



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.
INM-228/2024

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

AVALUO COMERCIAL INMOBILIARIO Y DE RENTA

FECHA:	Noviembre 18 de 2.024
SOLICITANTE:	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A E.S.P.
DIRECCION:	Calle 78 Sur No. 14-55
BARRIO:	Gran Yomasa
LOCALIDAD:	5 - Usme
CIUDAD:	Bogotá D.C.
PAIS:	Colombia



eTb

AVALUO COMERCIAL

I. INFORMACION BASICA O GENERAL

Solicitante del Avalúo:

El siguiente avalúo se realiza a solicitud de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogota S.A E.S.P., según Contrato No. CW5734, cuyo objeto es “Contratar los servicios de avaluo comercial colegiado y de renta y, así como el diagnostico del estado jurídico (incluido el estudio de títulos), urbanístico, normativo, técnico, ambiental y comercial, para los predios propiedad ETB”.

Fecha de inspección:

Noviembre 7 de 2.024

Fecha de avalúo:

Noviembre 18 de 2.024

Objeto del avalúo:

Estimar el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 78 Sur No. 14-55, Gran Yomasa en la ciudad de Bogotá D.C.

Propósito del avalúo:

En términos generales el propósito de cualquier avalúo es obtener una opinión sobre el valor de un bien, teniendo como base algunos parámetros económicos y técnicos, en un mercado abierto y en condiciones normales.

Marco Jurídico:

El avalúo se realiza cumpliendo los parámetros definidos en la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cuales se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y Decreto 1420 de 1998, y demás decretos complementarios de la Actividad Valautoría.

Tipo de Avaluó:

Comercial y de Renta

Tipo de Inmueble:

Construcción donde funciona la Sede Yomasa de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogota S.A E.S.P.

Propiedad Horizontal:

El Predio no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

Dirección del inmueble:

Calle 78 Sur No. 14-55

Barrio Catastral:

002506– Gran Yomasa

Manzana Catastral:

00250689

Lote Catastral:

0025068901

UPZ: 57 – Gran Yomasa

Localidad: 5- Usme

Ciudad: Bogotá D.C.



Ilustración 1: Ubicación Localidad de Usme

Matricula Inmobiliaria No.: 50S-577729

Chip: AAA0021RUHY

Cedula Catastral: 002506890100000000

Número Predial Nacional: 110010125050600890001300000000

Información Predial:

Área Terreno (m ²)	Área Construida (m ²)	Avaluó Catastral	Vigencia
4.465,80	1.812,79	\$ 3.981.754.000	2024

Fuente: Certificado Catastral No. 120619 del 8 de febrero de 2.024

Área Terreno (m ²)
4.741,50

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con matricula inmobiliaria No. 50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, expedido el día 3 de Septiembre de 2.019

Área Privada (m ²)
4.741,50

Fuente: Escritura Pública No. 7589 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada por la Notaría Cuarta de Bogotá.

Estrato: No tiene asignado estrato. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Localización:

El predio se ubica en el barrio Gran Yomasa perteneciente a la localidad de Usme de la ciudad de Bogotá D.C. en las coordenadas geográficas

Latitud: 4°30'37.4" Norte, **Longitud:** 74°06'54.2" Oeste.

Uso por Norma:

Oficinas, consultorios, depósitos de almacenamiento.

Destinación Actual:

Central Yomasa de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogota S.A E.S.P.
CADE Yomasa



Ilustración 2 – Ubicación predio Google Maps.

Fuente:

- Certificado de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria No50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
- Certificado Catastral No. 120619 del 8 de febrero de 2.024
- <https://sinupotp.sdp.gov.co/>

II. INFORMACION JURIDICA

Propietario(s):

- Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A E.S.P.
NIT. No. 899.999.115-8

Titulación:

- **Empresa de Telecomunicaciones de Santafé de Bogotá S.A ESP:** Mediante Escritura Pública No. 7569 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada por la Notaría Cuarta de Bogotá, por **VENTA**, celebrada con **ALFREDO LOPEZ RAMOS**, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, según anotación No. 001.

Observaciones Jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el inmueble no presenta gravámenes y/o limitaciones.

Nota: La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

Fuente:

- Certificado de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria No. 50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
- Escritura Pública No. 6042 del día 25 de septiembre de 1.981 otorgada por la Notaría Cuarta de Bogotá.
- Escritura Pública No. 7589 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada por la Notaría Cuarta de Bogotá

III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

Delimitación del Sector: El inmueble se ubica en el barrio Gran Yomasa perteneciente a la Localidad de Usme en la zona sur de la ciudad de Bogotá, sobre la Carrera 14, entre las calles 78 y 7 sur.

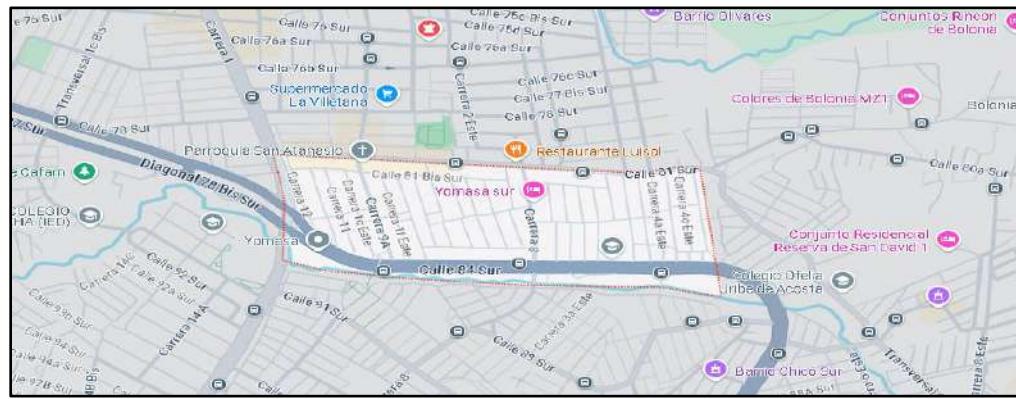


Ilustración 3. Barrio Gran Yomasa **Fuente:** [https://google.com..co/](https://google.com.co/)

Estratificación socio económica del sector. Según Planeación Distrital el sector tiene asignado el estrato 3.

Usos Predominantes del sector. El uso residencial es el predominante del sector, también se encuentra el uso comercial.

Tipos de Edificaciones. Se encuentran edificios con propuestas arquitectónicas cómodas, amplias, modernas, edificios de 1 a 4 o más plantas con locales comerciales.

Urbanismo. Edificios consolidados, remodelación y ampliación de construcciones existentes.

Infraestructura del Sector. El sector cuenta con cobertura de servicios de gas, energía, agua y alcantarillado, además de servicios de telefonía e internet, las calles se encuentran en buen estado, cuenta con zonas verdes.

Transporte público. El sector cuenta con el servicio del Sistema Integrado de Transporte de Bogotá – SITP, y con estaciones por la Av caracas del Sistema Masivo de Transporte – Transmilenio.

Vías de acceso. Las principales vías de acceso del sector son:

- Avenida Caracas
- Calle 84 Sur

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION VALORIZACIÓN.

Media, el sector tiene una excelente ubicación, está rodeado por vías principales y limita con importantes barrios de la zona, El paisaje arquitectónico del sector es moderno y está integrado con tranquilas calles residenciales y amplias zonas verdes.

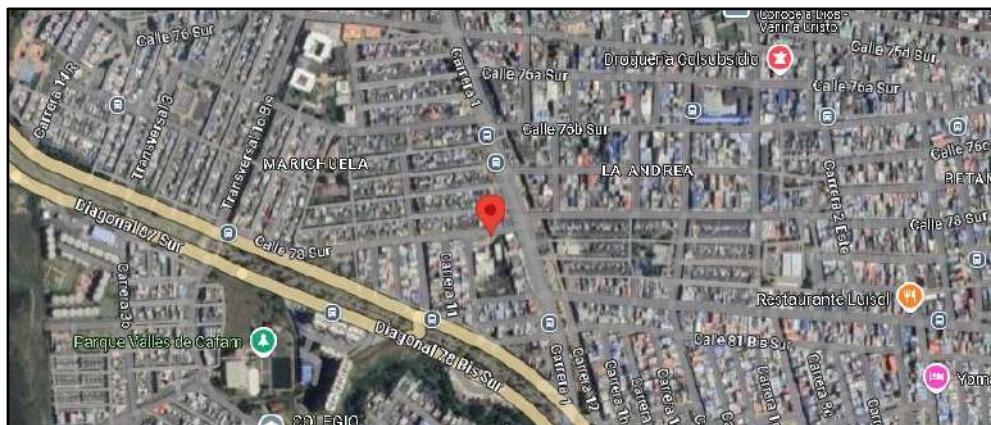


Ilustración 5 – Vista satelital google maps.

Fuente:

- <https://ideca.gov.co/>
- <https://sinupotp.sdp.gov.co/>
- <https://www.google.com/maps/>

IV. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Bogotá, y de acuerdo al Mapa No. CU-5.2 “Áreas de Actividad y Usos del Suelo”, se establece que el predio objeto del avalúo se encuentra ubicado en **ZONA RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**.

**Acuerdo y/o Decreto
Área de Actividad:**

Decreto 555 del 2.021
Estructurante (AAE)
Zona Receptora de Actividades Económicas (RAE)

Tratamiento: Consolidación (C)
Unidad de Planeamiento Local (UPL): Kennedy
Edificabilidad: Altura máxima pisos (5) pisos
Sector de uso: Único

Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana. En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo”.

1. Área de Actividad Estructurante. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

b. Zona receptora de actividades económicas. Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

Parágrafo. Los predios que se localicen en Áreas de Actividad Estructurante Receptora de Actividad Económica que concreten más de 70% en usos no residenciales únicamente deberán cumplir con la obligación de VIP, según el tratamiento urbanístico en el que se localicen. Para el cumplimiento de esta obligación, podrán optar por la compensación o el traslado. Estarán exentos de la obligación VIS.

Zonas receptoras. Corresponde a los suelos delimitados como áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos según el Mapa CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo”, así como el suelo de renovación urbana que no estén incluidos dentro de Actuaciones Estratégicas – AE o Áreas de Integración Multimodal AIM o en áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos.

Artículo 309. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación. El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. “Tratamientos urbanísticos” del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.
2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.
3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.
4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.

Parágrafo 1. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización o renovación urbana se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación, independientemente del tratamiento que se les señale en el Mapa CU-5.1. “Tratamientos urbanísticos”.

Artículo 310. Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación. Aplican las siguientes normas:



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.
INM-228/2024

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

1. Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas.
2. La altura en pisos que pueden alcanzar los predios es la indicada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – “Edificabilidad máxima”, para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, que forman parte del presente Plan.

Usos residenciales. Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas.

Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad. Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD		
		PROXIMIDAD	ESTRUCTURANTE	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR*	P	C	R
		25	25	18, 23, 25
		MA1	MA1	MA1
	MULTIFAMILIAR COLECTIVA* HABITACIONALES	MA8	MA8	MA8
		P	C	R
		1, 25	1, 25	1, 2, 19, 23, 25
		MU2	MU2	MU2
		MU3	MU3	MU3
	CON SERVICIOS*	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA8	MA8

Convenciones:

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

Condiciones Restrictivas. El Predio objeto del avalúo, presenta las siguientes condiciones:

Reserva vial para la malla vial	El predio no se encuentra en esta zona.
Inestabilidad geológica.	El predio no se encuentra en esta zona.
Rondas de río y ZMPA	El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda de río
Riesgo por inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
Predio de Interés Cultural	El predio se encuentra en zona de interés cultural.
Sistema de Áreas protegidas	El predio no se encuentra en esta zona.
Plusvalía	El predio no es objeto del cobro por concepto de plusvalía.

Fuente:

- Decreto 555 del 29 de Diciembre de 2.021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Informe Consolidado de Localización del Predio expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Informe de Usos permitidos expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Constancia de Estratificación expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Informe Estación de Telecomunicación expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Consulta Participación en Plusvalía expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá

V. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Ubicación: El predio se ubica en el barrio Gran Yomasa perteneciente a la localidad Usme, sobre la Carrera 78 sur entre las calle 14 y 15

Vías de acceso al predio: Calle 78 Sur, vía en buen estado, presenta capa asfáltica.



Fotografía No. 1. Vía de acceso.

Servicios públicos: El inmueble cuenta con servicio público de energía eléctrica, agua y alcantarillado.

Linderos Generales:

Por el Norte:	Con la malla vial Calle 78 Sur
Por el Sur:	Con la malla vial Calle 81 Sur
Por el Oriente:	Con el predio privado con nomenclatura Calle 78 Sur No. 14-23
Por el Oeste:	Con la malla vial Carrera 14 Bis

Linderos Específicos:

Contenidos en la Escritura Pública No. 6042 del día 25 de septiembre de 1.981 otorgada por la Notaría Cuatro de Bogotá.

Por el Norte:	En 44,71 metros con el camino de acceso al Colegio e Iglesia Ortodoxos San Jorge.
Por el Sur:	Con predio de Alfredo López Ramos en 61,70 metros.
Por el Occidente:	En 88,95 metros con predio de Alfredo López Ramos.
Por el Oriente:	En 90,55 metros con predio de Alfredo López Ramos.

Topografía

Plana

Disposición inmueble:

Medianero

Forma Geométrica:

Regular

Frente:

El predio presenta frente con la Calle 78 Sur

Fondo:

El predio presenta fondo con predio privado.

Áreas de Terreno y Construcción

Según el Certificado de Libertad y Tradición con Matricula No 50S-577729

Área Terreno (m2)
4.741,50

Según Escritura Pública No. 6042 del día 25 de septiembre de 1.981 otorgada por la Notaría Cuatro de Bogotá.

Área Privada (m2)
4.732,57

Según Secretaría de Planeación Distrital

Área Privada (m2)	Área Construida (m2)
4.465,8	1.812,79

Nota 1: Para efectos del presente avalúo y con el fin de calcular el valor del predio, se fijó como extensión superficialia última, el área de 4.741,50 m² de terreno, indicada en el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y que se encuentra protocolizada en la Escritura Pública No. 7589 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada por la Notaría Cuarta de Bogotá, verificada en la visita técnica.

Nota 2: Realizada la presente visita y luego de hacer un recorrido por los inmuebles, se constató que los predios tienen la extensión superficialia y linderos indicados en la Escritura Pública No. 7589 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada en la Notaría Cuarta de Bogotá, es de aclarar que la compra del inmueble se efectuó como cuerpo cierto.

Nota 3: Teniendo en cuenta que el inmueble cuenta con una construcción, se valora su construcción de acuerdo al área registrada en la información Predial, es decir, 1.812,79 m² de construcción y que fue

verificada en sitio, se recomienda que se realice los trámites pertinentes para su legalización y actualización en los títulos de propiedad.

Nota 4: De acuerdo a la consulta realizada a la Base de Datos de Licencias Urbanísticas remitidas por las Curadurías Urbanas de Soacha, se evidencio que el predio objeto de avalúo no cuenta con Licencias de Construcción.

Nota 5: El predio no cuenta con licencia de construcción registrada en los títulos de propiedad.

Nota 6: Teniendo en cuenta que hay diferencia de área de terreno registrada en los títulos de propiedad con la información consignada en Catastro Municipal se recomienda se realice los trámites pertinentes para la actualización de áreas, cabidas y linderos.

Nota 7: No obstante la mención de la ubicación, cabida y linderos del predio, en caso de existir dudas respecto al área del predio, se sugiere realizar un levantamiento topográfico del predio y, proceder con lo indicado en Resolución Conjunta No SNR No1732 e IGAC No 221 del 21 de febrero de 2018, “por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.

Nota 8: Dentro de las obligaciones contractuales adquiridas, se verificó en la visita técnica que el inmueble se encuentra bajo la tutoría de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A E.S.P., mediante Convenio Administrativo con la Alcaldía Mayor de Bogotá

Nota 9: El área, forma, topografía y colindantes del predio fueron verificados en la visita técnica.

Fuente:

- Certificado de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria No. 50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
- Escritura Pública No. 6042 del día 25 de septiembre de 1.981 otorgada por la Notaría Cuatro de Bogotá.

VI. DESCRIPCION ARQUITECTONICA DEL INMUEBLE

Uso actual:

Sede de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá
S.A E.S.P.

Distribución Arquitectónica:

BLOQUE CENTRAL

- Portería con baño, senderos peatonales, parqueadero, zona verde, cuarto de residuos.

