

# **AVALUO COMERCIAL INMOBILIARIO Y DE RENTA**

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



## **AVALUO COMERCIAL**

### **I. INFORMACION BASICA O GENERAL**

<b>Solicitante del Avalúo:</b>	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 juridico (incluido el estudio de títulos), urbanistico, normativo, tecnico, ambiental y comercial, para los predios propiedad ETB”.
<b>Fecha de inspección:</b>	Noviembre 7 de 2.024
<b>Fecha de avalúo:</b>	Noviembre 18 de 2.024
<b>Objeto del avalúo:</b>	Estimar el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 78 Sur No. 14-55, Gran Yomasa en la ciudad de Bogotá D.C.
<b>Propósito del avalúo:</b>	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.
<b>Marco Jurídico:</b>	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 Valautoria.
<b>Tipo de Avalúo:</b>	Comercial y de Renta
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Construcción donde funciona la Sede Yomasa de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogota S.A E.S.P.
<b>Propiedad Horizontal:</b>	El Predio no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.
<b>Dirección del inmueble:</b>	Calle 78 Sur No. 14-55
<b>Barrio Catastral:</b>	002506– Gran Yomasa
<b>Manzana Catastral:</b>	00250689
<b>Lote Catastral:</b>	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 (m2)	Área Construida (m2)	Avalúo 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 (m2)
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 (m2)
4.741,50

**Fuente:** Escritura Publica No. 7589 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada por la Notaria 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 Bogotá 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 Publica No. 7569 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada por la Notaria 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.

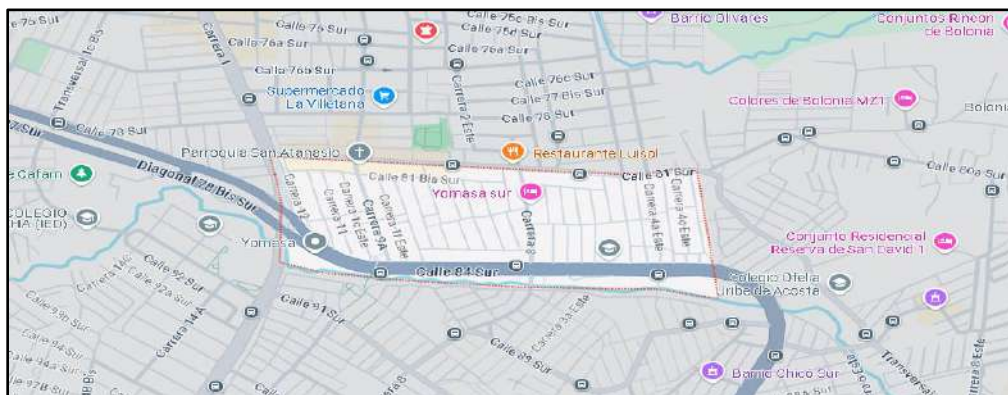
**Nota:** La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

**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 Publica No. 6042 del día 25 de septiembre de 1.981 otorgada por la Notaria Cuarta de Bogotá.
- Escritura Publica No. 7589 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada por la Notaria 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/>

**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.





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

**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 registrarán 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:

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
	MULTIFAMILIAR – COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA8	MA8
		P	C	R
		1, 25	1, 25	1, 2, 19, 23, 25
		MU2	MU2	MU2
		MU3	MU3	MU3
		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:

<b>Reserva vial para la malla vial</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Inestabilidad geológica.</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Rondas de río y ZMPA</b>	El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda de río
<b>Riesgo por inundación</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Predio de Interés Cultural</b>	El predio se encuentra en zona de interés cultural.
<b>Sistema de Áreas protegidas</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Plusvalía</b>	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 Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá
- Informe de Usos permitidos expedido por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá
- Constancia de Estratificación expedido por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá
- Informe Estación de Telecomunicación expedido por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá
- Consulta Participación en Plusvalía expedido por la Secretaria 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:**

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

### Linderos Específicos:

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

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

<b>Área Terreno (m2)</b>
4.741,50

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

<b>Área Privada (m2)</b>
4.732,57

Según Secretaria de Planeación Distrital

<b>Área Privada (m2)</b>	<b>Área Construida (m2)</b>
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 superficial 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 Publica No. 7589 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada por la Notaria 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 superficial y linderos indicados en la Escritura Pública No. 7589 del 29 de Octubre de 1.980 otorgada en la Notaria 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 verifico en la visita técnica que el inmueble se encuentra bajo la tutoría de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogota S.A E.S.P., mediante Convenio Administrativo con la Alcaldía Mayor de Bogota

**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 Publica No. 6042 del día 25 de septiembre de 1.981 otorgada por la Notaria Cuatro de Bogotá.

## **VI. DESCRIPCION ARQUITECTONICA DEL INMUEBLE**

**Uso actual:** Sede de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogota 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 balos, 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



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

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

## IX. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

### METODOLOGIA APLICADA

Los métodos valuatorios 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 asignable 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:

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

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación



$V_t$  = 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 usufructuó 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 sustituto 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 avaluado 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 evaluador 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 avaluado.

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
Número de datos (n)								5
Promedio del valor investigado (X)								846.593
Desviación estandar (S)								69.070
Coeficiente de variación (CV)								3,6
Constante K								1,0
Limite inferior (Li)								\$ 777.522
Limite superior (Ls)								\$ 915.663
Valor adoptado								\$ 850.000

**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	m2	\$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 evaluar 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



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
<b>Costos Totales de La Construcción</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 1.212.500</b>
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 181.875
<b>Gran total de Costos</b>		<b>\$ 1.394.375</b>
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 2.527.709.056
Utilidad del Constructor	10%	\$ 252.770.906
<b>Valor Total Construcción (Obra Nueva)</b>		<b>\$ 2.780.479.962</b>
Determinación Valor Nuevo de la Construcción		
Valor de la Construcción		\$ 2.780.479.962
<b>Valor por M2</b>		<b>\$ 1.533.813</b>
<b>Valor adoptado por M2</b>		<b>\$ 1.534.000</b>
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
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>53,67%</b>	<b>\$ 1.492.200.181</b>

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

<b>CALCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS</b>									
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 valuator 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.

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
Limite inferior (Li)								\$ 12.464
Limite 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:

<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.
<b>Localidad</b>	Usme
<b>Barrio:</b>	Gran Yomasa
<b>CHIP :</b>	AAA0021RUHY
<b>Matrícula Inmobiliaria No:</b>	50S-577729
<b>Dirección:</b>	Calle 78 Sur No. 14-55
<b>Área Terreno:</b>	4.741,50 m2
<b>Área Construida:</b>	1.812,79 m2

### **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	Construccion	m2	1.812,79	\$ 711.000	\$ 1.288.893.690
<b>Valor Avalúo comercial</b>					<b>\$ 5.319.168.690</b>

### **AVALUO DE RENTA**

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

**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.
- Aclaremos que el Avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada 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 avaluado 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

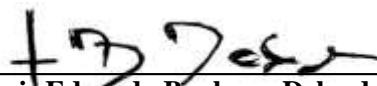


Ingenieros Consultores Ltda.

