de internet, Servicios de telefonía, Escuelas de baile, Bingo, Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza. Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esterodromos y máquinas tragamonedas).					

Categoría: Complementario

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Instituciones de educación superior, Centros de Investigación, Educación no formal.	metropolitano		1 x 100 m2	1 x 100 m2	
	EDUCATIVO	Plantales de educación preescolar, básica y media, de más de 1500 alumnos, Centros de formación religiosa (Seminarios y conventos).	urbano		1 x 80 m2	1 x 200 m2	

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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son solamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 05 09

Página 4 de 8



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

2998



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 21 20**

(ER 7 21 14, ER 7 21 04, ER 7 21 10)

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
	EDUCATIVO	Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos. Centros de capacitación especial de ocupación, artesanos y de adultos. Panteles educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	EDUCATIVO	Panteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Panteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.	vecinal			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerias y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, casas de exposición, teatros, en predios hasta 10.000 m2.	urbano			1 x 100 m2	1 x 200 m2
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerias y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles.	zonal			1 x 60 m2	1 x 200 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal			1 x 200 m2	1 x 300 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal			1 x 60 m2	1 x 350 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Casas acunias, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal			1 x 60 m2	No se exige
	CULTO	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 y 750 personas y/o 1500 m2 de	urbano			1 x 500 m2	1 x 200 m2

Para desarrollar usos adicionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y quite de la información de 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.

Fecha 2022 05 05

Página 5 de 8



29999



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 21 20**
(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
		construcción como máximo				
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SEGURIDAD CIUDADANA	Cuestionaciones de policía, Estaciones de Bomberos, Unidad Operativa Cruz Roja, Unidad Operativa Defensa Civil	zonal		1 x 200 m2	1 x 300 m2
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA	Cedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, inspecciones de Policía.	urbano		1 x 25 m2	1 x 150 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS y/o HORARIO NOCTURNO Discotecas, tabernas y bares.	urbano		1 x 200 m2	1 x 20 m2
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTACULOS EN PREDIOS PRIVADOS: Ferias temporales	metropolitano		1 x 200 m2	1 x 20 m2
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Boina, Fiducias, Crédito, Seguros, Cooperativas	metropolitano		1 x 60 m2	1 x 80 m2
	SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Boina, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	urbano		1 x 60 m2	1 x 80 m2
	SERVICIOS FINANCIEROS SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige
	SERVICIOS DE LOGISTICA	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, amueblamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesorías, auditoría, contabilidad, boinas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	urbano		1 x 60 m2	1 x 80 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIO DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o susterráneas	urbano		No se exige	No se exige

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 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.

Fecha 2022 05 09

Página 6 de 8



3000



ED-1564

Página 34 de 53



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 21 20**

(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
	SERVICIOS TURISTICOS	Hoteles de mas de 50 y/o servicios complementarios	metropolitano		1 x 100 m2	1 x 70 m2	
	SERVICIOS TURISTICOS	Hoteles de mas de 50 habitaciones y/o servicios complementarios	metropolitano		1 x 100 m2	1 x 70 m2	
	SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO	Chatbox, loteria en linea, juegos electronicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vednal		No aplica	No aplica	
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica		1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas	
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica		1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas	
Categoría: Restringido							
Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO METROPOLITANO	ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos decorativos, productos electrónicos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, orfentería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar: acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad, trusterías, papeterías, lacteos, carnes, salamienciana, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papeterías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías autopartes, repuestos, lujos y bodega para automotores, artículos para la construcción a detal en establecimientos de	metropolitano		1 x 200 m2	1 x 30 m2	

Para desarrollar usos adicionales 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 norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 05 09

Página 7 de 8



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

3001

ED-1564



Página 35 de 53



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 7 21 20**

(KR 7 21 14, ER 7 21 04, ER 7 21 10)