Piso 1: batería de baños, bodega, sótano, escalera.

Piso 2: Cuarto de insumos, batería de baños, cafetería, escalera.

Piso 3: Sala de control, zona oficinas, escalera, terraza.

BLOQUE CADE

Piso 1: CADE Yomasa, zona de atención al cliente, cajas para servicio de pago, oficina, lockers, zona de servidor y rack, cocina, batería de baños, cuarto de aseo, escalera.
Piso 2: Cocina, batería de baños, comedor, zona de atención al usuario.

Calidad y Clasificación de la Construcción: Normal, con acabados normales

Edad aproximada de la construcción: 43 años

Vida útil total probable: 100 años

Vida útil remanente probable: 57 años

Estado de conservación: Bueno

Nota: La vida útil de la construcción se adoptó con base en la RESOLUCIÓN 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nota 2: La calidad, clasificación, distribución arquitectónica y elementos de construcción fueron verificados mediante la visita Técnica.

VIII. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION



OBRA NEGRA O GRUESA	Cimentación	Vigas de amarre y columnas en concreto reforzado
	Estructura	Mampostería estructural
	Muros	En ladrillo confinado y concreto reforzado
	Cubierta	Placa de concreto reforzado
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS EN EXTERIORES E INTERIORES	Pisos	En concreto
	Paredes	Muros en ladrillo con pintura
	Pintura	Vinilo
CARPINTERÍA	Puerta Principal	Metálica
	Puertas Interiores	En madera



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.
INM-228/2024

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

	Ventanería	Marco metálico con vidrio
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Alumbrado	Línea corriente en tubo pvc, luces fluorescentes con canaleta aislante para cableado.
	Contactos y Apagadores	Aislantes de tipo estándar.
FACHADA	Fachada	Muros en ladrillo y concreto a la vista, acceso en puertas de vidrio.
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	Instalaciones Especiales	Circuito cerrado con cámaras de seguridad, sistema contra incendios
	Elementos Accesorios	Módulos de trabajo para oficina.
	Obras Complementarias	No tiene

IX. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

METODOLOGIA APLICADA

Los métodos valuacionales utilizados son Método de Comparación o de Mercado y Método de Costo de Reposición, conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC, Decreto 1420 de 1998, Ley 9 de 1.989 y 388 de 1.997 y demás normas complementarias.

El **Enfoque Comparativo de Mercado** o también **Valor Comparativo de Mercado** se basa en la obtención de datos de operaciones realizadas u ofertas dentro del mercado inmobiliario de la zona correspondiente. Los datos recolectados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes de diferencias en valor.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor assignable al bien.

El **Enfoque de Costos** o también **Valor Físico o Directo** se estima en base a las áreas de terreno y de construcción aplicando los valores unitarios correspondientes: para el caso del terreno el valor de mercado y para el caso de las construcciones el valor unitario obtenido por análisis de precios o por investigación con empresas constructoras de la localidad o por manuales especializados de costos de construcción.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

Para la depreciación de las construcciones adoptó un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. Las Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini contenidas en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC.

El Enfoque **Método de Renta** se basa en determinar el valor de arriendo del inmueble, se realiza el avalúo del terreno y construcción aplicando el método de reposición y se cuantifica las afectaciones necesarias por edad, conservación y obsolescencia, Valor del terreno

Arrendamiento: Cálculo del costo de cesión en el usufructo de un bien por un tiempo determinado, mediante el pago de una renta, sin que ello implique la pérdida de su propiedad.

Se determina a través de las siguientes tasas compuestas:

d = Depreciación del bien. En condiciones normales se aplica la depreciación lineal.

v = Tasa de vacancia. Corresponde al periodo en que no se arrienda

i = Costo del dinero. Se puede expresar como la tasa del D.T.F.

r = Rentabilidad esperada de la inversión.

DEFINICIONES.

Valor Comercial: Es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto y cuando se den todas las condiciones para una venta justa. Dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar. Además debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario.

Valor Físico o Directo: Este enfoque está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría más por un bien que el costo de un bien substituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación.

Valor Comparativo de Mercado: Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.

Valor de Reposición Nuevo. (V.R.N.): Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor Neto de Reposición. (V.N.R.): Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reproducción nuevo o reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada bien valuado.

Depreciación (para fines de avalúo): Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc.

Factores de Homologación: Factores que modifican el precio unitario de construcciones y terrenos conocidos (muestras), haciéndolos comparables con el precio unitario de la construcción y del terreno del inmueble a valorar (sujeto).

Valor razonable: Es la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor debidamente informados, en una transacción libre.

Vida útil: El período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la empresa, o bien, el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la empresa.

Costo: Es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción por parte de la empresa.

Depreciación: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

SUPOSICIONES Y CONDICIONES LIMITANTES:

Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado para su proceso de comercialización.

La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física y de los documentos disponibles: para este caso, Certificado de Libertad y Tradición e Impuesto Predial.

En ningún caso, se asume responsabilidad en la exactitud de las descripciones, dimensiones y datos disponibles.

No se dispuso de planos de cimentación ni de instalaciones hidráulicas ni eléctricas por lo que al hacer la descripción de las mismas en este reporte se asumen los elementos que pudieran existir en base a la experiencia del valuador que firma este reporte.

La información sobre títulos y áreas fue extractada de la documentación suministrada por la entidad solicitante, razón por la cual DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA., no se hace responsable sobre la veracidad de la misma.

OBSERVACIONES REFERENTES A LA INSPECCIÓN

El estado de conservación del inmueble y sus instalaciones se tomó en base a la inspección visual realizada, por lo que pudieran presentarse vicios ocultos que pasaron inadvertidos sin dolo ni mala fe, no se asume ninguna responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad del bien valuado.

No fue observada la existencia de materiales o sustancias peligrosas en la propiedad, que podrían afectar los valores de terrenos y construcciones. No se asume responsabilidad ya que no estamos calificados para detectar estos problemas en caso de existir.

Las edades de las construcciones son estimadas, así mismo, los factores de demérito, fueron estimados en función de la edad y estado de conservación.

X. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

a). METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Método de comparación o de mercado (Investigación Económica Indirecta - Ofertas): Se asume la información obtenida mediante periódicos, avisos publicitarios, Lonjas, Camacol, Instituto Geográfico y Oficinas de Catastros independientes, Metro Cuadrado, Finca Raíz y en general a todas aquellas entidades que puedan dar información sobre el comportamiento del mercado inmobiliario.

Para ello se efectuó una investigación del valor comercial en la zona Geoeconómica homogénea en la cual se encuentra ubicado el predio, que sirvieron para establecer el valor base.

La investigación se realizó sobre ofertas de venta de lotes y bodegas en la zona con similares características de los predios situados en el sector, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

Para el caso en particular, los datos de mercado encontrados son:

Relación de ofertas obtenidas para venta:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO	CODIGO FINCA RAIZ	NOMBRE FUENTE
				AREA EN m2		
1	LOTE	YOMASA - BOGOTA	\$ 290.000.000	298,00	5761072	SPAZIO REAL INVERSIONISTAS
2	LOTE	YOMASA - BOGOTA	\$ 900.000.000	1.002,00	11066614	GESTIONES INMOBILIARIAS F.T. SAS
3	LOTE	YOMASA - BOGOTA	\$ 1.200.000.000	1.200,00	10215699	CORTES GARCIA INMOBILIARIA
4	LOTE	YOMASA - BOGOTA	\$ 1.100.000.000	1.293,00	11066615	GESTIONES INMOBILIARIAS F.T. SAS
5	LOTE	YOMASA - BOGOTA	\$ 2.500.000.000	2.919,00	7711638	INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA

Tabla No 1. Investigación del mercado (valor m2/terreno)

- Homogenización del Mercado.**

- Factor negociación: Diferencia entre lo que se pide y la negociación. (margen de negociación).
- Factor tamaño: Los inmuebles grandes tienen un precio inferior a los de menor tamaño.
- Factor ubicación: distancia, cercanía a vías, etc.

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN					
FACTOR NEGOCIACIÓN		FACTOR DE TAMAÑO		FACTOR DE UBICACIÓN	
MERCADO	FACTOR	VECES	FACTOR	CALIFICACIÓN	FACTOR
SUFICIENTE	1	1 A 3	1,0	ÓPTIMO	1,2
BUENO	0,9	3.1 A 6	0,9	BUENO	1,1
MEDIO	0,8	6.1 A 10	0,8	MEDIO	1,0
REGULAR	0,7	10.1 A 20	0,7	REGULAR	0,9
MALO	0,6	>20	0,6	MALO	0,8

Tabla No 2. Homogenización del mercado.

- Depuración del Mercado.** Una vez analizadas, homogenizadas y depuradas las ofertas encontradas (factor de negociación, factor tamaño, factor de ubicación y normatividad entre otros), mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor comercial del inmueble, como se observa en la Tabla No 3.

No.	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO	
			m2	V/m2
1	YOMASA - BOGOTA	\$ 290.000.000	298,00	\$ 973.154
2	YOMASA - BOGOTA	\$ 900.000.000	1.002,00	\$ 898.204
3	YOMASA - BOGOTA	\$ 1.200.000.000	1.200,00	\$ 1.000.000
4	YOMASA - BOGOTA	\$ 1.100.000.000	1.293,00	\$ 850.735
5	YOMASA - BOGOTA	\$ 2.500.000.000	2.919,00	\$ 856.458

Tabla No 3. Depuración del mercado

- Procesamiento Estadístico.** Como medida de tendencia central se calculó la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV). Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien.

No	V/m2	Negociación	Factor	Tamaño	Factor	Ubicación	Factor	Total m2
1	\$ 973.154	Oferta	1,0	298,00	0,7	Bueno	1,1	749.329
2	\$ 898.204	Oferta	1,0	1.002,00	0,9	Medio	1,0	808.384
3	\$ 1.000.000	Oferta	1,0	1.200,00	0,9	Medio	1,0	900.000
4	\$ 850.735	Oferta	1,0	1.293,00	0,9	Optimo	1,2	918.794
5	\$ 856.458	Oferta	1,0	2.919,00	1,0	Medio	1,0	856.458
<i>Número de datos (n)</i>								
<i>Promedio del valor investigado (X)</i>								
<i>Desviación estandar (S)</i>								
<i>Coeficiente de variación (CV)</i>								
<i>Constante K</i>								
<i>Límite inferior (Li)</i>								
<i>Límite superior (Ls)</i>								
<i>Valor adoptado</i>								

Tabla No 4. Procesamiento estadístico

Para nuestro caso, la media obtenida aproximada es de \$846.593, el valor límite inferior \$777.522 m² y el límite superior \$915.663 m²; se adoptó el valor de **\$850.000** como el más probable valor comercial del metro cuadrado de terreno en el sector.

➤ **Valor del terreno**

Con base en los cálculos anteriores, el valor adoptado, es:

Ítem	Unidad	Valor total
Terreno Urbano	m ²	\$850.000

c) AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES (MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN)

Para calcular el valor total de la edificación, se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción, como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios y las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Posteriormente se aplica la depreciación, teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la edificación. Para calcular la depreciación se utilizaron las tablas de Fitto y Corvini.

La Depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Es evidente que, por la vetustez de la edificación, el estado estructural y el mantenimiento del inmueble, se debe proyectar una depreciación de la construcción. En la resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, se tienen las ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación.

La vida útil de la construcción se adoptó con base en la RESOLUCIÓN 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

DEFINICION DE VALORES

El valor unitario por metro cuadrado de este tipo de construcción se define como el costo de reposición a nuevo y depreciándolo por vetustez y estado de conservación.

Los valores de la construcción se determinaron de acuerdo a los análisis de costos definidos en revistas especializadas como CONSTRUDATA (Software, revistas e información especializada para



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.
INM-228/2024

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

construcción, arquitectura e ingeniería) No. 209 para el periodo Diciembre 2023– Febrero 2024, Guía Maestra del Constructor Año 2023 y adicionalmente la investigación económica desarrollada por DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA.

CONSTRUCCION (CENTRAL): 1.812,79 m² aprox.

Valor de Reposición m²		
Costos Directos	80%	\$ 970.000
Costos Indirectos	20%	\$ 242.500
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 1.212.500
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 181.875
Gran total de Costos		\$ 1.394.375
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 2.527.709.056
Utilidad del Constructor	10%	\$ 252.770.906
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 2.780.479.962
Determinación Valor Nuevo de la Construcción		
Valor de la Construcción		\$ 2.780.479.962
Valor por M²		\$ 1.533.813
Valor adoptado por M²		\$ 1.534.000
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Útil o Técnica	años	\$ 100
Edad aproximada	años	\$ 43
Vida remanente	años	\$ 57
Porcentaje de edad a depreciar		43,00%
Estado de conservación (de 1 a 5)		\$ 3,5
Depreciación Acumulada	53,67%	\$ 1.492.200.181

FITTO Y CORVINI			EDAD	43	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$ 1.534.000	
1	43,00	1849,00	30,74%	\$	1.062.415
1,5	43,00	1849,00	30,76%	\$	1.062.102
2	43,00	1849,00	32,50%	\$	1.035.402
2,5	43,00	1849,00	36,31%	\$	976.997
3	43,00	1849,00	43,28%	\$	870.076
3,5	43,00	1849,00	53,67%	\$	710.748
4	43,00	1849,00	67,10%	\$	504.684
4,5	43,00	1849,00	82,85%	\$	263.015



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.
INM-228/2024

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

CALCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPREC.	VALOR REPOSIC.	VALOR DEPREC.	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	43	100	43,00%	3,5	53,67%	\$1.534.000	\$823.252	\$710.748	\$711.000

Resumiendo, con la tabla de Fitto y Corvini, para una vetustez aproximada de 43 años y una clase de 3,5, se tendría una depreciación del 53,67% para la construcción en estudio.

➤ Valor de la Construcción

De acuerdo al análisis socio-económico de la zona, la normatividad y desarrollo de norma del predio, las características del mismo y, demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determina a juicio y criterio del valuador los valores unitarios, así:

Ítem	Unidad	V(\$)/ Unitario
Construcción	m2	711.000

c) AVALUO DE RENTA (DETERMINACION DE LA RENTA MENSUAL)

La investigación se realizó sobre ofertas de renta de bodegas en la zona con similares características de los predios situados en el sector, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

Relación de ofertas obtenidas para renta:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO	CODIGO FINCA RAIZ	NOMBRE FUENTE
				AREA EN m2		
1	BODEGA	YOMASA - BOGOTA	\$ 66.600.000	3.700,00	191503719	INMOBILIARE - JULIO CORREDOR
2	BODEGA	YOMASA - BOGOTA	\$ 18.000.000	1.000,00	191284743	INMOBILIARE - JULIO CORREDOR
3	BODEGA	YOMASA - BOGOTA	\$ 23.000.000	1.300,00	191284754	IM

Tabla No 5. Investigación del mercado (valor m2/renta)

• Homogenización del Mercado.

- Factor negociación: Diferencia entre lo que se pide y la negociación. (margen de negociación).
- Factor tamaño: Los inmuebles grandes tienen un precio inferior a los de menor tamaño.
- Factor ubicación: distancia, cercanía a vías, etc.



Ingenieros Consultores Ltda.

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

Avalúo No.
INM-228/2024

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN					
FACTOR NEGOCIACIÓN		FACTOR DE TAMAÑO		FACTOR DE UBICACIÓN	
MERCADO	FACTOR	VECES	FACTOR	CALIFICACIÓN	FACTOR
SUFICIENTE	1	1 A 3	1,0	ÓPTIMO	1,2
BUENO	0,9	3.1 A 6	0,9	BUENO	1,1
MEDIO	0,8	6.1 A 10	0,8	MEDIO	1,0
REGULAR	0,7	10.1 A 20	0,7	REGULAR	0,9
MALO	0,6	>20	0,6	MALO	0,8

Tabla No 6. Homogenización del mercado.

- Depuración del Mercado.** Una vez analizadas, homogenizadas y depuradas las ofertas encontradas (factor de negociación, factor tamaño, factor de ubicación y normatividad entre otros), mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor comercial del inmueble, como se observa en la Tabla No 6.

No.	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO	
			m2	V/m2
1	YOMASA - BOGOTA	\$ 66.600.000	3.700,00	\$ 18.000
2	YOMASA - BOGOTA	\$ 18.000.000	1.000,00	\$ 18.000
3	YOMASA - BOGOTA	\$ 23.000.000	1.300,00	\$ 17.692

Tabla No 7. Depuración del mercado

- Procesamiento Estadístico.** Como medida de tendencia central se calculó la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV). Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien.