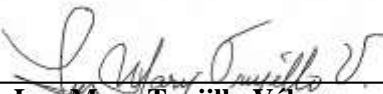
<b>Avalúo No.</b>
<b>INM-228/2024</b>

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

- Certificado de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria No. 50S-577729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
- Escritura Publica No. 6042 del día 25 de septiembre de 1.981 otorgada por la Notaria Cuatro de Bogotá.
- Certificado Catastral No. 120619 del 8 de Febrero de 2.024
- Informe Consolidado de Localización del Predio expedido por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá
- Informe de Usos permitidos expedido por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá
- Constancia de Estratificación expedido por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá
- Informe Estación de Telecomunicación expedido por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá
- Consulta Participación en Plusvalía expedido por la Secretaria 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 FOTOGRAFICO



**FACHADA**



**FRENTE VIA**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**FRENTE VIA**



**ENTRADA CENTRAL**



## REPORTE FOTOGRAFICO



**PORTERIA**



**BAÑO PORTERIA**



## REPORTE FOTOGRAFICO



**SENDERO PEATONAL**



**PARQUEADERO**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**CUARTO ELECTRICO**



**ACCESO PATIO ACOPIO**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**CUARTO DE RESIDUOS**



**INGRESO BLOQUE**



## REPORTE FOTOGRAFICO



**BATERIA DE BAÑOS**



**BODEGAS**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**ENTRADA SOTANO**



**SOTANO**

## REPORTE FOTOGRAFICO



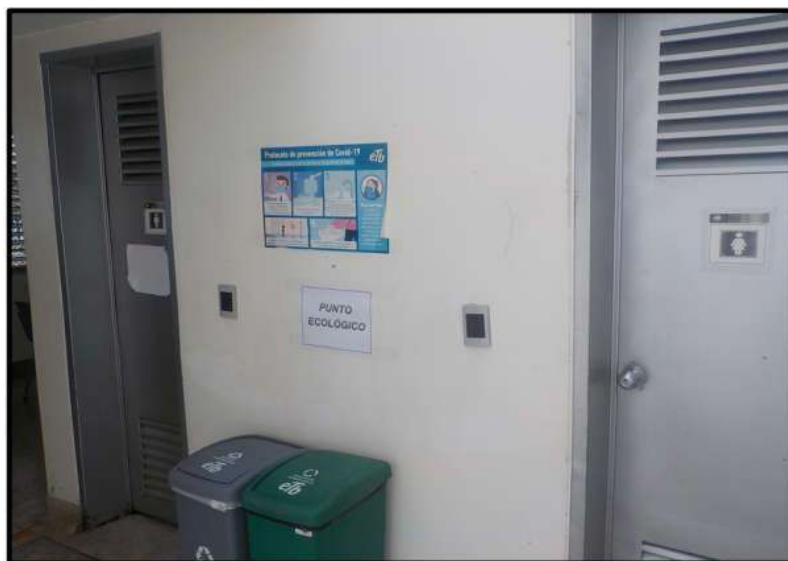
**ESCALERAS NIVEL 2**



**AREA DE INSUMOS**



## REPORTE FOTOGRAFICO

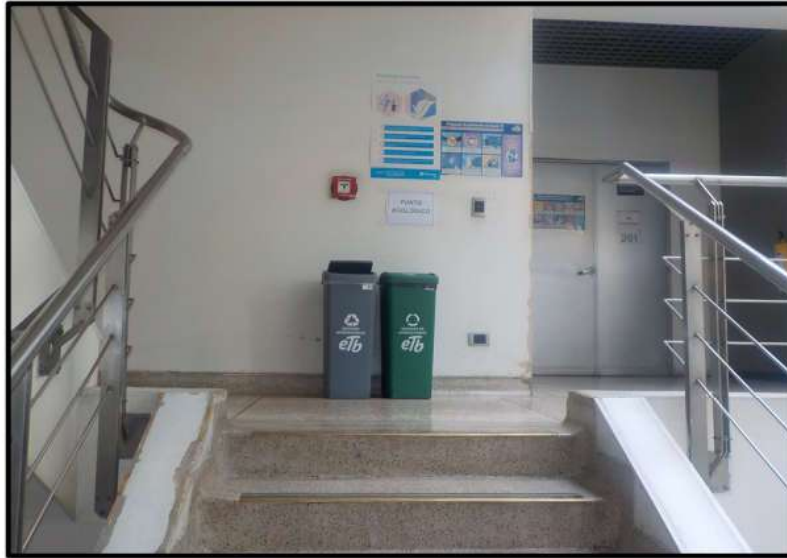


**BATERIA DE BAÑOS**



**CAFETERIA**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**ESCALERAS NIVEL 3**



**SALA CONTROL**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**OFICINAS**



**ESCALERAS ACCESO TERRAZA**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**TERRAZA**



**VISTA PATIO ACOPIO**



## REPORTE FOTOGRAFICO



**ENTRADA CADE YOMASA**



**AREA BANCO**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**ATENCION AL USUARIO**



**OFICINA**



## REPORTE FOTOGRAFICO



**RACK**



**LOCERS**

## REPORTE FOTOGRAFICO

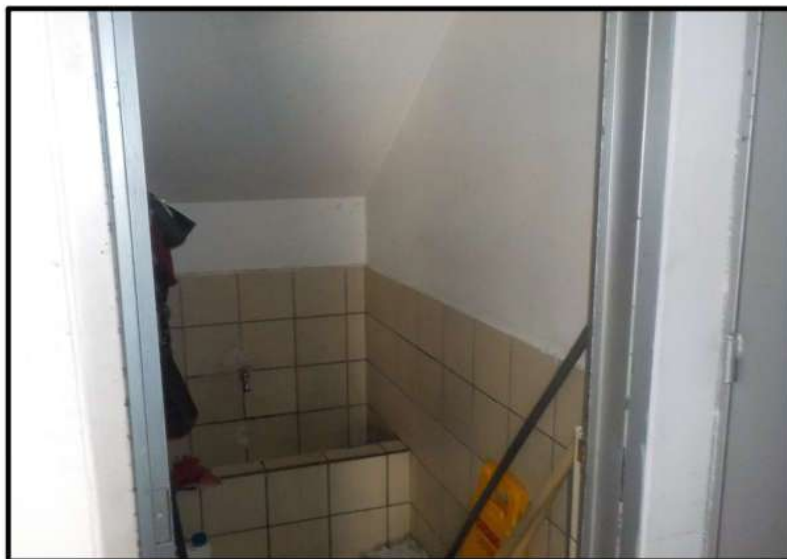


**COCINETA**



**BAÑOS**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**CUARTO ASEO**



**ESCALERAS NIVEL 2 CADE**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**COCINETA**



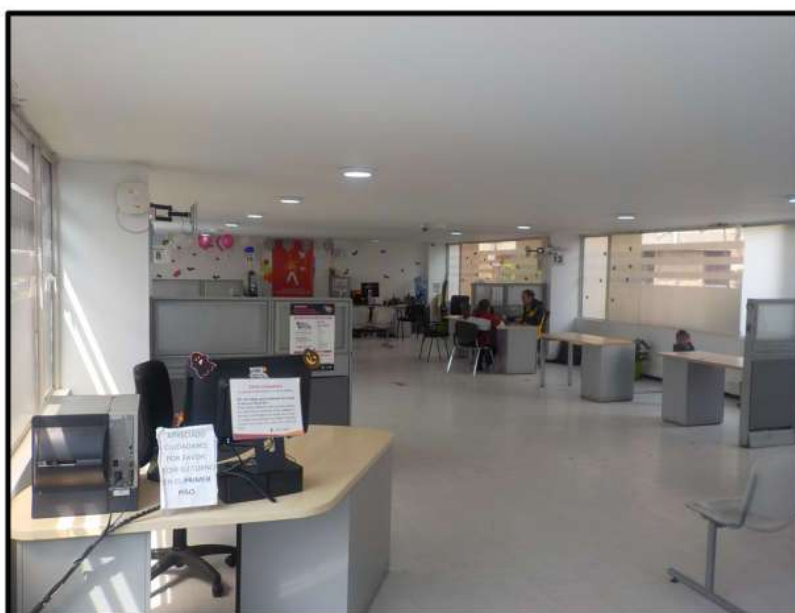
**BAÑOS**



## REPORTE FOTOGRAFICO



**COMEDOR**



**ATENCION AL USUARIO**

## REPORTE FOTOGRAFICO



**ATENCION AL USUARIO**



**SALIDA CADE**





SINUPOT

Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial

Galería Encuesta Multipropósito Mapas Temáticos



Buscar por dirección, lugar o chip



**Dirección: CL 78 SUR 14 55**

CHIP: AAA0021RUHY

CUFID: OCL0780010050140010055000000

Dirección: CL 78 SUR 14 55

Cédula Catastral: 002501890100000000

Código Lote: 0025018901

[Ver mapa](#)

Consulta

Opciones

Resultados

Predio Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

Dirección: CL 78 SUR 14 55

all rights reserved



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

1704





AE 09663015  
0314

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