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
		escala metropolitana con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.					
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Museos, centros culturales y artísticos, centro de investigación e innovación, hemerotecas, planetarios, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros.	metropolitano			1 x 100 m2	1 x 200 m2
	CULTO	Edificaciones para el culto, de más de 150 personas vivo más de 1500 m2 de construcción.	metropolitano			1 x 500 m2	1 x 200 m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BASICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Juzgados y Tribunales, Cortes de Justicia, Unidad de Fiscalías, Unidad de Defensorías, Contralorías, Personerías, Consejos, consejos superiores, Defensorías del pueblo.	metropolitano			1 x 40 m2	1 x 50 m2
	DEFENSA Y JUSTICIA	Unidad Permanente de Justicia UPU, Casas de Justicia.	urbano			1 x 40 m2	1 x 100 m2
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA	Sedes principales de entidades públicas y sedes administrativas de servicios públicos, centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales, Sedes Administrativas Militares y Policivas, Representaciones Diplomáticas, Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes Administrativas Principales en salud EPS y ARC.	metropolitano			1 x 25 m2	1 x 150 m2

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO	
EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

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 norma urbana, en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022 05 05

Página 8 de 8



6371651 - 3197767756
gestioninmobiliariayavaluos
Gia Ltda

Cra. 53 # 104 B - 35, Of. 214
gia.avaluos@gmail.com
gestioninmobiliariayavaluos@gmail.com

3002



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
KR 7 21 20
(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

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.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



Localización

Localidad	3-SANTA FE
Barrio Catastral	003102-LAS NIEVES

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 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.



3003



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

**INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
KR 7 21 20
(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)**

Manzana Catastral	00310219
Lote Catastral	0031021914
UPZ	93-LAS NIEVES
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital e IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.	

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 6 Sector Demanda: C Decreto: Dec 492 de 2007 Mod.=Dec 486 de 2017, 791 de 2017, 485 de 2018
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: Tratamiento6: Decretos: 1042 de 1987 Tipología:
Subsector Uso	UNICO
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	UNICO
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---

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 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. Fecha 2022 05 09 Página 2 de 3



3004



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

KR 7 21 20

(KR 7 21 14, KR 7 21 04, KR 7 21 10)

Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa	Nivel Amenaza: baja
-----------------------	---------------------

Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------------	---

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------------------	---

Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------------------	---

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
----------	---

Estrato	3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
---------	--

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



COMPLEMENTACIÓN AVALÚO, ARTÍCULO 226.

FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES identificado como aparece después de mi firma, en mi calidad de perito evaluador y teniendo en cuenta su providencia del día 21 de Octubre de la anualidad en el cual se me solicita complementar el dictamen pericial presentado conforme a lo normado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito adicionarlo así:

1. **Numeral 3:**

Profesión	Ingeniero Catastral y Geodesta.
Matricula Profesional	25222-357689 CND Expedida por COPNIA
RAA	Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79758643

Certificado de registro en:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Expedida por Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

Registro Lonja SCdA 3734

Expedida por la Sociedad Colombiana de Avaluadores

Soy Ingeniero Catastral y Geodesta de profesión, con más de 15 años de experiencia con destreza en el manejo de las ciencias valuatorias. Realización de avalúos de inmuebles a nivel nacional ceñidos a las normas nacionales e internacionales de valuación, con informes presentados a instituciones financieras, crediticias, instancias judiciales y fiscales, y para ser utilizados como base de negociación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de informes de inmuebles rurales y urbanos a nivel nacional bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Revisión técnica de avalúos, análisis y corrección de



ED-1564

informes maquinaria y equipo bajo las normas nacionales e internacionales de valuación. Elaboración de avalúos a nivel nacional para la presentación de informe financieros bajo Normas NIIF incluida la medición de los activos por componentes de acuerdo con la NIC 16 (propiedad, planta y equipos).

Gracias a mis estudios adicionales y al nivel adquirido en la Universidad en el área de Catastro y Geodesia, puedo considerarme como un profesional vanguardista, moderno y de gran habilidad en las áreas anteriormente mencionadas.