No	V/m2	Negociación	Factor	Tamaño	Factor	Ubicación	Factor	Total m2
1	\$ 18.000	Oferta	1,0	3.700,00	1,0	Malo	0,8	14.400
2	\$ 18.000	Oferta	1,0	1.000,00	0,9	Malo	0,8	12.960
3	\$ 17.692	Oferta	1,0	1.300,00	0,9	Malo	0,8	12.738
Número de datos (n)								3
Promedio del valor investigado (X)								13.366
Desviación estandar (S)								902
Coeficiente de variación (CV)								3,9
Constante K								1,0
Límite inferior (Li)								\$ 12.464
Límite superior (Ls)								\$ 14.268
Valor adoptado								\$ 13.000

Tabla No 8. Procesamiento Estadístico

Para nuestro caso, la media obtenida aproximada es de \$13.366, el valor límite inferior \$12.464 m2 y el límite superior \$14.268 m2; se adoptó el valor de **\$13.000** como el más probable valor de renta mensual del metro cuadrado.

➤ Valor adoptado

Ítem	Unidad	Valor total
Renta mensual	m2	\$13.000

Concepto garantía

El suscrito valuador, con base en los lineamientos previamente establecidos por el solicitante, los cuales fueron establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúa que el predio objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

XI. RESULTADO DEL AVALUO

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor del predio en estudio a la fecha, es de:

Ciudad	Bogotá D.C.
Localidad	Usme
Barrio:	Gran Yomasa
CHIP :	AAA0021RUHY
Matrícula Inmobiliaria No:	50S-577729
Dirección:	Calle 78 Sur No. 14-55
Área Terreno:	4.741,50 m ²
Área Construida:	1.812,79 m ²

AVALUO CORPORATIVO PARA LA VENTA

ITEM	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/total
1	Terreno	m2	4.741,50	\$ 850.000	\$ 4.030.275.000
2	Construcción	m2	1.812,79	\$ 711.000	\$ 1.288.893.690
Valor Avalúo comercial					\$ 5.319.168.690

AVALUO DE RENTA

ITEM	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/total
1	Terreno	m2	4.741,50	\$ 13.000	\$ 61.639.500
Valor Avalúo comercial					\$ 61.639.500

Nota: El presente avalúo se refiere al Valor de Mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Nota 2: El predio **no** se encuentra afectado con el Gravamen o Participación en la Plusvalía a que se refiere la Ley 388 de 1997.

XII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de la propiedad materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- El valor definido en este estudio es el valor más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- Este predio, que no admite discusión en cuanto a su designación como zona de carácter público, para efectos de valoración, debe mirarse bajo la óptica de quien será su único comprador: el Estado en función del bien común (es decir en procura de maximizar los beneficios sociales).
- Esta es una determinante fundamental, pues afecta cualquier tipo de negociación en la medida que no admite especulación de mercado (siempre y cuando las normas restrictivas sobre el terreno se cumplan cabalmente).
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- El presente informe valuatorio 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 responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- Dalfre Ingenieros Consultores Ltda y el Avaluador, no revelarán información sobre la valuación a nadie distinto a la entidad contratante que fue quien solicitó el presente avalúo y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Aclaramos que el Avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos,

así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Declaración de Cumplimiento: El valuador declara que:

- 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 predio objeto del estudio.
- Los honorarios no dependen de aspectos del informe.
- 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 en la tipología del bien que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al predio objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

XIII. CONCLUSION

Valor Avalúo Comercial Inmueble: \$ 5.319.168.690.00

Valor con letra:

**CINCO MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES
CIENTO SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA
PESOS M/CTE.**

Esta cantidad representa el valor comercial al día: Noviembre 18 de 2.024.

XIV. ANEXOS

- Registro fotográfico
- Mapa localización del predio según el SINUPOT



Avalúo No.
INM-228/2024

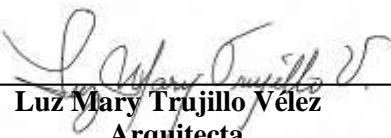
AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

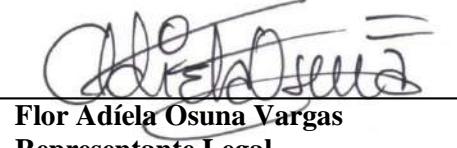
Ingenieros Consultores Ltda.

- Certificado de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria No. 50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
- Escritura Pública No. 6042 del día 25 de septiembre de 1.981 otorgada por la Notaría Cuatro de Bogotá.
- Certificado Catastral No. 120619 del 8 de Febrero de 2.024
- Informe Consolidado de Localización del Predio expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Informe de Usos permitidos expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Constancia de Estratificación expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Informe Estación de Telecomunicación expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Consulta Participación en Plusvalía expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá
- Ofertas Investigación de mercado
- Acta de Comité Técnico de Avalúos
- Certificación Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A
- Certificación de Afiliación a la Lonja de Propiedad Raíz y de Avalúos


Luis Eduardo Burbano Delgado
Arquitecto
R.A.A. – AVAL-12983012
Perito Avaluador Responsable


Ricardo Andrés Arteta Escudero
Técnico Laboral en Avalúos
R.A.A. – AVAL-1047492346

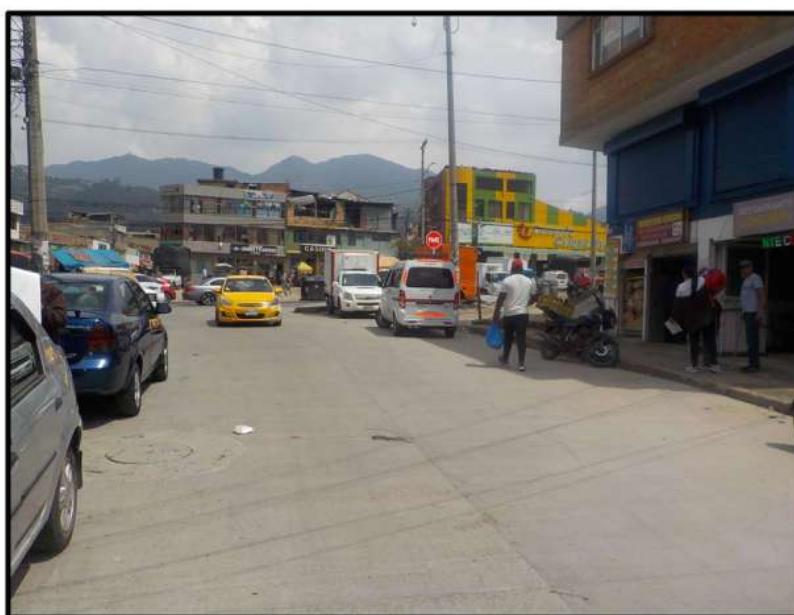

Luz Mary Trujillo Vélez
Arquitecta
R.A.A. – AVAL-41444086
Perito Avaluador de Apoyo


Flor Adíela Osuna Vargas
Representante Legal
DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA.