# 6 0 4 2 -----

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 Usaquén y Libreta Militar número D 311706 del Distrito Militar No. 4, quien para este acto obra en su condición de Representante Legal de la Empresa de Telefonos de Bogotá, Establecimiento Público Descentralizado del Orden Distrital, reorganizado mediante Acuerdo Setenta y dos ( 72 ) de mil novecientos sesenta y siete ( 1.967 ), emanado del Honorable Concejo Distrital, calidad que acredita con el Decreto de Nombramiento No. 1273 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 Públicos 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

30 piz  
IX-3/81

RECEIVED  
NOTARIO PUBLICO  
BOGOTA

de mayor extensión con área superficial 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 a la 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. -- -- --  
LEIDA 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 utilizo 1 hoja de papel sellado No. AF 09663015, AF 09663422. Remendado "1.980" VALE. Interlineado "y manifestaron: Que por escritura" VALE. -

Donos Decreto 1772/79 / \$ 300.00

ALFREDO LOPEZ RAMOS

c.c.No. 17115951

L.M.No. 17115951

CON





0316

DECRETO No. **1773** DE 1931

( 27 JUL 1931 )

"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,

DECRETA:

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. 1931**  
días del mes de Julio de mil novecientos ochenta y uno.

El Alcalde Mayor,

*Guillermo Bueno Miranga*  
GUILLERMO BUENO MIRANGA  
Secretario General

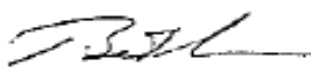


*Fernando Ruiz Llano*  
FERNANDO RUIZ LLANO





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

  
BEATRIZ MANCAPITE MOLINA  
Sub-Secretaria General





# ACTA DE POSESION

- 6042 88

Bogotá, Distrito Especial, el día 30 del mes de Julio 0315  
 novecientos cuarenta y dos, compareció en el Despacho  
 Dirección de Personal de la Alcaldía, el Sr. Gerardo Rivero Plana

objeto de tomar posesión del cargo de Gerente de las  
Empresas de Teléfonos de Bogotá

cual fue nombrado por Decreto 1773  
Julio 27 de 1981 con el carácter de Propiedad

Fecha de efectividad: Julio 30 de 1981

Presentó los siguientes documentos:

- Cédula o Tarjeta de Identidad No. 437734 de Usaquén
- Librota Militar No. 2 311706 D.M. 44
- Certificado Judicial No. T.D. N° 1870998
- Certificado de Paz y Salvo Nacional No. 032504 Julio 28 de 1981
- Certificado de Paz y Salvo Distrital No. 032504 Julio 28 de 1981
- Certificado Médico de Aptitud Copa Recreación Social de Bogotá 4376  
Julio 30 de 1981
- Títulos de idoneidad Empresarial Civil  
México D.F. 16-182 en Consejo Distrital de Vigilancia y Control de Comercio
- Pianza 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  
 de Procedimiento Administrativo y en el mismo ordenamiento, y bajo esta gravedad prometió cumplir fiel y  
 leal 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,

*Gerardo Rivero Plana*

Director de Personal del Distrito,

del Art. 183 C. P. y 14, Acuerdo 57 de 1956 y Numeral 10, Art. 10, Decreto Reglamentario 163 de 1957.

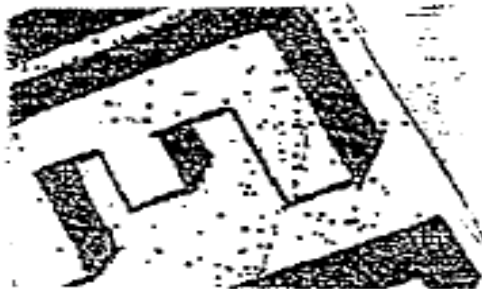
poseionado,

*F. Rivero Plana*

lugar: Ca. Troncal 60 No. 104A-27 Apt. 302

Teléfono No. 2411307

TIMBRE NACIONAL



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

BEATRIZ HINCAPIE MOLINA  
Sub-Secretaria General





-2-

AF 09663422

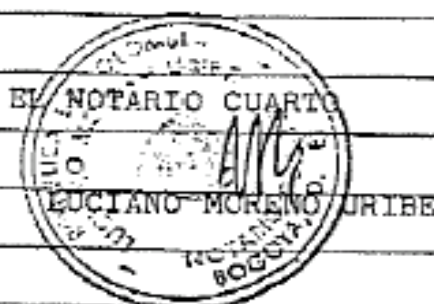
0317

TRANSACCION ESCRITA 6042/81

FERNANDO RUIZ

c.c.No.