- **TALLER DE AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO**
Lonja de Propiedad raíz de Bogotá. Bogotá, D.C
- **CERTIFICADO DE COMPETENCIA LABORAL**
Proceso de valuación teniendo en cuenta normas técnicas, tecnologías y legislación vigente. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. Bogotá, D.C
- **SEMINARIO: PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **SEMINARIO INTERNACIONAL: SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **SEMINARIO: SISTEMAS CATASTRALES.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C.
- **III SIMPOSIO: HERRAMIENTAS CIENTÍFICAS PARA LA PLANEACIÓN Y EL DESARROLLO.**
Universidad Distrital "Francisco José de Caldas". Bogotá, D.C

Así mismo he estado vinculado laboralmente a varias compañías del sector valuatorio:

- **TINSA COLOMBIA S.A.**
FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Bancolombia, BBVA, Colpatría), Fondo Nacional del Ahorro y Particulares.
CARGO: Ingeniero Avaluador.
7 46 00 37
Bogotá D.C.
- **ISA INMOBILIARIA LTDA.**
FUNCIONES: Revisión y elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (Banco de Bogotá, Banco Av Villas,



3007

Corpbanca, Bancolombia y Banco Popular, entre otras), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.

CARGO: Profesional de revisión técnica de Avalúos y Avaluador.

Enero de 2014 – Marzo de 2017

314 295 83 94 – 3 23 04 50 Ext 209

Bogotá D.C.

- **CONSTRUYE INVERSIONES LTDA**

FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (AV Villas, Colmena, Caja Social, Davivienda), Central de Inversiones, Corporación Social de Cundinamarca y Particulares.

CARGO: Ingeniero Avaluador.

Marzo de 2004 – Diciembre de 2013

3 17 02 11 – 3 17 02 13

Bogotá D.C.

- **SALAZAR MORALES ARQUITECTOS**

FUNCIONES: Elaboración de Avalúos comerciales para diferentes entidades Bancarias (BBVA y Banco Popular), Fondo nacional de Ahorro y Particulares.

CARGO: Ingeniero Avaluador.

Octubre de 2005 – Diciembre de 2013

2 48 40 28 – 3 47 12 40

Bogotá D.C.

- **GEOSISTEMAS S.A.**

Operador de GPS, manejo de información.

Bogotá D.C.

Asistente de GPS, trabajo de campo.

Bogotá D.C.

- **INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTÍN CODAZZI"**

Elaboración de la Plusvalía para el municipio de Sopo.

Auxiliar de Ingeniería.

Sopo, Cundinamarca.

2. **Numeral 4:** No he realizado hasta el momento ningún tipo de publicación (es) respecto a la materia de peritaje, pero que próximamente estaré publicando, libro el cual está en etapa de revisión por parte de la editorial.



3. **Numeral 5:** A la fecha he elaborado más 1.200 avalúos, en su gran mayoría para el sector bancario (*Davivienda, Grupo Aval entre otros*) los cuales han servido para estudio de títulos en el otorgamiento de créditos hipotecarios. Para el sector Judicial he fungido como perito en los últimos cuatro años, en los siguientes procesos:

JUZGADO	No Radicado	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
29 CC	2018-0063	RAFAEL EMILIO LOPEZ	CORFIAMERICA	JENNIFER FARIGUA
4ECC (26)	2001-116	DAVIVIENDA	PAOLA MERCADO Y OTROS	MARIELA LEAL
8CM	2012-285	DAVIVIENDA	HIPOLITO ROJAS Y OTRO	ANNE CAROLINA VASQUEZ
39 CM	2012-1012	DAVIVIENDA	JONH ALEJANDRO CARRANZA	MARIA DEL PILAR SANCHEZ
2ECC (39)	2013-788	TITULARIZADORA	LUIS CARLOS PINZON OLIVEROS	CLAUDIA PATRICA MONTERO
32 CC	2015-939	ZENON CRUZ	PERSONAS INDETERMINADAS	MARIA LUCRECIA RIAÑO

4. **Numeral 6:** No he sido designado como perito evaluador en procesos anteriores o en curso en los cuales tengan que ver las partes del proceso de la referencia y/o sus apoderados.
5. **Numeral 7:** No me encuentro en curso, de ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
6. **Numeral 8 y 9:** Manifiesto que: a) En el avalúo realizado y presentado dentro del proceso referenciado, obre con diligencia y responsabilidad en la labor tratada, de acuerdo con los factores e indicadores técnicos, científicos y comerciales comparativos o de referencia, los conocimientos dentro de los mismos órdenes que mi experiencia, destreza y habilidades personales permiten al tenor de las disposiciones pertinentes y que los métodos e investigaciones son similares a los utilizados en otros peritajes practicados sobre la materia y son los que utilizo regularmente en el ejercicio de mi profesión; b) Este Informe Técnico de Avalúo, es producto de métodos científicos, esencialmente objetivos, comunes y universalmente aceptados; c) No he sido influido por intención, sentimiento personal algunos que