REPORTE FOTOGRÁFICO

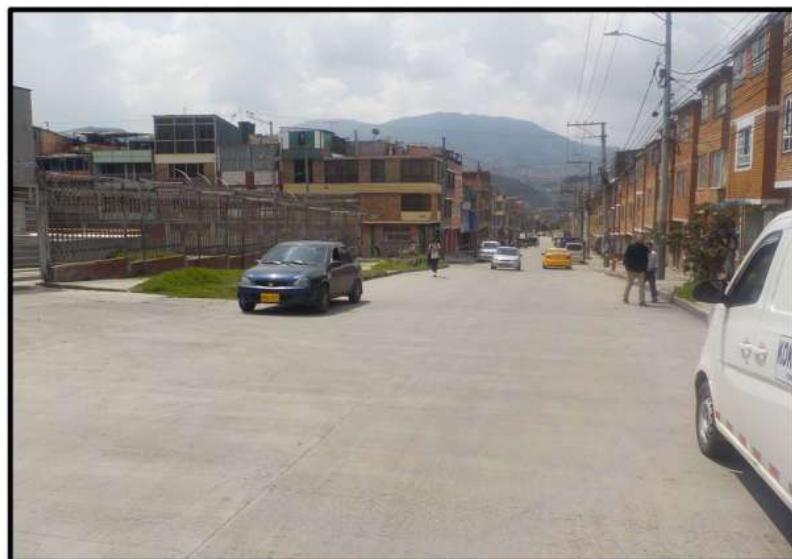


FACHADA

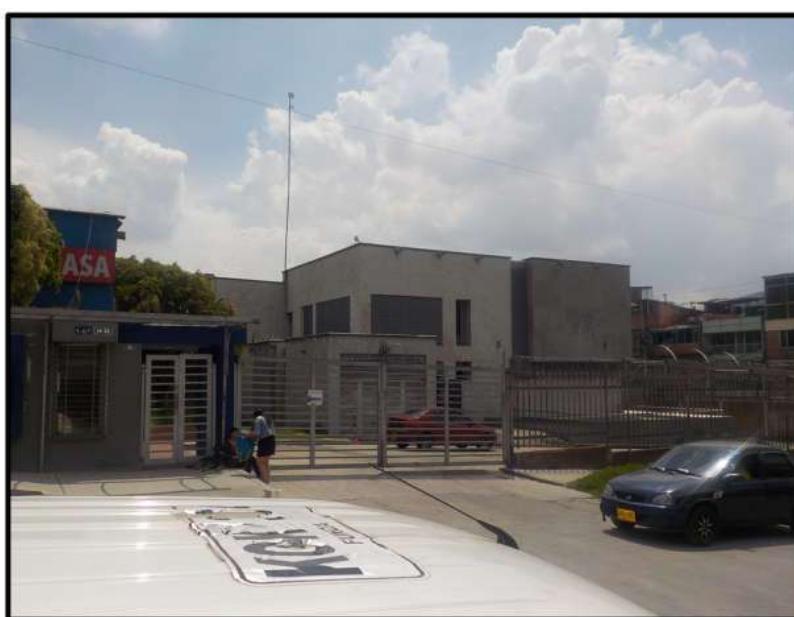


FRENTE VIA

REPORTE FOTOGRAFICO



FRENTE VIA



ENTRADA CENTRAL

REPORTE FOTOGRAFICO

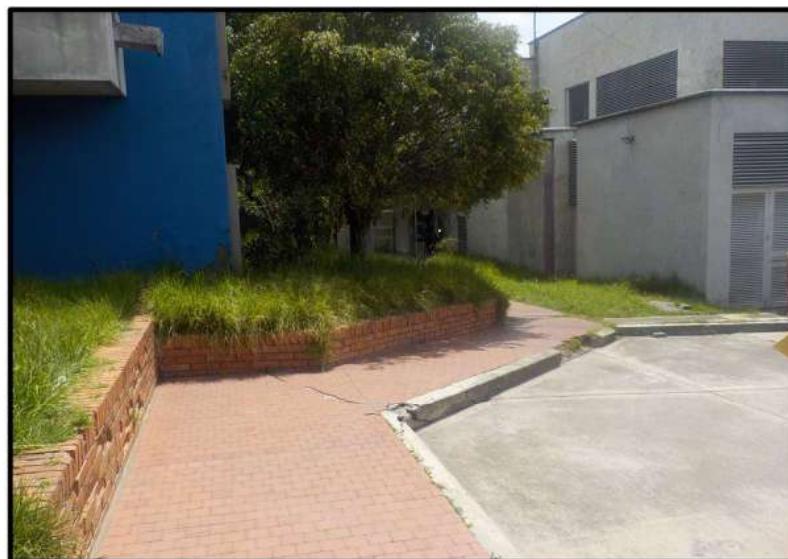


PORTERIA

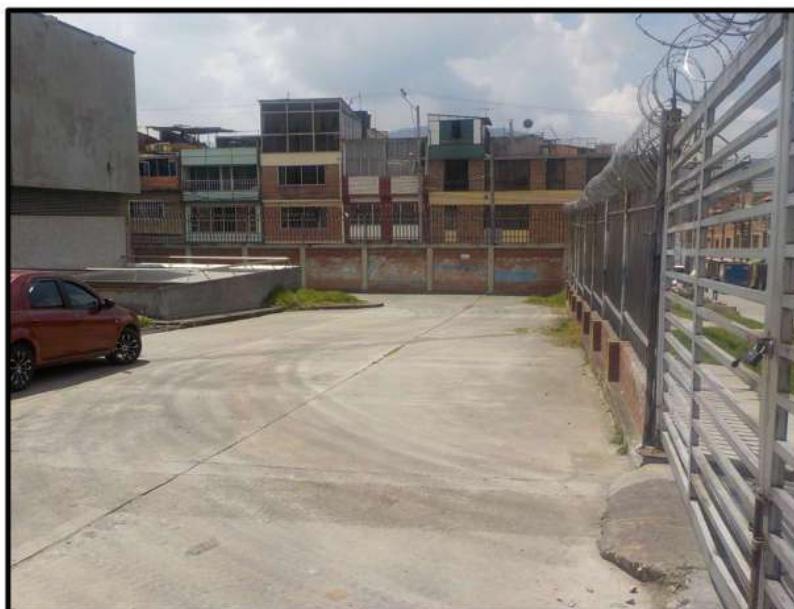


BAÑO PORTERIA

REPORTE FOTOGRÁFICO



SENDERO PEATONAL



PARQUEADERO

REPORTE FOTOGRAFICO



CUARTO ELECTRICO



ACCESO PATIO ACOPIO

REPORTE FOTOGRÁFICO



CUARTO DE RESIDUOS



INGRESO BLOQUE

REPORTE FOTOGRAFICO



BATERIA DE BAÑOS



BODEGAS

REPORTE FOTOGRAFICO

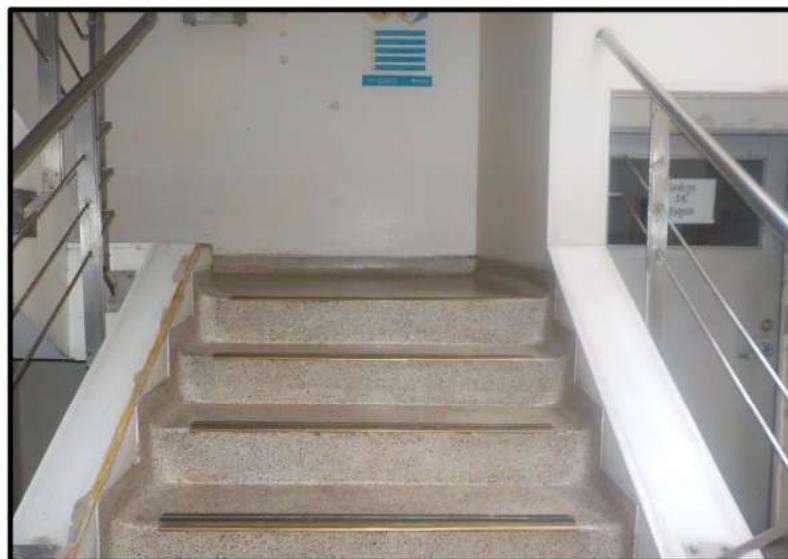


ENTRADA SOTANO



SOTANO

REPORTE FOTOGRÁFICO

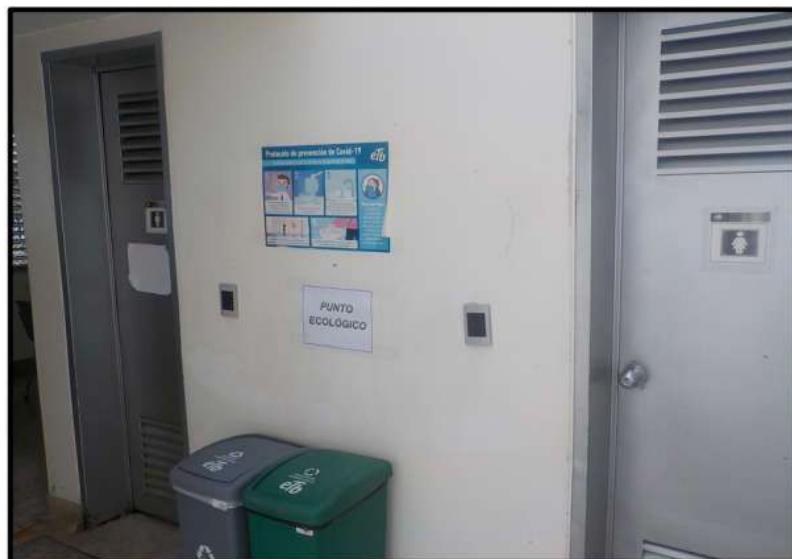


ESCALERAS NIVEL 2



ÁREA DE INSUMOS

REPORTE FOTOGRAFICO

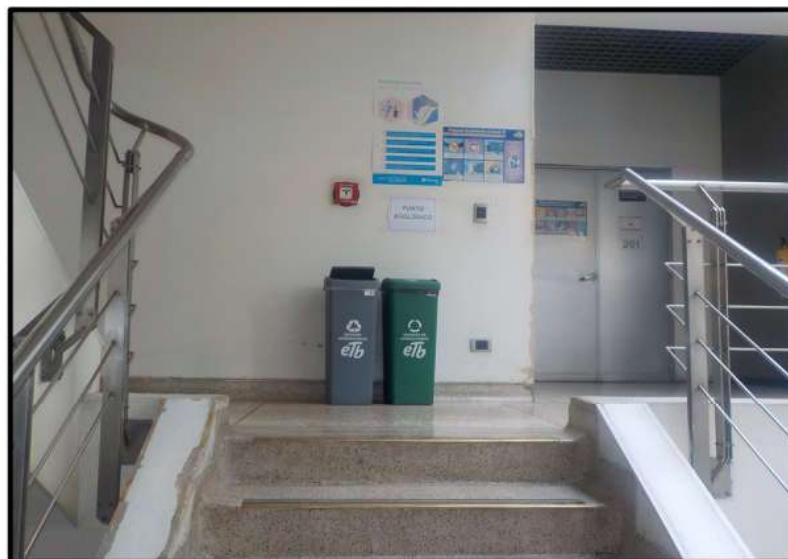


BATERIA DE BAÑOS



CAFETERIA

REPORTE FOTOGRAFICO



ESCALERAS NIVEL 3



SALA CONTROL

REPORTE FOTOGRAFICO



OFICINAS



ESCALERAS ACCESO TERRAZA

REPORTE FOTOGRÁFICO



TERRAZA



VISTA PATIO ACOPIO

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTRADA CADE YOMASA



AREA BANCO

REPORTE FOTOGRAFICO

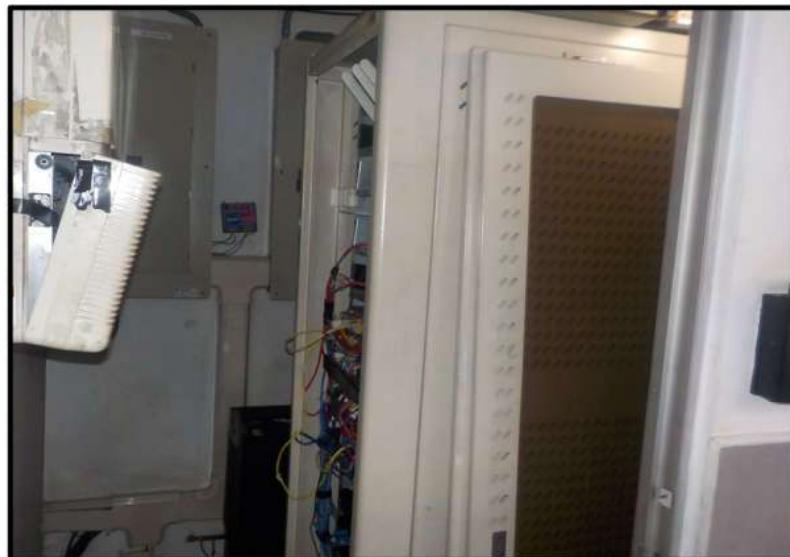


ATENCION AL USUARIO



OFICINA

REPORTE FOTOGRAFICO



RACK



LOCERS

REPORTE FOTOGRAFICO

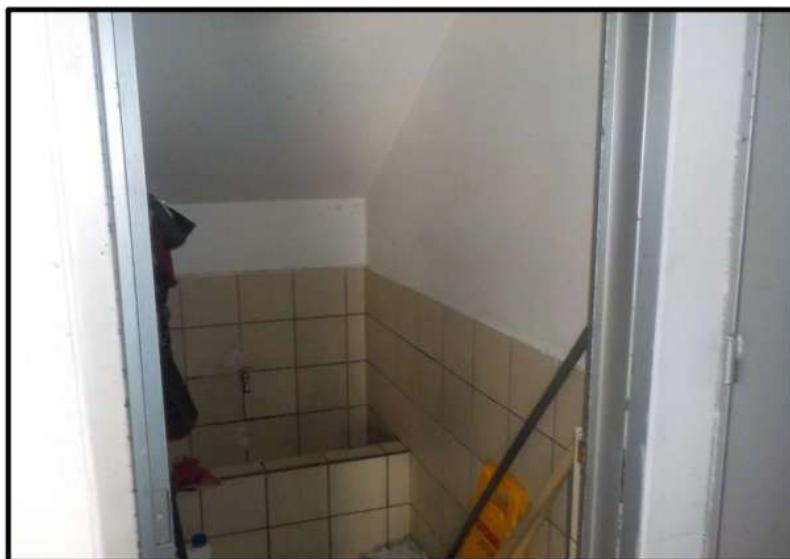


COCINETAS

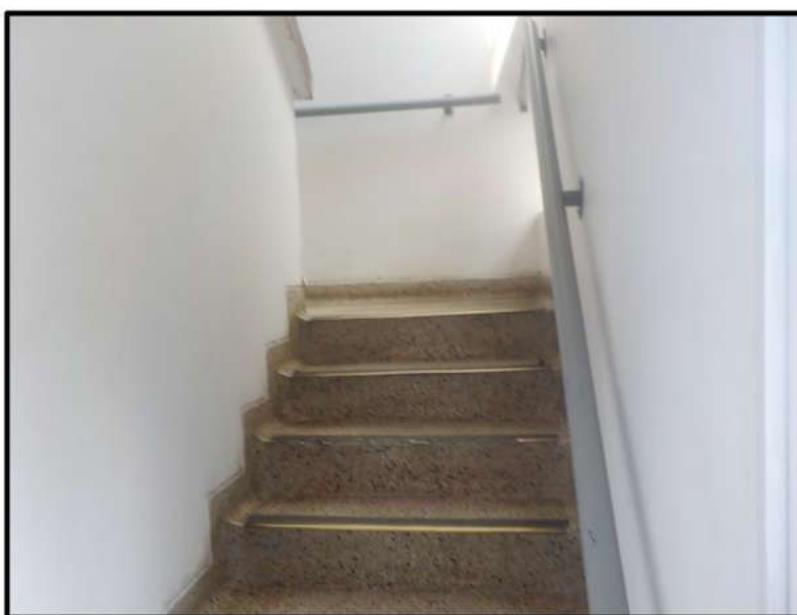


BAÑOS

REPORTE FOTOGRÁFICO



CUARTO ASEO



ESCALERAS NIVEL 2 CADE

REPORTE FOTOGRÁFICO



COCINETAS

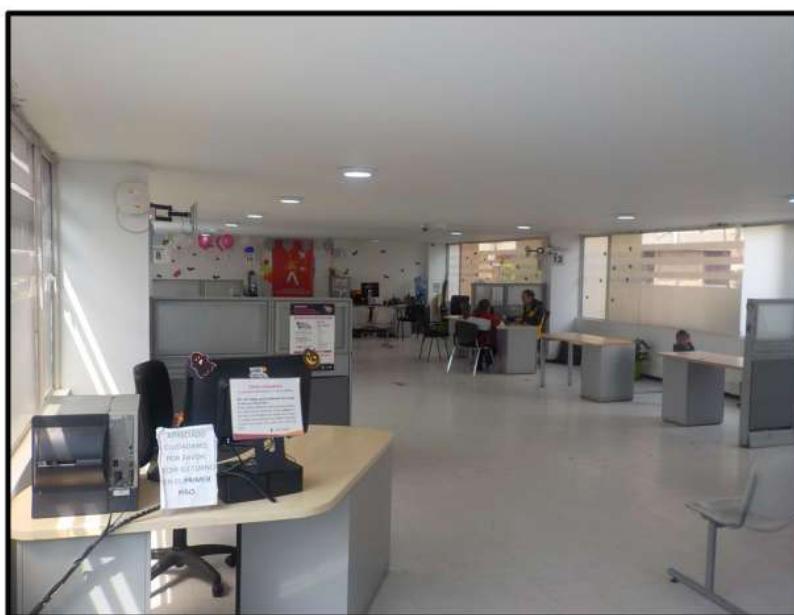


BAÑOS

REPORTE FOTOGRAFICO

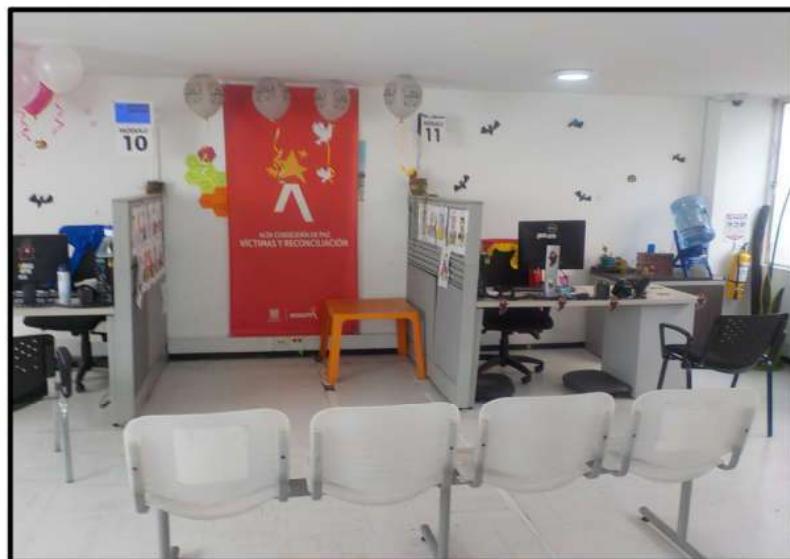


COMEDOR

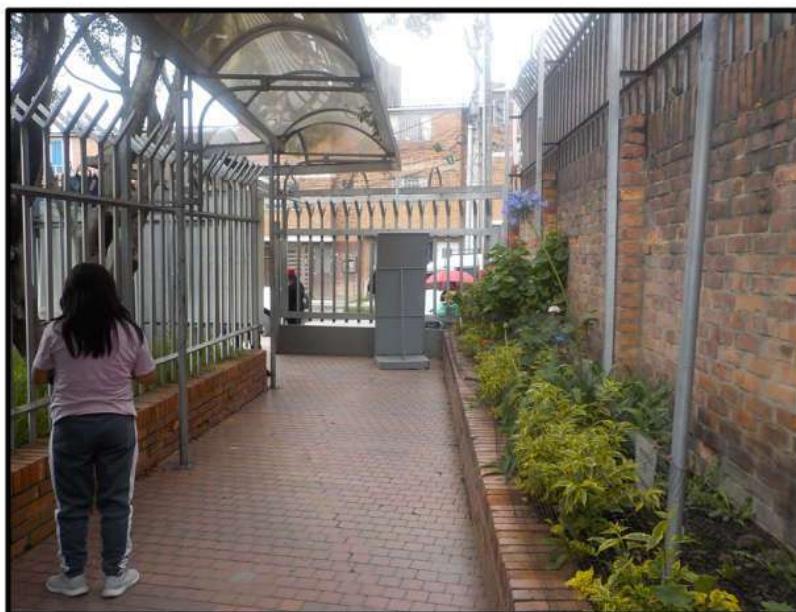


ATENCION AL USUARIO

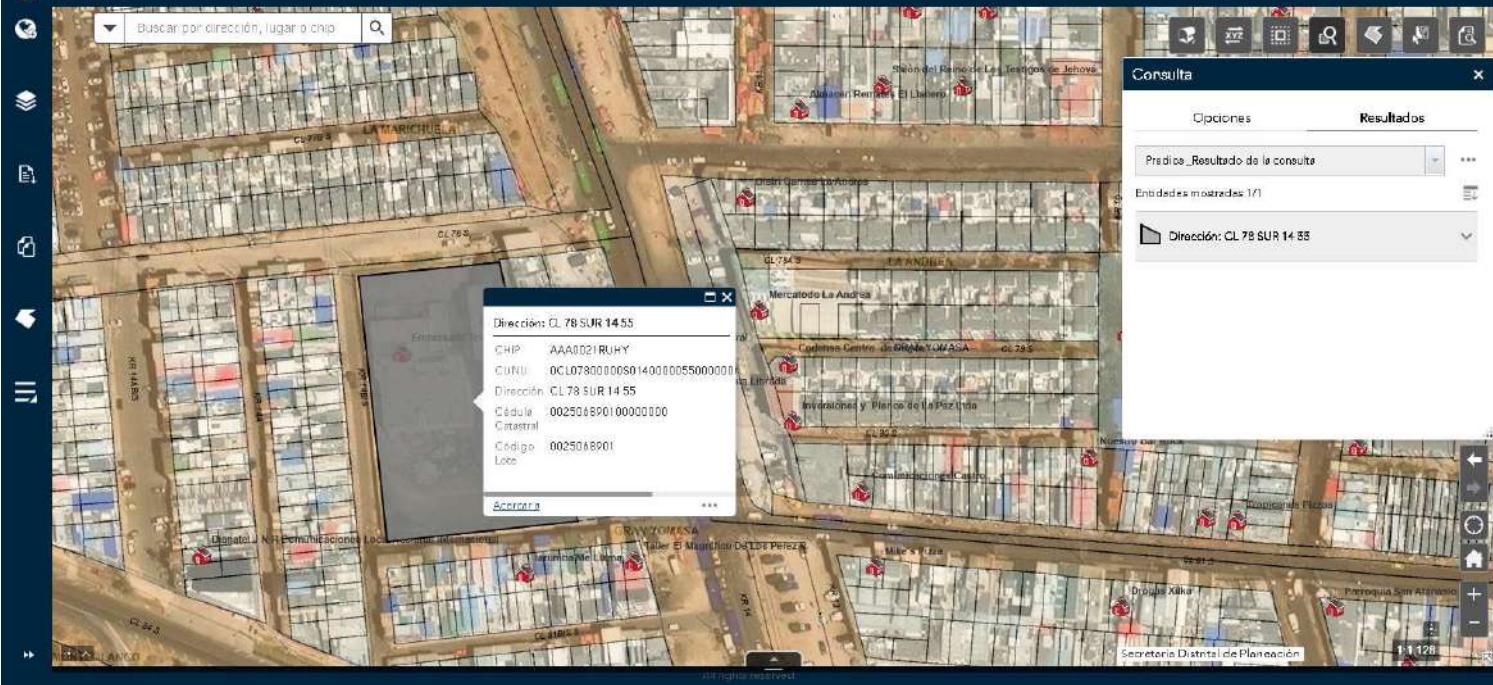
REPORTE FOTOGRAFICO



ATENCION AL USUARIO



SALIDA CADE



Yomasa
36



Yomasa

República de Colombia
Departamento de Cundinamarca

Notaría Cuarta

del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C.