L.M.No



Es Señala Copia, tomada de su original  
la expido y autorizo en 5 hojas útiles  
con destino a Transacción  
Dada en Santafé de Bogotá, D. C. 18 JUN 1988  
Notaría Cuarta

DTO. 1534/89

MARIO RAMIREZ LOZANO  
SECRETARIO GENERAL







REGISTRADURÍA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ

# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR MATRICULA INMOBILIARIA CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD Nro Matricula: 50S-577729

Página 1

Impreso el 02 de Diciembre de 1988 a las 07:57:41 a.m.  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO DE REGISTRO: 50S BOGOTÁ ZONA SUR  
VEREDA: MUNICIPIO: USME  
TIPO PREDIO: SIN INFORMACION COD CATASTRAL: DEPARTAMENTO: SANTAFÉ DE BOGOTÁ D.C.  
CON FUNDAMENTO EN: COD CATASTRAL ANT:  
Instrumento: SIN INFORMACION FECHA APERTURA: 25-11-80 Radicación 80-96508  
Fecha: 07-11-80 ESTADO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
LOTE DE TERRENO EL CUAL FORMA PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSION, CON AREA SUPERFICIARIA DE 4.741,50 MTRS<sup>2</sup>, UBICADO EN JURISDICCION DE USME Y ALINDERADO 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 EXTINGUIDO 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 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 SANTOS 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 11 80,55 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 1955.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE  
1) SIN DIRECCION

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otras)  
219220

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-80 Radicación: 80 96508  
Documento: ESCRITURA 7569 del: 29-10-80 NOTARIA 4 de BOGOTÁ VALOR ACTO: \$ 1.422.450,00  
ESPECIFICACION: 101 VENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica al PROPIETARIO)  
DE: LOPEZ RAMOS ALFREDO  
A: EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTÁ 17115981  
28388115 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-11-81 Radicación: 81-103442  
Documento: ESCRITURA 6042 del: 25-09-81 NOTARIA 4 de BOGOTÁ VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION ESC: 7569 ENCUNTO-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



**REGISTRADURÍA NACIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD**

**Nro Matricula: 50S-577729**

Página 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 última página

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

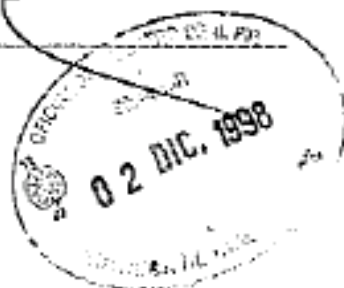
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

Líquido: OPSSCAJERO27 Imprimió: OPSSCAJERO

**TURNO: 98-686143**

**FECHA: 02-12-98**

El registrador  
Firma



**SECRETARÍA DE LA PRESIDENCIA**  
**REGISTRADURÍA NACIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**  
**BOGOTÁ**  
**LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA**





**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 ultima página

CIRCULO 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

CODIGO 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 SUPERFICIARIA DE 4.741.50 MTRS2., UBICADO EN JURISDICCION DE USME Y ALINDERADO 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 BOGOTA CONDUCE A LA REPRESA DEL ACUEDUCTO O QUE VA ALA ANTIGUA ESTACION YOMASA QUE FUE DEL EXTINGUIDO 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 BOGOTA CONDUCE A LA REPRESA DEL ACUEDUCTO DE BOGOTA.- 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 CERCA DE ALAMBRE, EXCEPTO EN UNA PEQUEÑA PARTE QUE LINDA CON LA ZONA DEL FERROCARRIL DE ORIENTE, HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA DE BOGOTA.- 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: ARFREDO LOPEZ RAMOS, ADQUIRIO POR COMPRA A EDUARDO AREVALO BURGOS POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA N. 3831 OTORGADA EN LA NOTARIA 4. DE BOGOTA, 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 87 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**

Pagina 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 ultima página

**A: EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTA**

**X**

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

Doc: ESCRITURA 1850 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



UAECD  
Catastro Bogotá

# Certificación Catastral

Año Radicación: 2024

Número Radicación: 120619

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".

Fecha: 08/02/2024

## 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  
**Cédula(s) Catastral(es):** 002506890100000000

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

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







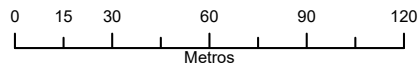
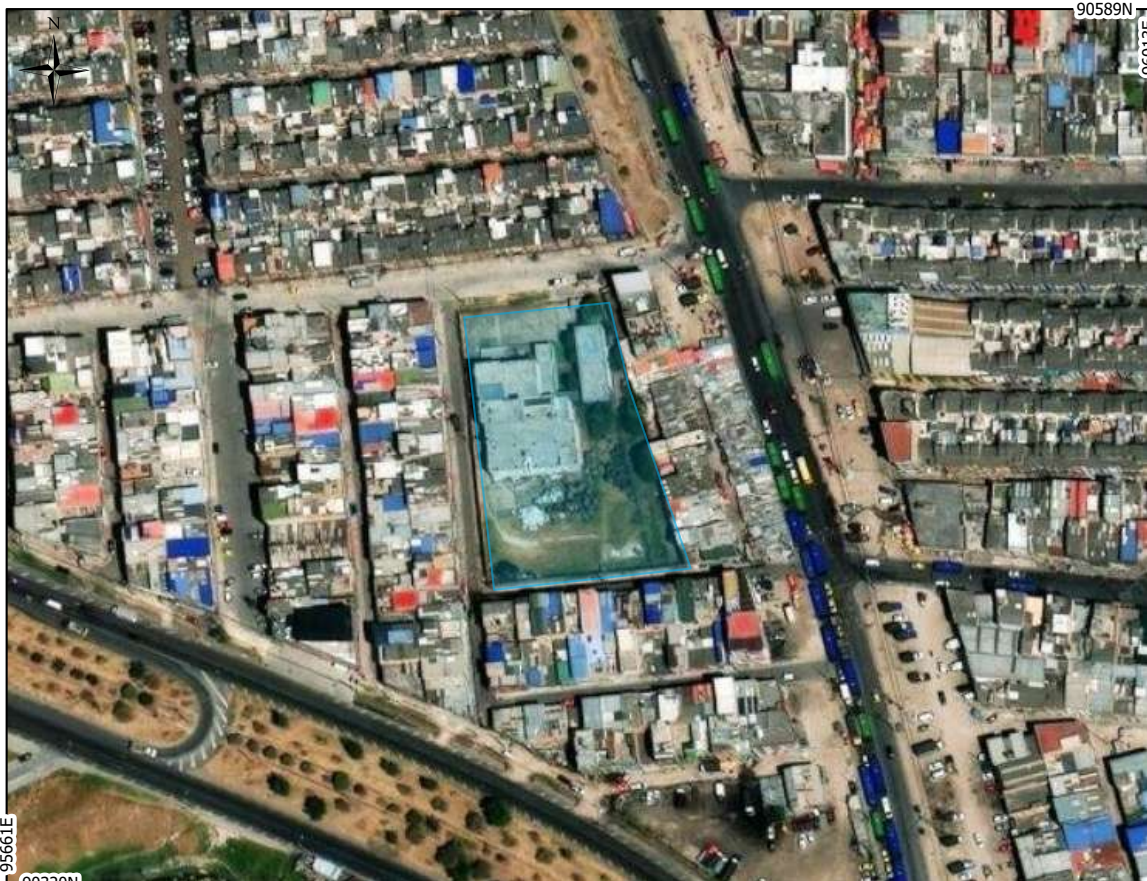
**BOGOTÁ**

## 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

<b>Localidad:</b>	5 - USME
<b>Barrio Catastral:</b>	002506 - GRAN YOMASA
<b>Manzana Catastral:</b>	00250689
<b>Lote Catastral:</b>	0025068901
<b>UPZ:</b>	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