3009

podrían alterar los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones; **d)** Como Avaluador, no tengo interés directo o indirecto, presente ni futuro, ni lazos familiares de ninguna índole con el solicitante, cliente o propietario del inmueble; **e)** He sido contratado para la realización de este avalúo y el respectivo Informe Técnico, únicamente en mi condición de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades; **f)** Las descripciones y hechos presentados en el Informe Técnico, son correctos y veraces en la medida de mi alcance y conocimiento; se fundamentan en la buena fe del solicitante o gestores y las personas que por su conducta han suministrado información o documentos que soportan las observaciones, consideraciones y concepto final sobre el valor comercial asignado a la propiedad; **g)** No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del avalúo e Informe Técnico; **h)** No he condicionado mis honorarios profesionales a dar un valor predeterminado, o a un valor orientado a favorecer la causa de las partes intervinientes, solicitantes, gestores o destinatarios del experticio como tampoco a obtener un resultado supeditado a un posible acontecimiento subsiguiente; **i)** He inspeccionado personalmente el bien objeto de este Informe Técnico de Avalúo por conducto del señor secuestre del inmueble quien me permitió el acceso al mismo; **j)** La valuación se llevó a cabo conforme a los cánones de Ética y normas de conducta sobre la materia; **k)** No he recibido asistencia profesional significativa para la elaboración de este Informe Técnico; **l)** Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien objeto de este trabajo; **m)** En ningún caso podrá entenderse que este avalúo garantiza el cumplimiento o satisfacción de expectativas, propósitos u objetivos del propietario del bien, solicitante o destinatario del Informe Técnico, para efectos de crédito hipotecario o cualquier tipo de negociación; **n)** La importancia de hacer énfasis sobre la diferencia que puede surgir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de la negociación interfieren múltiples factores subjetivos y entre otras circunstancias imprevisibles, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador; todos los cuales sumados, pueden distorsionar hacia arriba o hacia abajo, el valor comercial de los inmuebles; **ñ)** El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, siempre y cuando no surjan circunstancias o cambios

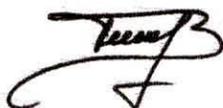


inesperados de índole jurídico, técnico, económico o normativo que afecten o modifiquen los criterios analizados; o) Dentro de los límites y fuero profesional del Avaluador que no permiten su requerimiento testimonial ni su llamamiento a juicio por el estimativo dado a la propiedad objeto, legalidad y tradición; estoy a disposición de los destinatarios de la información, para confirmar, aclarar o complementar cualquier aspecto que consideren necesario.

7. **Numeral 10:** Los documentos utilizados para realizar el citado dictamen pericial fueron, además de la visita técnica al inmueble fue el presupuesto de obra, Tablas de Fitto y Corvini e Índice De Precios Al Consumidor (IPC).

Las anteriores declaraciones las rindo bajo la gravedad del juramento.

Respetuosamente,



FREDDY A. BARRIOS MENESES
C.C. 79.758.643 de Bogotá
Cra 53 # 104 B - 35, Of 214
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matrícula Profesional N° 25222-357689 CND
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-79758643
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Registro # 200-053



3011



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT 900795614-2

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

El señor(a) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79758643.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <p>Fecha de inscripción: 11 Abr 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <p>Fecha de inscripción: 11 Abr 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. <p>Fecha de inscripción: 11 Abr 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>



30/12



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

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, electroterapia y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

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
11 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición



3013



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: 11 Abr 2016 | Régimen: **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: 11 Abr 2016 | Régimen: **Régimen de Transición**

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: 11 Abr 2016 | Régimen: **Régimen de Transición**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0742, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020. 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.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0494, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020. 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