CALLE 13 No. 8-39 - INTERIORES 2-3-5 y 7

TELEFONOS:

- * DESPACHO: 342 2390 * JURIDICA: 243 6111 * SECRETARIA: 243 6765 - 341 4224
- * AUTENTICACIONES: 282 0539 * PROTOCOLO Y REGISTRO CIVIL: 283 5350

4a COPIA DE ESCRITURA No. 6042 FECHA SEP. 25 DE 1981

CLASE DE CONTRATO: ACLARACION

POR : ALFREDO LOPEZ RAMOS

Gilberto Castro Castro
NOTARIO

kmv

AF 09663015
0314



No. SEIS MIL CUARENTA Y DOS -----

6042 -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Especial,

Departamento de Cundinamarca, República de

Colombia, a venticinco (25) de septiembre

de mil novecientos ochenta y uno (1.981),

ante mí LUCIANO MORENO URIBE, Notario Cuarto del Círculo Notarial de Bogotá, Comparecieron los señores ALFREDO LOPEZ RAMOS, varón, mayor de cincuenta (50) años, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.115.951 expedida en la ciudad de Bogotá, y el doctor FERNANDO RUIZ LLANO, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 437734, de Ussquén y Librete Militar número D 311706 del Distrito Militar No. 4, quien para este acto obra en su condición de Representante Legal de la Empresa de Teléfonos de Bogotá, Establecimiento Público Descentralizado del Orden Distrital, reorganizado mediante acuerdo Setenta y dos (72) de mil novecientos setenta y siete (1.967), emanado del Honorable Concejo Distrital, calidad quecredita con el Decreto de Nombramiento No. 1773 del veintisiete (27) de julio de mil novecientos ochenta y uno (1.981), emanado de la Alcaldía Mayor y Acta de Posesión del treinta (30) de Julio de mil novecientos ochenta y uno (1.981), documentos que se protocolizan junto con esta escritura y manifestaron: que por escritura pública número siete mil quinientos sesenta y nueve (7.569) otorgada el veintinueve (29) de octubre de mil novecientos ochenta (1.980), en la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos del Círculo de Bogotá el siete (7) de Noviembre de mil novecientos ochenta (1.980), correspondiéndole como número de matrícula Inmobiliaria No. 0500577729, ALFREDO LOPEZ RAMOS transfirió a título de venta real y enajenación perpetua a la Empresa de Teléfonos de Bogotá, el derecho de dominio y la posesión ejercida sobre un lote de terreno, el cual forma parte de uno

de mayor extensión con área superficialia aproximada de cuatro mil setecientos treinta y dos metros cuadrados con cincuenta y siete centímetros de metro cuadrado (4.732.57 M²), ubicado en Jurisdicción de Usme, a la altura de la carrera cuarentay seis A Este (46 A Este). Que en virtud de la presente escritura pública -se efectúa la modificación de la cláusula primera de la ya mencionada escritura número siete mil quinientos sesenta y nueve (7.569) del veintinueve (29) de octubre de mil novecientos ochenta (1.980), otorgada en esta misma Notaría en el sentido de aclarar la alinderación correcta da cual quedará así : Por el Norte, en cuarenta y cuatro metros setenta y un centímetros (44.71 mts) con el camino de acceso al Colegio e Iglesia Ortodoxos San Jorge. POR EL SUR: con predio de Alfredo López Ramos en sesenta y un metros setenta centímetros (61.70 mts) . POR EL OCCIDENTE: en ochenta y ocho metros noventa y cinco centímetros (88.95 mts) con predio de Alfredo López Ramos. POR EL ORIENTE: en noventa metros cincuenta y cinco centímetros (90.55 mts) con predio de propiedad de Alfredo López Ramos o futuro paramento o afectación vial de la ampliación de la Avenida Caracas". --- Queda en esta forma modificada la cláusula en mención. --- LEJIDA esta escritura a los comparecientes y advertidos de la formalidad del registro lo aprobaron y firman con el suscrito - Notario que en esta forma lo autoriza. Se utilizó 1 hoja de papel sellado No. AF 09663015, AF 09663422. ~~Interlineado "y manifestaron: Que por escritura" 1.980 VALE.~~ Interlineado "y manifestaron: Que por escritura" VALE. -

Declaro Decreto 1772/79 \$ 300.00

G. Mapauw

ALFREDO LOPEZ } RAMOS

c.c.No. १८१५४६ दोहरा

T M N

L.M. No. (nice job de Soto!)

Cox

0316

DECRETO No. 1773 DE 1981
(27 JUL 1981)

"Por el cual se nombra Gerente de la Empresa de Teléfonos de Bogotá"

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ DISTRITO ESPECIAL,
en uso de sus atribuciones legales,

D E C R E T A :

Artículo Primero.- Nómbrase al doctor FERNANDO RUIZ LLANO para el cargo de Gerente de la Empresa de Teléfonos de Bogotá.

Artículo Segundo.- El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Bogotá Distrito Especial, a los

27 JUL. 1981

días del mes de Julio de mil novecientos ochenta y uno.

El Alcalde Mayor,

GUILHERMO BUENO GURRANZA
Secretario General



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA GENERAL
ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

BEATRIZ MINGUEZ MOLINA
Sub-Secretaria General



ACTA DE POSESIÓN

- 6042 88

0315

Bogotá. Distrito Especial, el dia 30 del mes de Julio 1981
novecientos treinta y nueve, compareció en el Despacho
dirección de Personal de la Alcaldía, el Jefe
Gobernador Río Negro,
objeto de tomar posesión del cargo de Gobernador de los
Ejercitos y Telégrafos de Bogotá.

cual fue nombrado por Decretos Municipales 3.773
que se dio en Julio de 1981 con el carácter de Gobernador

Fecha de efectividad: Julio 30 de 1981

Presentó los siguientes documentos:

- a) Cédula o Tarjeta de Identidad No. 437734 de Usquiza
- b) Libreta Militar No. D 311706 D.M. 4
- c) Certificado Judicial No. T.D. B: 1272998
- d) Certificado de Paz y Salvo Nacional No.
- e) Certificado de Paz y Salvo Distrital No. 022.504 Julio 29 de 1981
- f) Certificado Médico de Aptitud Oficina de Recursos Sociales de Bogotá / 576
- g) Títulos de Identidad Documentos Civil
Militar de 16-182 en Comisión de Oficial Síndico de Cuentas y Caja de Pensiones y Jubilaciones
- h) P fianza de responsabilidad por cuantía de \$

Como están cumplidos todos los requisitos exigidos para dar posesión,
el Alcalde, por ante el Director del Departamento de Personal le recibió,
formalidades legales, el juramento que ordena el artículo 251 del Código
Civiles, Político y Municipal, y bajo esta gravedad prometió cumplir fiel y
lealmente con los deberes de su cargo.

Para constancia, se firma la presente diligencia, a la cual se adhieren
en estampillas de timbre nacional por valor de \$ _____
correspondientes a su sueldo mensual de \$ _____

Alcalde,

Director de Personal del Distrito,

Decreto 183 C.P. y D. Acuerdo 57 de 1956 y Normas Es. An. 24. Decreto Reglamentario 163 de 1957.

sesionado,

F. Ruiz H.

Edificio: Calle 70 entre 60 y 62 - No. 104 A - 2711 apt. 502

Teléfono No. 2111307

TIMBRE NACIONAL

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA GENERAL
ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL


BEATRIZ MINCHAPE MOLINA
Sub-Secretaria General





-2-

AF 096634

0317

Transcripción de la Falsa f. 6046/81

F. L. Ruiz
FERNANDO RUIZ
c.c. No.
L.M. No.



Es ~~ejemplo~~ Copia, tomada de su original
la expido y autorizo en Sf hojas útiles
con destino a L. Ruiz
Dada en Santafé de Bogotá, D.C. 18 JUN 1988
Notaría Cuarta

pto. 1554/89

MARIO RAMIREZ LOZANO
SECRETARIO GENERAL





REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR
MATRÍCULA INMOBILIARIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

Nro Matrícula: 50S-577729

Página 1

Impreso el 02 de Diciembre de 1998 a las 07:57:41 a.m.
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO DE REGISTRO: 50S BOGOTÁ ZONA SUR
VEREDA: MUNICIPIO: USME
TIPO PREDIO: SIN INFORMACIÓN COD CATASTRAL:
CON FUNDAMENTO EN:
Instrumento: SIN INFORMACIÓN FECHA APERTURA: 25-11-80 Radicación 80-96508
Fecha: 07-11-80 ESTADO: ACTIVO

DEPARTAMENTO: SANTAFE DE BOGOTÁ D.C.
COD CATASTRAL ANT:

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO EL CUAL FORMA PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN, CON ÁREA SUPERFICIARIA DE 4.741,50 MTR\$2, UBICADO EN JURISDICCIÓN DE USME Y ALINDERADO ASÍ: POR EL NORTE: CON PREDIO DENOMINADO MIRAVALLE DE PROPIEDAD DE LA SRA. RAFAEL CECILIA BURGOS VDA. DE AREVALO, DE POR MEDIO, CON LA CARRETERA QUE SE DESPRENDE DE LA QDE DE BOGOTÁ CONDUCE A LA REPRESA DEL ACUEDUCTO O QDE VA ALA ANTIGUA ESTACIÓN YOMASA QUE FUE DEL EXTINGUIDO FERROCARRIL DE ORIENTE, HOY USME, POR EL SUR: CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE ALFREDO LOPEZ RAMOS, CON SEPARACIÓN DE CERCA DE TIERRA PISADA Y PARTE CON LA QUÉBRADA DE YOMASA.- POR EL ORIENTE: CARRETERA QUE DE BOGOTÁ CONDUCE A LA REPRESA DEL ACUEDUCTO DE BOGOTÁ.- POR EL OCCIDENTE : EN PARTE CON EL CAMINO O ZONA QUE FUE DEL FERROCARRIL DE ORIENTE LUEGO CON PREDIO QUE FUE DEL MISMO FERROCARRIL HOY PROPIEDAD DE USME Y EL RESTO CON EL POTRERO DENOMINADO LA CARTERA DE PROPIEDAD DE LA SRA. RAFAELA CECILIA BURGOS VDA. DE AREVALO, SEPARADOS POR UNA CERCE DE ALAMBRE EXCEPTO EN UNA PEQUEA PARTE QUE LINDA CON LA ZONA DEL FERROCARRIL DE ORIENTE, HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA DE BOGOTÁ.—SEGUN ESCRITURA N. 6042 DE LA NOTARIA 4, LOS LINDEROS ACTUALES SON: (NORTE: EN 44,71); MTS, CON EL CAMINO DE ACCESO AL COLEGIO E IGLESIA OTORGADOS SAN JORGE (SUR: CON PREDIO DE ALFREDO LOPEZ RAMOS EN 61,70 MTS. (OCCIDENTE: EN 88,95 MTS) CON PREDIO DE ALFREDO LOPEZ RAMOS, ORIENTE: EN 118,05 MTS CON PREDIO DE PROPIEDAD DE ALFREDO LOPEZ RAMOS O FUTURO PARAMENTO O AFECTACIÓN VIAL DE LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CARACAS.—

COMPLEMENTACION:

TRADICIÓN: ALFREDO LOPEZ RAMOS, ADQUIRIO POR COMPRA A EDUARDO AREVALO BURGOS POR MEDIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N. 3831 OTORGADA EN LA NOTARIA 4. DE BOGOTÁ, EL 26 DE JULIO DE 1.955.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

1) SIN INDICACION

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) [En caso de Integración y otros]
219220

ANOTACIÓN: Nro. 001 Fecha: 07-11-80 Radicación: 80 96508

Documento: ESCRITURA 7889 del 28-10-80 NOTARIA 4 de BOGOTÁ VALOR ACTO: \$ 1.422,450.00

ESPECIFICACIÓN: 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica al PROPIETARIO)

DE: LOPEZ RAMOS ALFREDO

A: EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTÁ

17115881

28338113

X

ANOTACIÓN: Nro. 002 Fecha: 25-11-81 Radicación: 81-103442

Documento: ESCRITURA 6042 del: 25-09-81 NOTARIA 4 de BOGOTÁ VALOR ACTO: \$ 1.422,450.00

ESPECIFICACIÓN: 998 ACLARACIÓN ESC. 7889 ENCUANTO A LINDEROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica al PROPIETARIO)

A: EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTÁ

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 2*



**DIRECCION DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
MATRICULA INMOBILIARIA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

Nro Matricula: 50S-577729

Pagine 2

Impreso el 02 de Diciembre de 1998 a las 07:57:42 a.m.
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
Líquido: OPSSCAJERO27 Imprimió: OPSSCAJERO

TURNO: 98-686143 FECHA: 02-12-98

El registrador
Firma

-FECHA: 02-12-98

A circular stamp with a decorative border containing the text "BIBLIOTECA NACIONAL DO BRASIL" at the top and "02 DIC. 1998" in the center.

For more information about the study, contact Dr. Michael J. Sparer at 212-253-3751 or via e-mail at msparer@med.cornell.edu.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 190903402723179231

Nro Matrícula: 50S-577729

Página 1

Impreso el 3 de Septiembre de 2019 a las 10:01:51 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 25-11-1980 RADICACIÓN: 80-96508 CON: SIN INFORMACION DE: 07-11-1980

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0021RUHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO EL CUAL FORMA PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSION, CON AREA SUPERFICIA DE 4.741.50 MTRS2., UBICADO EN JURISDICCIÓN DE USME Y ALINERADO ASI; POR EL NORTE: CON PREDIO DENOMINADO MIRAVALLE DE PROPIEDAD DE LA SRA. RAFAEL CECILIA BURGOS VDA. DE AREVALO, DE POR MEDIO, CON LA CARRETERA QUE SE DESPREnde DE LA QUE DE BOGOTÁ CONDUCE A LA REPRESA DEL ACUEDUCTO O QUE VA ALA ANTIGUA ESTACION YOMASA QUE FUE DEL FERROCARRIL DE ORIENTE, HOY USME, POR EL SUR: CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE ALFREDO LOPEZ RAMOS, CON SEPARACION DE CERCA DE TIERRA PISADA Y PARTE CON LA QUEBRADA DE YOMASA.- POR EL ORIENTE: CARRETERA QUE DE BOGOTÁ CONDUCE A LA REPRESA DEL ACUEDUCTO DE BOGOTÁ.- POR EL OCCIDENTE : ENPARTE CON EL CAMINO O ZONA QUE FUE DEL FERROCARRIL DE ORIENTE LUEGO CON PREDIO QUE FUE DEL MISMO FERROCARRIL HOY PROPIEDAD DE USME Y EL RESTO CON EL POTRERO DENOMINADO LA CARTERA DE PROPIEDAD DE LA SRA. RAFAELA CECILIA BURGOS VDA. DE AREVALO, SEPARADOS POR UNA CERCE DE ALAMBRE, EXCEPTO EN UNA PEQUEÑA PARTE QUE LINDA CON LA ZONA DEL FERROCARRIL DE ORIENTE, HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA DE BOGOTÁ.-SEGUN ESCRITURA N. 6042, DE LA NOTARIA 4. LOS LINDEROS ACTUALES SON: NORTE: EN 44,71 MTS, CON EL CAMINO DE ACCESO AL COLEGIO E IGLESIA ORTONOS SAN JORGE, SUR: CON PREDIO DE ALFREDO LOPEZ RAMOS EN 61,70 MTS, OCCIDENTE: EN 88,95 MTS, CON PREDIO DE ALFREDO LOPEZ RAMOS, ORIENTE: EN () 90,55 MTS CON PREDIO DE PROPIEDAD DE ALFREDO LOPEZ RAMOS O FUTURO PARAMENTO O AFECTACION VIAL DE LA AMPLIACION DE LA AVENIDA CARACAS.---

COMPLEMENTACION:

TRADICION: ALFREDO LOPEZ RAMOS, ADQUIRIO POR COMPRA A EDUARDO AREVALO BURGOS POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA N. 3831 OTORGADA EN LA NOTARIA 4. DE BOGOTÁ, EL 26 DE JULIO DE 1.955.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) CL 78 SUR 14 55 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 78 SUR 1 67 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50S - 219220

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-1980 Radicación: 80 96508

Doc: ESCRITURA 7569 del 29-10-1980 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,422,450

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ RAMOS ALFREDO

CC# 17115951

A: EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTA

NIT# 99999115 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-11-1981 Radicación: 81-103442

Doc: ESCRITURA 6042 del 25-09-1981 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESC. 7569 ENCUANTO A LINDEROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 190903402723179231

Nro Matricula: 50S-577729

Página 2

Impreso el 3 de Septiembre de 2019 a las 10:01:51 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-02-2000 Radicación: 2000-9016

Doc: ESCRITURA 1650 del 07-10-1999 NOTARIA 46 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION DE LA RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO DE ESTE Y 24 PREDIO MAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE SANTA FE DE BOGOTA S.A. ESP.