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

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

## Plan Parcial

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

## Legalización

## Informe Consolidado de Localización del Predio

<b>Legalización:</b>	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

<b>Urbanístico:</b>	050136B001
<b>Topográfico:</b>	050001A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

### Zonas Consolidadas (POT 555)

<b>Sector Consolidado:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

### Amenazas (POT 555)

<b>Amenaza alta no urbanizable:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:</b>	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
<b>Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:</b>	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
<b>Amenaza de inundación por desbordamiento:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Amenaza por encharcamiento:</b>	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
<b>Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:</b>	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
<b>Riesgo alto no mitigable:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Suelo de protección por riesgo :</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

### Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

<b>Reserva forestal nacional:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Áreas conservación Institú distrital:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Áreas protección SINAP distrital:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Sistema Distrital áreas protegidas:</b>	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

<b>Estructura ecológica principal:</b>	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)

<b>Reserva Vial:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

<b>Amenaza Remoción masa:</b>	Nivel Amenaza: baja
<b>Amenaza Inundación:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

<b>Reserva Forestal Nacional:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Área Forestal Distrital:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

<b>Reserva Vial:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

<b>Atípicos:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Estrato:</b>	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

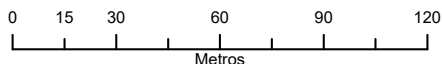
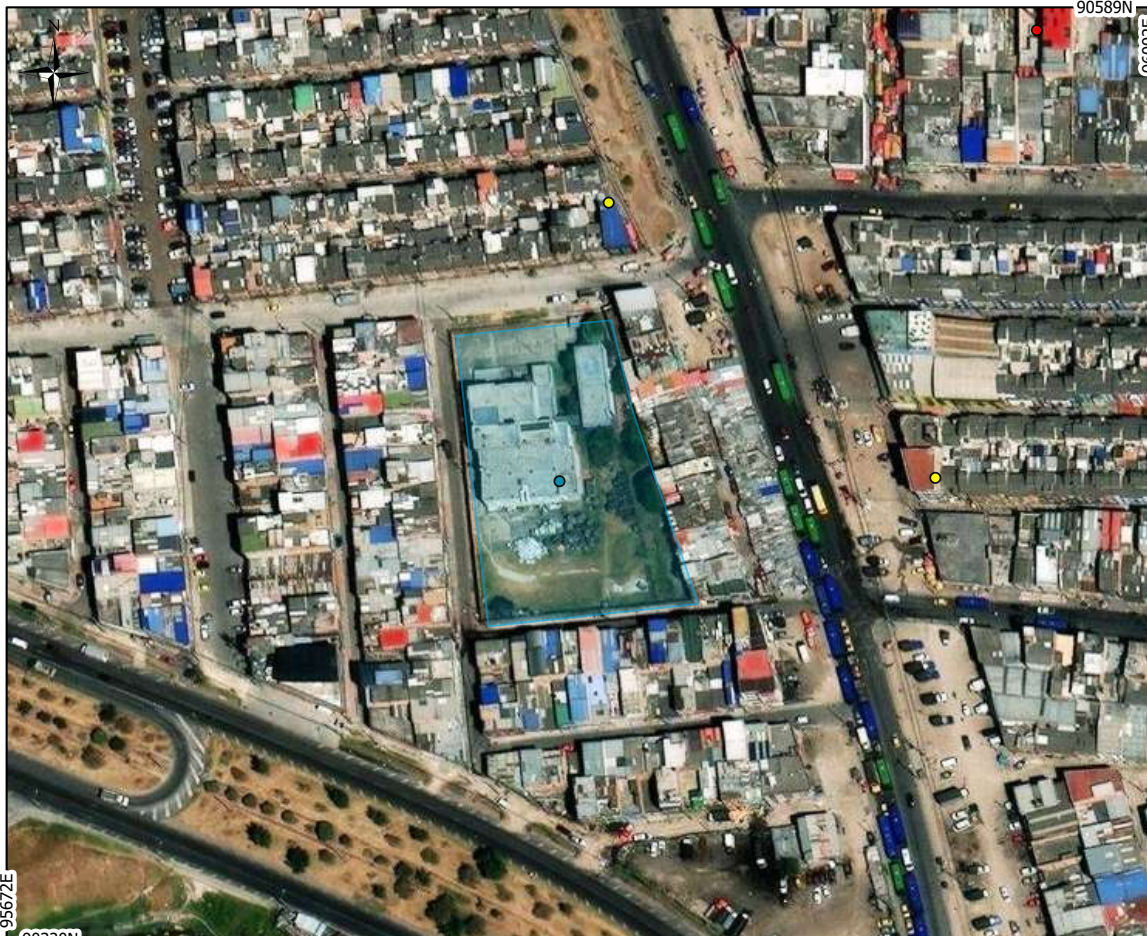
-  Aprobada SDP
-  Regularización
-  Estación Queja
-  Trabajo Campo
-  Exento

### 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: 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

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

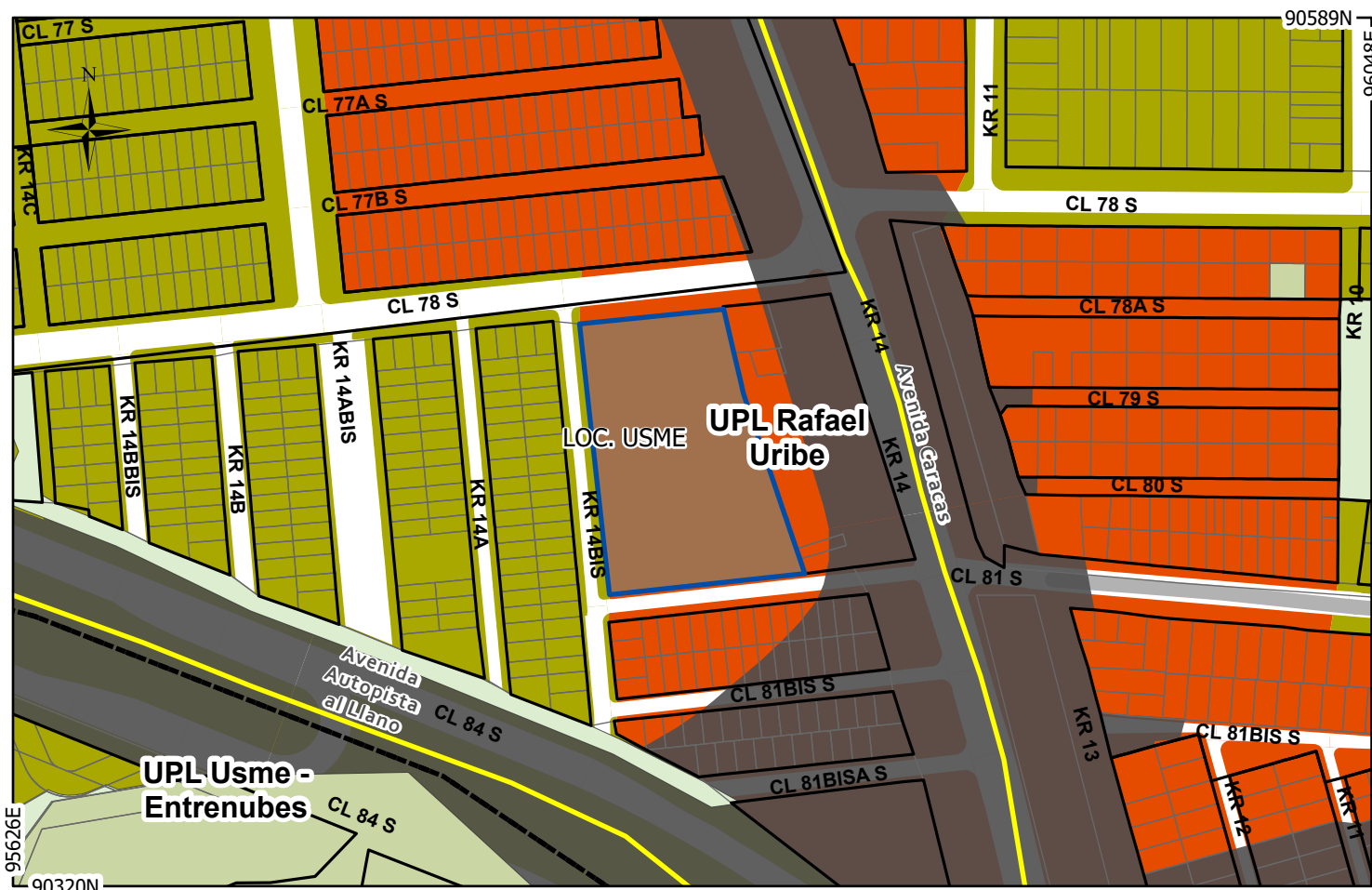
Este reporte de uso del suelo es automatizado de carácter informativo, la competencia para la emisión de conceptos sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen corresponde 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.