3034



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: CARRERA 53 N° 104B -35 OF 612
Teléfono: 3197767756
Correo Electrónico: hamostredy@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La 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) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79758643. El(la) señor(a) **FREDDY ARLEY BARRIOS MENESES** 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 pueda 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a31c09d7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal



30215



CERTIFICADO DE VIGENCIA Y ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
Nº E2018VEN00068256

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE
INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que BARRIOS MENESES FREDDY ARLEY identificado (a) con Cédula de Ciudadanía Nº 79758843, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, como INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA con Matrícula Profesional Nº 25222-357689 CND desde el (los) veintiocho (28) día(s) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017).
2. Que la (el) Matrícula Profesional es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que la (el) referida (o) Matrícula Profesional se encuentra vigente, por lo cual el profesional certificado actualmente NO está impedido para ejercer la profesión.
4. Que el profesional NO tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación tiene una validez de seis (6) meses y se expide en Bogotá, D. C., a los seis (6) días del mes (abril) del año dos mil dieciocho (2018).

RUBÉN DARÍO OCHOA ARBELÁEZ

Firma del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999.

Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web <http://gdocumental.copnia.gov.co/investeCSV> indicado el código que se encuentra en el costado izquierdo de este documento.

Calle 78 Nº 9 - 57 Piso 13 - Bogotá D. C. Pbx: 3220102 - Correo-e: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 Nº 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D. C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co



Documento firmado por: CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA. Nº de serie: 12910808467583760894232119183063058891.
Emisor de certificado: ACTES TRITE CERTICAMARIA S.A. Fecha de emisión de la firma: 06/04/2018 10:35:02.
Código Seguro de Verificación (CSV): gdocumental.copnia.gov.co/investeCSV. Incluir <http://www.copnia.gov.co>
Página 1 de un total de 1 página(s)



3036

 REPÚBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Colegio Profesional Nacional de Ingenieros

Matricula Profesional No.
25222-357689 CND
Fecha de Expedición: 28/04/2017

Nombre:
**FREDDY ARLEY
BARRIOS MENESES**

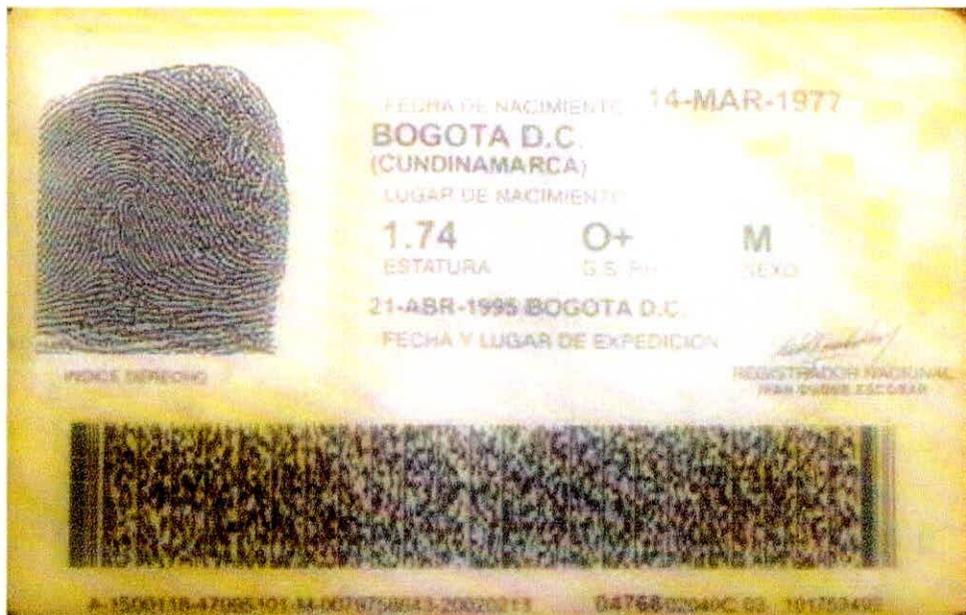
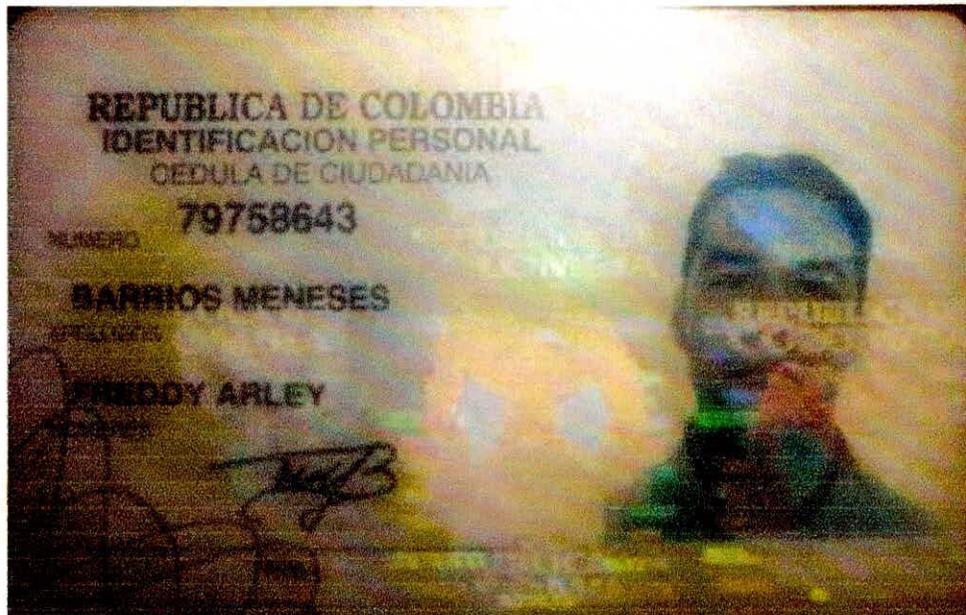
Identificación:
C.C. 79758643