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

SUPERINTENDENCIA

DE NOTARIADO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-49385 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-353352 FECHA: 03-09-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB



UAEC
Catastro Bogotá

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

Año Radicación: 2024
Número Radicación: 120619
Fecha: 08/02/2024

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTA	C	99999115	100	NO

Total de Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
2	7569	29/10/1980	BOGOTA D.C.	04	050S00577729

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 78 SUR 14 55 - Código postal: 110511

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

CL 78 SUR 14 45

Dirección(es) anterior(es):

CL 78 SUR 1 67 ESTE FECHA:18/07/2013

CL 78 SUR 1 67 ESTE FECHA:31/12/2008

CL 78 SUR 1 67 ESTE FECHA:31/12/2006

Código de Sector Catastral

002506 89 01 000 00000

CHIP: AAA0021RUHY

Número Predial Nal: 110010125050600890001300000000

Destino Catastral: 04 DOTACIONAL PÚBLICO

Estrato: 0

Tipo Propiedad: DISTRITAL

Uso: 015 OFICINAS Y CONSULTORIOS (OFICIAL) NPH

Uso: 022 DEPOSITOS DE ALMACENAMIENTO NPH

Total Área Terreno

4465.8

Total Área construcción

1812.79

Información Económica

Años	Valor Avalúo catastral	Año Vigencia
1	\$ 3,981,754,000.00	2024
2	\$ 3,756,052,000.00	2023
3	\$ 3,546,156,000.00	2022
4	\$ 3,309,552,000.00	2021
5	\$ 3,285,241,000.00	2020
6	\$ 2,990,325,000.00	2019

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 1149/2021 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>. Punto de Servicio: SuperCADE. Tel.6012347600 Ext 7600

EXPEDIDA, A LOS 08 DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2024 HORA: 10:18:01 A

JOSE IGNACIO PEÑA ARDILA
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADAN

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: B27740E78621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Código Postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





Fecha: 06/11/2024 05:54:21 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78 SUR 14 55

Desarrollo: TENERIFE II SECTOR

UPZ: GRAN YOMASA

Localidad: USME

ASUNTO: Legalidad del Predio

En atención a su consulta, relacionada con la situación de legalidad del predio ubicado en la CL 78 SUR 14 55, le informamos lo siguiente:

Una vez consultada la base de información de esta Secretaría, se estableció que el inmueble de la referencia hace parte del lote No. 0025068901 de la manzana No. 00250689 del plano aprobado US63/4-16, del desarrollo TENERIFE II SECTOR, legalizado mediante la Resolución RES 148 de 24/04/2000.

El predio objeto de esta solicitud se localiza en área urbana y se encuentra debidamente reconocido.

En lo referente a la disponibilidad real y efectiva de servicios públicos domiciliarios, es competencia de las empresas correspondientes pronunciarse al respecto.

Para mayor información al respecto, le sugerimos solicitar su cita para ser atendido en esta entidad en la línea 195 de domingo a domingo las 24 horas del día.

Cordialmente

Secretaría Distrital de Planeación





Fecha: 06/11/2024 06:02:43 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78 SUR 14 55

CHIP: AAA0021RUHY

Código Lote: 0025068901

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





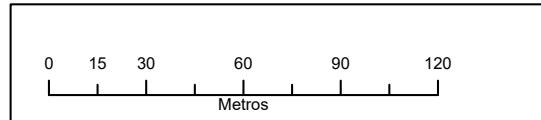
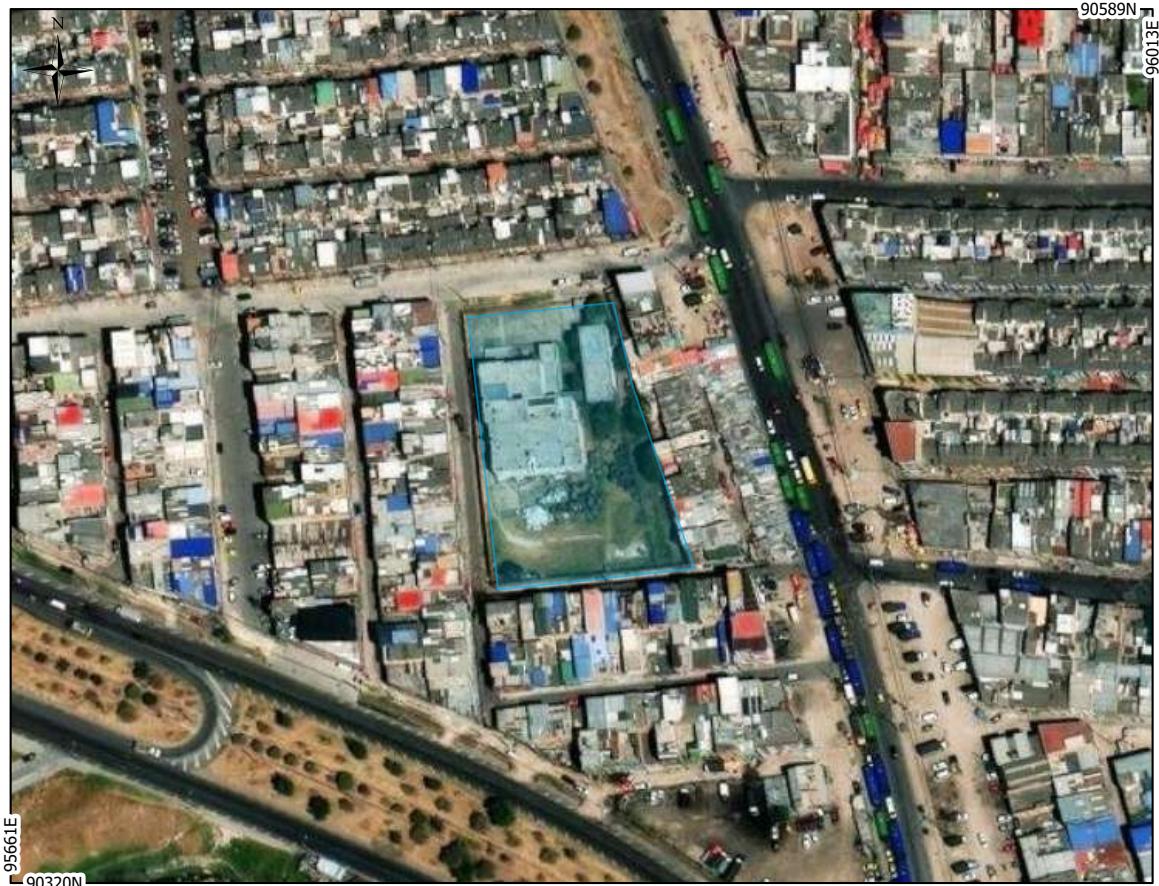
BOGOTÁ

Reporte Consolidado

CL 78 SUR 14 55

Convenciones

Predio Seleccionado



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92,334,8790 Falso Norte: 109,320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	5 - USME
Barrio Catastral:	002506 - GRAN YOMASA
Manzana Catastral:	00250689
Lote Catastral:	0025068901
UPZ:	57 - GRAN YOMASA

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

UPL (POT 555):	UPL20 - Rafael Uribe
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
Tratamiento (POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima (POT 555):	3
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estratégica (POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ (POT 190):	57 - GRAN YOMASA
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 411 de 2004
Subsector Uso (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RG Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:

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

Inmuebles de Interés Cultural

Inmuble 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

Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización:

Nombre: TENERIFE II SECTOR Estado: 1 Decreto:148 24/04/2000

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

Urbanismo

Urbanístico:	050136B001
---------------------	------------

Topográfico:	050001A001
---------------------	------------

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

Zonas Consolidadas (POT 555)

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

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

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------------------------------	---

Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
---	--

Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
--	---

Amenaza de inundacion por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
--	---

Amenaza por encarcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
-----------------------------------	--

Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
---	---

Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
---	--

Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
----------------------------------	---

Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.
---	---

Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
-----------------------------------	---

Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
--	---

Áreas protegid SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
--	---

Sistema Distrital areas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
--	---

Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)

Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
--	---

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

Reserva vial (POT 555)

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

Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.

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:	Estrato: 2 Normativa: DEC551 12/09/2019
-----------------	---

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.



Fecha: 06/11/2024 06:03:46 p. m.

Señor(a)
USUARIO

CHIP: AAA0021RUHY

ASUNTO: Consulta Participación en Plusvalía

De manera atenta se informa que este predio NO registra información asociada a participación en plusvalía.

Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea 195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Fecha: 06/11/2024 06:04:41 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78 SUR 14 55

Localidad: USME

ASUNTO: Estación de Telecomunicación

En atención a su solicitud, me permito informarle que en el predio ubicado en la dirección arriba mencionada, a la fecha de la consulta, se localiza una antena de telecomunicación denominada NO SE CONOCE, de propiedad del operador ETB en estado de regularización. Estación que a la fecha no cuenta con permiso, pero que el operador ha solicitado se expida la correspondiente autorización y se regularice su uso.

Para cualquier información adicional respecto a este reporte usted se puede dirigir el primer día hábil de la semana de 8:00am a 6:00pm a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 Piso 5.

Este reporte no se constituye en un concepto oficial de la SDP sino que es de carácter informativo. La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.





BOGOTÁ

Estación de Telecomunicación

Convenciones

Predio Seleccionado

Estado

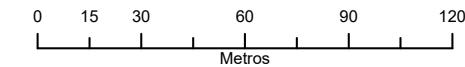
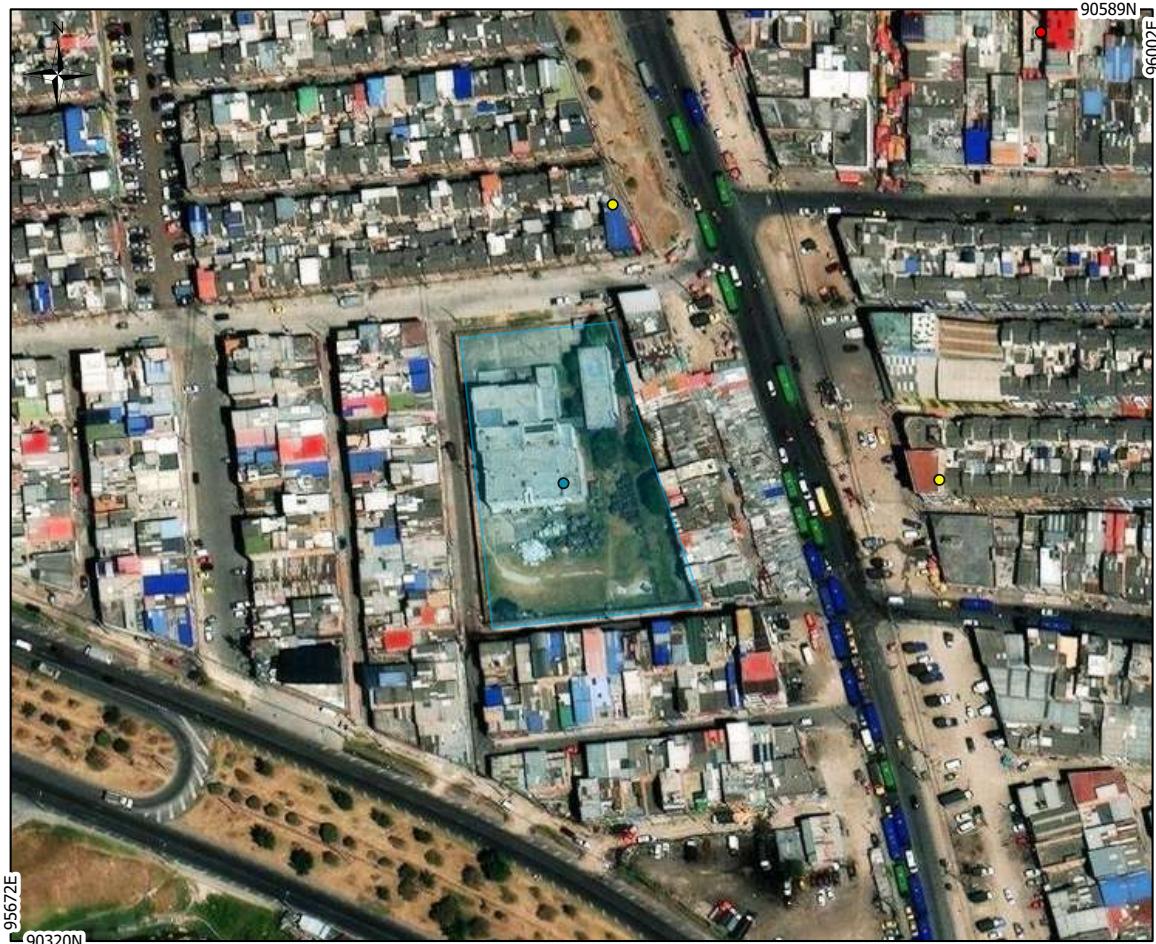
- Aprobada SDP
- Regularización
- Estación Queja
- Trabajo Campo
- Exento

Referencia Espacial

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverso Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92,334,8790 Falso Norte: 109,320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros



Fecha: 06/11/2024 06:06:13 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 78 SUR 14 55

CHIP: AAA0021RUHY

Localidad USME

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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

Cordialmente,



JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información



Bogotá D.C., 06/11/2024 06:09:40 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Asunto: Información uso del suelo

Este reporte de uso del suelo es automatizado de carácter informativo, la competencia para la emisión de conceptos sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen corresponde a los curadores urbanos, según lo dispuesto en el Parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificaciones.

Las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." y sus modificaciones. En tal sentido, la zona en la cual se localiza el predio de su consulta cuenta con los siguientes parámetros normativos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO CHIP: AAA0021RUHY	
Dirección:	CL 78 SUR 14 55
Código de lote:	0025068901
Predio se ubica en Propiedad Horizontal:	NO
Tipo de suelo:	
Localidad:	USME
Unidad de Planeamiento Local - UPL:	RAFAEL URIBE

NORMA DEL PREDIO	
Área de Actividad:	ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Tratamiento Urbanístico:	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Movilidad	
Lote con Frente a Tipo de Vía:	ARTERIAL, EN CONSTRUCCIÓN
Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial:	NO
Patrimonio	
Predio es Bien de Interés Cultural:	NO
Predio se ubica en Sector de Interés Urbanístico:	NO
Predio se ubica en Área de Protección de Entorno Patrimonial:	NO
Otras características normativas	
Predio se ubica en Sector de Uso Residencial Neto:	NO
Predio se ubica en Sector Incompatible con el uso Residencial:	NO
Predio se ubica en Áreas Sujetas al parágrafo 2 del artículo 'Implantación de Parques Industriales Ecoeficientes PIE':	NO
Predio se ubica en Áreas de Desarrollo Naranja 'ADN':	NO
Predio se ubica en Sectores de Producción Artesanal:	NO
Predio se ubica en Sector en Actuación Estratégica:	NO
Predio se ubica en zona de Influencia Directa Aeroportuaria:	NO
Predio se ubica en zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria:	NO

Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021 y sus reglamentarios. La base de datos geográfica empleada para este reporte es la vigente para la Secretaría Distrital de Planeación, para la fecha de emisión del reporte.

El predio consultado se encuentra en el Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, por lo tanto, no se emite información de uso de suelo automatizado. Por consiguiente, para el concepto de Uso de Suelo permitido en su predio elevar consulta a cualquiera de las Curadurías de la ciudad, las cuales tienen la competencia para emitir dichos conceptos.

Con relación al uso del suelo, es importante anotar que, el artículo 242 del Decreto Distrital 555 de 2021 - POT indica: "Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística".

En virtud de lo anteriormente expuesto, el concepto de uso del suelo no es el documento idóneo para acreditar que una actividad puede realizarse en un establecimiento determinado; el único documento que otorga el derecho para el desarrollo de un uso específico en un predio es la correspondiente a la licencia de construcción expedida por una Curaduría Urbana.

Tenga presente, que, si el predio objeto de consulta cuenta con licencia de construcción aprobada y vigente, los usos o edificabilidad autorizados o permitidos son los consignados en la respectiva licencia.

Toda la información textual y cartográfica del Decreto Distrital 555 de 2021, incluidos sus anexos se encuentra a disposición para consulta de los ciudadanos, a través de la página de esta Secretaría en el siguiente enlace:

<https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

El presente reporte se emite conforme a lo establecido en el artículo 28 Alcance de los conceptos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), sustituido según el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, que determina que, *"Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución"*.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

Este reporte de uso del suelo es automatizado de carácter informativo, la competencia para la emisión de conceptos sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen corresponde a los curadores urbanos, según lo dispuesto en el Parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificaciones.