## 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

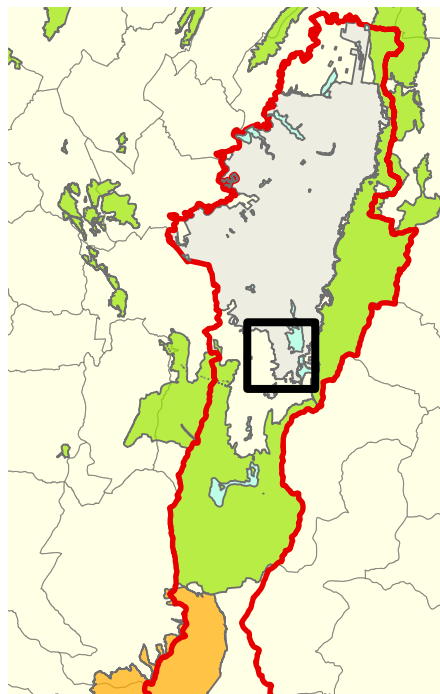
Malla vial intermedia

#### 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



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

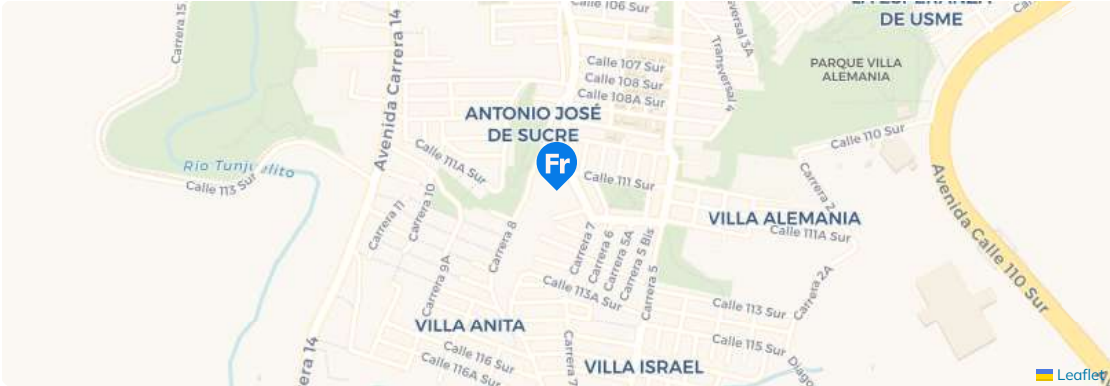


2919 m²

\$ 2.500.000.000

Precio de Venta

## Ubicación



Consultar   Agendar Visita

Inmobiliaria Ruben Quiroga

Ver teléfono

Nombre

Teléfono

Email



Fincaraiz®

Proyectos   Venta   Arriendo   Noticias

Ingresar

Publica  
GRATIS



# Lote en venta

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Juan rey sur, Bogotá, Bogotá, d.c.

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

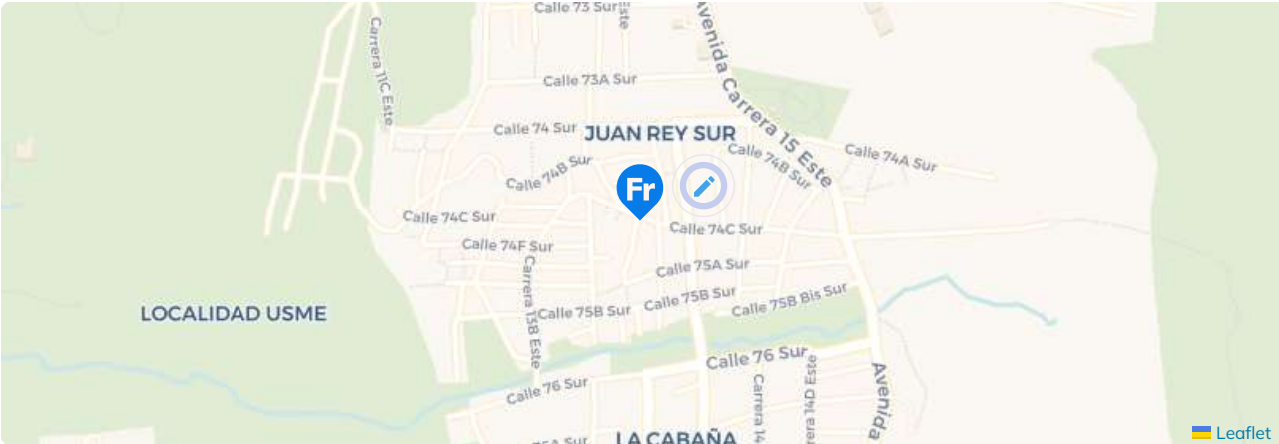


298 m²

\$ 290.000.000

Precio de Venta

## Ubicación



Consultar   Agendar Visita



Spazio Real 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	Lote
Estado	¡Pregúntale!	Baños	¡Pregúntale!
Área Construida	1,200.00 m2	Área Privada	1,200.00 m2
Antigüedad	¡Pregúntale!	Habitaciones	¡Pregúntale!
Parqueaderos	¡Pregúntale!	Acepta permuta	¡Pregúntale!