Profesión:
**INGENIERO CATASTRAL Y
GEODESTA**

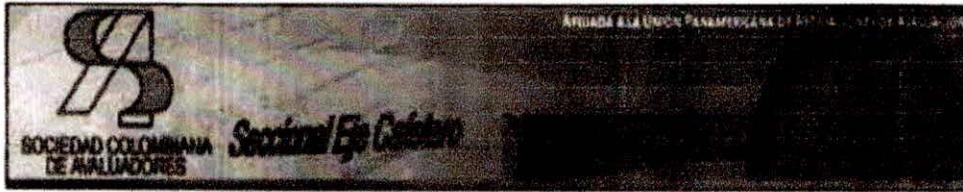
Institución:
**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**



3017



3018



SCdA 3734

Pereira, 23 de Noviembre de 2016

CERTIFICACIÓN

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Respetados Señores:

Con la presente hacemos constar que el Ingeniero Catastral Geodesta **FREDDY BARRIOS MENESES**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.758.643 de la Ciudad de Bogotá es miembro activo afiliado a esta Corporación como avaluador.

Que el citado señor tiene el Registro # 200-053 de La Sociedad Colombiana de valuadores Seccional Eje Cafetero que lo acredita para realizar avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo desde el día 01 de Noviembre de 2016

Expide la presente Certificación la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, a solicitud del interesado a los veintitrés (23) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis (2016).



Rainer Ramiro Ortiz Zapata
 Presidente
 Sociedad Colombiana de Valuadores
 Seccional Eje Cafetero

Edificio Banco Unión Colombiano, Carrera 8ª # 20-67, oficina 402 Pereira,
 Teléfono 3243389



3019



Management Business School
Escuela de Negocios y Administración Empresarial

Certifica Que:

FREDY ARLEY BARRIOS MENESES
IDENTIFICADO CON C.C. NO. 79.758.643 DE BOGOTÁ

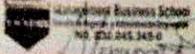
Asistió al Curso de:

Avalúos Rurales

CON UNA INTENSIDAD DE 24 HORAS DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 25 DE FEBRERO AL 4 DE MARZO DE 2016

En Constancia Firma:

Diana Lombana
Directora de Capacitación
Ing. Diana P. Lombana Castañanos



Management Business School
Cra. 53 # 104 B - 35, Bogotá
NO. 232 245 345 0
J. Alexander Bernal Sánchez
Director General
J. Alexander Bernal Sánchez