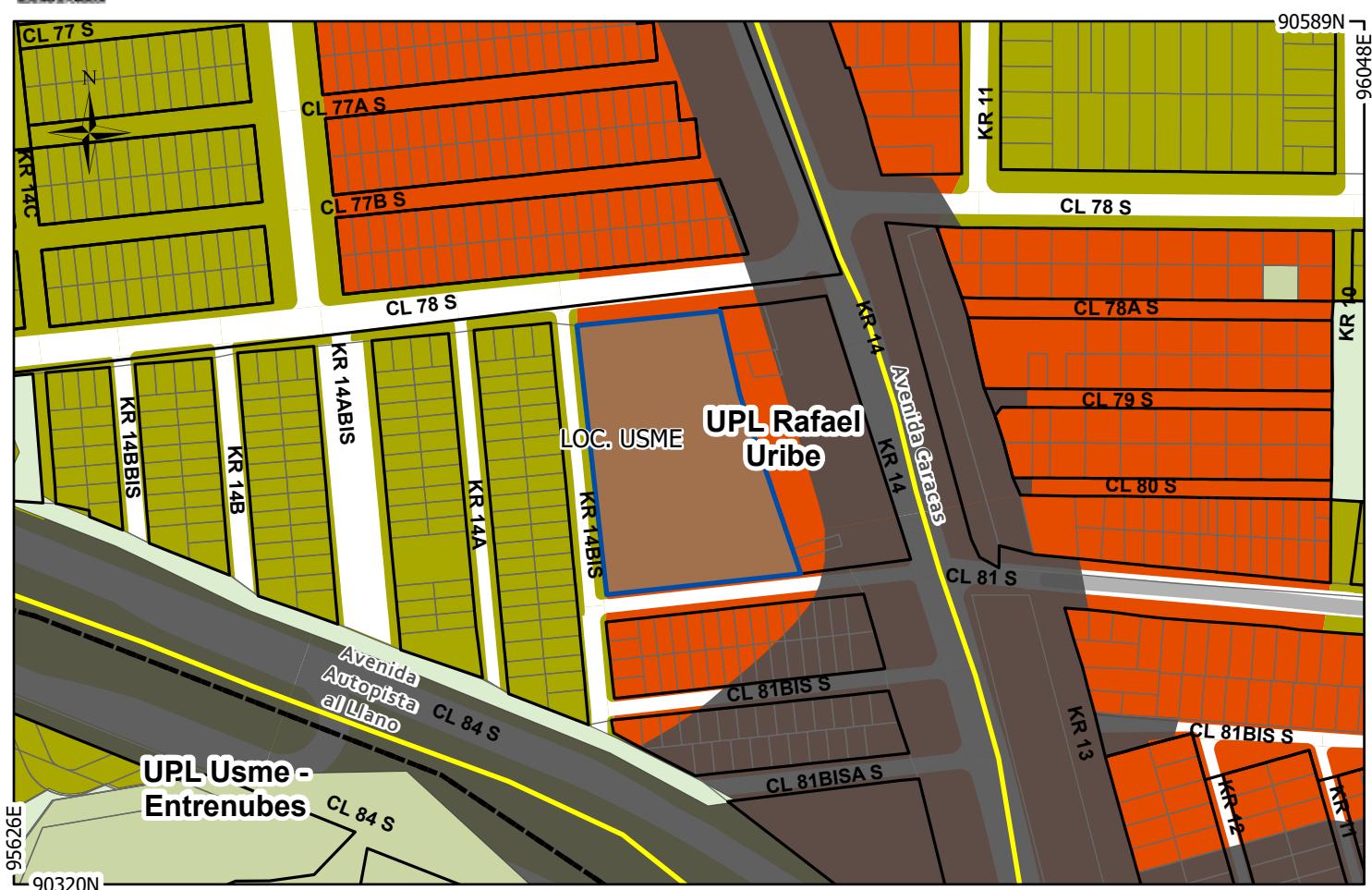




BOGOTÁ
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
RESPONSABLE DE PLANEACIÓN

Imagen parcial localización del predio SINUPOT

Dirección: CL 78 SUR 14 55



LEYENDA

Predio

■ Predio Seleccionado

Unidad Catastral

■ Unidad planeamiento local

■ Manzana catastral

■ Lote catastral

■ Parque

■ Estructura ecológica principal

Sistema de Movilidad

■ Eje vial

■ Malla vial arterial

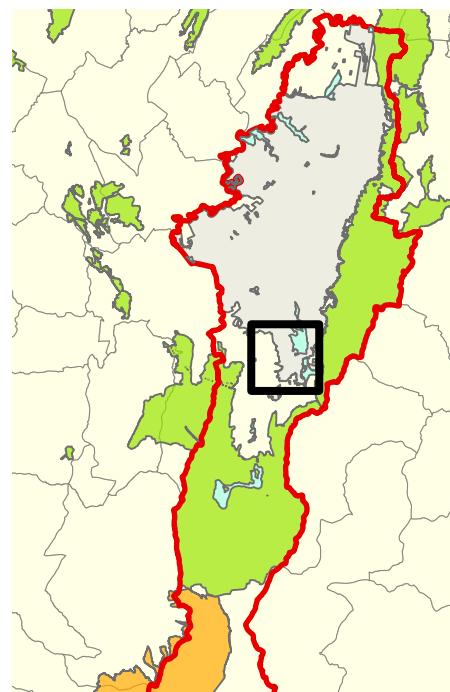
■ Malla vial intermedia

Área de actividad

Nombre Área Actividad

■ Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas

■ Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos



SISTEMA DE REFERENCIA:

Nombre: PCS CarMAGBOG

Datum: CGS CarMAGBOG

Proyección: Transverse Mercator

Meridiano Central: -74,1466

Latitud de Origen: 4,6805

Longitud de Origen: 0,0000

Falso Este: 92.334,8790

Falso Norte: 109.320,9650

ESCALA:

1:2.181

■ ■ ■ ■ ■ Metros

0 10 20 30 40 50 60

 **SINUPOT**

Sistema de Información de
Norma Urbana y Plan de
Ordenamiento Territorial

FUENTE: Base de Datos Geográfica Corporativa - SDP

Bogotá D.C, 06 de noviembre de 2024 6:09 p. m.



Lote en venta, Bogotá

Ubicación Principal

Nuevo san luis, Bogotá, Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas

Villa israel, Villa israel, Nuevo san luis, ...

 Ver más

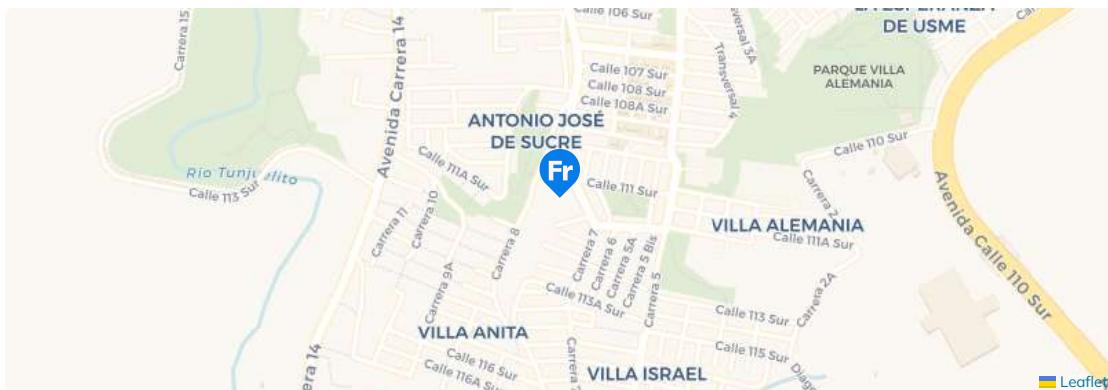


2919 m²

\$ 2.500.000.000

Precio de Venta

Ubicación



Consultar

Agendar Visita

Inmobiliaria Ruben Quiroga



[Ver teléfono](#)

Nombre

Teléfono

Email

Lote en venta

Ubicación Principal

Juan rey sur, Bogotá, Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas

San german et. ii, Juan rey sur, Usme, Bogotá

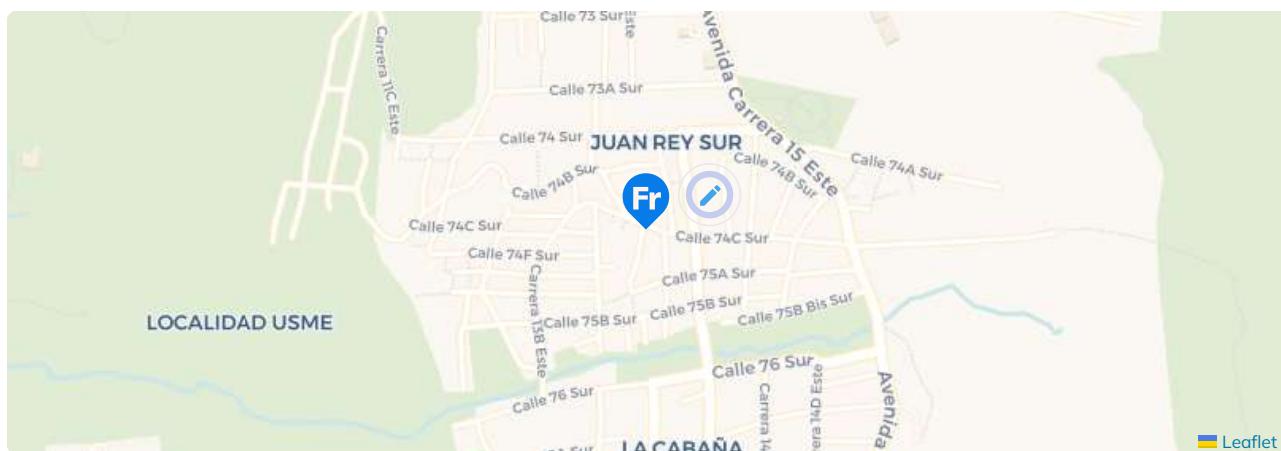


298 m²

\$ 290.000.000

Precio de Venta

Ubicación



Consultar

Agendar Visita



Spazio Regi Inversionistas

[Ver teléfono](#)



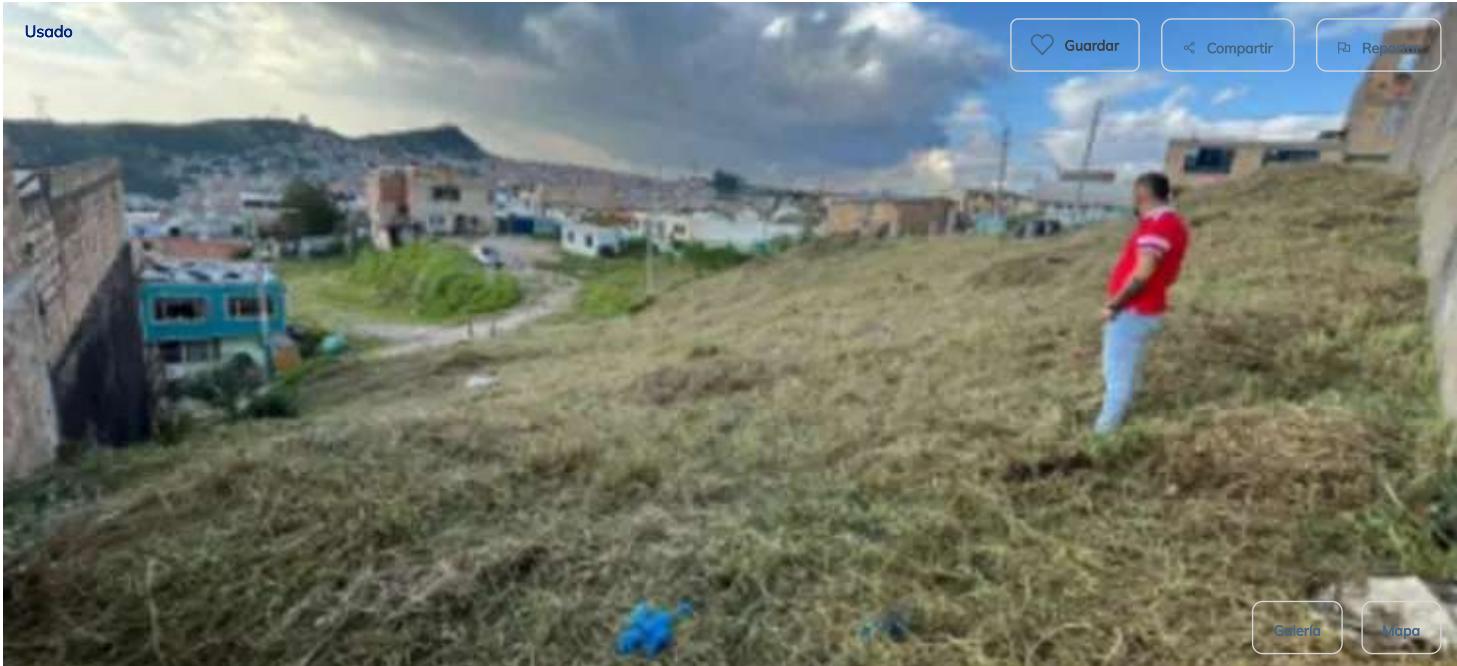
Lote en venta

Ubicación Principal

Canada o guira, Bogotá, Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas

Canada o guira, Plaza, Monteblanco, ...

[Ver más](#)1200 m²

\$ 1.200.000.000

Precio de Venta

Ubicación

[Leaflet](#)

Detalles de la Propiedad

● Estrato	3	● Tipo de Inmueble	Pregúntale!	Lote
● Estado		● Baños	Pregúntale!	
● Área Construida	1,200.00 m ²	● Área Privada	Pregúntale!	1,200.00 m ²
● Antigüedad		● Habitaciones	Pregúntale!	
● Parqueaderos		● Acepta permuta	Pregúntale!	



Lote en venta

Ubicación Principal

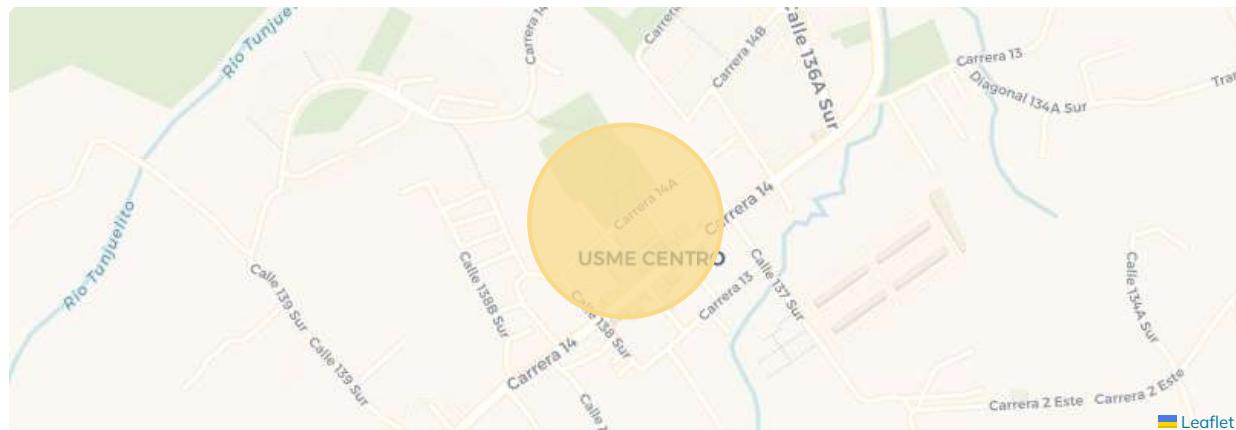
Centro usme urbano, Bogotá, Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas

Centro usme urbano, Usme centro, Usme, Bogotá

1 Habs. 1 Baño 1002 m²**\$ 900.000.000**

Precio de Venta

Ubicación[Consultar](#)[Agendar Visita](#)

Gestiones Inmobiliarias F.T. SAS

[Ver teléfono](#)

Nombre

Teléfono



Lote en venta

Ubicación Principal

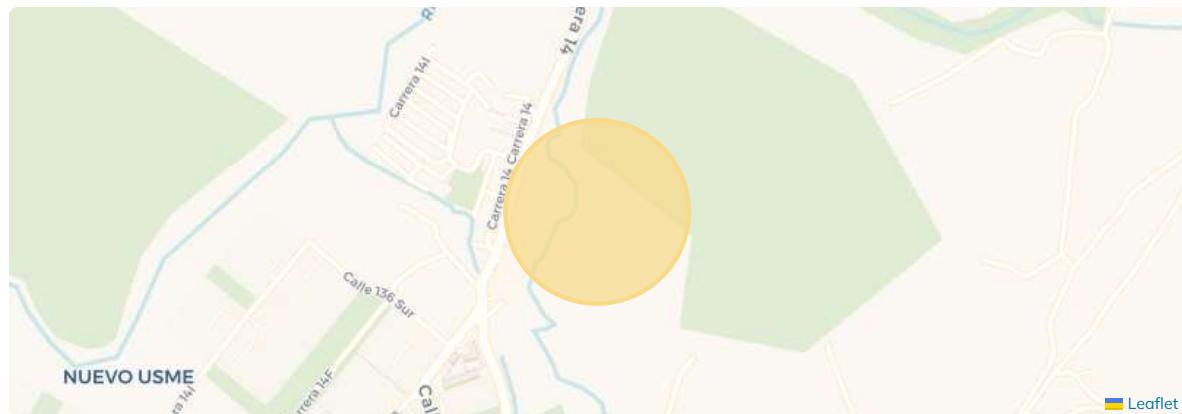
Centro usme urbano, Bogotá, Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas

Centro usme urbano, Centro usme rural i, El oasis, ...