Fincaraiz®

Proyectos   Venta   Arriendo   Noticias

Ingresar

Publica GRATIS



# Lote en venta

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

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

Centro usme urbano, Usme centro, Usme, Bogotá

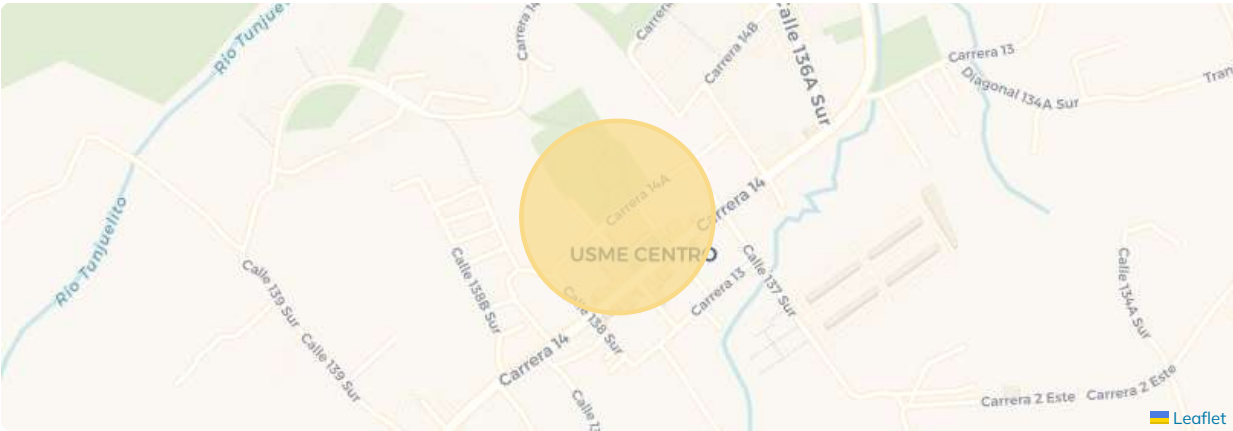


1 Habs.   1 Baño   1002 m²

\$ 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



Usado

Guardar

Compartir

Reportar

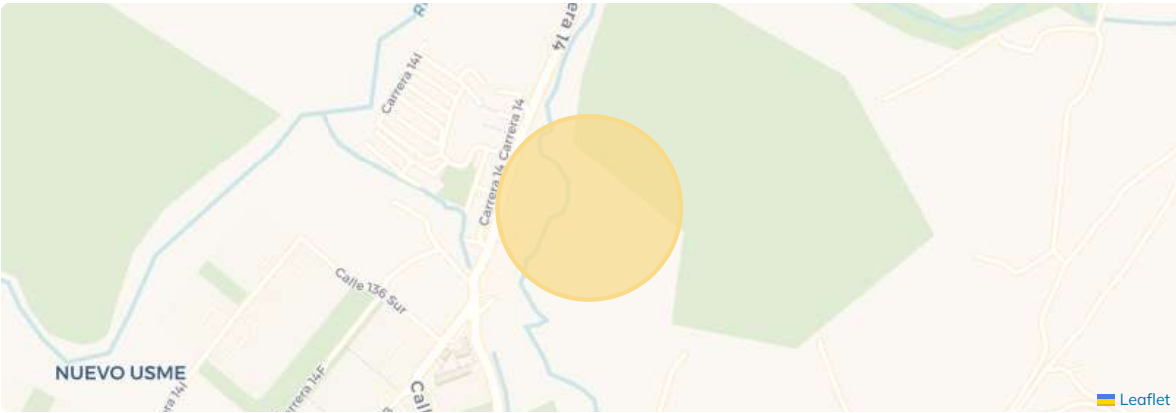
Galería

Mapa

1293 m²

\$ 1.100.000.000  
Precio de Venta

Ubicación



Consultar

Agendar Visita



Gestiones Inmobiliarias F. T. SAS

Ver teléfono

Nombre

Teléfono

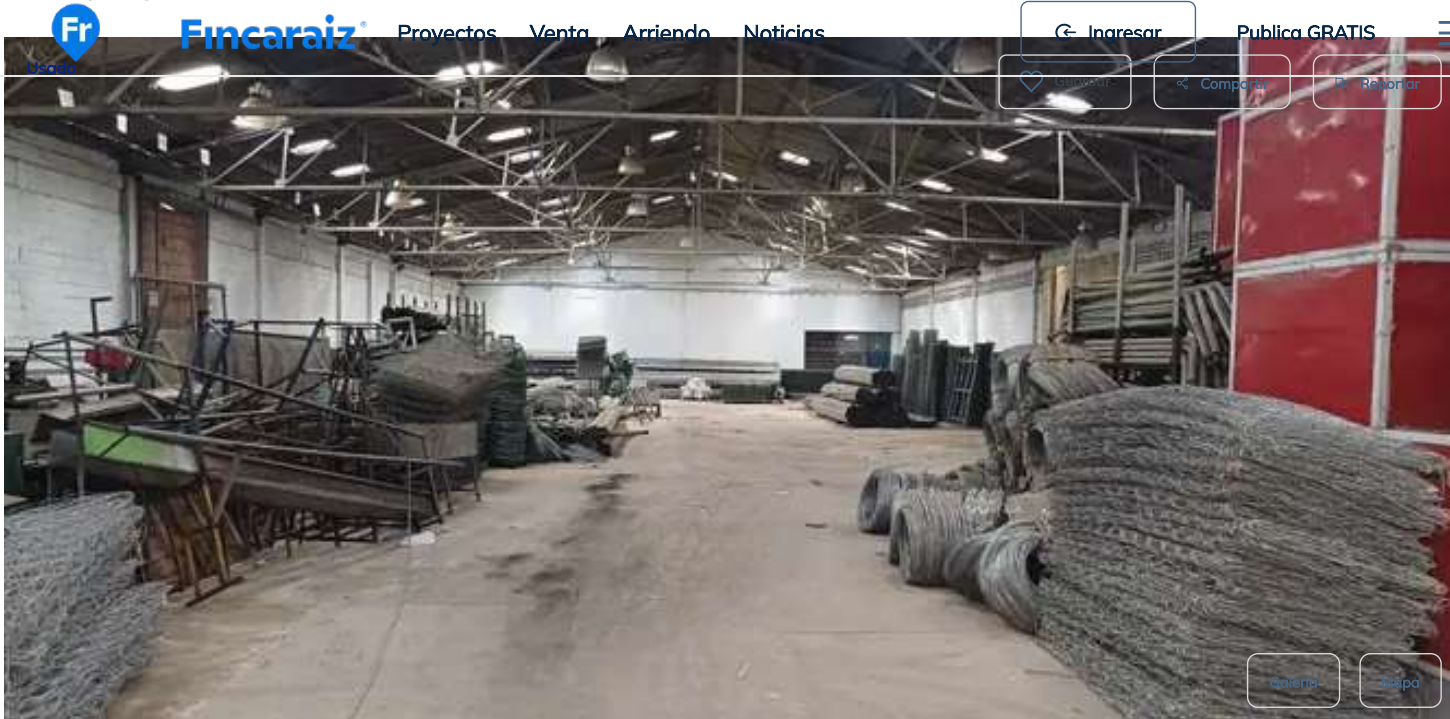


### Ubicación Principal

Cazuca, Bogotá, Bogotá, d.c.