[Ver más](#)1293 m²**\$ 1.100.000.000**

Precio de Venta

Ubicación[Consultar](#)[Agendar Visita](#)

Gestiones Inmobiliarias F. T. SAS

[Ver teléfono](#)

Nombre

Teléfono

Bodega en Arriendo

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Cazuca, Bogotá, Bogotá, d.c.

Cazuca, Danubio azul, Danubio



Fincaraiz

Projetos

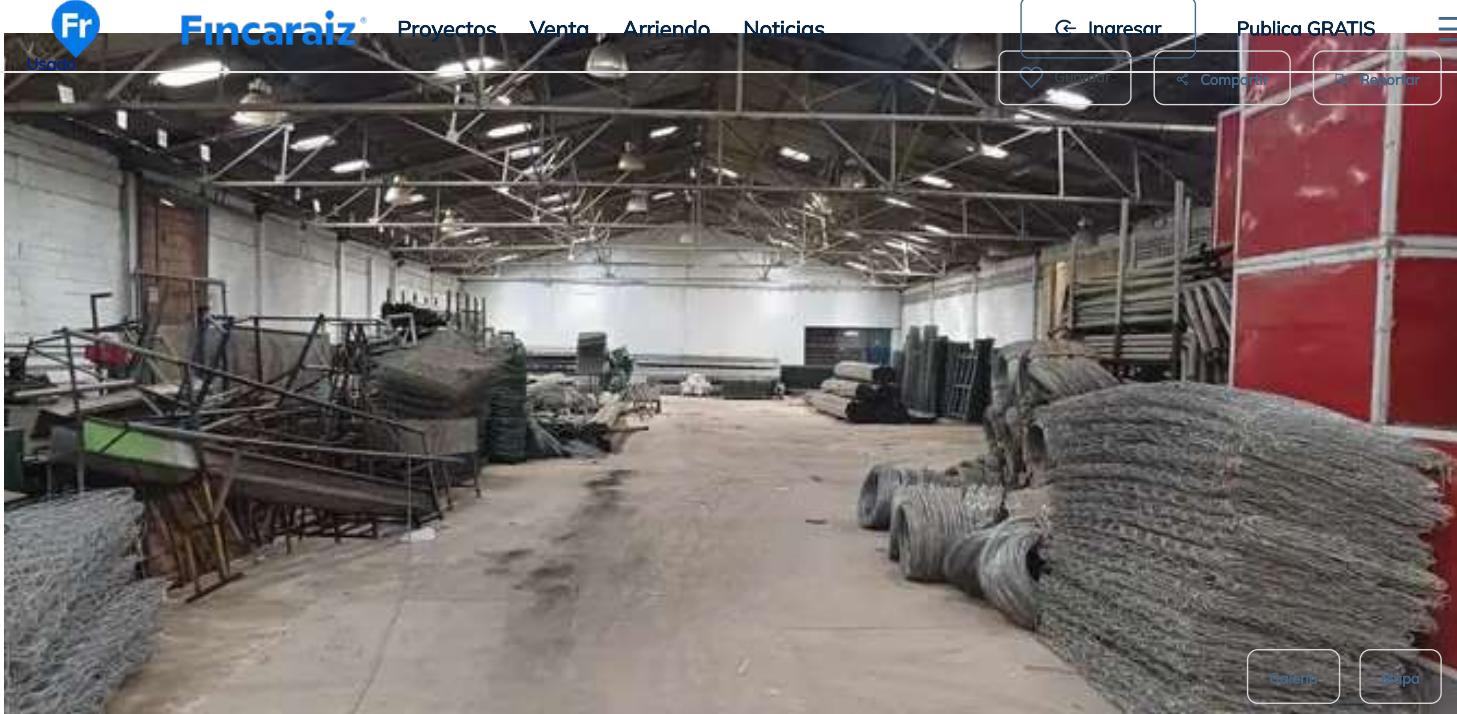
Ventes

Arriendo

Noticias

 Ingresar

Bubliss CRATIS



 1 Baño 3700 m²

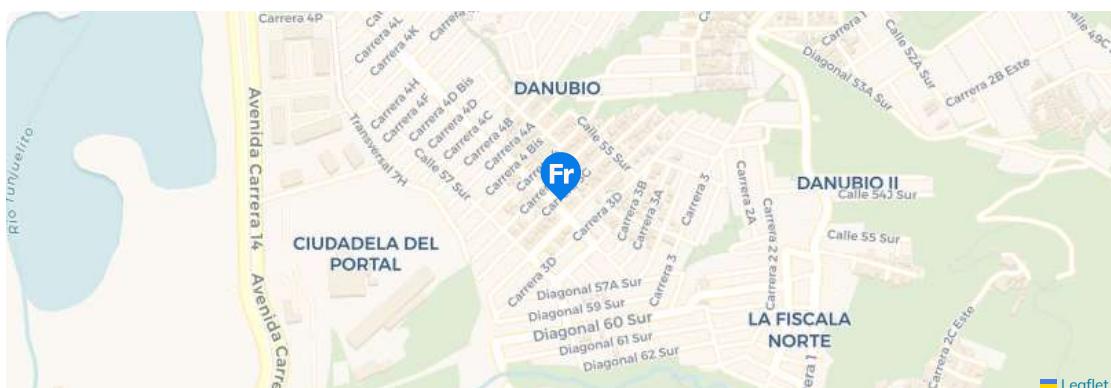
3700 m²

\$ 66.600.000

Precio de Arriendo

+ \$ 2.000.000 q administración

Ubicación



Consultar

Agendar Visita



Inmobiliare - Julio Corredor desde 1960

[Ver teléfono](#)

Nombro

Teléfono

Bodega en Arriendo

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Cazuca, Bogotá, Bogotá, d.c.

Cazuca, Danubio azul, Danubio

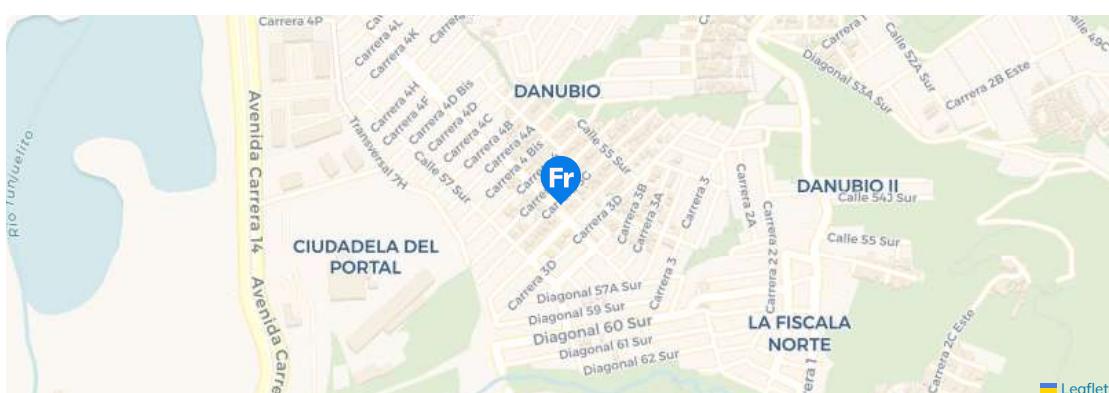


1 Baño 1300 m²

1300 m²

\$ 23.000.000
Precio de Arriendo

Ubicación



Consultar

Agendar Visita



Inmobiliare - Julio Corredor desde 1960

[Ver teléfono](#)

Nombré

Teléfono

Email



Bodega en Arriendo

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Cazuca, Bogotá, Bogotá, d.c.

Cazuca, Danubio azul, Danubio



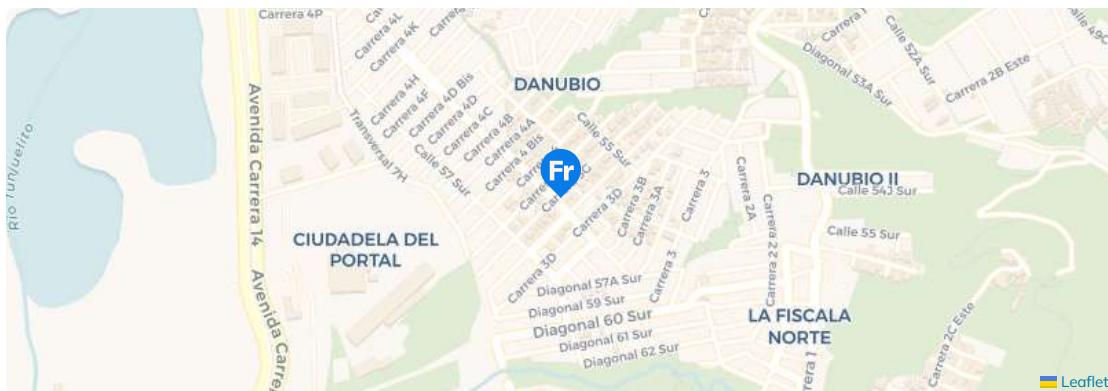
1 Baño

1000 m²**\$ 18.000.000**

Precio de Arriendo

+ \$ 1.000.000 administración

Ubicación

[Consultar](#)[Agendar Visita](#)

Inmobiliare - Julio Corredor desde 1960

[Ver teléfono](#)

Nombre

Teléfono

Email



COMITÉ TECNICO DE AVALUOS

CONTRATO No.

CW5734

Página 1

ACTA No. 94

En la ciudad de Bogotá, el día dieciocho(18) del mes de Noviembre del año 2024, a las 9:00 a.m., los siguientes miembros de DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA., se reunieron mediante la plataforma ZOOM para realizar el Comité Técnico de Avalúos, previa convocatoria notificada por escrito a la dirección de sus correos electrónicos, efectuada por el presidente, para tratar todo lo relacionado con el avalúo No. INM-228/2024.

Con los siguientes asistentes:

Nombres y Apellidos
Luis Eduardo Burbano Delgado (Profesional en Avalúos)
Luz Mary Trujillo Vélez (Profesional en Avalúos)
Ricardo Andrés Arteta Escudero (Profesional en Avalúos)
Flor Adíela Osuna Vargas (Representante Legal)

Presidió el Comité Técnico de Avalúos Ricardo Andrés Arteta Escudero y actúo como secretario Luz Mary Trujillo Vélez.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

El Comité Técnico de Avalúos fue convocado para la revisión del informe de Avalúo No. INM-228/2024 presentado por el avaluador Luis Eduardo Burbano Delgado.

Municipio:	Bogotá
Barrio:	Gran Yomasa
Matrícula Inmobiliaria No:	50S-577729
Dirección:	Calle 78 Sur No. 14-55
Área Terreno:	4.741,50 m ²
Área Construcción:	1.812,79

1. DETERMINAR METODOLOGIA

Revisando la información presentada por el avaluador asignado Luis Eduardo Burbano Delgado y luego de escuchar los conceptos de todos y cada uno de los miembros de este Comité, se tomaron las siguientes determinaciones:

- Estudiar la norma urbanística del sector donde se encuentra el predio y buscar datos de ofertas de predios similares en el sector y una vez obtenida esta información, se procede a estructurar la metodología del informe de avalúo del predio en mención.

2. REVISION DATOS DEL MERCADO, REVISION NORMA URBANISTICA

Revisada la información presentada por el avaluador asignado y luego de escuchar los conceptos de todos y cada uno de los miembros de este Comité, se tomaron las siguientes determinaciones:

- Se revisó Concepto de Norma Urbanística y sobre el uso del suelo del predio, se concluyó que el predio es urbano y no presenta afectaciones.
- Se revisaron las muestras encontradas en el sector y se escogieron las muestras a quedar consignadas en el informe.



COMITÉ TECNICO DE AVALUOS

CONTRATO No.

CW5734

Página 2

ACTA No. 94

Se le solicitó al avaluador que corrigiera detalles de forma en el informe, relacionados con la redacción e ilustraciones.

3. REVISION DEL INFORME DE AVALUO PRESENTADO POR EL AVALUADOR ASIGNADO

Revisado el Informe de Avalúo presentado por el avaluador asignado Luis Eduardo Burbano Delgado y luego de escuchar los conceptos de todos y cada uno de los miembros de este Comité, se tomaron las siguientes determinaciones:

Resumen de los valores del Avalúo

Por un valor Comercial de	\$ 5.319.168.690.oo
Por un valor de Renta de	\$ 61.639.500.oo

De acuerdo con la investigación económica y a los soportes presentados por el avaluador, el comité aprueba los valores relacionados.

Se revisa el informe final para la presentación de este mismo al cliente EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTA S.A. E.S.P. Se recibe por parte del comité el visto bueno del informe para su impresión, firma y entrega al cliente

APROBACIÓN DEL ACTA Y CIERRE DEL COMITÉ.

La presente Acta es leída en voz alta por el secretario de la sesión, siendo **APROBADA** por unanimidad, por todos los presentes.

Siendo la 12:30 am se dio por clausurado el presente comité. Como constancia firman,

PRESIDENTE

Luis Eduardo Burbano Delgado
Arquitecto
R.A.A. – AVAL-12983012
Perito Avaluador Responsable

Ricardo Andrés Arteta Escudero
Técnico Laboral en Avalúos
R.A.A. – AVAL-1047492346
Perito Avaluador Responsable

SECRETARIO

Luz Mary Trujillo Vélez
Arquitecta
R.A.A. – AVAL-41444086

Flor Adiela Osuna Vargas
Representante Legal
DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA.



PIN de Validación: a7780a29

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUIS EDUARDO BURBANO DELGADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12983012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12983012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS EDUARDO BURBANO DELGADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
30 Mar 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7780a29

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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



PIN de Validación: a7780a29



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



Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: a8b10a2d



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



RAA - Registro Abierto de Avaluadores
Calle 99 No 1A - 27 Ofc. 202
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita de atención A.R.A.
En Bogotá: 1800 07 44
A nivel nacional: 01 800 473 849

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS EDUARDO BURBANO DELGADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 12983012
El(la) señor(a) LUIS EDUARDO BURBANO DELGADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a8b10a2d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b5e30ad2

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-41444086.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5e30ad2



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



ANALOGICO S.A.S.
Calle 28 No 1A - 27, Ofc. 302
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita de atención A.R.A.
En Bogotá: 1800 07 44
E-mail: correo@ana.org.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecta - Universidad la Gran Colombia.

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) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

B5e30ad2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez

Representante Legal



PIN de Validación: aca90a55

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RICARDO ANDRES ARTETA ESCUDERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1047492346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1047492346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO ANDRES ARTETA ESCUDERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aca90a55

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aca90a55

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

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
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: aca90a55

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

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-0998, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO ANDRES ARTETA ESCUDERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1047492346.

El(la) señor(a) RICARDO ANDRES ARTETA ESCUDERO 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.



PIN de Validación: aca90a55



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



ANALOGICO S.A.S.
Calle 28 No 1A - 27 Ofc.302
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita de atención A.R.A.
En Bogotá: 160 02 44
e. Mail: correo@ana.org.co

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



PIN DE VALIDACIÓN

aca90a55

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



DE PROPIEDAD RAÍZ Y DE AVALÚOS DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA
Entidad sin ánimo de lucro, creada dentro de los principios de Asociación
DEBIDAMENTE INSCRITA Y REGISTRADA EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ Y EN LA SUPERINTENDENCIA



contemplados en la Constitución Colombiana, debidamente inscrita y registrada
en la Cámara de Comercio de Bogotá y en la Superintendencia de Industria y
Comercio

CERTIFICA QUE:

DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA

Nit 900.840.604-7

Figura en nuestros registros como

➤ AFLILIADO

**A LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ Y DE AVALUOS DE
BOGOTA Y CUNDINAMARCA**

Representante legal Dra FLOR ADIELA OSUNA VARGAS

Esta certificación se emite, para todos los efectos legales, por cuanto EL AFLILIADO ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de LA LONJA y con las Normas Legales vigentes según los Decretos 2150/1955 y 1420/1998; las Leyes 388/1997, 546-550/1999 y 1116/2006.

Bogota, Enero 16 de 2.023

URIEL RAMÍREZ GIRALDO
Presidente

Calle 90 No. 14 - 26 Of. 215 Tels: 621 3692 - 623 4044 - 256 1455 Fax: 2561455

Email: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.org Bogotá, D.C. - Colombia

AFILIADO A ASOLONJAS