### Ubicaciones asociadas

Cazuca, Danubio azul, Danubio



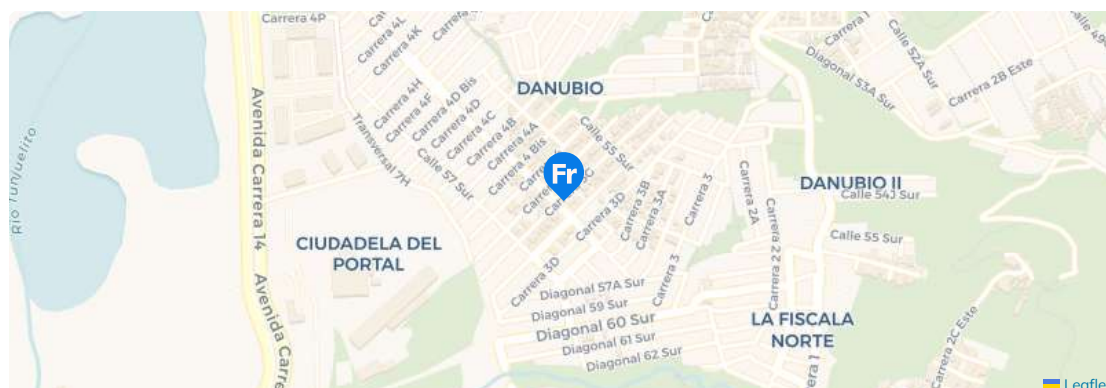
 1 Baño  3700 m²

**\$ 66.600.000**

### Precio de Arriendo

+ \$ 2.000.000 administración

## Ubicación

[Consultar](#)

## Agendar Visita



Inmobiliare - Julio Corredor desde 1960

[Ver teléfono](#)

Nombre

Teléfono





# Bodega en Arriendo

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Cazuca, Bogotá, Bogotá, d.c.

Cazuca, Danubio azul, Danubio



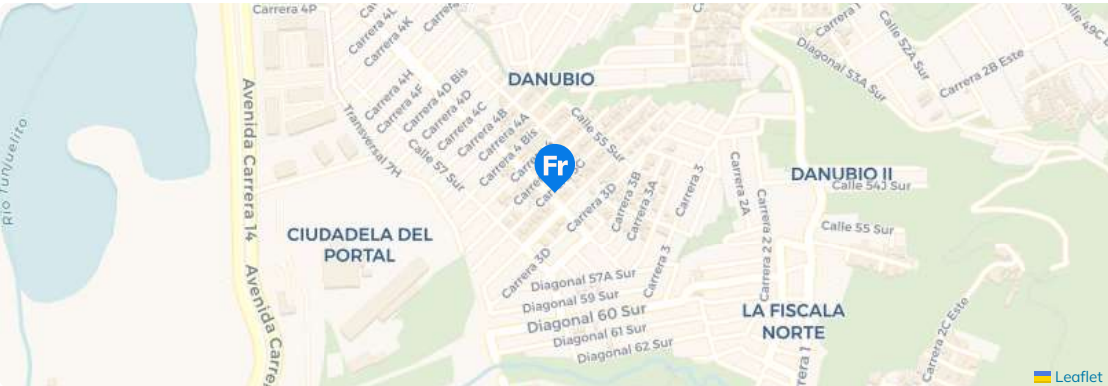
1 Baño 1300 m²

\$ 23.000.000


Precio de Arriendo

+ \$ 1.000.000 administración

## Ubicación



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



Inmobiliare - Julio Corredor desde 1960

[Ver teléfono](#)

# Bodega en Arriendo

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Cazuca, Bogotá, Bogotá, d.c.

Cazuca, Danubio azul, Danubio



1 Baño

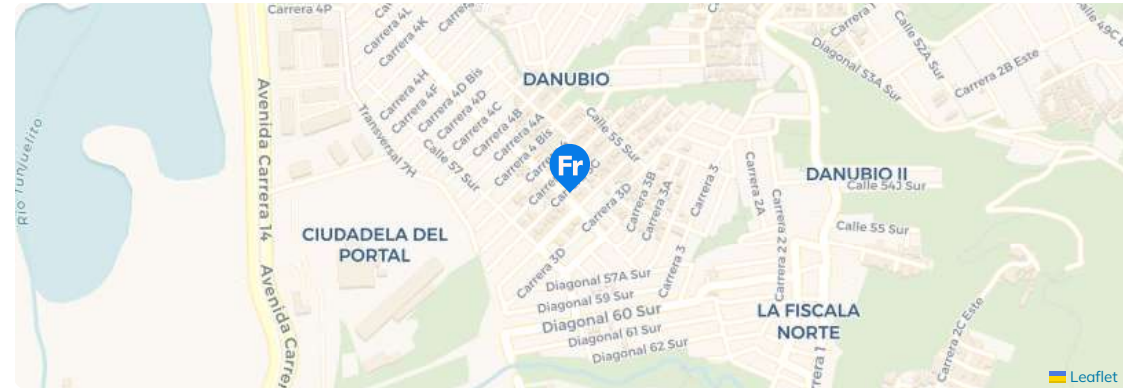
1000 m²

\$ 18.000.000

Precio de Arriendo

+ \$ 1.000.000 administración

## Ubicación



Consultar

Agendar Visita

INMOBILIARE


Julio Corredor desde 1960

Ver teléfono

Nombre

Teléfono

Email

 Ingenieros Consultores Ltda.	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:

<b>Nombres y Apellidos</b>
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 actuó 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 evaluador Luis Eduardo Burbano Delgado.

<b>Municipio:</b>	Bogotá
<b>Barrio:</b>	Gran Yomasa
<b>Matrícula Inmobiliaria No:</b>	50S-577729
<b>Dirección:</b>	Calle 78 Sur No. 14-55
<b>Área Terreno:</b>	4.741,50 m2
<b>Área Construcción:</b>	1.812,79

#### 1. DETERMINAR METODOLOGIA


Revisando la información presentada por el evaluador 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 evaluador 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.

 Ingenieros Consultores Ltda.	COMITÉ TECNICO DE AVALUOS	CONTRATO No. CW5734
		Página 2
ACTA No. 94		

Se le solicitó al evaluador 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 evaluador 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	<b>\$ 5.319.168.690.00</b>
Por un valor de Renta de	<b>\$ 61.639.500.00</b>

De acuerdo con la investigación económica y a los soportes presentados por el evaluador, 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

SECRETARIO

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

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

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

  
**Flor Adielá Osuna Vargas**  
 Representante Legal  
 DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA.





PIN de Validación: a7780a29



## 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



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



**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



## 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 avaluador 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



### 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



## 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 avaluador 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**

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  
**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



## 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



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



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 RAIZ Y DE AVALUOS 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

➤ **AFILIADO**

**A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE  
BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA**

**Representante legal Dra FLOR ADIELA OSUNA VARGAS**

Esta certificación se emite, para todos los efectos legales, por cuanto EL  
AFILIADO 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.

Bogotá, Enero 16 de 2023

  
  
**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente

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

Email: [asolonjas@yahoo.es](mailto:asolonjas@yahoo.es) [www.asolonjas.org](http://www.asolonjas.org) Bogotá, D.C. - Colombia

AFILIADO A ASOLONJAS